



# STADT WEINHEIM

---

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

Erläuterungsbericht

Stand 07 / 2004

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Weinheim  
durch

PLANUNGSBÜRO BÜCHS SPEYER



in Zusammenarbeit mit  
argeplan HACHENBERG, Stuttgart (Stadtentwicklungsgutachten)  
Planungsbüro Fischer, Landschaftsarchitekten, Weinheim / Trier (Landschaftsplan)  
Amt für Stadtentwicklung Weinheim

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>ANLASS UND AUFGABE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass der Flächennutzungsplanung	4
1.2	Aufgabe und Rechtswirkungen des Flächennutzungsplans	5
1.3	Stadtentwicklungsgutachten und Flächennutzungsplan	5
1.4	Landschaftsplan und Flächennutzungsplan	5
1.5	Flächennutzungsplan '86	6
1.6	Bebauungspläne	7
1.7	Kartengrundlage	7
<b>2.</b>	<b>SIEDLUNGSSTRUKTUR</b>	<b>8</b>
2.1	Geographische Lage und Abgrenzung des Plangebietes	8
2.2	Lage im Verwaltungsraum	8
2.3	Bestehende Siedlungsstruktur	8
2.4	Jüngere Siedlungsentwicklung	12
2.5	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	13
2.6	Kulturdenkmale und geschützte Gesamtanlagen	14
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>15</b>
3.1	Landesplanung / Regionalplanung	15
3.2	Fachplanungen	22
3.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte i.S.d. Naturschutzrechts	22
<b>4.</b>	<b>NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>24</b>
4.1	Naturräumliche Gliederung und Relief	24
4.2	Geologie / Hydrogeologie	24
4.3	Boden	25
4.4	Wasserhaushalt	26
4.5	Klima / Luft	27
4.6	Pflanzen- und Tierwelt	29
<b>B.</b>	<b>ENTWICKLUNGSZIELE</b>	<b>31</b>
<b>5.</b>	<b>BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG ALS PLANUNGSGRUNDLAGE</b>	<b>31</b>
5.1	Entwicklung des Einwohnerstandes seit 1987	31
5.2	Altersstruktur	34
5.3	Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung und der Altersstruktur	36
<b>6.</b>	<b>ENTWICKLUNGSLEITBILD</b>	<b>38</b>
6.1	Allgemeine Leitlinien der Stadtentwicklung	38
6.2	Sektorale Entwicklungsziele	39

<b>C.</b>	<b>DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>43</b>
<b>7.</b>	<b>BEWERTUNG UND AUSWAHL DER KÜNFTIGEN SIEDLUNGSERWEITERUNGSFLÄCHEN</b>	<b>43</b>
<b>8.</b>	<b>WOHNBAUFLÄCHEN</b>	<b>46</b>
8.1	Ausgangssituation	46
8.2	Künftiger Wohnbauflächenbedarf	47
8.3	Reserveflächen aus dem FNP '86	49
8.4	Neuausweisung von Wohnbauflächen	50
<b>9.</b>	<b>GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN</b>	<b>53</b>
9.1	Ausgangssituation	53
9.2	Künftiger Gewerbeflächenbedarf	56
9.3	Reserveflächen aus dem FNP '86	58
9.4	Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen	58
<b>10.</b>	<b>GEMISCHTE BAUFLÄCHEN</b>	<b>63</b>
10.1	Ausgangssituation	63
10.2	Bestehende gemischte Bauflächen	64
10.3	Neuausweisung von gemischten Bauflächen	64
<b>11.</b>	<b>SONDERBAUFLÄCHEN</b>	<b>66</b>
11.1	Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim	66
11.2	Bestehende Sonderbauflächen	69
11.3	Neuausweisung von Sonderbauflächen	70
<b>12.</b>	<b>GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN</b>	<b>72</b>
12.1	Rahmenbedingungen und allgemeine Zielvorgaben	72
12.2	Einrichtungen für Kinder und Jugendliche	72
12.3	Schulen und Bildungseinrichtungen	75
12.4	Einrichtungen für ältere Menschen	76
12.5	Einrichtungen für behinderte Menschen	77
12.6	Gesundheitliche Einrichtungen	78
12.7	Kulturelle Einrichtungen	78
12.8	Kirchen und Glaubensgemeinschaften, Gemeindezentren	79
12.9	Verwaltungseinrichtungen, Öffentliche Sicherheit	80
12.10	Anlagen für sportliche Zwecke	81
<b>13.</b>	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	<b>84</b>
13.1	Rahmenbedingungen und allgemeine Zielvorgaben	84
13.2	Straßenverkehr	85
13.3	Bahnanlagen, ÖPNV	87
13.4	Rad- und Wanderwege	89
13.5	Flugverkehr	89
<b>14.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN</b>	<b>90</b>
14.1	Wasserversorgung	90
14.2	Wasserschutzgebiete	91
14.3	Abwasserbeseitigung	92
14.4	Energieversorgung	94
14.5	Abfallwirtschaft	96
14.6	Altablagerungen, Altstandorte	97
14.7	Post und Fernmeldewesen	98

---

<b>15.</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>100</b>
15.1	Rahmenbedingungen und allgemeine Zielvorgaben	100
15.2	Öffentliche Grünflächen, Parkanlagen	101
15.3	Kinderspielplätze	102
15.4	Freisportanlagen, Sondersportanlagen	103
15.5	Freibäder	104
15.6	Dauerkleingärten	105
15.7	Friedhöfe	106
15.8	Fließgewässer / Gräben	107
15.9	Flächen für Hochwasserschutzanlagen	107
<b>16.</b>	<b>LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, ROHSTOFFABBAU</b>	<b>108</b>
16.1	Flächen für die Landwirtschaft / Aussiedlerhöfe	108
16.2	Flächen für die Forstwirtschaft, Wald	110
16.3	Flächen für Abgrabungen bzw. oberflächennahe Gewinnung von Steinen und Erden	111
<b>17.</b>	<b>FLÄCHEN FÜR LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE AUSGLEICHSMÄßNAHMEN</b>	<b>112</b>
<b>D</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>120</b>
<b>E</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DER ZENTRALEN PLANDARSTELLUNGEN</b>	<b>121</b>
	<b>VERZEICHNISSE</b>	<b>124</b>
	<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>124</b>
	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>125</b>

## A. GRUNDLAGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

---

### 1. Anlass und Aufgabe der Flächennutzungsplanung

#### 1.1 Anlass der Flächennutzungsplanung

Gemäß § 5 (1) BauGB stellt die Gemeinde einen Flächennutzungsplan auf, um die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan ist dabei auf einen Zeithorizont von in der Regel nicht mehr als 15 Jahren ausgerichtet. Mit Ablauf dieses Zeitraums sind nicht nur die Planungsgrundlagen veraltet, sondern auch die Planziele weitgehend erreicht.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (im Folgenden: FNP '86) wurde mit Bekanntmachung vom 25.06.1986 wirksam und ist damit mehr als 15 Jahre alt. Seit der Beschlussfassung des Gemeinderates über den Landschaftsplan im Jahr 1981 sind sogar mehr als 20 Jahre vergangen.

Beide Planungen haben daher ihren Zielhorizont erreicht oder überschritten, so dass es einer Überprüfung, Anpassung und Neubestimmung der Planinhalte bedarf. Die Ziele des FNP '86 wurden in weiten Teilen umgesetzt, so dass die seinerzeit vorgesehenen Entwicklungsspielräume nunmehr erschöpft sind. Zudem haben sich in den vergangenen Jahren die äußeren gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung entscheidend geändert.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird dabei insbesondere aus folgenden Gründen erforderlich:

#### ■ Weichenstellung für die künftige Siedlungsentwicklung

Die im FNP '86 dargestellten Siedlungserweiterungsflächen sind mittlerweile weitgehend realisiert worden, so dass bei entsprechendem Bedarf keine geeigneten Bauflächen mehr zur Verfügung stehen. Daher sind die Anforderungen, Möglichkeiten und Grenzen einer weiteren Siedlungsentwicklung zu untersuchen und diejenigen Flächen zu bestimmen, die für eine bauliche Nutzung bereitgestellt werden sollen.

#### ■ Umsetzung der Entwicklungsziele und -vorschläge des Stadtentwicklungsgutachtens

Die im Stadtentwicklungsgutachten der Stadt Weinheim vorgeschlagenen Entwicklungsziele müssen über die kommunale Bauleitplanung zur Verbindlichkeit geführt werden. Hierbei stellt der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan die erste Stufe der städtebaulichen Planung dar. Die Flächennutzungsplanung erfolgt im Rahmen einer Abwägung der Ziele und Vorschläge des Stadtentwicklungsgutachtens mit den übrigen bodenrechtlich bedeutsamen Belangen.

#### ■ Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen für gewerbliche Nutzungen

Besonders problematisch ist die Situation im Bereich der gewerblichen Bauflächen, wo der FNP '86 kaum Entwicklungsmöglichkeiten vorsah. Die vorhandenen Flächenreserven sind nahezu aufgebraucht bzw. stehen aus unterschiedlichen Gründen für eine Entwicklung nicht zur Verfügung, so dass es zunehmend schwieriger wird, auf Aussiedlungs- und Erweiterungswünsche von ortsansässigen Betrieben oder auf Ansiedlungswünsche von externen Betrieben zu reagieren. Gleichzeitig sind die Voraussetzungen zu schaffen, um den anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandel zu bewältigen.

#### ■ Abstimmung und Koordination von konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen

Seit der Aufstellung des FNP '86 sind von den einzelnen Fachplanungsträgern eine Vielzahl von Fachplanungen eingeleitet oder bereits umgesetzt worden, die sich auch auf das Gemarkungsgebiet der Stadt Weinheim beziehen. Diese werden erfasst, untereinander abgestimmt und mit den Planungen der Stadt Weinheim abgestimmt.

### ■ Änderungen im Siedlungsbestand

Im Lauf der vergangenen Jahre haben sich auch im Siedlungsbestand Veränderungen vollzogen, so dass die angestrebten Ziele des FNP '86 und die tatsächliche Entwicklung teilweise auseinanderlaufen. Im Zuge der Flächennutzungsplanung ist daher zu prüfen, wie diese Entwicklungen in die Planung einbezogen werden können.

### ■ Integration der aktuellen Landschaftsplanung

Seit der letzten Landschaftsplanung haben sich nicht nur Veränderungen des lokalen Naturhaushaltes ergeben, sondern es sind auch die gesetzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft verändert worden. Daher wird parallel zum Flächennutzungsplan auch der Landschaftsplan neu erarbeitet, damit eine den rechtlichen und fachlichen Erfordernissen gerecht werdende Grundlage zur Verfügung steht, um eine möglichst umweltverträgliche Siedlungsentwicklung zu erreichen.

## 1.2 Aufgabe und Rechtswirkungen des Flächennutzungsplans

Als vorbereitender Bauleitplan hat der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Er bestimmt, welche Flächen im Stadtgebiet baulich genutzt werden sollen, welche Flächen grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind und in welcher räumlichen und funktionalen Zuordnung die Bauflächen zueinander, zum Verkehrs- und Erschließungssystem sowie zum umliegenden Freiraum stehen sollen.

Der Flächennutzungsplan hat im gestuften System der räumlichen Planung die Aufgabe, die Ziele des Regionalplanes auf die örtliche Ebene zu übertragen und entsprechend inhaltlich und räumlich zu konkretisieren. Er bildet seinerseits die Grundlage und den Rahmen für nachfolgende rechtsverbindliche Bebauungspläne. Im Flächennutzungsplan werden zudem die raumrelevanten örtlichen und überörtlichen Fachplanungen zusammen mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde koordiniert.

Der Flächennutzungsplan entfaltet gegenüber dem Bürger keine unmittelbare Rechtswirkung. Er stellt vor allem eine Selbstbindung der Gemeinde dar, da sich die Gemeinde mit dem Beschluss über eine bestimmte städtebauliche Entwicklungskonzeption für ihre weitere verbindliche Bauleitplanung festlegt.

Als Voraussetzung für seine Wirksamkeit ist der Flächennutzungsplan durch das Regierungspräsidium Karlsruhe zu genehmigen. Änderungen oder Abweichungen von dem dann festgestellten Plan bedürfen zur Wirksamkeit ebenfalls der Genehmigung des Regierungspräsidiums Karlsruhe.

Träger öffentlicher Belange (TöB), die im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan beteiligt worden sind, haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan soweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben.

## 1.3 Stadtentwicklungsgutachten und Flächennutzungsplan

Vor der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde ein Stadtentwicklungsgutachten erarbeitet. Der Zielhorizont des Stadtentwicklungsgutachtens geht zeitlich über denjenigen des Flächennutzungsplans hinaus. Das Stadtentwicklungsgutachten geht jedoch auch inhaltlich über den Darstellungskatalog des Flächennutzungsplans hinaus, da es sich mit der gesamten Bandbreite städtischen Handelns beschäftigt, während der Flächennutzungsplan lediglich die Art der Bodennutzung steuert. Die Zielkonzeption des Stadtentwicklungsgutachtens wird durch den Flächennutzungsplan hinsichtlich der Art der Bodennutzung inhaltlich und räumlich konkretisiert.

## 1.4 Landschaftsplan und Flächennutzungsplan

Nach dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) haben die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung einen Landschafts- oder Grünordnungsplan auszuarbeiten, sobald und soweit es zur Aufstellung

von Bauleitplänen erforderlich ist, um Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge näher darzustellen.

Im Rahmen des Flächennutzungsplan-Verfahrens wird daher auch ein neuer Landschaftsplan erarbeitet. Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Belange von Natur und Landschaft so zu erfassen und aufzubereiten, dass eine rechtssichere Abwägungsentscheidung im Rahmen der Bauleitplanung möglich wird. Der Landschaftsplan stellt den landschaftspflegerischen Fachbeitrag dar, dessen Ergebnisse in die Flächennutzungsplanung zu integrieren sind.

Dies hat u.a. Bedeutung bei der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Der Landschaftsplan greift die mit dem Flächennutzungsplan beabsichtigten Siedlungsausweisungen auf und gibt Auskunft über die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Hier gehört die Erfassung und Bewertung der natürlichen Ausgangssituation und die Bewertung der mit der baulichen Maßnahme einhergehenden Veränderungen des Naturraumes sowie die Darstellung kompensatorischer Maßnahmen zu den wesentlichen Aufgaben der Landschaftsplanung, um eine sachgerechte Abwägung über die Inanspruchnahme einzelner Naturflächen zu ermöglichen.

Durch die Landschaftsplanung für das gesamte Gemarkungsgebiet können die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in ein gesamträumliches Biotopentwicklungskonzept eingebunden werden.

Die Aussagen der Landschaftsplanung sind entsprechend den dazu geltenden rechtlichen Vorschriften auf die einzelnen Schutzgüter bezogen sehr detailliert. Sie werden in den Flächennutzungsplan aufgenommen, soweit es für die städtebauliche Gesamtordnung erforderlich ist. Dabei erfolgt die Generalisierung der Aussagen soweit, dass sie für die Darstellung innerhalb des Flächennutzungsplans geeignet sind.

## 1.5 Flächennutzungsplan '86

Der FNP '86 wurde am 14.05.1986 vom Gemeinderat der Stadt Weinheim beschlossen. Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe erfolgte am 19.06.1986.

Insgesamt wurden im Rahmen des FNP '86 Darstellungen im folgenden Umfang vorgenommen:

Tabelle 1: Umfang der im Flächennutzungsplan '86 ausgewiesenen Flächen

Bauflächen	Bestand		Geplante Bauflächen				Gesamtflächen	
	ha	%	Ab 1985 ha	Ab 1990 ha	Summe ha %		ha	%
Wohnbauflächen	481,0	43,2	23,4	22,4	45,8	35,1	527,4	42,4
Mischbauflächen	227,2	20,4	1,8	6,0	7,8	6,1	235,0	18,9
Gewerbebauflächen	129,6	11,7	31,4	16,5	47,9	37,8	177,5	14,3
Grünflächen	177,0	15,9	10,5	5,8	16,3	12,8	193,3	15,6
Versorgungsflächen	25,5	2,3	4,0	-	4,0	3,2	29,5	2,4
Sonderbauflächen	44,0	3,9	6,2	-	6,2	4,9	50,2	4,0
Aufschüttungen	11,6	1,0	2,5	-	2,5	1,9	14,1	1,1
Luftverkehrsflächen	17,2	1,5	-	-	-	-	17,2	1,4
<b>Gesamt</b>	<b>1.113,1</b>	<b>100,0</b>	<b>79,8</b>	<b>51,3</b>	<b>130,5</b>	<b>100,0</b>	<b>1.243,6</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Flächennutzungsplan '86 Erläuterungsbericht, S. 118

Der FNP '86 und dessen seitherige Änderungen sind eine der wesentlichen Planungsgrundlagen des vorliegenden Flächenutzungsplan, der zunächst auf den seinerzeit vorgenommenen Darstellungen aufbaut. Abweichende Darstellungen wurden insbesondere vorgenommen

- auf Grund abweichender Entwicklungen im Bestand (u.a. Umnutzungen, Konversion, Entmischung),
- zur Ausweisung zusätzlicher Bauflächen für den aktuellen Bedarf,
- zur Berücksichtigung von Fachplanungen,
- zur Berücksichtigung der Inhalte des Landschaftsplanes,
- bei Einarbeitung rechtswirksamer oder noch laufender Planungen der Stadt.



## 1.6 Bebauungspläne

Die rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne wurden für die Flächennutzungsplanung ausgewertet und die verbindlich festgesetzte Art der Bodennutzung nach einem Ortsvergleich der tatsächlichen mit der geplanten Nutzung übertragen, wenn die Nutzungsfestsetzung mit der heutigen baulichen Nutzung noch übereinstimmt und auch künftig mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang steht.

## 1.7 Kartengrundlage

Die Planunterlage des Entwurfs zum Flächennutzungsplan ist eine Montage aus 26 als digitale Rasterdaten vorliegenden Blättern der Deutschen Grundkarte, Maßstab 1:5.000 (DGK 5, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe), mit unterschiedlichen Ausgabejahren (1991 bis 1997) und Nachtragsständen (1991 bis 1997). Die Stadt Weinheim vervollständigt derzeit die digitalen Daten des Automatisierten Liegenschafts-Katasters (ALK). Mit Vorliegen der Daten wird die Hinterlegung als Kartengrundlage geprüft.

## 2. Siedlungsstruktur

### 2.1 Geographische Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanung umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Weinheim mit den Gemarkungen der sechs Ortsteile: Sulzbach, Lützelsachsen, Hohensachsen, Ritschweier, Rippenweier und Oberflockenbach. Außerdem gehört zum Gebiet der Stadt Weinheim die Exklave 'Centwald', die in süd-östlicher Richtung in der Nähe der Gemeinde Wilhelmsfeld liegt. Das Stadtgebiet liegt bei 8°40' östlicher Länge und 49°33' nördlicher Breite und erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über 11,2 km sowie von West nach Ost über 11,8 km mit einer Fläche von 5.811 ha. Es liegt an der Nordwestgrenze des Bundeslandes Baden-Württemberg und des Rhein-Neckar-Kreises zu Hessen im Bereich der Badischen Bergstraße.

Die Stadt Weinheim ist Teil des Verdichtungsraumes Rhein-Neckar, der entlang der Rheintalachse in den Verdichtungsraum Rhein-Main übergeht. Zu den benachbarten Oberzentren Mannheim und Heidelberg beträgt der Abstand ca. 16 km. Die Entfernung zu den im Norden liegenden Oberzentren beträgt 35 km (Darmstadt) bzw. 65 km (Frankfurt).

Das Stadtgebiet hat Anteil an drei naturräumlichen Einheiten. Der Westen des Stadtgebiets ist Teil der 'Hessischen Rheinebene'. Der Osten des Stadtgebietes rechnet zum 'Vorderen Odenwald'. Die Abfallkante des Rheingrabenbruchs mit der naturräumlichen Einheit 'Bergstraße' markiert den Übergang zwischen Rheinebene und Odenwald.

Die Gemeindegrenze der Stadt Weinheim stößt im Norden an die der Stadt Hemsbach. Die im Westen (Stadt Viernheim) sowie im Osten (Gemeinden Birkenau und Gorxheimertal) das Gebiet Weinheims begrenzenden Gemeinden liegen im Bundesland Hessen. Im Süden schließen die Gemeinden Heddesheim, Hirschberg und Heiligkreuzsteinach sowie die Stadt Schriesheim an. Die Weinheimer Exklave 'Centwald' schließlich hat eine gemeinsame Grenze mit der Gemeinde Wilhelmsfeld.

### 2.2 Lage im Verwaltungsraum

Als Große Kreisstadt im Rhein-Neckar-Kreis verfügt Weinheim in mehreren Bereichen über Außenstellen von Einrichtungen des Landratsamtes. Sie übernimmt Funktionen als Untere Verwaltungsbehörde, so z.B. im Bereich der Unteren Baurechtsbehörde. Darüber hinaus ist Weinheim Sitz weiterer Verwaltungseinrichtungen und staatlicher Dienststellen wie z.B. Arbeitsamt, Amtsgericht, Forstamt und Notariat.

Die Stadt Weinheim liegt in der Planungsregion 'Unterer Neckar' des Regionalverbandes 'Rhein-Neckar-Odenwald' (ehem. Unterer Neckar) und im Geltungsbereich des grenzüberschreitenden Raumordnungsplanes 'Rhein-Neckar 2000' des Raumordnungsverbandes 'Rhein-Neckar'.

### 2.3 Bestehende Siedlungsstruktur

#### ■ Räumliche Grundstruktur

Das Siedlungsgebiet der Stadt Weinheim ist Ergebnis der kommunalen Gebietsreform des Jahres 1972, bei der die Gemarkungen der Kernstadt Weinheim mit den Gemarkungen der drei Bergstraßengemeinden Sulzbach, Lützelsachsen und Hohensachsen sowie den drei Odenwaldgemeinden Ritschweier, Rippenweier und Oberflockenbach vereinigt wurden.

Das Weinheimer Stadtgebiet reicht damit von der Rheinebene bis in den Vorderen Odenwald und erfasst drei markante Naturräume mit ausgeprägten Unterschieden in Topographie und Relief. Dementsprechend erfährt die Siedlungsstruktur ihre Prägung insbesondere durch die markante West-Ost-Gliederung des Naturraumes in die flachen Bereiche der Rheinebene im Westen, die topographisch bewegten Odenwaldbereiche im Osten und den dazwischen liegenden - durch Taleinschnitte gegliederten - Westhangbereich der

Bergstraße. Auf Grund der unterschiedlichen naturräumlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen dieses heterogenen Landschafts- und Siedlungsraumes hat sich die bisherige Siedlungsentwicklung der Stadtteile an der Bergstraße einerseits und der Stadtteile im Odenwaldbereich mit unterschiedlicher Geschwindigkeit und Intensität vollzogen. Schwerpunkt des flächenhaften Siedlungswachstums war seither der flache Bereich der Rheinebene und der unteren Bergstraßenhänge, während im Odenwaldbereich nur begrenzte Erweiterungen der alten Ortslagen vorgenommen werden konnten.

Das siedlungsstrukturelle Grundmuster der Stadt Weinheim wird dabei bestimmt durch ausgeprägte Siedlungsachsen in westliche (Rheinebene) und südliche (Bergstraßenhang) Richtung im Verlauf der überörtlichen Straßenzüge und eine weniger stark entwickelte Siedlungsachse in nördliche Richtung. In östlicher Richtung hat sich lediglich im Talraum des Gorbheimer Tales ein untergeordneter straßenbegleitender Siedlungsansatz entwickelt. Nicht in diese Achsen eingebunden sind die Ortslagen von Sulzbach, die Odenwaldortsteile sowie die Siedlungen Waid und Ofling.

Zwischen den Siedlungsachsen liegen keilförmige Grün- und Freiflächen, die von Nordwesten und Südwesten in den Siedlungsraum hineinragen und diesen gliedern.

Im Bereich **Bergstraße / Rheinebene** liegen der zentrale Siedlungsraum der Kernstadt Weinheim mit 29.179 EW sowie die Siedlungen der größeren Stadtteile Sulzbach mit 2.731 EW, Lützelsachsen mit 4.387 EW und Hohensachsen mit 2.325 EW. Insgesamt leben damit gut 91 % der 42.262 Einwohner (Werte für 2002, vgl. Kapitel 5) der Stadt Weinheim in den Siedlungen an der Bergstraße. Der Siedlungsbereich der Kernstadt ist mit den südlich liegenden Stadtteilen Lützelsachsen und Hohensachsen bereits entlang der Bergstraßenhänge zu einem geschlossenen Siedlungsband zusammengewachsen. Der nördlich liegende Siedlungsbereich von Sulzbach setzt sich durch eine ausgeprägte Grünzäsur von der Kernstadt ab, der Siedlungsteil Sulzbach-West bildet dagegen eine stadträumliche Einheit mit der bebauten Ortslage von Hemsbach.

Die Siedlungsbereiche verteilen sich dabei nicht gleichmäßig auf das Gebiet in der Rheinebene. So konzentrieren sich die Siedlungsbereiche der Kernstadt, der Siedlungen Waid und Ofling sowie von Lützelsachsen und Hohensachsen in der südwestlichen Hälfte der Rheinebene und unterbrechen hier den Landschaftsraum großflächig, während im nordwestlichen Teil bis nach Sulzbach noch ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Freiflächen vorhanden sind. Insgesamt handelt es sich jedoch auch hier um eine überwiegend nutzungsgeprägte bzw. 'gebaute' Landschaft. Der ursprüngliche Eindruck einer entlang der Bergstraße perl-schnurartig aufgereihten Besiedlung mit gliedernden Freiräumen ist nur noch im Bereich zwischen Sulzbach und der Kernstadt erlebbar.

Im **Vorderen Odenwald** liegen die Siedlungsbereiche der Stadtteile Ritschweier mit 312 EW, Rippenweier mit 1.079 EW und Oberflockenbach mit 2.249 EW (Werte für 2002, vgl. Kapitel 5), die aus ehemals landwirtschaftlich geprägten Dörfern und Weilern hervorgegangen sind und sich auch bis heute dörfliche Merkmale bewahrt haben. So überwiegt noch deutlich der Landschaftsraum über den bereits besiedelten Bereich und schafft erkennbare Zäsuren zwischen den einzelnen Siedlungen.

Die alten Ortslagen, die zumeist talraumparallel den Haupt- und Nebentälern folgen, weisen noch relativ geschlossene Strukturen auf und fügen sich in den Landschaftsraum ein (z.B. Rippenweier-Heiligkreuz, Oberflockenbach-Wünschmichelbach). In allen Odenwaldstadtteilen sind jedoch in den vergangenen Jahrzehnten Siedlungserweiterungen erfolgt, die sich in einigen Bereichen nur wenig an der vorgefundenen Siedlungsform bzw. Topographie orientieren und den Landschaftsraum zum Teil stark überformen. Zusätzlich sind größere Gemeinschaftseinrichtungen aus der Ortsmitte heraus an den Ortsrand verlagert worden.

Die Siedlungsstruktur der Stadt Weinheim wird jedoch nicht nur durch die landschaftsräumlich bedingten Unterschiede zwischen Odenwald und Rheinebene bestimmt, sondern auch dadurch, dass sich das heutige Stadtgebiet aus früher selbständigen Gemeinden zusammensetzt. Daraus ergibt sich eine polyzentrische Struktur des Siedlungsraumes.

So hat jeder Stadtteil aus der Zeit der früheren Selbständigkeit seinen zentralen Ortsbereich mit den entsprechenden Gemeinbedarfseinrichtungen und teilweise auch Versorgungsbereichen 'eingebracht'. Der deutliche Schwerpunkt liegt jedoch bei der Kernstadt Weinheim, die zusätzlich die Nebenzentren der Weststadt und Nordstadt aufweist. In der Kernstadt sind die überörtlich bedeutsamen zentralen Einrichtungen

konzentriert, die die Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt übernehmen. In den Kernbereichen der Stadtteile sind dagegen Gemeinbedarfseinrichtungen, teilweise auch Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen für die örtliche Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs vorhanden. Die überkommenen Zentren der Stadtteile übernehmen damit nur noch teilweise die Funktion von dezentral liegenden Nahversorgungsbereichen / Stadtteilzentren. Diese Zentren sollen erhalten bzw. gestärkt werden. Sie haben auf Grund ihrer historischen Bausubstanz und gewachsenen Struktur eine unverwechselbare Gestalt und tragen erheblich zum eigenständigen Charakter und zur Identität der Weinheimer Stadtteile bei.

Die Siedlungsstruktur der **Kernstadt Weinheim** ist vor allem Folge der Randlage zum topographisch bewegten Odenwald im Osten und der Orientierung der Entwicklung an den Hauptverkehrsachsen.

Auf Grund der Riegelwirkung des Odenwaldes konnte sich der zwischen Weschnitztal und Grundelbachtal angesiedelte historische Kernbereich nicht maßgeblich in östliche Richtung erweitern, so dass sich kein typischer Stadtgrundriss mit zentralem Kernbereich und angelagerten Erweiterungsringen entwickeln konnte. Vielmehr hat sich die Siedlungsentwicklung bandförmig in zwei Stufen nach Westen, Norden und Süden entlang der Hauptverkehrsachsen vollzogen.

Die Siedlungserweiterung der ersten Stufe erfolgte in Nord-Süd-Richtung parallel zur Bergstraße (Wohnbauflächen) bzw. entlang der Eisenbahntrasse der Main-Neckar-Bahn (Gewerbeflächen).

Das zweite Entwicklungsband schiebt sich in westliche Richtung in die Rheinebene und folgt der B 38 / A 659 und der OEG<sup>1</sup>-Strecke. Das hauptsächlich durch Wohnbauflächen charakterisierte, nach Westen orientierte Entwicklungsband wird begrenzt durch die Trasse der Autobahn A 5 und das am Weinheimer Autobahnkreuz entstandene Gewerbegebiet 'West'.

Eine zusätzliche Gliederung erfährt die Siedlungsstruktur durch die Nord-Süd orientierten überörtlichen **Verkehrstrassen in der Rheinebene** (Bundesautobahn A 5, Bundesstraße B 3, Bahnstrecke Darmstadt - Heidelberg), die überlagert werden durch die Ost-West orientierten Verkehrstrassen zwischen dem Verdichtungsraum Mannheim und dem Vorderen Odenwald (Bundesstraße B 38, Landesstraßen L 3257 und L 3408, Kreisstraße K 4133 sowie Bahnstrecke Viernheim - Weinheim - Fürth).

Dabei durchschneiden die Verkehrstrassen den Siedlungskörper (B 3, L 3408, Bahnstrecke Darmstadt - Heidelberg) mehrfach bzw. umgrenzen ihn (A 5, B 38, Bahnstrecke nach Viernheim) und stellen damit bedeutsame Zäsuren für die weitere Entwicklung, insbesondere in westliche bzw. nordwestliche Richtung, dar.

## ■ Flächenaufteilung und Bevölkerungsdichte

Das heutige Stadtgebiet der Stadt Weinheim umfasst eine Fläche von insgesamt 58,1 km<sup>2</sup>.

Tabelle 2: Flächenerhebung 2001 für die Stadt Weinheim

Nutzungsart	Größe	in %
Siedlungs- und Verkehrsfläche <sup>a)</sup>	1.373 ha	23,6 %
dar. Gebäude- und Freifläche <sup>b)</sup>	835 ha	60,8 %
Verkehrsfläche	455 ha	33,1 %
Landwirtschaftsfläche	2.516 ha	43,3 %
Waldfläche	1.760 ha	30,3 %
Wasserfläche	90 ha	1,5 %
Übrige Nutzungsarten <sup>c)</sup>	73 ha	1,2 %
<b>Bodenfläche insgesamt</b>	<b>5.811 ha</b>	<b>100,0 %</b>

a) Summe aus Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche (ohne Abbauland), Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Friedhof

b) Einschließlich unbebaute Flächen, die Zwecken der Gebäude untergeordnet sind

c) Summe aus Abbauland und Flächen anderer Nutzung (ohne Friedhof)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

In nachstehendem Vergleich zeigt sich, dass die Stadt Weinheim deutlich weniger Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Kopf der Bevölkerung aufweist als der Rhein-Neckar-Kreis (minus 10 %) sowie das Land Baden-

<sup>1</sup> Oberrheinische Eisenbahngesellschaft

Württemberg (minus 26 %). Die Bevölkerungsdichte liegt in Weinheim mit 723 EW/km<sup>2</sup> deutlich über der des Rhein-Neckar-Kreises (497 EW/km<sup>2</sup>) sowie dem Landesdurchschnitt von 297 EW/km<sup>2</sup>. Dies unterstreicht die Zentralität der Stadt Weinheim als Mittelzentrum im Verdichtungsraum 'Rhein-Neckar'.

Tabelle 3: Bevölkerungsdichte / Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Einwohner

	Weinheim	Rhein-Neckar-Kreis	Land Baden-Württemberg
Bodenfläche insgesamt (km <sup>2</sup> )	58,11	1.061,71	35.751,30
Siedlungs- und Verkehrsfläche (km <sup>2</sup> )	13,73	190,32	4.718,32
Einwohner (31.12.2001)	42.022	527.796	10.600.906
Bevölkerungsdichte (EW/km <sup>2</sup> )	723	497	297
Siedlungs- und Verkehrsfläche / EW (m <sup>2</sup> )	327	361	445

## ■ Nutzungsstruktur

Die Hauptnutzungsarten der Mischbauflächen, Wohn- und gewerblichen Bauflächen durchdringen sich segmentartig und weisen im Gebiet der Stadt Weinheim folgendes Grundmuster der Verteilung auf:

### Mischbauflächen

Schwerpunkt der bestehenden Mischbauflächen ist der weitere Innenstadtbereich der Kernstadt Weinheim. bzw. die alten Ortskernbereiche der eingemeindeten Stadtteile. Damit werden vor allem Gebiete mit einer deutlichen Konzentration von zentralen Gemeinbedarfseinrichtungen, hohem Einzelhandelsbesatz und Dienstleistungen sowie anteilig auch Wohnnutzung erfasst. In den ursprünglich dörflich geprägten Kernbereichen der Stadtteile liegen auch die traditionellen Standorte von Landwirtschafts-, Handwerks- und Gewerbebetrieben.

Neben den zentralen Ortskernbereichen sind in der Kernstadt Weinheim als zusammenhängende Gemenlagen vor allem die an die Altstadt anschließenden Erweiterungsbereiche des ausgehenden neunzehnten Jahrhunderts mit ihrer traditionellen Mischung von alten Gewerbestandorten, kleineren Handwerksbetrieben und Wohnen vorhanden (Nordstadt, Blockbebauung südlich der Bahnhofstraße, Siedlungsausläufer im Birkenauer Tal und Grundelbachtal). Hierbei vollzieht sich in Teilbereichen (Nordstadt) durch Nutzungsaufgabe oder Verlagerung eine stete Umwandlung zu überwiegenden Wohngebieten.

Eine dritte Gruppe von Mischbauflächen erfasst Bereiche in der Weststadt mit sehr heterogenen gewerblichen Nutzungsanteilen. Hierunter fällt das Gebiet, das vom 'Multzentrum' (Einkaufszentrum / Autohaus) im Süden über die Bebauung an der Händelstraße bis zur Viernheimer Straße als nördliche Grenze reicht, das Gebiet westlich des Hauptbahnhofes und der Gleisanlagen, zwischen Mannheimer Straße und dem Betriebsgelände der Fa. Freudenberg (Betriebsparkplätze, Wohnbebauung) sowie der Bereich 'Pilgerhaus' (Gewerbe, Gemeinbedarf).

### Wohnbauflächen

Die bestehenden Wohnbauflächen der Stadt Weinheim konzentrieren sich auf zwei größere zusammenhängende Siedlungsbänder. Zum einen die ausgedehnten Wohngebiete der in der Rheinebene liegenden 'Weststadt', die sich entlang der OEG-Trasse von der Bahnstrecke bzw. dem Gewerbegebiet 'Mull' im Osten bis zur Autobahn A 5 bzw. dem Gewerbegebiet 'West' erstrecken und wo ca. 16.000 Einwohner bzw. 55 % der Bevölkerung der Kernstadt leben.

Der zweite Schwerpunkt der Wohnbauflächen hat als sich als so genannte 'Südstadt' (Baugebiet Prankel) im Anschluss an die Weinheimer Innenstadt entlang der Hangbereiche der Bergstraße in südliche Richtung entwickelt (11 % der Bevölkerung der Kernstadt) und bildet heute ein überwiegend geschlossenes Siedlungsband, das mit den Wohnbauflächen der südlichen Stadtteile Lützelsachsen und Hohensachsen zusammengewachsen ist. Größere geschlossene Wohnbauflächen finden sich außerdem noch im Anschluss an die Weinheimer 'Nordstadt' (Nibelungenviertel, Römerloch) und im Stadtteil Sulzbach.

Nicht in den Zusammenhang des Siedlungskörpers der Stadt Weinheim integriert sind dagegen die inselartigen Wohnsiedlungsgebiete 'Waid' und 'Ofiling' im Süden und das bandartige Wohngebiet am Nächstenbacher Weg (Weiler Nächstenbach) im Norden der Weinheimer Gemarkung. Das durch die Bahntrasse vom

Siedlungskörper des Stadtteils Sulzbach abgetrennte Wohngebiet 'Sulzbach-West' orientiert sich räumlich zum Siedlungsraum der nördlich angrenzenden Stadt Hemsbach.

Die bestehenden Wohnbauflächen in den Odenwaldortsteilen verteilen sich auf eine Vielzahl kleinerer, verteilt liegender Einzelflächen, die sich an die bestehenden dörflichen Kernbereiche und Weiler der Stadtteile Ritschweier, Rippenweier und Oberflockenbach anlagern. In Rippenweier und Oberflockenbach bilden die neueren Wohngebiete zusammen mit den alten dörflichen Siedlungskernen auf Grund der topographischen Rahmenbedingungen keine kompakten geschlossenen Siedlungskörper.

#### Gewerbliche Bauflächen

Die zusammenhängenden größeren Gewerbeflächen sind im Wesentlichen auf drei Standorte im Stadtgebiet verteilt. Außerdem bestehen eine Reihe von Einzelstandorten. Mit einer Ausnahme liegen alle vorhandenen Gewerbeflächen und Standorte im Bereich der Kernstadt.

Am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes liegt das Betriebsgelände der Fa. Freudenberg mit über 70 ha Fläche.

Beiderseits der Gleistrasse der Bahn liegen die bandförmigen Gewerbegebiete 'Mull' (33 ha), in das neben einer Vielzahl von kleineren und mittleren Betrieben auch das Betriebsgelände der Fa. Naturin fällt, sowie das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes (7 ha) und das Gewerbegebiet 'Süd' (10 ha).

Ein weiterer gewerblicher Schwerpunkt hat sich am äußersten westlichen Siedlungsrand südlich des Autobahnkreuzes Weinheim mit dem Gewerbegebiet 'West' (49 ha) entwickelt.

Die bestehenden Einzelstandorte lassen sich in traditionell vorhandene ältere Gewerbebestände (Betriebsgelände der Fa. 3 Glocken im Bahnhofsbereich, die Mühlenstandorte im Birkenauer Tal an der B 38) und die zuletzt entstandenen Gebiete ('Höhner und Erstes Kirschbaumgewann' am westlichen Siedlungsrand, 'Grüb unter der Straße' am nördlichen Siedlungsrand und 'Speck' am südwestlichen Siedlungsrand) einteilen.

## **2.4 Jüngere Siedlungsentwicklung**

Die Siedlungsentwicklung der jüngeren Zeit ist durch Maßnahmen der Innenentwicklung, durch Nutzung von Reserveflächen und durch Umnutzung bebauter Bestandsgebiete geprägt. Im Bereich der Wohnbauflächen gab es auch größere Außenentwicklungen, während Gewerbeflächenenerweiterungen eher dezentral in kleinerem Umfang vorgenommen wurden.

Einer der Schwerpunkte lag in der Umnutzung ehemaliger aufgelassener Gewerbeeinzelstandorte im Siedlungsbestand in umgebungsverträgliche gemischt genutzte Gebiete, um Gemengelagen zu entflechten. Hierzu gehören die Konversionen im Bereich der 'Weinheimer Gummiwerke' im nördlichen Stadtgebiet, im Bereich der 'Alten Lackierfabrik' an der Fabrikstraße, im Bereich 'Lohmühle' an der Müllheimer Talstraße sowie im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Freudenberg, ebenfalls an der Müllheimer Talstraße.

Hinzu kommt die Umnutzung von Flächen mit nicht mehr benötigter oder nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügender Versorgungsinfrastruktur. Hierzu gehört die laufende Umnutzung des Bereiches des alten Krankenhauses und der Feuerwehr an der Grundelbachstraße (Grundelbachstraße / Schlossberg). Während sich hier voraussichtlich ein Nutzungsmix aus Einzelhandel, Hotel, Wohnen und Dienstleistungen etabliert, wird für das Gelände des aufgelassenen Güterbahnhofes eine Entwicklung hin zu Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung angestrebt.

Neben der Innenentwicklung durch Umnutzung wurde auch verstärkt die Nachverdichtung des Bestandes durch Nutzung von unbebauten oder mindergenutzten Reserveflächen im Bestand verfolgt. Hierzu gehören die Wohnbebauung auf dem Gelände der Bachschule und der Dietrich-Bonhoeffer-Schule sowie die neue Wohnbebauung im Bereich Multring / Waidallee. Ein Fortsetzen dieser Entwicklung ist im Rahmen der noch verfügbaren Spielräume denkbar. So bestehen etwa auf dem Gelände des Kreispflegeheimes oder der Albert-Schweitzer-Schule vergleichbare Voraussetzungen.

Neben der Schaffung von Wohnbauflächen durch Bestandsentwicklung wurden auch neue Wohnbauflächen aktiviert. Schwerpunkt der Wohngebietsausweisungen waren die unteren Hangbereiche an der Bergstraße,

insbesondere in den beiden südlichen Stadtteilen Lützelsachsen und Hohensachsen. Hierzu gehören die Neubaugebiete 'Römerloch' (ca. 9,0 ha) am nördlichen Rand der Kernstadt, 'Lützelsachsen West I' (8,7 ha) und 'Hohensachsen West II' (10,0 ha), die derzeit bebaut bzw. erschlossen werden. Zudem wurden am westlichen Siedlungsrand die Gebiete 'Sulzbach-West II' (10,0 ha) und 'Viernheimer Straße / Beundstraße' (1,4 ha) ausgewiesen.

Gegenüber dem FNP '86 wird im Flächennutzungsplan nunmehr im Siedlungsbestand der Umfang der Mischbauflächen deutlich zurückgenommen, um der allgemein fortschreitenden Tendenz der Entmischung an den Stellen zu entsprechen, an denen eine Umkehr der Entwicklung nicht zu erwarten und städtebaulich, insbesondere aus Immissionsschutzgründen, für die Wohnbevölkerung auch nicht sinnvoll ist. Diese Flächen im Bestand werden entsprechend der Entwicklung als Wohnbauflächen dargestellt. Bestehende Betriebe sind von dieser Darstellung nicht betroffen, da der Flächennutzungsplan nur in Verbindung mit künftigen, aus ihm zu entwickelnden Bebauungsplänen Außenwirkung entfaltet. In der verbindlichen Bauleitplanung bestehen Möglichkeiten, die Existenz und maßvolle Weiterentwicklung von bestehenden Gewerbebetrieben zu sichern, z.B. über Besondere Wohngebiete (WB). Entlang der Hauptverkehrsstraßen ist auch die Festsetzung eines Mischgebiets im Sinne einer Nutzungsabstufung der generalisierenden Darstellungen des Flächennutzungsplan möglich.

Die zusätzlichen Gewerbeflächenausweisungen verteilen sich auf die Gebiete 'Speck' (2,2 ha) am südwestlichen Siedlungsrand, und 'Höhner und Erstes Kirschbaumgewann' (8,7 ha) am westlichen Siedlungsrand, sowie das Gebiet 'Grüb unter der Straße' (1,6 ha). Die Gebiete sind bereits bebaut bzw. werden z.Zt. umgesetzt.

## 2.5 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 136 BauGB solche Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert und umgestaltet werden soll. Die Stadt Weinheim hat in der Vergangenheit schon einige städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt (Alte Lackierfabrik, Südliche Altstadt, Müllheimer Tal). Derzeit sind im Stadtgebiet Weinheim folgende städtebaulichen Sanierungsgebiete in der Durchführung oder geplant:

### Sanierungsgebiet 'Betental- / Zimmerbachstraße'

Das Sanierungsgebiet 'Betental- / Zimmerbachstraße' befindet sich im Müllheimer Tal und umfasst im Wesentlichen die an das ehemalige Sanierungsgebiet 'Müllheimer Tal' angrenzenden Bereiche. Es enthält die Altbebauung entlang der Straßenzüge Burggasse, Betentalstraße und Zimmerbachstraße sowie die bebauten Grundstücke entlang der Müllheimer Talstraße. Der Bereich wurde am 24.11.1999 als Sanierungsgebiet beschlossen und am 18.12.1999 förmlich festgelegt. Eine geringfügige Erweiterung des Sanierungsgebietes nach Südosten erfolgte am 28.05.2003.

Das rund 4 ha große Sanierungsgebiet 'Betental- / Zimmerbachstraße' ist im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

### Geplantes Sanierungsgebiet 'Innenstadt'

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat am 18.07.2001 die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB im Bereich 'Innenstadt' beschlossen. Der Untersuchungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke beiderseits der Hauptstraße und der Grundelbachstraße von der Weschnitz im Norden bis zum Amtshausplatz im Süden und ist rund 23,8 ha groß. Mittlerweile wurde ein 'Entwicklungskonzept Innenstadt' als informelle Planung beschlossen. Die vorbereitenden Untersuchungen sind abgeschlossen, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch Satzung erfolgte am 22. Oktober 2003.

Das ca. 12 ha große Sanierungsgebiet 'Innenstadt' ist im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die Aufnahme in ein staatliches Förderprogramm wurde für das Programjahr 2004 beantragt und durch das Wirtschaftsministerium angekündigt.

## 2.6 Kulturdenkmale und geschützte Gesamtanlagen

Kulturdenkmale werden gemäß § 2 DSchG als Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen definiert, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Im Flächennutzungsplan sollen gemäß § 5 (4) BauGB nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden.

Für die Flächennutzungsplanung von Bedeutung ist dabei die Kennzeichnung von Bodenkulturdenkmälern, deren Vorhandensein aufgrund von Funden oder Angaben in historischen Quellen nachgewiesen ist, deren räumliche Lage jedoch nicht hinreichend fixiert werden kann. In diesem Fall können bei einer Neuüberbauung bzw. Änderung der Nutzung einer Fläche Kulturdenkmale zutage treten.

In diesem Zusammenhang wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplan eine Auswahl bezüglich derjenigen Kulturdenkmale getroffen, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden sollen und diese mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Karlsruhe, abgestimmt. Im Einzelnen werden im Flächennutzungsplan die folgenden Kulturdenkmale gekennzeichnet:

Tabelle 4: Im Flächennutzungsplan gekennzeichnete Bodenkulturdenkmale

Ortsteil	Objekt	Lage	Nr. im Plan
Weinheim (WM)	Deutschordenshof	Beim 'Kappelhof'	WM 1
	Domhof	Auf dem Erbsenbuckel	WM 2
	Steinbacher Hof	Grundelbachstraße 20-26	WM 3
	Stadtbefestigung	Um die Neustadt	WM 4
	Deutschordenskommende	Amtsgasse	WM 5
	Wohnbebauung (Templerhof)	Bereich Judengasse – Münzgasse	WM 6
	Raubschloss	Auf dem 'Bannholz'	WM 7
	Wallburg	Am Hang des Wachenberges	WM 8
	Wüstung Katzweiler	Gewann 'Höhner'	WM 9
	Reihengräber	'Kapellenäcker'	WM 10
	Wüstung Hege	Gewann 'Höcher'	WM 11 / LÜ 2
	Siedlungsansatz	Wüstrnächstenbach	WM 12
Sulzbach (SU)	Teilwüstung	Sulzbacher Hof	SU 1
Lützelsachsen (LÜ)	Ehemaliger Klosterhof	Bereich hinter dem Rathaus	LÜ 1
	Wüstung Hege	Flur 'Höcher'	LÜ 2 / WM 11
	Abg. Ziegelei	'Ziegelhof'	LÜ 3
Hohensachsen (HO)	Bergwerk	Östlich des Friedhofs	HO 1
	Bergwerk	'Kohlberg'	HO 2
Oberflockenbach (OF)	Abg. Burg	'Rotbuckel'	OF 1
	Abg. Burg	Ringwall	OF 2
	Abg. Burg	Hinter Cestarostraße 36 und 38	OF 3

In der Stadt Weinheim sind derzeit keine Gesamtanlagen nach § 19 DSchG durch gemeindliche Satzung geschützt. Der Gemeinderat hat allerdings zwischenzeitlich der Aufnahme vorbereitender Untersuchungen durch das Landesdenkmalamt zugestimmt, die eine Unterschutzstellung der südlichen Altstadt samt Schlosspark zum Ziel haben.



### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB ist der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, um die geplante räumliche Ordnung des Teilraumes 'Gemeinde' in die Ordnung der übergeordneten Räume 'Region' bzw. 'Land' einzufügen.

Die Stadt Weinheim liegt am nördlichen Rand der Planungsregion 'Unterer Neckar' und grenzt mit seiner westlichen und östlichen Gemarkungsgrenze an die Planungsregion 'Südhessen' an.

Die notwendige grenzüberschreitende Abstimmung der Regionalpläne ist Aufgabe des gemeinsamen Raumordnungsplanes 'Rhein-Neckar' des Raumordnungsverbandes 'Rhein-Neckar'. Der Raumordnungsplan stellt einen übergeordneten grobmaschigen Rahmen für die zum Raumordnungsverband zählenden drei Regionalpläne 'Unterer Neckar', 'Südhessen' und 'Rheinpfalz' dar. Dem Raumordnungsverband Rhein-Neckar gehören der Regionalverband 'Rhein-Neckar-Odenwald' (ehem. Rhein-Neckar), der Landkreis Bergstraße und die Planungsgemeinschaft 'Rheinpfalz' an.

Die für die Flächennutzungsplanung der Stadt Weinheim maßgeblichen Ziele der Raumordnung sind dem entsprechend festgelegt im:

- **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002** (LEP), wirksam durch Verkündung vom 20.08.2002 der Verordnung der Landesregierung vom 23.07.2002;
- **Raumordnungsplan 'Rhein-Neckar 2000'**, aufgestellt vom 'Raumordnungsverband Rhein-Neckar', durch Beschluss der Verbandsversammlung vom 28.02.1992, öffentlich bekannt gemacht im Staatsanzeiger vom 21.11.1992;
- **Regionalplan 'Unterer Neckar'**, aufgestellt vom Regionalverband 'Rhein-Neckar-Odenwald' durch Beschluss der Verbandsversammlung am 04.12.1992, genehmigt durch das Wirtschaftsministerium am 02.12.1993, öffentlich bekannt gemacht im Staatsanzeiger vom 16.03.1994.

Von Bedeutung für die räumliche Entwicklung der Stadt Weinheim sind dabei insbesondere die nachfolgenden Vorgaben des Regionalplanes 'Unterer Neckar 1994', da er die übergeordneten Planungsebenen für seinen Geltungsraum bereits aggregiert.

##### 3.1.1 Allgemeine räumliche Ordnung in der Region

###### ■ Strukturräumliche Vorgaben

Der Regionalplan 'Unterer Neckar 1994' unterteilt den Planungsraum in die Gebietskategorien des 'engeren Verdichtungsraumes' (Verdichtungsraum nach LEP), des daran angrenzenden 'weiteren Verdichtungsraumes' (Randzone des Verdichtungsraumes nach LEP) und des 'ländlichen Raumes'.

Die Stadt Weinheim einschließlich der im Odenwald liegenden Stadtteile wird dabei in der Strukturkarte zum Regionalplan dem engeren Verdichtungsraum der Oberzentren Heidelberg und Mannheim zugeordnet.

Der engere Verdichtungsraum setzt sich anschließend bandförmig entlang der Bergstraße auf hessischem Gebiet im Norden mit den Städten Heppenheim und Bensheim fort und geht in den Verdichtungsraum Darmstadt / Frankfurt über.

Im **engeren Verdichtungsraum** sollen nach Plangrundsatz 1.2.1 u.a.

- die räumlichen Wohn-, Arbeits- und Freizeitbedingungen verbessert sowie die Funktionsfähigkeit der Verdichtungscentren gesichert und hierzu Standortbedingungen geschaffen werden, die den sich ändernden Ansprüchen der verdichtungsabhängigen Einrichtungen und Betriebe Rechnung tragen;
- ungeordnete Siedlungsentwicklungen bzw. die Inanspruchnahme ökologisch bedeutsamer Flächen bei der Siedlungsentwicklung vermieden werden;

- Verkehrs- und Versorgungsstränge so geführt und gebündelt werden (Entwicklungsachsen), dass eine geordnete Siedlungsentwicklung mit funktionsfähigen Freiräumen bis in die Siedlungsbereiche möglich bleibt;
- das Naturraumpotenzial insgesamt erhalten werden, insbesondere durch Sicherung noch vorhandener standortheimischer Waldflächen und sonstiger naturbelassener Flächen. Bei unvermeidbarer Inanspruchnahme naturbelassener bzw. naturnaher Flächen für andere Nutzungen sind möglichst voll abgeltende Ausgleichsmaßnahmen verursachungsnah durchzuführen.

#### ■ **Naturräumliche Vorgaben**

In den Naturräumen ist nach Planziel 1.3.2.2 - 4 unter anderem darauf hinzuwirken, dass

- in der Rheinebene
  - durch zusätzliche Vegetationsbestände in der teilweise ausgeräumten Flur zur Verbesserung des Klima- und Immissionsschutzes sowie zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers und damit insgesamt zur Verbesserung der Umweltqualität beigetragen wird;
  - noch verbliebene Biotope vor anderen Nutzungen geschützt werden;
  - die Naherholungsbereiche unter Berücksichtigung der ökologischen Belange erhalten bzw. weiter ausgebaut werden.
- an der Bergstraße
  - keine weitere bandartige Besiedlung des Naturraumes erfolgt und damit der Erholungswert der Landschaft erhalten bleibt sowie eine weitere Beeinträchtigung des bioklimatischen Potenzials ausgeschlossen wird;
  - die vielfältige land-, wein-, und gartenbauliche Nutzungsstruktur erhalten bleibt;
  - der Gesteinsabbau und die Rekultivierung insbesondere das Landschaftsbild berücksichtigen.
- im Vorderen Odenwald
  - die Landwirtschaft vorrangig aus landespflegerischen Gründen erhalten und gefördert wird;
  - die Tallagen insbesondere aus klimatischen und hydrologischen Gründen sowie auch die Mindestflur freigehalten werden;
  - Infrastruktur und Siedlungsmaßnahmen nur unter Berücksichtigung der Eigenart der Landschaft und der ökologischen Gegebenheiten durchgeführt werden;
  - der Erholungswert der Landschaft erhalten bleibt und womöglich verbessert wird.

### 3.1.2 Regionale Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur in der Planungsregion richtet sich nach Plansatz 2.1 am System der Zentralen Orte und den dazwischen liegenden Entwicklungs- / Siedlungsachsen aus (Punkt-Axiales-System), um eine flächenhafte Zersiedelung zu vermeiden und um die schutzbedürftigen Bereiche für Freiraumnutzung zu sichern.

#### ■ **Zentrale Orte und deren Verflechtungsbereiche**

In diesem räumlichen Ordnungssystem ist die Stadt Weinheim, basierend auf der Festlegung im Landesentwicklungsplan, im Regionalplan als **Mittelzentrum** ausgewiesen.

Nach Planziel 2.2.2 haben die Mittelzentren neben den überörtlichen Grundversorgungsaufgaben den gehobenen/ spezialisierten Bedarf, insbesondere an öffentlichen und privaten Dienstleistungen für ihre Mittelbereiche zu befriedigen. Der engere Mittelbereich der Stadt Weinheim umfasst nach der Raumnutzungskarte zum Regionalplan die Gemeinden Laudenschbach, Hemsbach und Hirschberg. Tatsächlich müssen aber auch die hessischen Gemeinden Birkenau, Mörlenbach, Gornheimetal und Wald-Michelbach hinzu gerechnet werden.

Im Südwesten bzw. Süden liegen die Oberzentren Mannheim / Ludwigshafen und Heidelberg, die nächsten Mittelzentren (im Verdichtungsraum) sind die nördlichen Nachbarstädte Heppenheim, Lorsch und Bensheim sowie das westlich angrenzende Viernheim, so dass im Norden, Westen und Süden eine starke konkurrierende Überlagerung der Einzugs- bzw. Versorgungsbereiche besteht. Der weitere Einzugsbereich des Mittelzentrums Weinheim erstreckt sich daher vor allem nach Osten in den Odenwald bis nach Fürth, Graselbach bzw. Wald-Michelbach.

Gemäß Regionalplan sind die Mittelzentren regelmäßig zu Schwerpunkten des produzierenden Gewerbes auszubauen, mit dem Ziel der ausreichenden Arbeitsplatzbereitstellung innerhalb des Mittelbereiches.

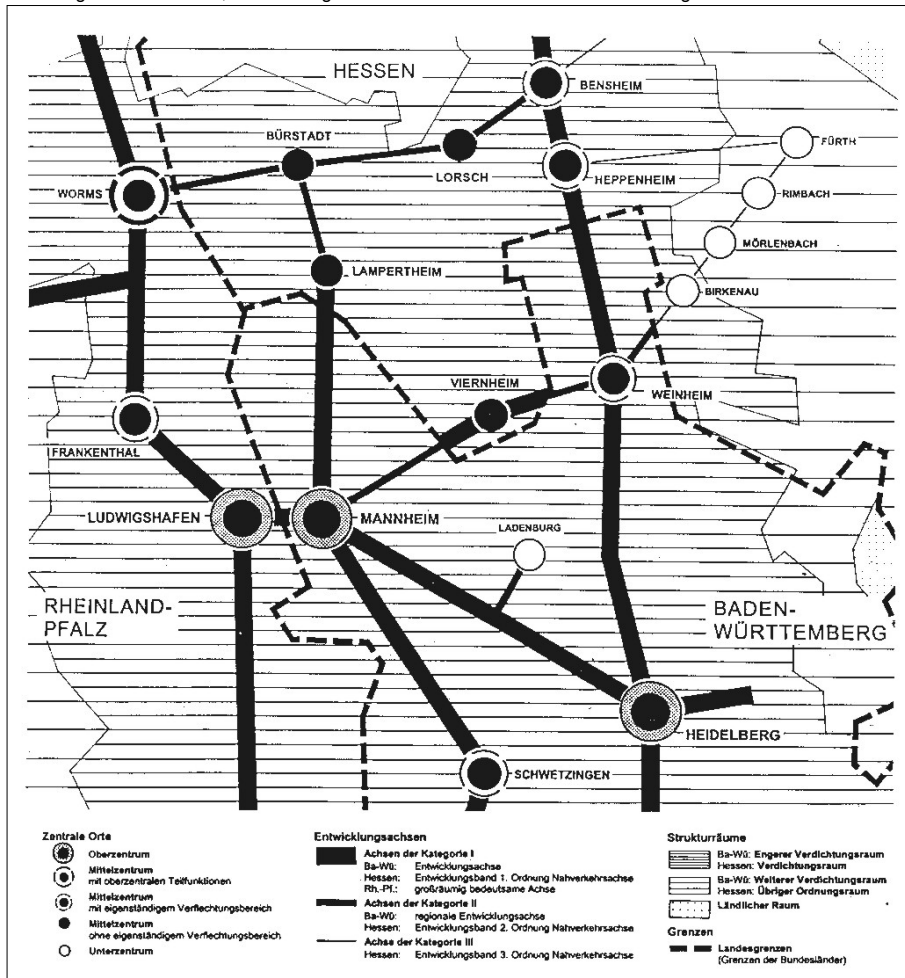
Nach Planziel 2.2.5 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe so zu bemessen, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den landesplanerisch vorgegebenen als auch den städtebaulich begründeten Versorgungsbereich hinausgeht.

■ **Entwicklungachsen**

Die Stadt Weinheim liegt nach Plansatz 2.3.1 im Schnittpunkt der Nord-Süd-orientierten Regionalen Siedlungsachse (nach LEP) Heppenheim – Weinheim – Heidelberg – Wiesloch und der Ost-West-orientierten Siedlungsachse Mannheim – Viernheim – Weinheim – Fürth. Die regionalen Siedlungsachsen orientieren sich am Verlauf der schienegebundenen Nahverkehrsmittel, da nach dem LEP künftige Bauflächen vor allem auf Haltestellen des Schienenpersonennahverkehrs ausgerichtet werden sollen.

Die folgende Abbildung zeigt die Vorgaben der Regionalplanung zur räumlichen Ordnung der Siedlungsstruktur im Verdichtungsraum Rhein-Neckar.

Abbildung 1: Zentrale Orte, Entwicklungachsen und Strukturräume im Verdichtungsraum Rhein-Neckar



Quelle: Regionalplan 'Unterer Neckar 1994' und Stadtentwicklungsgutachten

## ■ Siedlungsbereiche

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan sind räumlich durch Planzeichen '**Siedlungsbereiche für Wohnen**' und '**Siedlungsbereiche für Industrie und Gewerbe**' vorgegeben, die im Verlauf der Siedlungsachsen ausgewiesen werden. Einbezogen sind hierbei bereits Flächen, die im Flächennutzungsplan oder in Bebauungsplänen ausgewiesen sind.

Die künftige Siedlungstätigkeit ist nach Planziel 2.3.4 und 2.4.4.1 schwerpunktartig auf die ausgewiesenen Siedlungsbereiche zu konzentrieren, hier soll über das Maß der Eigenentwicklung hinaus der Siedlungsflächenbedarf gedeckt werden, der aus einer Zunahme der Bevölkerung, der Arbeitsplätze sowie ggf. dem Ausbau zentraler Einrichtungen erfolgt.

Außerhalb der Siedlungsbereiche, die in der Raumnutzungskarte dargestellt sind, kann eine Neuausweisung von Siedlungsflächen außerhalb genehmigter Bauleitpläne in den grundsätzlich freizuhaltenden 'sonstigen landwirtschaftlichen Bereichen und sonstigen Freiräumen' gemäß Raumnutzungskarte für den gemeindlichen Bedarf nur erfolgen, wenn die Ziele des Regionalplanes, insbesondere zur Freiraumstruktur, beachtet werden.

Nach der Begründung zu Plansatz 2.4.4.1 ergibt sich aus der Zuweisung der Siedlungsbereiche im Umkehrschluss, dass sich in den Orten ohne ausgewiesene Siedlungsbereiche die Siedlungsflächenausweisung auf die Eigenentwicklung beschränkt. Dabei geht der Regionalplan davon aus, dass durch die Ausweisung freiraumschützender Planinhalte die Spielräume für die Eigenentwicklung ausreichend definiert sind.

In Gemeinden im engeren Verdichtungsraum, für die 'Siedlungsbereiche für Wohnen' in der Raumnutzungskarte dargestellt sind, sollen die ausgewiesenen Flächen für den sozialen Geschosswohnungsbau über den örtlichen Bedarf hinausgehen, um den Gesamtbedarf in der Region befriedigen zu können.

In der Stadt Weinheim ist ein '**Siedlungsbereich Wohnen**' mit  $\geq 20$  ha im südlichen Stadtgebiet etwa im Bereich des Stadtteils Lützelsachsen und ein '**Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe**' mit  $\geq 20$  ha im nördlichen Stadtgebiet im Anschluss an das Betriebsgelände der Fa. Freudenberg im Bereich des Tiefgewanns ausgewiesen. Nach den Erläuterungen zur Raumnutzungskarte sind Entwicklungen an anderer Stelle nicht ausgeschlossen, sofern keine entgegenstehenden sonstigen Planziele berührt sind.

## ■ Richtwerte und Siedlungsflächenbedarf

Der Regionalplan gibt **Bevölkerungsrichtwerte** vor, die von den Gemeinden bei allen Planungen und Maßnahmen, die für die Raumordnung Bedeutung haben, zu Grunde zu legen sind.

So wurde gemäß Plansatz 2.4.1.1 in Tabelle 1 für die Stadt Weinheim für den Zeitraum von 1990 bis 2000 ein Anstieg von 42.241 EW (1990) um +2.754 EW auf 45.000 EW prognostiziert. In einer aktualisierten Bevölkerungsabschätzung aus dem Jahr 1998 wird von 1996 bis zum Jahr 2015 ein Anstieg auf 45.781 EW prognostiziert. Im Dezember 2002 betrug der tatsächliche Einwohnerstand der Stadt Weinheim 42.262 EW.

Für die Ermittlung des Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs gibt der Regionalplan aktualisierte Prognosewerte für den künftigen Wohnungsneubedarf und Wohnbauflächenneubedarf bis zum Jahr 2015 vor, die nach Plangrundsatz 2.4.3 bei der Ermittlung des gemeindlichen Wohnbauflächenbedarfs unter Beachtung der übrigen regionalplanerischen Zielsetzungen zu berücksichtigen sind. Nach dem Regionalplan wird unter Berücksichtigung der vorgegebenen Bevölkerungsrichtwerte bis zum Jahr 2015 ein zusätzlicher Bedarf von +3.447 Wohnungen erwartet, woraus sich für den Zeitraum 1996 bis 2015 ein Flächenbedarf von 72,9 ha Wohnbaufläche ergibt.

Für den künftigen Bedarf an Gewerbeflächen enthält der Regionalplan keine quantitativen Vorgaben. Er bestimmt lediglich in Plangrundsatz 2.4.2, dass bei der Ermittlung des Bedarfs an Industrie- und Gewerbeflächen im engeren und weiteren Verdichtungsraum die Prognosewerte der Beschäftigtenentwicklung, die Eigenentwicklung vorhandener Arbeitsstätten und die raum- und standortbezogenen Zielsetzungen des Regionalplanes zu berücksichtigen sind.

Der Regionalplan steuert die künftige räumliche Entwicklung der Gemeinden nicht nur direkt über siedlungsflächenbezogene Planaussagen, sondern auch indirekt über freiraumschützende Planziele, wie Regionale Grünzüge, Grünzäsuren und schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Land- und

Forstwirtschaft sowie für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz, den Abbau oberflächennaher Rohstoffe und die Sicherung von Rohstoffvorkommen. Im Bereich der Gemarkung der Stadt Weinheim sind in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan folgende Ausweisungen zur Gestaltung und Entwicklung der Freiraumstruktur getroffen, die sich auf die Siedlungsentwicklung auswirken.

### **3.1.3 Regionale Freiraumstruktur**

#### **■ Regionale Grünzüge**

Regionale Grünzüge dienen nach Planziel 3.2.1 der Gliederung des Siedlungsraumes, der Sicherung ökologischer Ausgleichsfunktionen und dem Schutz der unbesiedelten Freiräume. In den Regionalen Grünzügen soll **grundsätzlich nicht gesiedelt werden**, es sind nur Vorhaben zulässig, die die Erfüllung der Aufgaben der Grünzüge nicht beeinträchtigen.

Regionale Grünzüge sind nach der Raumnutzungskarte zum Regionalplan überwiegend im unbesiedelten Bereich der Weinheimer Gemarkung ausgewiesen. Nicht mit regionalen Grünzügen belegt sind insbesondere

- im westlichen Stadtgebiet der Bereich um das Kreiskrankenhaus östlich der B 38 bis zur Siedlungsgrenze (Gewanne Hirschberger, Kirschbaumgewann, Hammelsbrunnen und Am Breitwieserweg);
- im nördlichen Stadtgebiet der Bereich im nördlichen Anschluss an das Betriebsgelände der Fa. Freudenberg, zwischen Westtangente und Bahnstrecke (Gewanne Blauer Stein und Hoher Weg);
- im südlichen Stadtgebiet der Bereich im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Beind, zwischen OEG und Bahntrasse bis zur K 4133 (Gewanne Am alten Weg, Handfeld, Straßengewann u.a.);
- im südlichen Stadtgebiet die Freibereiche östlich der B 3 bis an den westlichen Siedlungsrand der Stadtteile Lützelsachsen und Hohensachsen.

#### **■ Grünzäsuren**

Grünzäsuren sollen nach Planziel 3.2.2 bandartige Siedlungsentwicklungen verhindern, wenn der Abstand zwischen zwei Siedlungskörpern den Mindestabstand von 1.000 Metern erreicht oder unterschreitet. Bei Einzelvorhaben ist ein besonders strenger Maßstab anzulegen.

Grünzäsuren sind im Bergstraßenbereich zwischen den bebauten Ortslagen von Weinheim-Nord und Sulzbach bzw. Sulzbach und dem nördlich davon liegenden Hemsbach sowie am äußersten südlichen Siedlungsrand zwischen Hohensachsen und Großsachsen ausgewiesen.

#### **■ Schutzbedürftige Bereiche**

##### Naturschutz und Landschaftspflege

‘Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege‘ dienen nach Planziel 3.3.1.1 dem Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen und sonstigen Biotopen vor Beeinträchtigungen. Sie sind innerhalb der Hangzonen der Bergstraße zwischen östlichem Siedlungsrand und Waldrand dargestellt. Davon betroffen sind alle Bereiche im östlichen Anschluss an die Weinheimer Nord-, Innen- und Südstadt bis nach Lützelsachsen. Weitere Bereiche sind in den Talräumen der Odenwaldstadtteile und großräumig um das Flugplatz- und Kläranlagengelände (Weschnitzwiesen) dargestellt.

##### Landwirtschaft

In den ‘Schutzbedürftigen Bereichen für die Landwirtschaft‘ hat die Landwirtschaft nach Planziel 3.3.2.3 Nutzungsvorrang. Sie sind im überwiegenden Bereich der unbesiedelten Gemarkungsteile in der Rheinebene dargestellt. Unvermeidbare Inanspruchnahmen für nichtlandwirtschaftliche Nutzungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und durch Maßnahmen der Bewirtschaftungsverbesserung der verbleibenden Flur auszugleichen.

### Forstwirtschaft

‘Schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft‘ dienen nach Planziel 3.3.3.1 dem Schutz der Waldflächen nach Umfang und räumlicher Verteilung auf Grund seiner ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Bedeutung. Sie sind im überwiegenden Bereich der im Odenwald liegenden Gemarkungsteile dargestellt. Bei Eingriffen ist ein besonders strenger Maßstab anzulegen. Waldverluste sollen durch Aufforstungen gleichwertiger Ersatzflächen in räumlicher Nähe zum Eingriff ausgeglichen werden.

### Wasserversorgung

In den ‘Schutzbedürftigen Bereichen für die Wasserversorgung‘ hat nach Planziel 3.3.4.3 die Sicherung der Trinkwassergewinnung und des Wasserhaushaltes Vorrang vor solchen Nutzungen, die zu einer Beeinträchtigung der Qualität oder der Nutzungsmöglichkeit dieser Grundwasservorkommen führen. In diesen Bereichen sollen i.d.R. folgende Nutzungen verhindert werden: Abbau oberflächennaher Lagerstätten, landwirtschaftliche Intensivnutzung, militärische Übungsplätze, infrastrukturelle Großanlagen, Anlagen der Abfall- und Abwasserbehandlung, großräumig schädliche Grundwasserabsenkungen.

In der Raumnutzungskarte ist im Nordwesten der Weinheimer Gemarkung ein ‘Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserversorgung‘ dargestellt, der sich mit dem Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk des Wasserverbandes ‘Badische Bergstraße‘ in Hemsbach deckt.

### Rohstoffsicherung

Der Regionalplan weist ‘Schutzbedürftige Bereiche für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe‘ und ‘Bereiche zur Sicherung von Rohstoffvorkommen‘ aus.

In den ‘Schutzbedürftigen Bereichen für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe‘ hat nach Planziel 3.3.6.2 die Rohstoffgewinnung grundsätzlich Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Nutzungsänderungen dürfen die Rohstoffgewinnung nicht ausschließen oder wesentlich beeinträchtigen. Als ‘Schutzbedürftiger Bereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe‘ ist der Abbaubereich des vorhandenen Porphyrsteinbruchs östlich des Weinheimer Stadtgebietes dargestellt.

In den ‘Bereichen zur Sicherung von Rohstoffvorkommen‘ sind nach Planziel 3.3.6.3 die Rohstofflagerstätten vorsorglich vor irreversiblen Nutzungen freizuhalten. Bei Nutzungsänderungen, die eine spätere Rohstoffgewinnung ausschließen oder wesentlich erschweren, ist der Rohstofflagerstätte bei der Abwägung besonderes Gewicht beizumessen. Die Rohstofflagerstätten können dabei von verschiedenen anderen Nutzungen, die eine spätere Rohstoffgewinnung nicht ausschließen, überlagert sein. Größere zusammenhängende Bereiche zur Sicherung von Rohstoffvorkommen sind im nördlichen Gemarkungsbereich zwischen der Westtangente und der Autobahn ausgewiesen. Im südlichen Gemarkungsbereich ist zudem ein kleinerer Bereich nördlich des Waidsees bis zum Gütergleis dargestellt.

### Erholung

Die Stadt Weinheim ist als Ort mit besonderer Funktion für den Städtetourismus sowie Ortssanierungen dargestellt, in denen durch städtebauliche und denkmalpflegerische Maßnahmen die Attraktivität des Ortsbildes unter Berücksichtigung der Lebensbedürfnisse der Bewohner und unter Wahrung des Landschaftsbildes gepflegt und gesteigert werden.

Der im Vorderen Odenwald liegende Teilbereich der Weinheimer Gemarkung ist gemäß Planziel 3.3.7.3.1 als ‘Bereich zur Sicherung der Nah- und Ferienerholung‘ dargestellt. In Weinheim sind nach Planziel 3.3.7.3.3 die Bereiche Exotenwald, Schlosspark und Hallenbad Miramar / Waidsee als Naherholungsschwerpunkte ausgewiesen. Dies sind Gebiete, in denen die Standortvoraussetzungen für die Anlage von räumlich konzentrierten, verschiedenartigen Freizeiteinrichtungen von regionaler Bedeutung gegeben oder durch gezielte Planungen und Maßnahmen zu schaffen sind.

### 3.1.4 Verkehrswesen

#### ■ Eisenbahnnetz / Öffentlicher Personennahverkehr

Die Bahnstrecke Heidelberg - Weinheim - Bensheim - Darmstadt hat gemäß Planziel 4.3.3 als überregionale Verbindung der Kategorie II die großräumigen Verbindungen zu ergänzen und die Fernverkehrsverbindungen zu den benachbarten Oberzentren und Mittelzentren herzustellen.

Nach Planziel 4.3.4 sind im Verlauf der Regionalen Siedlungsachsen die Voraussetzungen für eine attraktive Schnellbahnbedienung zu schaffen. Hierzu ist auf der genannten Strecke ein 30-Minutentakt vorzusehen. Soweit dafür oder in späteren Ausbaustufen ein Streckenausbau erforderlich wird, sind die Trassen frühzeitig planerisch zu sichern. Auf dem regionalen Schienennetz der OEG ist nach Planziel 4.2.2 zudem eine Taktverdichtung zumindest in den Hauptverkehrszeiten vorzusehen.

#### ■ Luftverkehr

Der Weinheimer Segelflugplatz einschließlich des zugehörigen Baubeschränkungsbereiches ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes als Verkehrslandeplatz dargestellt. Nach der Begründung zu Plangrundsatz 4.4.3 haben die Verkehrslandeplätze in der Region Bedeutung für die allgemeine Luftfahrt (Werkverkehr, gewerblicher Gelegenheitsverkehr, Schulungsflüge, Bildflüge, Sportflüge, nichtgewerbliche Ausflüge) und sollen daher in ihrer Funktionsfähigkeit gesichert werden.

#### ■ Straßennetz

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes sind im Gemarkungsbereich der Stadt Weinheim folgende Ausbau- und Erweiterungsplanungen im regionalen Straßennetz vorgesehen:

- Ausbau der Autobahn A 5 zwischen dem Autobahnkreuz Walldorf und der Hessischen Landesgrenze auf sechs Fahrstreifen (Planziel 4.5.3);
- Verlängerung der B 38 / Westtangente ab Einmündung in die B 3 über den Saukopftunnel bis zur B 38 im Birkenauer Tal;
- Bau einer Kreisverbindungsstraße parallel zur Bahntrasse ab Einmündung Westtangente / B 3 bis zur Hessischen Landesgrenze.

### 3.1.5 Technische Infrastruktur

#### ■ Hochspannungsfreileitungen

Im äußersten westlichen Gemarkungsbereich ist in der Raumnutzungskarte eine von Norden nach Süden verlaufende Trasse von 110 kV bzw. 220 kV-Hochspannungsfreileitungen dargestellt, von denen ein Abzweig zum Umspannwerk im Gewerbegebiet 'West' abgeht.

#### ■ Gasfernleitungen

Das Stadtgebiet wird nach der Raumnutzungskarte von zwei Gasfernleitungen durchzogen. Davon verläuft eine teils durch bebauten Gebiet, teils durch die freie Flur, von Nord nach Süd durch das westliche Stadtgebiet, die andere von Ost nach West entlang der OEG-Strecke bzw. des Gütergleises nach Viernheim.

#### ■ Richtfunkstrecken

Nach der Anlage zur Raumnutzungskarte verlaufen mehrere Richtfunkstrecken über das Stadtgebiet.

## 3.2 Fachplanungen

Nach § 5 (4) BauGB sollen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Soweit solche Festsetzungen in Aussicht genommen sind, sollen sie vermerkt werden. Zu den im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommenen Fachplanungen und sonstigen Nutzungsregelungen gehören:

- Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete etc.)
- Schutzgebiete / Gewässerausbau nach Wassergesetz (Wasserschutzgebiete etc.)
- Straßenplanungen (Bundesautobahnen und Bundesstraßen, Landes- und Kreisstraßen) nach Bundesfernstraßengesetz bzw. Straßengesetz
- Denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen und Bodendenkmale nach Denkmalschutzgesetz
- Bahnstrecken nach Allgemeinem Eisenbahngesetz
- Straßenbahnstrecken nach Personenbeförderungsgesetz
- Deponien nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz
- Energieversorgungsleitungen nach Energiewirtschaftsgesetz

## 3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte i.S.d. Naturschutzrechts

Im Gebiet der Stadt Weinheim bestehen folgende naturschutzrechtliche Schutzausweisungen, die im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt oder vermerkt sind:

### ■ Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß V-RL und FFH-RL

Nach den Vorschriften der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) der Europäischen Kommission haben die Mitgliedstaaten besondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung auszuweisen. Ziel ist die Schaffung eines zusammenhängenden europäischen Schutzgebietes (Natura 2000). Hierzu werden die geeignetesten Gebiete von den Mitgliedstaaten der Kommission gemeldet, die darauf aufbauend eine Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung erstellt. Die Gebiete sind von den Mitgliedstaaten durch nationales Recht zu schützen. Mit der Aufnahme in die Kommissionsliste sind alle Vorhaben, Pläne und Projekte, die das Gebiet erheblich beeinträchtigen können, einer Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG zu unterziehen.

Als Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist auf Weinheimer Gemarkung ein Teilbereich des Porphyrsteinbruchs am Wachenberg gemeldet. Das Gebiet mit der Nr. 6418 301 hat eine Flächengröße von ca. 25,8 ha. Weiterhin ist der bereits als Naturschutzgebiet ausgewiesene Bereich 'Wüstrnächstenbach und Haferbuckel' gemeldet. Das Gebiet mit der Nr. 6418 302 ist Bestandteil eines aus mehreren Teilgebieten sowohl auf Weinheimer wie auch auf Hemsbacher und Laudembacher Gemarkung bestehenden Gebietes mit einer Gesamtgröße von ca. 130 ha.

Gegenwärtig erfolgt eine Erweiterung der Schutzgebietskulisse von Natura 2000. Das Meldeverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Nach derzeitigem Stand sollen danach in der Stadt Weinheim zusätzliche FFH-Gebiete nachgemeldet werden, die sich an die Stadtteile Sulzbach im nördlichen Stadtgebiet sowie die Odenwaldstadtteile angliedern.

### ■ Naturschutzgebiete gemäß § 21 NatSchG

Im Stadtgebiet sind die folgenden drei Naturschutzgebiete ausgewiesen:

- 'Wüstrnächstenbach und Haferbuckel' (5,7 ha), Verordnung von 1937;
- 'Steinbruch Sulzbach' (2,3 ha), Rechtsverordnung vom 07.12.1981;
- 'Teiche am Landgraben' (2,6 ha), Rechtsverordnung vom 30.10.1987.

Die Weschnitz ist innerhalb des Siedlungsgebietes bis zur Steinernen Brücke (B 3) durch Verordnung vom 04.05.1951 als Geschützter Landschaftsteil ausgewiesen.



### ■ Landschaftsschutzgebiet gemäß § 22 NatSchG

Das mit Verordnung vom 24.10.1997 rechtswirksam gewordene Landschaftsschutzgebiet 'Bergstraße-Nord' erfasst die im Odenwald liegenden Teile der Gemarkung einschließlich der unbebauten Flächen des oberen Bergstraßenhanges sowie den in die Rheinebene hineingreifenden Bereich 'Netztal' entlang des Apfelbaches. Mit der Verordnung wurden frühere Verordnungen von 1953 und 1939 ersetzt und die Siedlungsbereiche der im Odenwald liegenden Stadtteile im Zuge einer Innenabgrenzung ausgenommen. Die Außenbereichslagen der Odenwaldortsteile liegen zumeist im Verordnungsgebiet und sind damit einer baulichen Entwicklung weitgehend entzogen. In bestimmten Bereichen werden siedlungsnahе Gebiete ausgeklammert, die dementsprechend bei der Darstellung von zusätzlichen Bauflächen für die Eigenentwicklung besonders berücksichtigt werden sollen.

### ■ Naturdenkmale gemäß § 24 NatSchG

Im Stadtgebiet wurden mit der Sammelverordnung des Rhein-Neckar-Kreises vom 28.07.1995 insgesamt 36 Einzelbildungen der Natur als Naturdenkmale unter Schutz gestellt. Die einzelnen geschützten Objekte sind mit ihrem wesentlichen Schutzzweck im Landschaftsplan aufgeführt. Die Naturdenkmale sind nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

### ■ Naturpark gemäß 23 NatSchG

Der mit Verordnung vom 31.07.2000 erklärte Naturpark 'Neckartal-Odenwald' umfasst den gesamten Ostteil des Stadtgebietes östlich der B 3. Zweck ist die Entwicklung und Pflege als 'vorbildliche Erholungslandschaft'.

### ■ Besonders geschützte Biotope gemäß 24a NatSchG

Die gemäß § 24a NatSchG gesetzlich geschützten Biotope innerhalb der Weinheimer Gemarkung wurden im Rahmen einer Kartierung vom Rhein-Neckar-Kreis erfasst und auf dieser Grundlage im Plan 'Bestand' des Landschaftsplanes der Stadt Weinheim einschließlich des Biotoptyps dargestellt.

Diese Biotope werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt, wobei entsprechend der räumlichen Ausdehnung des Biotops lediglich in flächenhafte, lineare und punktuelle Biotope differenziert wird.

## 4. Naturräumliche Grundlagen

Parallel zum Flächennutzungsplan wird der Landschaftsplan neu aufgestellt. Gegenstand der Landschaftsplanung ist u.a. die differenzierte Ermittlung der naturräumlichen Grundlagen des Gemeindegebiets. Die im vorliegenden Kapitel gemachten Aussagen sind dem Landschaftsplan (hier maßgeblich dem Kapitel 2 'Natürliche Grundlagen') entnommen.

### 4.1 Naturräumliche Gliederung und Relief

Das Stadtgebiet Weinheim hat Anteil an drei naturräumlichen Einheiten:

Der Westen des Gebiets ist Teil der **'Hessischen Rheinebene'**. Die Hessische Rheinebene ist gekennzeichnet durch ehemalige Flußschlingen und Schwemmflächen des Neckars. Die Reliefunterschiede sind gering. Außerhalb der bebauten Bereiche herrscht intensive landwirtschaftliche Nutzung vor. Zusammenhängende Grünlandflächen liegen in den Weschnitzwiesen vor. Im stadtnahen Umfeld kennzeichnen neben kleinteiligeren ackerbaulichen Nutzungen Obstgärten, Obstwiesen und -plantagen die Flur.

Der Osten des Gebiets zählt zum **'Vorderen Odenwald'**. Der Odenwald ist charakterisiert durch hohe Reliefenergie und eine Vielzahl markanter Taleinschnitte. Besonders hervorgehoben sind die eindrucksvollen Durchbruchstäler von Weschnitz, Grundelbach und Talbach (Äpfelbach bei Hohensachsen). Typisch ist der kleinräumige Wechsel von Wald, Grünland, Streuobst und Ackerbau. Am Westrand der naturräumlichen Einheit zieht sich ein fast durchweg bewaldeter Streifen entlang.

Die Abfallkante des Rheingrabenbruchs markiert den Übergang zwischen Rheinebene und Odenwald. Kennzeichnend für den Naturraum **'Bergstraße'** ist der Weinbau, wobei auf Weinheimer Gemarkung wesentliche Anteile durch gärtnerische Nutzung, oft mit Streuobst, belegt sind. Das Nutzungsmosaik ist sehr kleinteilig.

### 4.2 Geologie / Hydrogeologie

Die geologischen Verhältnisse im Planungsraum sind in folgender Tabelle zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 5: Geologische Verhältnisse im Stadtgebiet Weinheim

Signatur	Gestein	Zusammensetzung	Hydrogeologische Merkmale	Verbreitung
Q	Quarzporphyr (Ergußgestein) örtlich Porphyrtuff	Kalifeldspat Beimengung: Glimmer, Hornblende, Augit, hoher Quarzanteil, schnell und tiefverwitterbar	Kluftgrundwasserleiter, Höffigkeit < 1 e/s, sehr weich bis weich (0-8 ° dH), bei Lößauflagen mittelhart bis hart (8-20 ° dH)	Wachenberg, kleinflächig am Daumbach
H	Hornblende-Granit (Tiefengestein) (Blatt 6417 Grandionit)	wie Quarzporphyr	Kluftgrundwasserleiter, Höffigkeit < 1 e/s, sehr weich bis weich (0-8 ° dH), bei Lößauflagen mittelhart bis hart (8-20 ° dH)	Weinheimer Kopf, Saukopf, Oelgrund, Gorxenkopf, Kalter Herrgott, Umgebung Rippenweier
G	Biotitgranit (Tiefengestein)	Hoher Biotitanteil, Kalifeldspat, Hornblende, Augit; schnell und tief verwitterbar	Kluftgrundwasserleiter, Höffigkeit < 1 e/s, sehr weich bis weich (0-8 ° dH), bei Lößauflagen mittelhart bis hart (8-20 ° dH)	Kisslich, Burgberg, Taubenberg, Geiersberg, Goldkopf, Ziehberg, südlich Grundelbachtal (Raubschloss), Eichelbergmassiv, nördlich Oberflockenbach
D	Diorit (Tiefengestein)	Kalknatronfeldspat, Glimmer, Hornblende, selten Augit, Quarz fehlt; schnell und tief verwitterbar	Kluftgrundwasserleiter, Höffigkeit < 1 e/s, sehr weich bis weich (0-8 ° dH), bei Lößauflagen mittelhart bis hart (8-20 ° dH)	Hirschkopf, Weschnitztal östlich Oelgrund, zwischen Goldkopf und Gorxenkopf, Oberkunzenbach, nördlich Ritschweier, südlich Rippenweier
S	Sandstein (Sedimentgestein: Tonstein-Sandstein-Wechselablagerungen des Mittleren Buntsandsteins)	Eisenhaltige Mineralien, Tonminerale, teils sehr hoher Quarzanteil je nach Quarzgehalt mehr oder weniger tief und schnelle Verwitterung	Porengrundwasserleiter, sehr weiches Wasser (0-4 ° dH)	Örtlich an Bergstraße (z.B.: Judenbuckel, Apfelberg)

Signatur	Gestein	Zusammensetzung	Hydrogeologische Merkmale	Verbreitung
Sc	Schiefer (Metamorphes Gestein); Talfüllung der Rheinebene	quarzreich, feldspathaltig (Zusammensetzung ähnlich wie Tiefengesteine) mäßig schnelle und tiefe Verwitterung	Kluftgrundwasserleiter	Kahlplatte, Kunzenbachtal, Lehhecke
T <sub>R</sub>	Talfüllung der Rheinebene	Auensedimente, Schwemmlerme, Hochflutlerme	Porengrundwasserleiter, Höffigkeit von über 100 l/s, randlich, 1-6 l/s im Übergang zum Odenwald, ziemlich hartes bis hartes Wasser (12-30 ° dH)	Rheinebene
To	Talfüllung der Odenwaldbäche	Lehm	Porengrundwasserleiter mittel hartes bis hartes Wasser (8-16 ° dH)	Odenwaldtäler

Quelle: Landschaftsplan Weinheim

### 4.3 Boden

Die im Planungsraum vorkommenden Böden und ihre wichtigsten Eigenschaften sind in folgender Tabelle zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 6: Geologische Verhältnisse im Stadtgebiet Weinheim

Signatur	Bodentypengesellschaft	Bodenart	Bodentypen	Eigenschaften
<b>Blatt 6417</b>				
A	Auenböden der Ebene	Stark wechselnd von Sand bzw. lehmigem Sand bis lehmigem Schluff, schluffig-tonigem Lehm und Ton, im Verlauf der Neckarlinie örtlich über Torf; dicht gelagerte Unterböden verbreitet	Gley, Auengley, Brauner Auenboden	Führung von Kalk in der Tiefe schwankend, nördlich und westlich Weinheim sowie auf der Ofing oberhalb 60 cm, sonst meist erst ab 60-100 cm unter Flur, hohe bis sehr hohe nutzbare Feldkapazität (örtlich mittlere Feldkapazität), mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit; wechselnd geringe bis sehr hohe Gefahr der Nitratauswaschung, im Nordwesten bereichsweise mittleres, sonst überwiegend hohes bis sehr hohes physiko-chemisches Filtervermögen (jedoch kleinflächiger Wechsel auch in mittlere Stufe)
K	Kolluvien der Bergstraße	Lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm	Braunes Kolluvium	Tlw. tiefgründig humos, kalkhaltig bis kalkfrei, hohe bis sehr hohe nutzbare Feldkapazität, mittlere Wasserdurchlässigkeit, geringe bis mittlere Gefahr der Nitratauswaschung, hohes bis sehr hohes physiko-chemisches Filtervermögen
R	Rigosole der Weinberglagen	Im Unterhang lehmiger Sand (auch sandiger Lehm), im Oberhang schluffiger Lehm	Braunerde-Rigosol	Tiefgründig humos, kalkfrei bis kalkreich, mittlere nutzbare Feldkapazität, mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit, mittlere bis hohe Gefahr der Nitratauswaschung, mittleres bis hohes physiko-chemisches Filtervermögen
P	Pararendzinen der Lößhänge	Löß auf unterschiedlich tief vergrustem Granit	Pararendzina	Vorherrschend tiefgründig (bis mittelgründig) sehr hohe nutzbare Feldkapazität (jedoch kleinflächig wechselnd auch geringere Werte), mittlere Wasserdurchlässigkeit Sehr hohes physiko-chemisches Filtervermögen
X	Anthropogene Böden	indifferent, häufig ähnlich wie Böden der Umgebung	anthropogene Rohböden, Auftragsböden, Stadtböden	gestörter Profilaufbau; in Siedlungsbereichen Versiegelungsflächen und Einlagerung von Fremdmaterial
<b>Blatt 6418</b>				
Q	Quarzporphyr-Verwitterungsböden	Steinig bis stark grusig	Ranker, Braunerden	Kalireich, mäßig kalk-, phosphor-, magnesiumreich; für Ackerbau unbrauchbar
H	Hornblendegranit-Verwitterungsböden	Steinig bis stark grusig	Ranker, Braunerde, Parabraunerden	Kalireich, mäßig kalk-, phosphor-, magnesiumreich
G	Biotitgranit-Verwitterungsböden	Steinig bis stark grusig, feinerdearm	Ranker, Braunerde, Parabraunerden	Kalireich, mäßig kalk-, phosphor-, magnesiumreich; durchlässig
D	Diorit-Verwitterungsböden	Grusig, feinerdereich	Ranker, Braunerden	Mäßig kalireich, rel. Phosphatreich, kalk-, magnesium-, natronreich
S	Sandstein-Verwitterungsböden	Sandig, mäßig steinig	Ranker, Braunerden	basen- und nährstoffarm, aber aufnahmefähig für Nährstoffe; durchlässig
Sc	Tonschiefer-Verwitterungsböden	bindig, Mäßig steinig	Ranker, Braunerde-Ranker, Ranker-Braunerden	Nährstoffarm, etwas kalihaltig
L	Löß, Gehängelehm	bindig, feinerdereich	Pararendzina, Parabraunerden	Basenreich
T-O	Auenböden der Odenwaldtäler	bindig, feinerdereich	Auenböden	Fruchtbar, sofern nicht vernässt

Quelle: Landschaftsplan Weinheim

## 4.4 Wasserhaushalt

### ■ Grundwasser

Die Grundwasservorkommen des Rheingrabens sind in Menge und Qualität von herausragender Bedeutung. Die für die quantitative Regeneration der Grundwasservorkommen bedeutsame Grundwasserneubildungsrate beträgt hier großflächig zwischen 95 und 160 mm/Jahr. Dieser Wert wird am Fuße der Bergstraße teilweise überschritten, im Nordwesten der Gemarkung dagegen unterschritten. Dem gegenüber ist das Grundwasser-Speicherungsvermögen des Gesteins im Odenwald sehr gering, so dass allenfalls örtlich Quellen zur Eigenversorgung dienen können.

Die Hydrogeologie des Oberrheingrabens wird durch verschiedene Grundwasserleiter bestimmt, die durch Zwischenhorizonte mit Tonschichten voneinander getrennt sind. Der obere Grundwasserleiter (Jungquartär) besteht vorwiegend aus sandigen Kiesen und kiesigen Sanden und hat im Gebiet eine Mächtigkeit von ca. 30 – 35 m. Er ist in unterschiedlicher Mächtigkeit von Schluff, Ton, Lehm, Löß und bereichsweise von Sanden überdeckt. Die Tonschicht zwischen dem oberen und mittleren Grundwasserleiter ('Oberer Ton') hat eine Mächtigkeit von ca. 15 m im Osten und bis ca. 30 m am Westrand der Gemarkung. Gebietsweise ist diese Tonschicht im Rheingraben durch Sande und Schluffe erhöhter Durchlässigkeit unterbrochen. Ein solches 'Fenster' liegt bspw. im Süden des WSG Käfertal. Dort findet eine Vermischung des Oberen und Mittleren Grundwasserstocks statt. Hier entsprechen sich die messbaren Wasserstände des mittleren und oberen Grundwasserleiters. Wo der obere Ton die beiden Leiter trennt, kommt es zu unterschiedlichen Wasserstandsmesswerten.

Der mittlere Grundwasserleiter (Jungquartär) besteht ebenfalls aus kiesig-sandigen Material und erreicht eine Mächtigkeit von ca. 80 – 100 m. Der untere Grundwasserleiter (Altquartär) stellt eine Wechselfolge aus Tonen, Schluffen und Sanden dar. Er ist zwischen 50 – 100 m mächtig und vom mittleren Grundwasserleiter durch den unteren Zwischenton getrennt. Darunter schließt der bislang noch wenig untersuchte pliozäne Grundwasserleiter an.

Der Grundwasserstand wird maßgeblich von den Niederschlagsmengen und den Neubildungsraten einerseits sowie den Entnahmen andererseits bestimmt. So kommt es periodisch zu beträchtlichen Schwankungen. Das Mittel von 1962 wird als nahezu durchschnittlichen Verhältnissen entsprechend angesehen. Damals lagen die Grundwasserflurabstände im Stadtgebiet Weinheim bei unter NN +92 m, im engeren Umfeld bei NN +93 m. Die höchsten Stände wurden im Nordwesten mit NN +94,5 m erreicht. Das entspricht einem Flurabstand von ca. 2 – 3 m. Allerdings war in den letzten Jahren ein Ansteigen der Grundwasserstände im Gemarkungsgebiet zu verzeichnen. Dies resultiert u.a. aus dem deutlich zurückgegangenen Wasserverbrauch der Industrie und hat Einfluss auf die Bebauungsmöglichkeiten der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Allerdings ist dies kein auf Weinheim begrenztes Phänomen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird zu prüfen sein, in wie weit durch konkrete Festsetzungen oder Hinweise auf die Bebauung Einfluss genommen wird. Die weitere Entwicklung der Grundwasserstände bleibt unabhängig davon weiter zu beobachten.

Die Strömungsrichtung des Grundwassers wird maßgeblich von den Entnahmetrichtern der Gewinnungsanlagen im Käfertaler Wald und bei Hemsbach sowie durch die Entnahmen im Stadtgebiet Weinheim beeinflusst. Es kommt zur Ausbildung von Wasserscheiden zwischen den Entnahmetrichtern und zur Ablenkung der sonst nordwestlich dem Rhein zugewandten natürlichen Strömung.

Im Odenwald tritt das Grundwasser in den quartären Talfüllungen sowie in dem weitverbreiteten Gesteinsgrus als Porengrundwasser, in Klüften, Ablösungsrissen und Zerrüttungszonen der Festgesteine als Kluffgrundwasser auf. Die oberflächige Grussschicht begünstigt im Odenwald die Grundwasserneubildung insbesondere dann, wenn die Tonbildung durch Verwitterung von Feldspäten noch nicht zu stark fortgeschritten ist. Das einsickernde Wasser sammelt sich an der Übergangsschicht zum unverwitterten Gestein. Dort dringt es entweder in bestehende Klüfte ein und tritt am Ende der Grusdecke als Quellen aus, oder es tritt in die Talsedimente oder direkt in Fließgewässer über.

### ■ Oberflächenwasser

Zahlreiche Gewässer durchziehen das Planungsgebiet. Am bedeutendsten ist für Weinheim die Weschnitz, die bei Hammelbach im hessischen Odenwald entspringt.

Der Weschnitz fließt direkt die Grundelbach (Gorxheimer Tal) zu. In die Grundelbach münden der Erlenbach (Oberkunzenbach), der Gängelbach (Oberflockenbach) und der Michelbach (Wünschmichelbach).

Über den Land- und Beigraben wird das Wasser vom Kiesgraben, Mehlgraben, Apfelbach, Kohlbach und Atzelbach der Weschnitz zugeführt. Der Sulzbach ist Teil des sogenannten Hochsystems und wird schließlich über die Schwalbenzahl der Weschnitz zugeleitet.

Etwa 65 km Gewässerläufe (ohne Grenzgewässer) bewirken eine hohe Gewässerdichte im ca. 58,5 km<sup>2</sup> großen Stadtgebiet: Auf einen Quadratkilometer entfallen im Durchschnitt ca. 1.100 lfm. Wasserläufe. Diese hohe Gewässerdichte resultiert zum Teil aus dem hochanstehenden Grundwasser in der Niederung, zum größeren Teil aus den Zuflüssen aus dem Odenwald, die in der Niederung häufig zu Überschwemmungen führten.

Große natürliche Stillgewässer kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Größtes künstliches Stillgewässer ist der Waidsee mit ca. 24 ha Fläche. Nördlich davon existieren weitere wesentlich kleinere ehemalige Abbaugewässer. Punktuell sind Teiche, Weiher und Tümpel zu finden.

## 4.5 Klima / Luft

### ■ Allgemeine Klimadaten

Das Klima Weinheims zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus. Die Durchschnittstemperatur beträgt im Januar 0,5 – 1,5 °C, im Juli 16 – 19 °C mit Gefälle von der Ebene zum Odenwald. Die Rheinebene und die Bergstraße sind gegenüber dem Odenwald deutlich wärmebegünstigt. Die Differenzen der monatlichen Temperaturextreme sind in der Ebene deutlich stärker als in höheren Lagen.

Durch den zu den Hauptwindrichtungen Südwest-West etwa quer verlaufenden Odenwald nimmt der Jahresniederschlag von West nach Ost infolge Steigungsregen zu. Die durchschnittlichen Jahresniederschlagsmengen betragen in der Ebene 500 – 800 mm, im Odenwald 700 – 1.100 mm. In der Rheinebene gibt es ein ausgesprochenes Niederschlagsmaximum im Sommer und ein Niederschlagsminimum im Winter. Die Niederschläge im Sommer gehen zum Großteil als heftige Konvektionsschauer nieder. In der Rheinebene fällt für die Vegetation zu wenig Niederschlag, hier wurde das Wasserdefizit früher durch hohen Grundwasserstand ausgeglichen.

Die vorherrschende Windrichtung ist Südost bis West. Im Rheingraben erfolgt eine Anpassung der Windrichtung entsprechend dessen Ausrichtung in SW-NO-Richtung. Hier liegen die Mittelwerte der Windgeschwindigkeit zum größten Teil bei nur 3 m/s, in Stadtgebieten noch darunter.

An Tagen mit schwacher Luftbewegung bilden sich lokale Klimaerscheinungen deutlich aus. Die großräumige Durchlüftung fehlt weitgehend und der Luftaustausch zwischen Bebauung und Freiräumen wird von ortsspezifischen Lokalströmungen getragen.

### ■ Lokalklima

Das Regionalklima wird besonders bei windarmen Wetterlagen stark durch lokalklimatische Prozesse überprägt, die sich in Abhängigkeit von Geländeformen und Bewuchs ausbilden.

Die landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen wirken als Kaltluftentstehungsflächen, wobei bewaldete Flächen weniger kalte Luft, aber in großen Mengen liefern, während Offenland geringere, aber dafür wesentlich kältere Luftmassen erzeugt. Die kalte Luft fließt auf Grund ihres höheren Gewichtes dem Geländegefälle entsprechend ab und sammelt sich in den Tälern und Mulden. Dieser Abfluss kommt jedoch erst ab einem Gefälle von etwa 5° zustande. In den Tälern sammeln sich die Luftmassen und fließen langsam weiter talwärts in die Ebene. Wie stark dieser Luftstrom ausgeprägt ist, ist abhängig von Breite und Gefälle der Tal-

sohle sowie von der zugeführten Menge. In der Ebene sammelt sich die Kaltluft und staut sich zu sog. 'Kaltluftseen' auf.

Neben diesen Talwindssystemen sind Flurwindssysteme wirksam, die durch Aufstieg stark erwärmter Luft über größeren Siedlungskörpern zustande kommen. Kühlere Luft aus dem Umland wird hierdurch ins Stadtgebiet gezogen. Die lokalen Luftzirkulationen sind bei austauscharmen Wetterlagen (38 % im Jahr) von großer Bedeutung für das Klima der Ortschaften sowohl im Hinblick auf die thermische Belastung als auch auf den Luftaustausch.

Abkühlung ist besonders im Sommer von Bedeutung. Bei windschwachen Strahlungswetterlagen kann die Überwärmung in Mannheim-Ludwigshafen während der Nacht bis zu 8 °C betragen. Auch in den äußeren Stadtteilen und in größeren freiliegenden Siedlungen - u.a. auch in Weinheim - kann die Überwärmung noch bis zu 5 °C betragen.

### ■ Bioklima

Die weiträumigen Tal- und Beckenlandschaften, zu denen der Oberrheingraben gehört, zählen zu den bioklimatischen Belastungszonen Deutschlands. Ihr Klima zeichnet sich aus durch:

- ausgeprägten Tagesgang der Bioklimawerte,
- vergrößerte Amplituden in Tälern, Mulden und Beckenlandschaften,
- Luftreinheit nur noch in mehreren Kilometern Entfernung von den Industriezentren,
- erhöhte Schwülebelastung im Sommer,
- erhöhte Entwärmungsbelastung durch Nasskälte und Nebel,
- erhöhte Luftverschmutzung bei bodennahen Inversionen in den Übergangsjahreszeiten und im Winter sowie
- verringerte Himmelstrahlung.

Der Rheingraben ist gekennzeichnet durch besonders häufig auftretende Wärme- und Schwülebelastung. Im Rheingraben sind im langjährigen Mittel 47 Tage (Philippsburg) mit Schwülebelastung anzunehmen. Auf den Höhen der Randgebirge sind es noch 16 Tage. Auch die Mittelgebirgstäler werden durch Schwüle belastet. Eine Entlastung ist nur auf freien, gut durchlüfteten Kuppen gesichert. Auf halber Höhe des Odenwaldes ist nur die 'starke Schwüle' gemildert, die 'leichte Schwüle' tritt hier eher häufig auf.

### ■ Inversionen

Für den Rheingraben wurden bei mehrjährigen Flugzeugaufstiegen 44 % Inversionen festgestellt. Dabei kühlt sich die Luft durch die nächtliche Ausstrahlung von der Bodenoberfläche her ab und es entsteht eine Schichtung, bei der die Lufttemperatur mit der Höhe zu- statt abnimmt. Die Luftmassen steigen nicht mehr konvektiv auf, die Schichtung wird stabil. Vertikale Luftbewegungen werden unterdrückt, horizontale Luftbewegungen werden abgeschwächt, Windstillen nehmen zu. Es kommt zur Anreicherung von Immissionen.

Bei Testflügen wurden zu 41 % Bodeninversionen mit Obergrenzen bis 1.000 m ü.NN festgestellt. In der kühlen Jahreszeit erreichen die Inversionen ihre größte vertikale Mächtigkeit um 600 m, in der warmen Jahreszeit um etwa 300 m. In den Übergangszeiten halten Inversionswetterlagen oft mehrere Tage an, führen zu starker Nebelbildung und Anreicherung von Emissionen im Rheingraben. Erst oberhalb 400 m ü.NN bessern sich die klimatischen Verhältnisse.

### ■ Luftqualität

Weinheim liegt bei vorherrschend südwestlichen Windrichtungen im Einflussbereich des Ballungsraums und Industriestandortes Mannheim / Ludwigshafen und weist selbst mehrere Standorte mit emittierendem Gewerbe auf. Die auf Industrie und Gewerbe zurückzuführenden Emissionen liegen im Rahmen der Grenz- und Richtwerte.

## 4.6 Pflanzen- und Tierwelt

Die vorhandene Biotopausstattung ist Grundlage für ein hieran angepaßtes Spektrum an typischen Tierarten. Zum Vorkommen seltener bzw. geschützter Tierarten siehe Textteil zum Landschaftsplan, Kapitel 2.6.

### ■ Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist die Vegetationsgesellschaft, die sich bei Ausschaltung anthropogener Einflüsse unter den heute gegebenen Standortfaktoren einstellen würde. Im Gebiet sind dies mit Ausnahme von Gewässern und Felsen flächendeckend Waldgesellschaften, in denen Buchenwälder (auf Weinheimer Gemarkung Hainsimsen-Buchenwälder bzw. Stieleichen-Hainbuchenwälder) als natürliche Schlussgesellschaft dominieren.

### ■ Aktuelle Vegetation

Die Biotopausstattung der Rheinniederung ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die starke Siedlungsentwicklung geprägt und beschränkt sich heute in wesentlichen Teilen der Feldflur auf Restbestände. Besonders hervorzuhebende Großflächenbiotop sind die Weschnitzwiesen sowie die kleinteilige Feldflur mit Streuobstbeständen am nordwestlichen Stadtrand von Weinheim.

Die Bergstraßenhänge weisen ein sehr vielfältiges und kleinteiliges Nutzungsmosaik mit Weinbergen, Obstwiesen, Gärten, Brachen, Gebüsch und Vorwaldgesellschaften auf. Zur Strukturvielfalt tragen insbesondere auch die zahlreichen Hohlwege bei.

Auf Grund dieses Struktur- und Artenreichtums sowie der klimatisch begünstigten Lage sind die Bergstraßenhänge von hoher Bedeutung für den Naturschutz. Besonders hervorzuheben sind Halbtrockenrasen, Trockenmauern und Steinbrüche mit Felsaufschlüssen sowie lichte Wälder auf trockenen Standorten als Sonderstrukturen, die einer Vielzahl gefährdeter wärmeliebender Arten Lebensraum bieten. Der Nächstenbacher Hang gehört zu den bemerkenswertesten Trockengebieten der Badischen Bergstraße. Über die Häufung und Aneinanderreihung dieser Sonderstrukturen fungiert der Bergstraßenhang als großräumige Vernetzungslinie von Trocken- und Magerbiotopen entlang der Rheinschiene.

Wichtige Bestandteile dieses Biotopverbundes sind die Biotopkomplexe des Sulzbacher und Nächstenbacher Steinbruchs (beides ausgewiesene Naturschutzgebiete), der Hänge nördlich des Sulzbacher Hofes und um Nächstenbach sowie im Kisslich.

Der Odenwald lässt sich bezüglich der Biotopausstattung in zwei Bereiche gliedern: Einerseits die großflächig zusammenhängenden Waldungen der Randhöhen im Westen, andererseits die vielfältig strukturierte Flur im Wechsel mit Wäldern in den Gemarkungen der Odenwaldortsteile.

Großflächige Waldbiotop mit überwiegend naturnaher Artenzusammensetzung haben bereits auf Grund ihrer Ausdehnung Bedeutung für den Naturschutz. Der Laubwaldanteil im Gemeindegebiet ist relativ hoch. In den Laubwäldern ist die tatsächliche Vegetation der potentiellen natürlichen Vegetation ähnlich.

Es wechseln sehr artenarme Hainsimsen-Buchenwälder mit artenreichen Waldmeister- und Perlgras-Buchenwäldern. An Schatthängen spielen Bergahorn, Esche und Hainbuche eine bedeutende Rolle im Bestandsaufbau, während in sonnenbegünstigten Lagen die Eiche hohe Bestandsanteile erreicht.

Wälder auf Sonderstandorten, Laubaltholzbestände und Wälder mit besonders artenreicher Vegetation sind besonders schutzwürdig. Hierzu zählen einerseits die Feuchtwälder in den Tälern, die innerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen nur als Galeriewälder in Form von Ufergehölzen mit Erlen, Eschen und Bruchweiden erhalten sind. Andererseits zählen dazu wärme- und trockenheitsgeprägte Wälder an südexponierten Hängen (z.B. Ölgrund) und ausgeprägte Gesteinshaldenwälder (bspw. am Eichelberg und Wachenberg).

Die Täler sind wichtiger Lebensraum und zugleich zentrales Element der Biotopvernetzung sowohl für Arten der Gewässer als auch des Offenlandes und des Waldes. Hier finden sich Feucht- und Nasswiesen, kleinflächig auch Großseggenbestände und Röhrichte. Lokale Besonderheiten sind die großflächigen Röhrichtbestände bei Oberkunzenbach sowie kleinflächige Vermoorungen mit Kleinseggensümpfen, vor allem im Haundelstal.

In der Feldflur der Odenwaldortsteile haben Streuobstbestände und extensiv genutzte Wiesen und Weiden, die auch kleinflächig Magerrasen einschließen können, sowie durch Hecken gegliederte Landschaftsteile besonderen Stellenwert. Ansonsten überwiegt intensive Acker- und Grünlandbewirtschaftung.



## B. ENTWICKLUNGSZIELE

### 5. Bevölkerungsentwicklung als Planungsgrundlage

#### 5.1 Entwicklung des Einwohnerstandes seit 1987

##### ■ Derzeitiger Einwohnerstand nach Ortsteilen

In der Stadt Weinheim lebten am 31. Dezember 2002 insgesamt 42.262 Menschen. Die Zahlen beziehen sich auf die sog. *Wohnbevölkerung* und weichen von den Werten des Statistischen Landesamtes ab, das die *Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung* erfasst. Die unterschiedliche statistische Zuordnung von Personen in Gemeinschaftsunterkünften, Soldaten usw. führt dazu, dass für Weinheim die Werte des Einwohnermeldeamtes etwas unter denjenigen des Statistischen Landesamtes liegen.

Tabelle 7: Wohnbevölkerung in der Stadt Weinheim und Verteilung auf die einzelnen Ortsteile

Ortsteil	Wohnbevölkerung zum 31.12.2002	Anteil in %
Weststadt	16.100 EW	38,1 %
Innenstadt	4.491 EW	10,6 %
Nordstadt	4.286 EW	10,1 %
Südstadt	3.158 EW	7,5 %
Müll	1.144 EW	2,7 %
<b>Summe Kernstadt</b>	<b>29.179 EW</b>	<b>69,0 %</b>
Lützelsachsen	4.387 EW	10,4 %
Sulzbach	2.731 EW	6,5 %
Hohensachsen	2.325 EW	5,5 %
Oberflockenbach	2.249 EW	5,3 %
Rippenweier	1.079 EW	2,6 %
Ritschweier	312 EW	0,7 %
<b>Summe Weinheim</b>	<b>42.262 EW</b>	<b>100,0 %</b>

Die Kernstadt Weinheim ist mit 29.179 Einwohnern bzw. 69,0 % der Gesamteinwohnerzahl gegenüber den sechs Stadtteilen mit insgesamt 13.083 Einwohnern bzw. 31,0 % der Gesamteinwohnerzahl deutlicher Wohnsiedlungsschwerpunkt.

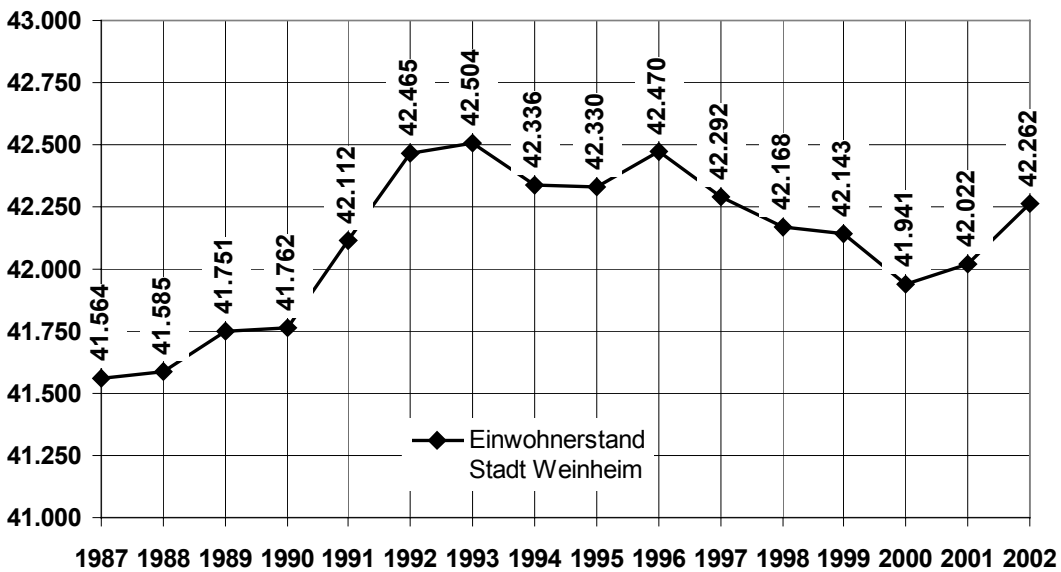
Dabei leben von den 29.179 Einwohnern der Kernstadt mit 16.100 mehr als die Hälfte in den nach 1945 entstandenen Wohngebieten der Weststadt.

In den vier Stadtteilen (Sulzbach, Weinheim, Lützelsachsen, Hohensachsen) entlang der stark besiedelten Bergstraße leben 91,4 % (38.622 EW) der Weinheimer Bevölkerung, während auf die drei Odenwaldstadtteile nur 8,6 % (3.640 EW) der Einwohner entfallen.

##### ■ Entwicklung des Einwohnerstandes 1987 bis 2002 in der Stadt Weinheim

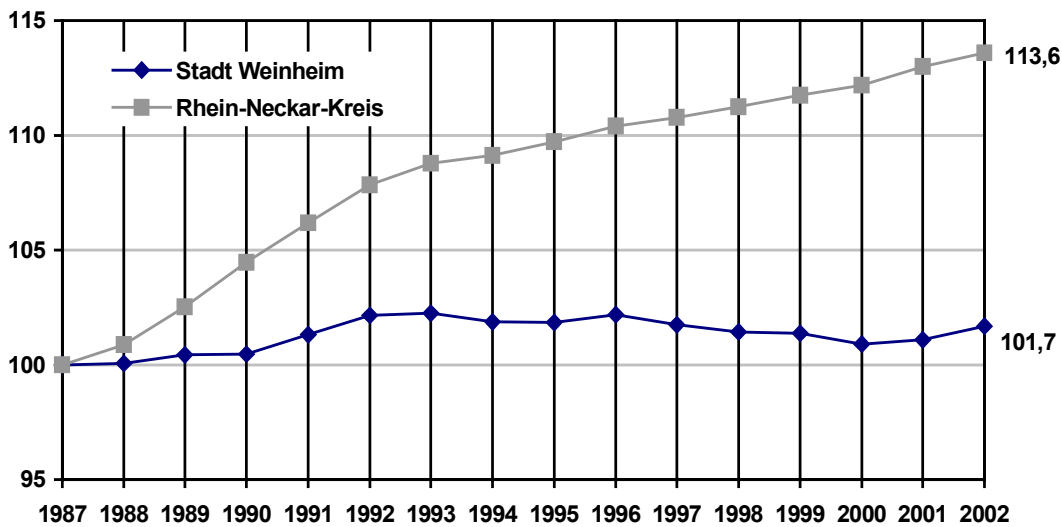
Die Einwohnerzahl der Gesamtstadt hat sich seit dem Jahr der Volkszählung 1987 bis 2002 wie folgt entwickelt:

Abbildung 2: Entwicklung des Einwohnerstandes der Stadt Weinheim in den Jahren 1987 bis 2002



Im Vergleich zum Rhein-Neckar-Kreis stellt sich die Einwohnerentwicklung in der Stadt Weinheim zum Basisjahr 1987 bis 2002 wie folgt dar:

Abbildung 3: Index der Einwohnerentwicklung 1987 bis 2002 (1987 = 100)



Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Weinheim, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Danach hat sich die Zahl der in Weinheim lebenden Menschen von 41.564 EW im Jahr 1987 um +698 bzw. 1,7 % auf 42.262 EW im Jahr 2002 erhöht und ist damit in den letzten 15 Jahren nur verhältnismäßig gering gestiegen. In der ersten Hälfte des Betrachtungszeitraumes sind in Weinheim dabei noch deutliche Einwohnerzuwächse bis zu einem Höchststand im Jahr 1993 mit 42.504 Einwohnern zu verzeichnen. Seither hat die Zahl der Einwohner wieder abgenommen. Erst in jüngster Zeit ist wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Im Vergleich hierzu hat die Bevölkerung im Zeitraum von 1987 bis 2002 im Kreisdurchschnitt um 13,6 % zugenommen. Dementsprechend konnte die Stadt Weinheim nicht in vergleichbarem Umfang am Einwohnerzuwachs im Kreisgebiet partizipieren.

### ■ Entwicklung des Einwohnerstandes 1987 bis 2002 in den Stadtteilen

Ein differenziertes Bild ergibt die folgende Darstellung der Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Stadtteilen im Zeitraum 1987 bis 2002:

Tabelle 8: Entwicklung des Einwohnerstandes der Stadt Weinheim in den Jahren 1987 bis 2002 nach Ortsteilen

Ortsteil	EW-Stand 1987	EW-Stand 2002	Differenz EW	Differenz in %
Weststadt	15.689	16.100	+411	+2,6 %
Innenstadt	4.576	4.491	-85	-1,8 %
Nordstadt	4.166	4.286	+120	+2,9 %
Südstadt	3.094	3.158	+64	+2,0 %
Müll	1.274	1.144	-130	-10,2 %
<b>Kernstadt</b>	<b>28.799</b>	<b>29.179</b>	<b>+380</b>	<b>+1,3 %</b>
Lützelsachsen	4.183	4.387	+204	+4,9 %
Sulzbach	2.805	2.731	-74	-2,6 %
Hohensachsen	2.209	2.325	+116	+5,3 %
Oberflockenbach	2.165	2.249	+84	+3,9 %
Rippenweier	1.068	1.079	11	+1,0 %
Ritschweier	335	312	-23	-6,8 %
<b>Summe Weinheim</b>	<b>41.564</b>	<b>42.262</b>	<b>+698</b>	<b>+1,7 %</b>

Es zeigt sich, dass die einzelnen Stadtteile einen sehr unterschiedlichen Verlauf der Einwohnerentwicklung aufweisen, wobei besonders die Stadtteile, in denen in jüngerer Zeit größere Wohnsiedlungsflächen realisiert wurden, auch gegen den sonstigen Weinheimer Trend überdurchschnittliche Bevölkerungszuwächse hatten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich bei kleineren Ausgangszahlen auch verhältnismäßig kleine Veränderungen spürbar auswirken.

Deutlich überdurchschnittliche Einwohnerzuwächse hatten im Betrachtungszeitraum die Stadtteile Lützelsachsen (+4,9 %), Hohensachsen (+5,3 %) und Oberflockenbach (+3,9 %). Innerhalb der Kernstadt sind die Bevölkerungszahlen der Weststadt (+2,6 %) und der Nordstadt (+2,9 %) überdurchschnittlich gewachsen.

Die Einwohnerzuwächse in Hohensachsen dürften unmittelbar auf die Erschließung und Bebauung des Wohngebietes 'West I', in Lützelsachsen auf die Gebiete 'West I' und 'Lochgärten' und die positive Einwohnerentwicklung in Oberflockenbach auf die Besiedlung der Gebiete 'Hammelstrog' und 'Eichelbergweg' zurückzuführen sein.

Auch in der Weststadt wurden mit der Bebauung im Bereich Händelstraße bzw. südlicher Multring und Anne-Frank-Straße Wohnbaumaßnahmen durchgeführt, die sich positiv auf die Einwohnerentwicklung ausgewirkt haben.

Einen Bevölkerungsrückgang verzeichnen dagegen die Stadtteile Sulzbach (-2,6 %) und Ritschweier (-6,8 %), da in diesen Stadtgebieten seit dem FNP '86 keine nennenswerten Siedlungsflächenerweiterungen mehr realisiert wurden bzw. sich die Maßnahme 'Sulzbach West II' noch nicht entsprechend auswirkt. Die Einwohnerzahl in Rippenweier hält sich über den Betrachtungszeitraum nahezu konstant.

Innerhalb der Kernstadt haben die Bereiche der Innenstadt (-1,8 %) und Müll (-10,2 %) insgesamt eine negative Einwohnerentwicklung.

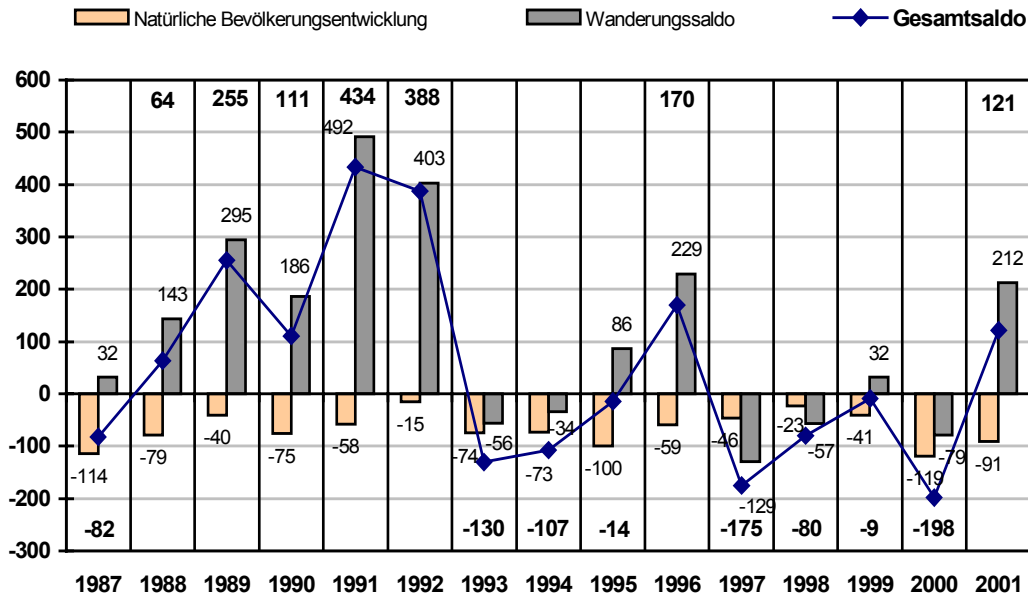
Innerhalb des Siedlungsbestandes überlagern sich derzeit zwei gegenläufige allgemeine Tendenzen, deren Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung sich teilweise gegenseitig aufheben. So besteht in den Altbaugebieten und mittlerweile auch zunehmend in den Wohngebieten der 60er und 70er Jahre weiter der Trend zu kleineren Haushalten und zu deutlich höheren Wohnflächenansprüchen pro Kopf auf Grund einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung (geringere Wohndichte / Bevölkerungsabnahme), andererseits erfolgt auf Grund des fortschreitenden Generationenwechsels ein Zuzug von jungen Familien mit Kindern (höhere Wohndichte / Bevölkerungszunahme).

Im Gebiet 'Müll' wird derzeit durch die drei laufenden Umnutzungen und Wohnbauflächenausweisungen im Bereich Kreiskrankenhaus/ Feuerwehr, Lohmühle und ehem. Werksgelände Fa. Freudenberg die Ansiedlung zusätzlicher Einwohner gefördert.

■ **Natürliche Bevölkerungsentwicklung / Wanderungen**

Verantwortlich für die demographischen Veränderungen sind neben örtlichen Faktoren vor allem die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo der Geburten und Sterbefälle) und die Wanderungsbewegungen (Saldo der Zu- und Fortzüge), die sich in dem betrachteten Zeitraum wie folgt darstellen:

Abbildung 4: Entwicklung des Einwohnerstandes der Stadt Weinheim in den Jahren 1987 bis 2001 unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des Wanderungssaldos



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Aus der Auflistung ergibt sich für den betrachteten Zeitraum eine konstant negativ verlaufende natürliche Bevölkerungsentwicklung, da in Weinheim jedes Jahr die Zahl der Sterbefälle die der Geburten übersteigt. Bis zum Jahr 1992 wird dieser Bevölkerungsrückgang durch eine positive Zuwanderung überkompensiert, so dass die Einwohnerzahl (noch) steigt. Ab 1993 kommt auch ein negatives Wanderungssaldo hinzu, so dass damit die Einwohnerentwicklung insgesamt rückläufig wird.

Dabei ist dieser Trend in Weinheim etwas deutlicher ausgeprägt als im Durchschnitt des Rhein-Neckar-Kreises. So liegt im Jahr 2000 nach Angabe des Statistischen Landesamtes der Geburtensaldo in Weinheim bei -3 je 1.000 EW, im Rhein-Neckar-Kreis bei +1 je 1.000 EW und der Wanderungssaldo in Weinheim bei -2 je 1.000 EW, im Kreis bei +3 je 1.000 EW. Erst für das Jahr 2001 ist wieder ein deutlicher Wanderungsgewinn zu verzeichnen.

**5.2 Altersstruktur**

Die anteilige Gewichtung der einzelnen Altersjahrgänge einer Bevölkerung ist nicht nur von Bedeutung für die künftige Entwicklung der Einwohnerzahl sondern auch für die Ermittlung des derzeitigen und künftigen Bedarfs an altersspezifischen Infrastruktureinrichtungen, wie etwa Kindergärten, Schulen, Sportanlagen oder Senioreneinrichtungen.

Tabelle 9: Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung der Stadt Weinheim 1993 - 2001

Altersgruppe	Stand 1993		Stand 2001		1993 bis 2001
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	
unter 15	6.150	14,3 %	6.175	14,5 %	+0,4 %
15 – unter 18	1.225	2,8 %	1.215	2,8 %	-0,8 %
18 – unter 25	3.575	8,3 %	2.905	6,8 %	-18,7 %
25 – unter 40	9.725	22,7 %	9.110	21,4 %	-6,3 %
40 – unter 65	14.780	34,5 %	14.955	35,1 %	+1,2 %
über 65	7.480	17,4 %	8.290	19,4 %	+10,8 %
<b>Summe Weinheim</b>	<b>42.935</b>	<b>100,0 %</b>	<b>42.641</b>	<b>100,0 %</b>	

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Entwicklung der Altersstruktur liegt damit im allgemeinen bundesweiten Trend, der durch einen stark zunehmenden Anteil älterer Menschen und von Hochaltrigen geprägt ist. So steht in Weinheim einem Anteil der unter 15-Jährigen von 14,5 % bereits ein Anteil der über 65-Jährigen von 19,4 % gegenüber.

Im Zeitraum 1993 bis 2001 hat dabei der Anteil der in der Ausbildung befindlichen oder ins Berufsleben eintretenden Altersgruppe der 18 – 25-Jährigen mit –18,7 % am stärksten abgenommen. Ihm folgt die Altersgruppe der jüngeren Erwerbstätigen (25 – 40 Jahre) mit –6,3 %.

Am stärksten zugenommen hat die Altersgruppe der Senioren mit +10,8 %. Damit liegt der Anteil älterer Menschen heute in Weinheim bereits höher als im Kreisdurchschnitt, was darauf hindeutet, dass der allgemein zu beobachtende Prozess des überproportionalen Anstiegs des Anteils älterer Menschen in Weinheim mit beschleunigter Geschwindigkeit abläuft. So beträgt der Anteil der über 65-Jährigen im Kreis nur 16,3 % an der Gesamtbevölkerung (2001). Dagegen liegt der Anteil der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen (unter 15 Jahren) im Kreis bei 15,8 %.

Eine genauere Betrachtung des Anteils jüngerer Menschen (Altersgruppen zwischen 0 bis 27 Jahren) und ihrer Verteilung im Stadtgebiet erlauben die Angaben im Jugendhilfeplan der Stadt Weinheim:

Tabelle 10: Altersstruktur der jüngeren Bevölkerung in den Ortsteilen der Stadt Weinheim (Stand 30.06.1997)

Ortsteil	0 bis 6	6 bis 14	14 bis 18	18 bis 27	Gesamt 0 bis 27	Gesamt Einwohner Ortsteil	Anteil an der Bevölkerung des Ortsteils
Innenstadt	280	390	179	535	1.384	4.647	29,8 %
Müll	76	99	47	128	350	1.153	30,4 %
Südstadt	157	192	104	291	744	3.203	23,2 %
Weststadt	846	1.302	694	1.572	4.414	16.078	27,5 %
Nordstadt	294	357	162	513	1.326	4.330	30,6 %
Lützelsachsen	260	301	158	461	1.180	4.174	28,2 %
Sulzbach	177	231	122	276	806	2.779	29,0 %
Oberflockenbach	144	161	83	230	618	2.283	27,1 %
Rippenweier	56	73	50	101	280	1.046	26,8 %
Ritschweier	22	24	15	38	99	316	31,3 %
Hohensachsen	143	163	88	238	632	2.343	27,0 %

Quelle: Stadt Weinheim, Jugendhilfeplan 1997, Teilplan 1

Demnach haben der Stadtteil Ritschweier und der Kernstadtteilbereich 'Nordstadt' mit je rund 31 % den höchsten Anteil junger Menschen, gefolgt von den Kernstadtteilbereichen 'Innenstadt' und 'Müll' (je ca. 30 %). Es fällt auf, dass die Gebiete 'Innenstadt' und 'Müll' zugleich die beiden Teilgebiete der Kernstadt mit der größten Bevölkerungsabnahme sind.

Niedrige Anteile dagegen haben die Stadtteile Rippenweier (26,8 %), Hohensachsen (27,0 %) und Oberflockenbach (27,1 %) und vor allem die Kernstadtbereiche der Südstadt (23,2 %) und der Weststadt (27,5 %).

Dies deutet auf einen bereits stattfindenden Generationenwechsel in den älteren Stadtgebieten (Nordstadt, Innenstadt und Müll) hin, der in den Gebieten, die nach 1945 entstanden sind, noch bevorsteht. Dem ent-

sprechend verschieben sich die Bedarfsschwerpunkte für jugendspezifische Infrastruktureinrichtungen wieder weg von den Wohngebieten der 60er und 70er Jahre hin zu den Altbestandsgebieten.

### 5.3 Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung und der Altersstruktur

#### ■ Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung nach dem Regionalplan

Für die Stadt Weinheim wird nach der bisherigen Bevölkerungsprognose des wirksamen Regionalplanes 'Unterer Neckar 1994' einschließlich der Ergänzung von 1998 ein Anstieg der Einwohnerzahl (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) von 42.982 EW im Jahr 1996 um +2.799 auf 45.781 EW im Jahr 2015 erwartet. Dabei resultiert der erwartete Einwohnerzuwachs im Prognosezeitraum 1996 bis 2015 aus einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung (-4.635 EW) und einem Wanderungsgewinn von +7.434 EW. Nach dem Regionalplan (S. 49) erhält die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung die Funktion eines regionalplanerischen Richtwertes, der etwa bei der Ermittlung des Wohnflächenbedarfs als Grundlage dient. Allerdings ist der Richtwert an sich wandelnde Rahmenbedingungen anzupassen.

Der tatsächliche Einwohnerstand (Wohnbevölkerung) des Jahres 2000 betrug 41.941 EW und liegt damit um 2.060 EW hinter dem prognostizierten Zwischenwert von 44.001 zurück.

Die erhebliche Differenz zwischen der Bevölkerungsprognose des Regionalplanes 1994 und der tatsächlichen Entwicklung wie auch die stark unterschiedlichen Werte der aktuellen Prognosen zeigen deutlich die Unsicherheiten bei der Abschätzung der künftigen Entwicklung. Daher soll den vorliegenden Prognosen im Rahmen der anstehenden Flächennutzungsplanung auch keine weitere - ebenso ungesicherte - Bevölkerungsabschätzung hinzugefügt werden.

Für die Flächennutzungsplanung ist festzuhalten, dass sich die Bevölkerungsentwicklung voraussichtlich innerhalb des aufgezeigten Spielraumes des Regionalplanes mit einer Einwohnerzahl von 45.781 bis zum Jahr 2015 bewegen wird. Auf Grund der in der Vergangenheit nicht erreichten Prognosen des Regionalplans wird von einem Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2020 von +2.500 auf dann ca. 44.800 EW ausgegangen. Die tatsächliche Einwohnerentwicklung wird insbesondere auch durch städtische Entscheidungen mit beeinflusst. Eine Rolle spielt hier sicherlich die Qualität als Wohn- und Arbeitsplatzstandort und ein entsprechendes Flächenangebot.

#### ■ Voraussichtliche Entwicklung der Altersstruktur

Die künftige Entwicklung der Bevölkerung nach ausgewählten Altersgruppen wird in der aktuellen Variante der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wie folgt errechnet:

Tabelle 11: Voraussichtliche Entwicklung der statistischen Altersgruppen bis 2020

Altersgruppe	Stand 2000		Prognose 2020
	Anzahl	Anteil %	
Unter 15	6.180	14,5 %	12,7 %
15 – unter 18	1.175	2,8 %	2,7 %
18 – unter 25	2.885	6,8 %	7,2 %
25 – unter 40	9.260	21,8 %	18,4 %
40 – unter 65	14.945	35,1 %	35,8 %
über 65	8.070	19,0 %	23,2 %
<b>Summe Weinheim</b>	<b>42.520</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Danach wird sich in Weinheim der Prozess der zunehmenden Verschiebung der Altersstruktur zugunsten des Anteils an älteren Menschen und der Hochbetagten weiter fortsetzen. Dies beschreibt auch die Situation, wie sie sich gegenwärtig für das gesamte Bundesgebiet darstellt.

Der starke Rückgang der Altersgruppe 25 – 40 (Alter der Familiengründung) in den vergangenen Jahren wirkt sich im Jahr 2020 in einem deutlichen Rückgang der unter 15-Jährigen aus. Der Rückgang hat vor

allem Bedeutung für den künftigen Bedarf an Kindergartenplätzen und Hortplätzen aber auch an (Klein-) Kinderspielplätzen in den Wohngebieten sowie den Bedarf an Grundschulplätzen (Primarstufe).

Die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge der 60er nehmen nochmals zu (18- bis 25-Jährige) bzw. verbleiben nahezu konstant (15- bis 18-Jährige). Diese Entwicklung ist insbesondere bei der Bereitstellung von Angeboten im Bereich der schulischen Sekundarstufe I und Sekundarstufe II, der Berufsschule, bei Ausbildungs- und Studienplätzen sowie entsprechender Freizeiteinrichtungen zu berücksichtigen.

Das Absinken der Zahl der 20- bis 45-Jährigen wirkt sich u.a. auf die Zahl der Haushaltsneugründungen und die Nachfrage nach Wohnungen aus. Da diese Altersgruppe auch auf dem Arbeitsmarkt als Nachfrager nach Arbeitsplätzen auftritt, sind Rückwirkungen auf das örtliche Arbeitsplatzangebot und die Zahl der Ein- und Auspendler zu erwarten.

Die Generation der über 65-Jährigen nimmt weiter zu. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung beträgt dann laut Prognose 23,2 %. Dies wirkt sich auf den Bedarf nach lagegünstigen Altenwohnungen sowie Altenwohn- und Pflegeeinrichtungen, altenspezifischen gesundheitlichen und sozialen Einrichtungen sowie eines auf den geringeren Mobilitätsgrad älterer Menschen abgestimmten und leistungsfähigen ÖPNV-Angebotes aus.

## 6. Entwicklungsleitbild

### 6.1 Allgemeine Leitlinien der Stadtentwicklung

Die Bestimmung eines räumlichen Entwicklungsleitbildes, die Feststellung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten und die Formulierung von Entwicklungszielen war Gegenstand des dem Flächennutzungsplan vorangestellten Stadtentwicklungsgutachtens. Es entwirft für die künftige Entwicklung der Stadt Weinheim auf der Grundlage einer eingehenden Bestandsanalyse drei mögliche integrierte Entwicklungsvarianten, die sich je nach angestrebtem Entwicklungsverlauf auf ein Flächenkonzept für eine konsolidierende, eine arrondierende oder eine dynamische Stadtentwicklung stützen.

Im Zuge der Beratung des Stadtentwicklungsgutachtens in den städtischen Gremien wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 27.09.2001 die Ausrichtung der künftigen Stadtentwicklung an folgendem Entwicklungsleitbild beschrieben:

*Das Rhein-Neckar-Dreieck stellt sich als eine der wichtigsten wirtschaftlichen Wachstumsregionen Deutschlands dar.*

*Der Bereich Bergstraße hat hierbei besondere Qualitäten. Er kann seine Zentralität bei der verkehrlichen-, wissenschaftlichen- und Dienstleistungsinfrastruktur mit hochwertigen Kultur-, Freizeit- und Erholungsangeboten verknüpfen.*

*Arbeiten und Wohnen mit hoher Lebensqualität sollen auch zukünftig den Standort Weinheim besonders kennzeichnen.*

*Die touristischen Ziele in Weinheim stellen ein hohes Potential dar.*

*Weinheim will offensiv das Image und Flair der grünen Bergstraße pflegen und dabei neue Entwicklungen integrieren.*

*Es müssen daher gleichermaßen*

- attraktive Wohnstandorte vornehmlich für junge Familien,*
- marktfähige Gewerbeflächen für nichtstörendes Gewerbe und*
- Entwicklungsräume für standortprägende Grün- und Freiraumstrukturen*

*zur Verfügung gestellt werden. Dabei ist die Versöhnung vermeintlich konkurrierender Nutzungsansprüche das Ziel.*

*Bei der Neuansiedlung von Gewerbe muss ein deutlicher Strukturwandel hin zu technologie-, forschungs- und dienstleistungsorientierten Betrieben mehr als bisher vollzogen werden.*

*Darüber hinaus muss den ortsansässigen Weinheimer Betrieben ausreichend Entwicklungsmöglichkeit gesichert werden.*

*Besonderes Ziel ist auch weiterhin die Entwicklung des Einzelhandels entsprechend des Zentrenkonzeptes, besonders die Stärkung der Innenstadt.*

Zugleich soll sich die künftige Flächenentwicklung für den Wohnungsbau an einer Arrondierung des Siedlungskörpers orientieren, während für die gewerbliche Entwicklung eine dynamische Stadtentwicklung zugrundegelegt wird. Dies erfordert eine Weiterentwicklung und Konkretisierung der im Stadtentwicklungsgutachten enthaltenen Entwicklungsziele auf der Ebene des Flächennutzungsplans.

Hierzu werden für die Bereiche 'Gewerbliche Entwicklung', 'Wohnbauflächenentwicklung' und 'Freiraumentwicklung', die für das Flächenkonzept des Flächennutzungsplans von maßgeblicher Bedeutung sind, jeweils sektorale Zielkonzepte aufgestellt, die als Grundlage der Flächennutzungsplanung dienen. Die zielorientierte Bewertung des verfügbaren Flächenpotenzials im Stadtgebiet und die darauf aufbauende Darstellung von



zusätzlichen Bauflächen für Gewerbe und Wohnen sowie von Flächen für Maßnahmen der künftigen Freiraumentwicklung basieren daher auf den nachfolgend dargestellten Entwicklungskonzepten.

## **6.2 Sektorale Entwicklungsziele**

### **■ Wohnbauflächen**

Hinsichtlich der qualitativen Ziele liegen der Neuausweisung von Wohnbauflächen die folgende Prinzipien zu Grunde:

- Für zukünftigen weiteren Siedlungsflächenbedarf soll nach Vorgabe des Stadtentwicklungsgutachtens und der Regionalplanung ein Entwicklungsschwerpunkt im Süden des Gemeindegebietes ausgebildet werden. Hier liegen auch die besten Voraussetzungen für eine leistungsfähige ÖV-Anbindung (OEG und künftige S-Bahntrasse) vor.
- Bei der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen soll insbesondere den Anforderungen von jungen Familien, aber auch dem Bedarf an Wohnformen für die zunehmenden älteren Bevölkerungsschichten Rechnung getragen werden. Letzterer soll/ kann vor allem an Standorten der Innenentwicklung befriedigt werden.
- Die weiteren Entwicklungsflächen des Wohnungsbaus sollen sich an einer Arrondierung des Siedlungskörpers orientieren.
- Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind geeignete Standorte in unterschiedlichen Wohnlagen/ Preissegmenten vorzusehen, um für alle Bevölkerungsschichten den Grundbedarf an Wohnraum abdecken zu können.
- Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind die Eigenentwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Stadtteile zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Odenwaldstadtteile, in denen grundsätzlich nur Flächen zur Eigenentwicklung zum Erhalt des Einwohnerstandes und damit der dörflichen Infrastruktur ausgewiesen werden sollen.

Die bisherige Baulandbereitstellung insbesondere im hochpreisigen Bereich an der Hangkante des Odenwaldes wird dabei abgelöst. Nur die Reserverflächen aus dem FNP '86 bieten hier ein Angebot für eine hochwertige Bebauung. Die überwiegenden Neuausweisungen erfolgen in qualitativ minderen Wohnlagen, die auf Grund ihres geringeren Preisniveaus auch eine Verfügbarkeit für breitere Bevölkerungsschichten erwarten lassen.

### **■ Gewerbliche Bauflächen**

Die Gewerbeflächenneuausweisung muss verstärkt qualitative Merkmale der beabsichtigten Wirtschaftsentwicklung sowie das tatsächlich vorhandene Flächenpotential und dessen spezifische Eignung als bestimmende Größen in den konzeptionellen Überlegungen berücksichtigen.

Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf den erforderlichen Wandel in der Weinheimer Wirtschaftsstruktur zu legen. Die Notwendigkeit eines Strukturwandels wurde von großen Unternehmen intern bereits lange erkannt und umgesetzt. Für das Stadtgebiet bedeutete dies in der Vergangenheit den Verlust von Arbeitsplätzen in der Produktion durch Rationalisierung, welcher durch die gleichzeitig neu geschaffenen Arbeitsplätze im Forschungs- und Technologiesektor zahlenmäßig nicht ausgeglichen wurde.

Ziel einer Flächenbereitstellung nach qualitativen Gesichtspunkten ist es daher, eine angebotsorientierte Ausweisung von Gewerbeflächen darzustellen. Attraktive Flächenangebote sollen im interkommunalen Wettbewerb ansiedlungswillige Gewerbebetriebe für den Standort Weinheim interessieren.

Unternehmen haben gerade in Ballungsräumen eine große Auswahl an Flächenangeboten und erwarten daher ihre spezifischen Standortanforderungen am gesuchten Standort auch weitestgehend vorzufinden. Die Gewerbeflächenausweisung greift folglich die Standortanforderungen der typischen Nachfragergruppen auf und bietet eine entsprechende Bandbreite an Flächen mit unterschiedlichen Standortmerkmalen an, um eine kurzfristige Reaktion auf Ansiedlungswünsche zu ermöglichen.

Folglich sind für folgende typische gewerbliche Nachfragergruppen Flächen auszuweisen:

1. Dienstleistungs-/ forschungs-/ technologieorientierte (z.B. Mikroelektronik, Bio- und Gentechnologie) Betriebe mit hohen Anforderungen an sog. 'weiche' Standortfaktoren, städtebauliches und landschaftsräumliches Umfeld und eine repräsentative Lage.
2. Kleinflächiges Gewerbe (z.B. Handwerksbetriebe) bis ca. 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit geringen Standortanforderungen, niedrigerem Störpotential, die i.d.R. jedoch auf günstige Bodenpreise angewiesen sind.
3. Mittlere und größere Gewerbe- und produzierende Betriebe über 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit zumeist hohen Anforderungen an die äußere Erschließung, ausgeprägterem Störpotential, höherem Flächenbedarf und Erfordernis nach günstigen Bodenpreisen.
4. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit geringer Zentrenrelevanz und hohen Anforderungen an die verkehrliche Erreichbarkeit, Lage und Flächen für den ruhenden Verkehr.

Das Flächenpotential in Weinheim ist insgesamt knapp und ökologisch wertvoll. Nicht alle, insbesondere flächenintensive Ansiedlungswünsche, können/ sollen daher künftig erfüllt werden. Betriebe, die in der Summe die folgenden Eigenschaften aufweisen, sind für eine Ansiedlung eher uninteressant:

- Hoher Flächenverbrauch / Versiegelungsdichte
- Geringe Arbeitsplatzanzahl / ha
- Starke Emissionen
- Geringe Wertschöpfung

Für eine Ansiedlung sprechen folgende positive Kriterien:

- Hohe Arbeitsplatzanzahl / ha
- Hohe Qualifikations- / Einkommensstruktur
- Hohe Wertschöpfung oder Büroarbeitsplätze
- Wachstumsbranchen

## ■ **Freiraum- und Ausgleichsflächen**

### 1. Ziele des Freiraum- und Ausgleichskonzeptes

Die städtebauliche Entwicklung Weinheims konzentriert sich vor allem auf die Rheinebene. Der Bereich Bergstraße-Odenwald ist weiträumig als Landschaftsschutzgebiet und Naturpark ausgewiesen, so dass hier größere Eingriffe nicht vorgenommen werden sollen. Daher konzentrieren sich auch die Betrachtungen des Freiraum- und Grünflächenkonzeptes auf die Ebene.

Die Ziele des Freiraumkonzeptes für die Stadt Weinheim sind primär:

- Sicherung und Steigerung der Attraktivität des Wohnumfeldes und der stadtnahen Erholungsgebiete,
- Vernetzung von Wohngebieten, innerstädtischen Grünflächen und der stadtnahen Landschaft durch Entwicklung von Grünkorridoren,
- landschaftsgerechte Gestaltung des Stadtbildes und insbesondere der Stadtrandsituation sowie der umgebenden Landschaft,
- Wahrung der landschaftlichen Identität ('blühende Bergstraße') als Imagerträger für Weinheim. Sicherung und Entwicklung stadtklimatisch und bio-ökologisch wichtiger Freiräume und Achsen.

Die Konzeption basiert auf zwei wesentlichen Elementen:

- Räume mit Bedeutung für Erholung, Gestaltung und Ökologie,
- Korridore, welche die Vernetzung sicherstellen sollen.

Die Grenzen zwischen beiden Bereichen sind dabei fließend.

Das Ausgleichsflächenkonzept mit folgender Zielsetzung ist eng mit dem Freiraumkonzept verzahnt:

- Nutzung des ökologischen Ausgleichs zur Umsetzung der Entwicklungsziele des Freiraumkonzeptes in definierten Prioritätenräumen.

- Ausgleich im Eingriffsgebiet nur soweit funktional und gestalterisch für die bauliche Nutzung sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar.
- Bündelung der weiterhin gemäß Eingriffsregelung anfallenden Ausgleichsverpflichtungen möglichst in Sammelausgleichsflächen.
- Ausnutzung der vielfältigen Vorteile, die eine von Baugebieten räumlich getrennte Durchführung des Ausgleichs bietet.

## 2. Schwerpunktbereiche

Die künftigen Entwicklungsschwerpunkte sollen für Gewerbe im Nordwesten Weinheims, für Wohnbebauung im Bereich Lützelsachsen und Waid / Ofiling sowie am Südrand der Weststadt vorgesehen werden.

Als zusammenhängende Freiräume mit besonderer Bedeutung innerhalb des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden folgende Räume und Achsen in der Ebene herausgearbeitet:

### Exotenwald, Schlosspark und Umgebung:

- Förderung des Grünflächen- bzw. Grünachsenverbundes: Vorhandene Parks (v.a. Schlosspark, Hermannshof) bieten geeignete Ansatzpunkte, um über verkehrsberuhigte und durchgrünte Straßenzüge oder Wege im straßenabgewandten Bereich eine Vernetzung zu schaffen.
- Anbindung an die Weschnitz und an die Burgen.

### Weschnitzachse:

- Verbesserung der Durchgängigkeit der Weschnitzachse als Bindeglied zwischen Ebene und Odenwald und Förderung der Anbindung der Nordstadt an die Erholungslandschaft im Westen.
- Steigerung der Attraktivität durch Maßnahmen der Grüngestaltung.

### Weschnitzwiesen (im Nordwesten der Stadtgemarkung):

- Abbau von Vorbelastungen (auch durch Gestaltungsmaßnahmen).
- Erarbeitung einer Nutzungskonzeption zur Untersuchung der Möglichkeiten einer Entflechtung von Erholung und Naturschutz.

### ‘Grüner Ring’ (Nordwestsegment): strukturreicher Kulturlandschaftsgürtel im Nordwesten Weinheims:

- Entwicklung der Westtangente zwischen Saukopftunnel und Hammelsbrunnen als ‘Neue Bergstraße’, Förderung charakteristischer Strukturen.
- Verlagerung der vielfältigen Funktionen der für Bebauung vorgesehenen Bereiche innerhalb der Westtangente (Grüb unter der Straße, Tiefgewann, Zwischen Dämmen, Hammelsbrunnen) in Bereiche nordwestlich der Westtangente.
- Entwicklung der Grünzäsur Sulzbach / Weinheim als Verbindungselement zur Bergstraße für Erholungssuchende, Tier- und Pflanzenwelt.
- Einbindung vorhandener Bebauung durch intensive Grüngestaltung.

### Waidsee und Umgebung, hier insbesondere der Grüngürtel südlich der Wormser Bahn zwischen Westgrenze der Gemarkung und B 3 mit Grünem Ring (Südwestsegment):

- Landschaftsgerechte Gestaltung des südlichen Randes der Weststadt.
- Ergänzung und attraktive Gestaltung von Wegeverbindungen (von der Weststadt nach Süden, entlang der Wormser Bahn in Ost-West-Richtung).

### Südliche Ortsteile (Lützelsachsen / Hohensachsen):

- In den südlichen Ortsteilen stellen Freiräume entlang des Mühlbachs in Lützelsachsen oder der Muckenstürmer Straße / Landgraben Potenziale für die Entwicklung von Grünverbindungen dar.

Bebaute Bereiche:

- Ein vernetztes Grünsystem der Stadt Weinheim muss sich auch in den bebauten Bereich fortsetzen. Hierbei steht die Entwicklung von Verbindungen über vorhandene öffentliche Grünflächen einschließlich Kleingartenanlagen im Vordergrund. Da das Flächenpotenzial für neue Grünflächen meist nicht zur Verfügung steht, müssen zum Aufbau eines solchen Systems von vornherein auch Straßenräume als Grünverbindungen einbezogen und gestaltet werden.

3. Der 'Grüne Ring'

Mit dem 'Grünen Ring' soll der neue Stadtrand Weinheims entwickelt werden, er soll langfristig die gesamte Kernstadt umschließen:

Im Vordergrund steht hierbei das **Nordwestsegment** des 'Grünen Rings', da hier im Zuge der beabsichtigten Stadtentwicklung in absehbarer Zeit Handlungsbedarf besteht. Im **Südwestsegment** sind es die Freiflächen zwischen Mult und Waid.

Im **Ostsegment** setzt sich die Grüneinbindung durch die freie Landschaft der Bergstraße fort.

Lückenschlüsse im Bereich Südstadt/Lützelsachsen und Weststadt stellen Entwicklungsbereiche dar, in denen unter Einbeziehung vorhandener Grünflächen und –strukturen wie Alleen ein Verbund gefördert werden soll.

Der 'Grüne Ring' als zentrales Element der Ausgleichsflächenkonzeption

Im **Nordwesten Weinheims** soll sich eine städtebauliche Entwicklung für Gewerbe bis an die Westtangente vollziehen. Aus der Bestandserfassung und –analyse der Landschaftsplanung abgeleitet wird der besonderen Wertigkeit dieses Gebietes soweit als möglich Rechnung getragen. Insbesondere soll die vorgesehene Bebauung im Bereich 'Hammelsbrunnen' einem grünordnerischen Rahmenkonzept folgen, das dessen Bedeutung für das Stadtklima, das Landschaftsbild, die stadtnahe Erholung und den Naturschutz Rechnung trägt. Dies gilt sinngemäß auch für die anderen Siedlungsentwicklungsflächen.

Für die Inanspruchnahme landschaftlich wertvoller Flächen wird ein Ausgleich außerhalb der Baugebiete empfohlen. Der Landschaftsplan schlägt als Ausgleichsraum schwerpunktmäßig das Nordwestsegment des 'Grünen Rings', d.h. die Flächen nördlich bzw. nordwestlich Westtangente vor. Bezüglich der Übernahme der Vorschläge der Landschaftsplanung und die Darstellung im Flächennutzungsplan wird auf das Kapitel 17 des Erläuterungsberichts verwiesen.

Für die Baugebiete der **Odenwaldortsteile** werden nahe gelegene Talräume mit Entwicklungsbedarf als Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

## C. DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 7. Bewertung und Auswahl der künftigen Siedlungserweiterungsflächen

Um unter Berücksichtigung aller einfließenden Belange die Flächen zu bestimmen, welche im Siedlungsgebiet grundsätzlich für eine bauliche Inanspruchnahme zur Verfügung stehen und welche dieser Flächen zur Umsetzung der Entwicklungsziele Eingang in den Flächennutzungsplan finden sollen, wurde eine entsprechende Bewertung und Auswahl der neu auszuweisenden Siedlungsflächen vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Restriktionen wurde das grundsätzlich verfügbare Flächenpotential bereits im Stadtentwicklungsgutachten bestimmt und bezüglich der Eignung auf die verschiedenen Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe / Dienstleistung, Einzelhandel) hin untersucht. Als Entscheidungsgrundlage, mit welchen der vorgeschlagenen Siedlungserweiterungsflächen die Entwicklungsziele am wirkungsvollsten erreicht werden können, wurde zum Flächennutzungsplan eine Bewertung der Untersuchungsflächen erarbeitet, die die potenziellen Siedlungsflächen auf ihre städtebauliche Eignung wie auch auf ihr landschaftspflegerische Konfliktpotenzial hin untersucht.

Ziel der Flächenbewertung ist es, bei der Auswahl der darzustellenden Flächen alle betroffenen Belange angemessen zu berücksichtigen. Insgesamt wurden 48 Einzelflächen im Gesamtumfang von rund 270 ha untersucht und bewertet<sup>2</sup>.

Bewertungsmaßstab waren insgesamt sechs städtebauliche Kriterien (Städtebauliche Einbindung, Bebaubarkeit / Standortverhältnisse, Verkehrliche Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung, Soziale Infrastruktur) aufgefächert in 20 Einzelkriterien, die im Einklang mit dem Entwicklungsleitbild und den sektoralen Entwicklungskonzepten bestimmt wurden. Die Bewertung erfolgte in drei Wertstufen (1 – 3) je Kriterium und in einer abschließenden verbalen Gesamtbewertung. Im Einzelnen erfolgte die Bewertung der Untersuchungsflächen anhand der folgenden städtebaulichen Beurteilungskriterien:

Tabelle 12: Kriterien der städtebaulichen Bewertung

<b>Städtebauliche Einbindung</b>	Lage im Siedlungszusammenhang	Innenentwicklung, Lückenschließung	1
		Arrondierung	2
		Außenentwicklung	3
	Nutzungszuordnung	Nutzungskontinuität / -fortsetzung	1
		Nutzungsverträglichkeit	2
		Nutzungskonflikt	3
	Stadt- / Ortsbild	Neutral, Verbesserung erforderlich	1
		Veränderung möglich	2
		Veränderung störend	3
	Erweiterbarkeit	Keine Bewertung, nur nachrichtlich	
<b>Bebaubarkeit / Standortverhältnisse</b>	Neigung	Eben, leicht geneigt	1
		Mäßig geneigt	2
		Steil	3
	Exposition / Besonnung (nur W/M)	Süd, West	1
		Ost, ohne ausgeprägte Exposition	2
		Nord	3
	Grundwasserstand	Unbedenklich	1
		Hoch	3
	Altlasten	Frei, keine bekannt	1
		Verdachtsfläche, Einstufung B (Belassen)	2
		Verdachtsfläche, Einstufung E (Erkunden)	3
	Emissionen / Immissionen	Frei, keine Belastung	1
		Mäßige Belastung, mittlerer Aufwand	2
		Hohe Belastung, hoher Aufwand	3

<sup>2</sup> Das vollständige Material der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Einzelbewertungen aller Flächen lagen als Material dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans bei. Da sich hier keine Veränderungen ergeben haben wird auf eine erneute Darlegung verzichtet.

<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Erschließung durch öff. Verkehrsmittel	DB- oder OEG-Haltepunkt ≤ 700 m	1
		Bushaltestelle ≤ 400 m (≈ 6 min.)	2
		Bushaltestelle > 400 m	3
	Überörtliche Anbindung	Auf kurzem Weg erreichbar	1
		Auf kurzem Weg erreichbar, Ortsdurchfahrt erforderlich	2
		Nur mit erhöhtem Zeitaufwand erreichbar	3
	Straßenerschließung	Vorhanden, mit geringem Aufwand herstellbar	1
		Mit durchschnittlichem Aufwand herstellbar	2
		Nur mit erhöhtem Aufwand herstellbar	3
<b>Technische Ver- und Entsorgung</b>	Wasser-, Strom-, Gasversorgung, Abwasserentsorgung	Vorhanden, mit geringem Aufwand herstellbar	1
		Mit durchschnittlichem Aufwand herstellbar	2
		Nur mit erhöhtem Aufwand herstellbar	3
<b>Soziale Infrastruktur / Versorgung (nur W/M)</b>	Lage zum Kindergarten	≤ 300 m und gut zu erreichen	1
		≤ 300 m und Hindernis	2
		> 300 m	3
	Lage zur Grundschule	≤ 700 m und gut zu erreichen	1
		≤ 700 m und Hindernis	2
		> 700 m	3
	Lage zu Läden des täglichen Bedarfs	≤ 500 m und gut zu erreichen	1
		≤ 500 m und Hindernis	2
		> 500 m	3
	Lage zum Stadt- / Ortskern	≤ 800 m und gut zu erreichen	1
		≤ 800 m und Hindernis	2
		> 800 m	3
<b>Soziale Infrastruktur / Freizeit, Erholung (nur W/M)</b>	Zugang zur freien Landschaft	≤ 500 m und gut zu erreichen	1
		≤ 500 m und Hindernis	2
		> 500 m	3
	Lage zu Sportflächen	≤ 500 m und gut zu erreichen	1
		≤ 500 m und Hindernis	2
		> 500 m	3
	Lage zu sonstigen Freizeiteinrichtungen	≤ 500 m und gut zu erreichen	1
		≤ 500 m und Hindernis	2
		> 500 m	3

Quelle: Bewertung der Untersuchungsflächen, Fassung 12/2001

Die landschaftspflegerische Beurteilung bewertete die Risiken der jeweiligen Vorhaben für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen / Tierwelt und Landschaftsbild sowie die landschaftsbezogene Erholung. Da Weinheim zum Verdichtungsraum Rhein-Neckar gehört, kam zusätzlich der Sicherung zusammenhängender Freiräume (im Sinne einer möglichst weitgehenden Vermeidung von Zerschneidung und Verinselung) eine besondere Bedeutung zu.

Diese Einzelkriterien wurden in drei Klassen mit Zwischenstufen bewertet:

1 - geringes Risiko                      2 - mittleres Risiko                      3 - hohes Risiko

Aus der Bewertung der Einzelkriterien wurde ebenfalls eine verbale Gesamtbewertung abgeleitet. Sie orientierte sich zunächst an der Bewertung desjenigen Schutzgutes, für das das Risiko am höchsten eingestuft wurde. Weitere zu berücksichtigende Aspekte waren z.B. Vorbelastungen und Konfliktminderungsmöglichkeiten.

Dabei wurden folgende Einteilungen vorgenommen:

- 1 - geringes Risiko – Bebauung unproblematisch, teilweise unter der Voraussetzung, dass Aspekte der Erholung und klimatische Aspekte zu beachten sind;
- 2 - mittleres Risiko – Bebauung vertretbar: Es sind bedeutsame Flächen oder Strukturen betroffen, für die ein adäquater Ausgleich geschaffen werden kann;
- 3 - hohes Risiko – Bebauung problematisch: Die Eingriffe sind so schwerwiegend, dass ein funktionaler Ausgleich nur bedingt möglich ist.

Der gestufte Aufbau der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Beurteilung sollte dem Umstand Rechnung tragen, dass sich die Grundzüge beider Bewertungen zunächst einmal unterscheiden. Während die städtebauliche Eignung die positive Abgrenzung vornimmt und damit zunächst die Qualifikation als Siedlungsfläche definiert, kommt der landschaftspflegerischen Beurteilung der Charakter einer Risiko- bzw. Konfliktabschätzung der konkreten Untersuchungsfläche zu.

## 8. Wohnbauflächen

### 8.1 Ausgangssituation

Auf die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung wurde bereits im Kapitel 5 eingegangen.

#### ■ Bestand an Wohngebäuden

Im Jahr 1987 wurden in der Stadt Weinheim 8.377 Wohngebäude gezählt<sup>3</sup>. Im Jahr 2002 lag der Gebäudebestand bei 9.508 Wohngebäuden<sup>4</sup>. Dies bedeutet gegenüber dem Stand von 1987 eine Zunahme von +1.131 Wohngebäuden bzw. +13,5 %. Die jährliche Zunahme lag in diesem Zeitraum bei +75 Wohngebäuden (+0,9 %).

Im Zeitraum 1987 bis 2001 hat sich im Kreisdurchschnitt die Zahl der Wohngebäude um 17,6 % bzw. 1,2 % pro Jahr erhöht. Die Stadt Weinheim hatte damit eine unterdurchschnittliche Zunahme an Wohngebäuden.

#### ■ Bestand an Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen (WE) betrug im Jahr 1987 insgesamt 17.573 WE<sup>5</sup>. Bis zum Jahr 2002 ist der Wohnungsbestand auf 21.004 WE angewachsen<sup>6</sup>. Dies bedeutet gegenüber dem Jahr 1987 eine Steigerung um +3.431 WE (+19,5 %) bzw. einen jährlichen Zuwachs von +228 WE (+1,3 %).

Im Zeitraum 1987 bis 2002 hat sich im Kreisdurchschnitt die Zahl der Wohnungen um 23,1 % bzw. 1,6 % pro Jahr erhöht. Die Stadt Weinheim hatte damit eine unterdurchschnittliche Zunahme an Wohnungen.

#### ■ Wohnräume je Wohnung

Nach Angabe des Statistischen Landesamtes hatten von den 17.573 Wohnungen im Jahr 1987 1,2 % einen Raum, 5,2 % zwei Räume, 20,9 % drei Räume, 30,4 % vier Räume, 20,2 % fünf Räume und 22 % sechs und mehr Räume.

Trotz der Zunahme auf 21.004 Wohnungen im Jahr 2002 hat sich Anteil der einzelnen Wohnungsgrößen kaum verändert. So hatten 1,3 % einen Raum, 5,0 % zwei Räume, 20,6 % drei Räume, 29,6 % vier Räume, 20,4 % fünf Räume und 23,0 % sechs und mehr Räume. Der hohe Anteil großer Wohnungen entspricht dem vergleichbar hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in den Stadtteilen mit traditionell größeren Wohnungen.

Im gleichen Zeitraum haben die Belegungsdichte und die Haushaltsgröße deutlich abgenommen (vgl. unten), was Ausdruck eines erhöhten Wohnraumbedarfs auch von kleineren Ein- und Zweipersonenhaushalten mit einer entsprechenden Wohnflächenzunahme pro Kopf ist.

#### ■ Zahl der Privathaushalte

Im Jahr der Volkszählung 1987 wurden in Weinheim 17.797 Privathaushalte gezählt. Die Zahl der Haushalte liegt damit etwas über der Zahl der vorhandenen Wohnungen (17.573) im gleichen Jahr.

Die Zahl der Haushalte verteilte sich im Jahr 1987 auf 5.392 (30,3 %) Haushalte mit einer Person, 5.419 (30,4 %) Haushalte mit zwei Personen, 3.419 (19,2 %) Haushalte mit drei Personen, 2.600 (14,6 %) Haushalte mit vier Personen und 967 (5,5 %) Haushalte mit fünf und mehr Personen. Damit betrug der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten bereits rund 60 %.

Bezogen auf die wohnberechtigte Bevölkerung<sup>7</sup> (43.048 EW) des Jahres 1987 ergab sich damit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,4 Personen. Im Jahr 1968 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße

<sup>3</sup> Gebäude- und Wohnungszählung 1987, Wohngebäude ohne Wohnheime, Ferienhäuser

<sup>4</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bestand an Wohngebäuden, Wohnungen und Räumen

<sup>5</sup> Gebäude- und Wohnungszählung 1987, Wohngebäude ohne Wohnheime, Ferienhäuser

<sup>6</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bestand an Wohngebäuden, Wohnungen und Räumen

<sup>7</sup> Die 'wohnberechtigte Bevölkerung' umfasst auch mit Zweitsitz gemeldete Personen.



noch 2,7 Personen. Aktuellere Angaben des Statistischen Landesamtes zu Anzahl und durchschnittlicher Größe der Privathaushalte liegen nicht vor.

Die Zahl der Haushalte bzw. der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat sich analog dem allgemeinen bundesweiten Trend seither weiter erhöht, die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich entsprechend weiter verringert.

Tabelle 13: Entwicklung der Privathaushalte / Haushaltsgröße bis 2005

	1995		2000		2005	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Haushalte mit						
1 Person	7.009	34,6	7.208	35,0	7.279	35,3
2 Personen	6.511	32,1	6.602	32,1	6.612	32,1
3 Personen	3.363	16,6	3.326	16,2	3.271	15,9
4 Personen	2.563	12,7	2.631	12,8	2.612	12,7
≥ 5 Personen	807	4,0	817	4,0	828	4,0
Gesamt	20.253	100,0	20.584	100,0	20.602	100,0
Einwohnerstand	42.812		43.075		42.960	
<b>durchschnittliche Haushaltsgröße</b>	<b>2,11</b>		<b>2,09</b>		<b>2,08</b>	

Quelle: Landesinformationssystem Baden-Württemberg LIS

### ■ Wohnungsbelegung

In den 17.573 Wohnungen lebten im Jahr der Volkszählung insgesamt 41.556 Personen, was einer durchschnittlichen Belegung von 2,3 Personen je Wohnung entspricht. Im Jahr 1968 wurden in den 12.682 Wohnungen 35.745 Personen gezählt. Die Belegung lag damit noch bei 2,8 Personen je Wohnung.

Im Jahr 2002 lag die Belegungsdichte bereits bei 2,0 Personen je Wohnung<sup>8</sup>. Die durchschnittliche Belegungsdichte hat damit innerhalb des betrachteten Zeitraumes beständig abgenommen.

### ■ Wohnfläche

Nach der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 betrug in Weinheim die Wohnfläche 24,4 m<sup>2</sup> je Person<sup>9</sup>. Bis zum Jahr der Volkszählung 1987 hat sich die Wohnfläche um 13,3 m<sup>2</sup> auf 37,7 m<sup>2</sup><sup>10</sup> erhöht.

Für den Zeitraum nach 1987 liegen keine aktuellen Angaben für Weinheim vor. Im Rhein-Neckar-Kreis betrug im Jahr 1996 die durchschnittliche Wohnfläche 40 m<sup>2</sup> je Einwohner und hat seit 1987 jährlich um 0,244 m<sup>2</sup> zugenommen. Wie lange sich der Trend auch künftig fortsetzen wird, ist schwer abzuschätzen. Gegenwärtig sind keine Tendenzen erkennbar, dass sich der Wohnflächenverbrauch je Person abschwächen wird.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Weinheim lag 1987 bei ca. 90 m<sup>2</sup> je Wohnung.

## 8.2 Künftiger Wohnbauflächenbedarf

Der Flächennutzungsplan hat gemäß § 5 (1) BauGB die Aufgabe, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde auszurichten, d.h. er hat den Flächenausweisungen einen nachweisbaren Bedarf zu Grunde zu legen, der zu ermitteln ist.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die der Bedarfsermittlung zu Grunde liegenden Prognosen und Annahmen selbst mit vielen Unsicherheiten behaftet sind und daher nur eine grobe Abschätzung des Bedarfs zulassen. Zudem beeinflussen städtische Entscheidungen die Rahmenbedingungen maßgeblich mit. So kann eine die Bevölkerungsentwicklung bestimmende Zuwanderung ohne eine entsprechende Flächenbereitstellung nicht stattfinden.

<sup>8</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bestand an Wohngebäuden, Wohnungen und Räumen

<sup>9</sup> Gebäude- und Wohnungszählung 1968

<sup>10</sup> Ergebnis der Volkszählung 1987, zit. im Stadtentwicklungsgutachten 2001, Abschnitt 4.2

Aussagen zum künftigen Wohnbauflächenbedarf finden sich auch im Regionalplan 1994.

#### ■ Entwicklung aus dem Regionalplan 1994

Der Stadt Weinheim ist als Mittelzentrum im gültigen Regionalplan 1994 die Funktion eines 'Siedlungsbereiches Wohnen' zugewiesen, auf den aus regionaler Sicht schwerpunktartig die Siedlungstätigkeit zu lenken ist.

Der Regionalplan gibt den Gemeinden hierzu bestimmte Bevölkerungsrichtwerte vor, die bei allen räumlich relevanten Planungen zu Grunde zu legen sind. In einer aktualisierten Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 1998 wird für die Stadt Weinheim ein Bevölkerungsrichtwert von 45.781 EW für das Jahr 2015 vorgegeben. Der Zuwachs beruht auf einem positiven Wanderungssaldo. Für den Zeitraum von 1996 bis 2015 resultiert daraus ein Siedlungsflächenbedarf von 73 ha.

Mit einem Einwohnerstand von 42.262 EW im Jahr 2002 bleibt die tatsächliche Entwicklung jedoch bislang hinter diesen Vorgaben zurück. Auf Grund der seit ca. 1996 stagnierenden Einwohnerentwicklung in Weinheim mit Zuwächsen erst in allerjüngster Zeit und der übergeordneten Trends der Entwicklung der Altersstruktur erscheint es nicht realistisch, dass der Bevölkerungsrichtwert des Regionalplans in seiner Höhe erreicht werden kann, auch wenn der Flächennutzungsplan auf einen um fünf Jahre längeren Zeithorizont ausgelegt ist und damit eine gewisse Reserve besitzt. Der Flächennutzungsplan geht daher von einem moderateren Wachstum von maximal 2.500 EW aus.

#### ■ Ausgangsbasis für Wohnflächenprognose

Aus der prognostizierten Einwohnerentwicklung ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbaufläche zum einen aus der Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner und zum anderen aus dem Bevölkerungssaldo im Betrachtungszeitraum.

Ein Rückgang der bisherigen durchschnittlichen Wohnflächenzunahme zwischen 1987 und 1996 von 0,244 m<sup>2</sup>/EW/Jahr ist nicht erkennbar, so dass dieser Trend fortzuschreiben ist. Es wird daher für das Zieljahr 2020 mit einer Wohnfläche von 45,9 m<sup>2</sup>/EW zu rechnen sein.

Aus dem prognostizierten Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Mehrbedarf von ca. 11,5 ha Wohnfläche und aus der prognostizierten Wohnflächenzunahme ein Mehrbedarf von ca. 18,6 ha. Bis zum Jahr 2020 ergibt sich hieraus ein (Netto-)Wohnflächenbedarf von ca. 300.000 m<sup>2</sup>.

Tabelle 14: Bedarf an Nettowohnfläche 2002 - 2020

Bedarf an Nettowohnfläche 2002 – 2020						
a	b	c	d	e	f	g
EW-Stand 2002	Wohnflächen- zunahme je EW 2002 - 2020 (18 J x 0,244 m <sup>2</sup> /EW)	Bedarf bedingt durch Wohnflächenzunahme  a x b	EW-Zuwachs bis 2020  (EW Stand 2020: 44.762)	Wohnfläche pro Kopf im Jahr 2020 (41,5 m <sup>2</sup> (2002) + 4,392m <sup>2</sup> )	Bedarf bedingt durch Einwohnerzuwachs  d x e	Gesamtbedarf Nettowohnfläche bis 2020  c + f
42.262 EW	+ 4,392 m <sup>2</sup> /EW		+ 2.500 EW	45,892 m <sup>2</sup> /EW		
185.615 m <sup>2</sup>					114.730 m <sup>2</sup>	300.345 m <sup>2</sup>

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 96 m<sup>2</sup> (dies entspricht einer Wohnungsbelegung mit 2,1 EW/WE bei 45,9 m<sup>2</sup>/EW und einer angenommenen Bruttowohnungsdichte von 35 WE/ha ergibt sich somit ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 89,5 ha. Dieser Bruttobedarf schließt die erforderlichen Flächen für die verkehrliche Erschließung, die technische und soziale Infrastruktur sowie den notwendigen Eingriffsausgleich ein.

Von dem Wohnbauflächenbedarf sind diejenigen Flächen abzuziehen, die aus dem FNP '86 noch als Reserve bereit stehen. Hierbei handelt es sich um ca. 13,4 ha (vgl. Tabelle 16), die fast ausschließlich im Hangbereich zum Odenwald liegen. Weiterhin befinden sich derzeit noch einige Flächen in einem Umfang

von 26,8 ha in der aktuellen Entwicklung und es bestehen vereinzelte Baulücken (vgl. Tabelle 17), die ebenfalls vom prognostizierten Bedarf für das Jahr 2020 abzuziehen sind.

Für den Flächennutzungsplan ergibt sich daraus ein Neuausweisungsbedarf bis zum Jahr 2020 in einem Umfang von 49,3 ha.

Tabelle 15: Neuausweisungsbedarf Wohnbauflächen bis 2020

Neuausweisungsbedarf bis 2020						
a	b	c	d	e	f	g
Gesamtbedarf Nettowoohnfläche bis 2020	durchschnittliche Wohnungsgröße	rechnerischer Wohnungsbedarf f	durchschnittliche Brutto- Wohnungsdichte	Wohnbaufläche nbedarf bis 2020	Reserve- und Entwicklungsfläc- hen	Neuausweisungs- bedarf bis 2020
		a / b		c / d		e – f
300.345 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	3.132 WE	35 WE/ha	89,5 ha	40,2 ha	<b>49,3 ha</b>

### 8.3 Reserveflächen aus dem FNP '86

Die im Rahmen des FNP '86 dargestellten Wohnbauflächen sind bis zum heutigen Zeitpunkt nicht alle zur Realisierung gekommen. Neben vereinzelt bestehenden Entwicklungshemmnissen ist dies auch durch die konkrete örtliche Situation bedingt. Der überwiegende Teil dieser Flächen liegt im sehr reizvollen Hangbereich des Odenwaldes. In diesen Bereichen herrscht ein hohes Bodenpreisniveau vor, dass einer Entwicklung nicht grundsätzlich entgegensteht, jedoch die Gruppe der Nachfrager allein auf die finanzstarken Personenkreise deutlich reduziert.

Um neben den angestrebten Flächenangeboten für die weniger finanzstarken Bevölkerungsgruppen auch zukünftig Wohnbauflächen mit hoher Qualität in optimaler Lage anbieten zu können, werden die Wohnbauflächen des FNP '86 überwiegend beibehalten. Es handelt sich hierbei im wesentlichen um die nachfolgend aufgeführten Flächen:

Tabelle 16: Wohnbauflächenreserven aus dem FNP '86

Ortsteil	Gebietsname	Größe	Nutzung	Bemerkungen
Sulzbach	Dornäcker	2,4 ha	<b>W</b>	Mittlere Wohnlage
Weinheim	Hausacker	1,3 ha	<b>W</b>	Gehobene Wohnlage
Weinheim	Erstes Kirschbaumgewann	0,7 ha	<b>W</b>	Einfache bis mittlere Wohnlage
Lützelsachsen	West II	9,0 ha	<b>W</b>	Gehobene Wohnlage
		<b>13,4 ha</b>		

Daneben verteilen sich noch innerhalb des Stadtgebietes verschiedene Baulücken innerhalb der bestehenden Wohnbauflächen, die i.d.R. ohne weitere planerische Vorbereitung bebaut werden können. Das Potenzial zur Entwicklung von Baulücken wird in der Bedarfsermittlung mit 5 ha angesetzt.

Tabelle 17: Flächen in der Entwicklung und Baulücken

Flächen in der Entwicklung	Größe	Belegungsfaktor <sup>a)</sup>	noch verfügbar
Multring/Waidallee	2,0 ha	0,5	<b>1,0 ha</b>
Lohmühle	1,1 ha	0,8	<b>0,9 ha</b>
Müllheimer Tal	3,0 ha	1,0	<b>3,0 ha</b>
Lützelsachsen West I	8,7 ha	0,2	<b>1,7 ha</b>
Hohensachsen West II	10,0 ha	1,0	<b>10,0 ha</b>
Sulzbach West II	4,0 ha	0,4	<b>1,6 ha</b>
Römerloch	9,0 ha	0,4	<b>3,6 ha</b>
sonstige (§ 34er, Baulücken)			<b>5,0 ha</b>
Summe	<b>37,8 ha</b>		<b>26,8 ha</b>

<sup>a)</sup> Der Belegungsfaktor zeigt an, zu welchem Teil im Gebiet noch freie Baugrundstücke verfügbar sind

## 8.4 Neuausweisung von Wohnbauflächen

Nach den Vorgaben der Entwicklungskonzeption und auf der Grundlage der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Eignungsbewertung des vorhandenen Flächenpotenzials<sup>11</sup> werden zur Deckung des künftigen Bedarfs an Wohnbauland die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten zusätzlichen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Einstufung der zusätzlichen Wohnbauflächen erfolgt daher in drei Flächenpools:

### Pool A

- Innenentwicklung und Arrondierung in den einzelnen Ortsteilen mit Schwerpunkt auf der Kernstadt

### Pool B

- Ausbildung eines Entwicklungsschwerpunktes 'Süd' im Süden des Gemeindegebietes (Bereich Bachwiesenstraße / Ortsteil Lützelsachsen) gemäß der Entwicklungsrichtung des Stadtentwicklungsgutachtens und den Vorgaben der Regionalplanung

### Pool C

- Eigenentwicklung der Odenwaldortsteile durch Innenentwicklung und Arrondierung unter Ausnutzung vorhandener Infrastrukturanlagen

Tabelle 18: Neu ausgewiesene Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

Stadtteil	Kurzbezeichnung im Plan	Gebietsname	Größe	Nutzung	Bemerkungen
<b>Innenentwicklung / Arrondierung (Pool A)</b>					
Sulzbach	<b>SU 1</b>	Unter der Straße	1,1 ha		Mittlere Wohnlage
Sulzbach	<b>SU 2</b>	Dornäcker I	2,8 ha		Mittlere Wohnlage
Weinheim	<b>WM 5</b>	Erstes Kirschbaumgewann	1,7 ha		Einfache bis mittlere Wohnlage
Weinheim	<b>WM 7</b>	Fichtestraße	1,1 ha		Mittlere Wohnlage
Weinheim	<b>WM 12</b>	Allmendäcker	6,1 ha		Mittlere Wohnlage
Weinheim	<b>WM 20</b>	Römerloch Ost	0,8 ha		Gehobene Wohnlage
Lützelsachsen	<b>LÜ 1</b>	West II	2,8 ha		Gehobene Wohnlage
<b>Summe</b>			<b>16,4 ha</b>		
<b>Entwicklungsschwerpunkt 'Süd' (Pool B)</b>					
Weinheim	<b>WM 16</b>	Östlich Hammerweg	2,9 ha		Mittlere Wohnlage
Weinheim	<b>WM 17</b>	Nördlich Seeweg	1,6 ha		Gehobene Wohnlage
Weinheim	<b>WM 19</b>	Ofling II, 1. BA	1,4 ha		Einfache bis mittlere Wohnlage
Lützelsachsen	<b>LÜ 3</b>	Schaffnereiäcker	10,6 ha		Einfache bis mittlere Wohnlage
Lützelsachsen	<b>LÜ 5</b>	Südlich Bachwiesenstraße	0,5 ha		Einfache bis mittlere Wohnlage
Lützelsachsen	<b>LÜ 6</b>	Südlich Bachwiesenstraße II	1,3 ha		Einfache bis mittlere Wohnlage
<b>Summe</b>			<b>18,3 ha</b>		

<sup>11</sup> FNP 2003, Bewertung der Untersuchungsflächen, Fassung 12/2001

Stadtteil	Kurzbezeichnung im Plan	Gebietsname	Größe	Nutzung	Bemerkungen
<b>Eigenentwicklung Odenwaldortsteile (Pool C)</b>					
Ritschweier	<b>RT 1</b>	Am Feldrain	0,6 ha	<b>W</b>	Erschließung bereits vorhanden
Rippenweier	<b>RP 3</b>	Auf der Höhe	1,2 ha	<b>W</b>	
Rippenweier	<b>RP 4</b>	Steingrund	0,8 ha	<b>W</b>	
Rippenweier	<b>RP 5</b>	Brunnacker	0,2 ha	<b>W</b>	Erschließung bereits vorhanden
Rippenweier	<b>RP 8</b>	Am Keltenweg	1,2 ha	<b>W</b>	
Oberflockenbach	<b>OF 1</b>	Westlich Sandweg	1,3 ha	<b>W</b>	
Oberflockenbach	<b>OF 2</b>	Kreuzackerweg	0,2 ha	<b>W</b>	Erschließung bereits vorhanden
Oberflockenbach	<b>OF 3</b>	Am Hummelberg	0,5 ha	<b>W</b>	Erschließung bereits vorhanden
Oberflockenbach	<b>OF 4</b>	Kohlklinge	0,4 ha	<b>W</b>	Erschließung bereits vorhanden
Oberflockenbach	<b>OF 6</b>	Reinhardswiese-Nord	0,4 ha	<b>W</b>	Erschließung bereits vorhanden
<b>Summe</b>			<b>6,8 ha</b>		
<b>Gesamtsumme</b>			<b>41,5 ha</b>		

Der ermittelte neue Flächenbedarf von 49,3 ha (Tabelle 15) kann über die vorgesehenen neuen Wohnbauflächendarstellungen auch nicht gedeckt werden, wenn rechnerisch die Hälfte der auszuweisenden Mischbauflächen mit berücksichtigt wird. Mit einem geeigneten Bauflächenangebot soll der stagnierenden bzw. rückläufigen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt werden, indem noch mögliche Wanderungsgewinne realisiert werden. Der hiermit einhergehende Zuzug von jungen Familien trägt dazu bei, ein ausgewogeneres Verhältnis von jungen und älteren Menschen in der Bevölkerung zu sichern. Dies stabilisiert wiederum die Auslastung der altersgruppenspezifischen Infrastruktureinrichtungen.

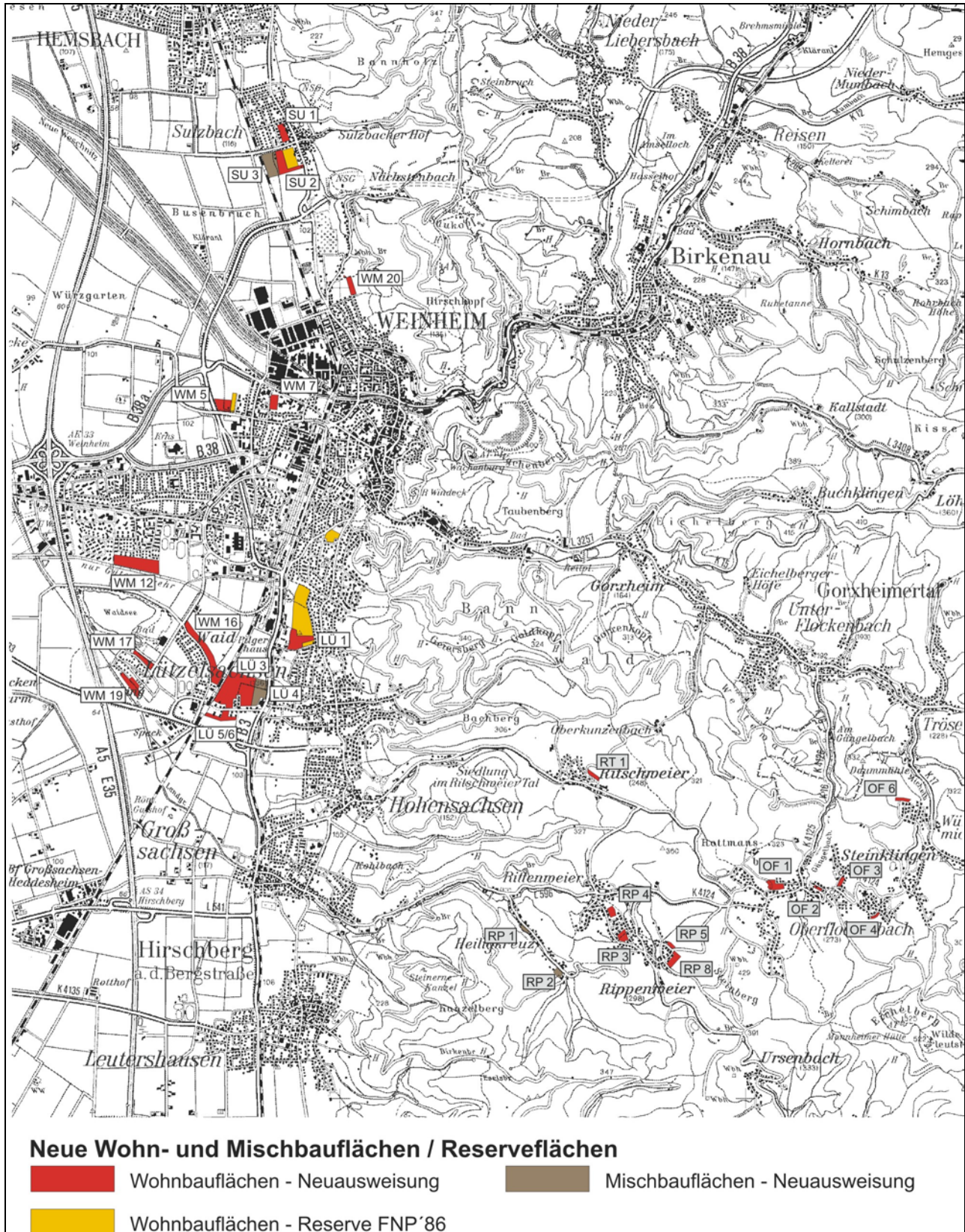
Allerdings stellt die schleppende Entwicklung der qualitativ hochwertigen Wohnbauflächen seit 1986 gerade im Bergstraßenhangbereich ein Indiz dafür dar, dass der Bedarf gerade in diesem Segment gegenwärtig eher stagniert. Daher wird eine reduzierte Wohnbauflächenausweisung insbesondere vor dem Hintergrund des übergeordneten Ziels der Landesplanung, die Flächeninanspruchnahme durch Siedlungsflächen zukünftig nachhaltig zu reduzieren für vertretbar gehalten, ohne dass dabei langfristig auf eine entsprechende Entwicklung bei Bedarfsnachweisen verzichtet werden soll.

Die Notwendigkeit, vermehrt preiswert zu entwickelndes Wohnbauland auszuweisen, wird in der positiven Berufspendlerbilanz (+3.700 Einpendler für 2002)<sup>12</sup> besonders deutlich. Diese Einpendler finden in den Umlandgemeinden, insbesondere im Odenwald, deutlich günstigere Baulandpreise bzw. Mietpreise vor. Im Sinne einer engen Verflechtung zwischen Wohnort und Arbeitsplatz sollen diese Pendler möglichst in Weinheim geeignete Wohnungsbauangebote finden, um die überörtliche Verkehrsinfrastruktur zu entlasten.

Die Lage und Abgrenzung der neu geplanten Wohnbauflächen und die der jeweiligen Flächenausweisung zu Grunde liegende Abwägung sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens im Vorentwurf dargestellt. Die getroffenen Darstellungen zum Ausgleich der mit den Flächenausweisungen verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind in Kapitel 17 erläutert.

<sup>12</sup> Arbeitsamt Mannheim, Stand Juni 2002

Abbildung 5: Wohn- und Mischbauflächen – Neuplanung und Reserveflächen



## 9. Gewerbliche Bauflächen

### 9.1 Ausgangssituation

#### ■ Beschäftigte und Erwerbstätige

Die Statistik unterscheidet in Beschäftigte (=Arbeitsplätze) die am Arbeitsort gezählt werden und Erwerbstätige (= Arbeitskräfte), die am Wohnort gezählt werden.

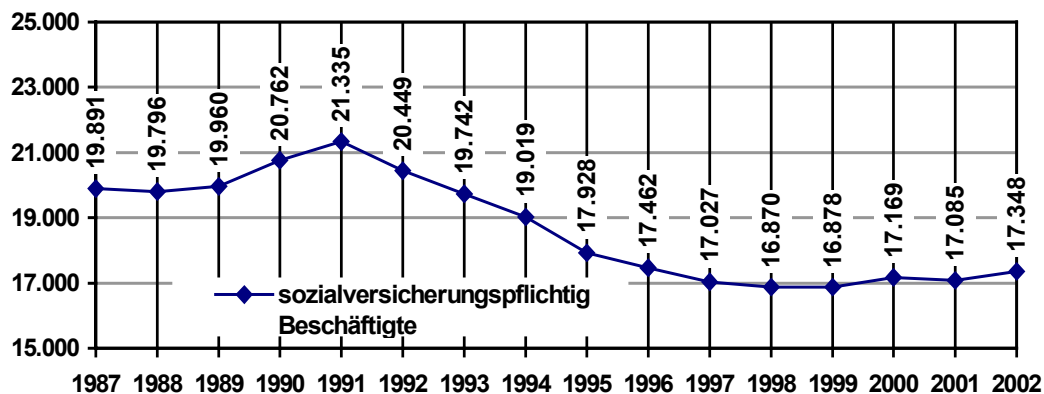
Als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte werden Arbeitnehmer erfasst, die gesetzliche Sozialversicherungsbeiträge entrichten. Nicht eingeschlossen sind hierbei vor allem Selbständige und Beamte sowie geringfügig Beschäftigte. Der Anteil der versicherungspflichtig Beschäftigten macht etwa 75 % aller Beschäftigten aus.

Im Jahr 2000 waren in der Stadt Weinheim 17.169 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Dies entspricht einer Beschäftigtenquote (Beschäftigte / Einwohner) von 409 versicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner. Die Beschäftigtenquote im Rhein-Neckar-Kreis lag 2000 bei 260 versicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner.

Die vergleichsweise hohe Beschäftigtenquote in Weinheim, der eine entsprechend hohe Arbeitsplatzquote entspricht, zeigt die Bedeutung der Stadt als Arbeitsplatzschwerpunkt für die umliegenden Städte und Gemeinden.

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahl im Zeitraum von 1987 bis 2002 zeigt folgende Abbildung:

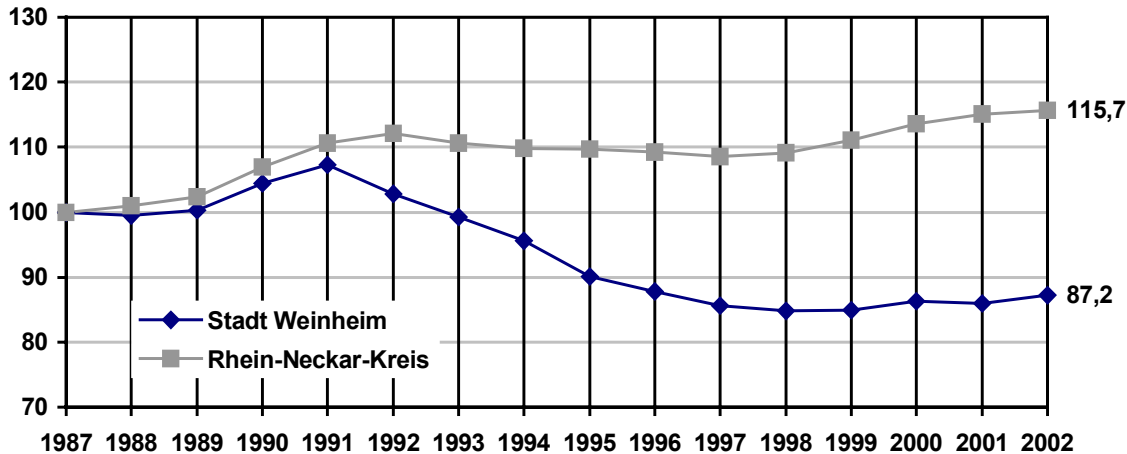
Abbildung 6: Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Weinheim 1987 bis 2002



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Im Vergleich zum Rhein-Neckar-Kreis stellt sich die Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Weinheim zum Basisjahr 1987 bis 2002 wie folgt dar:

Abbildung 7: Index der Beschäftigtenentwicklung 1987 bis 2002 (1987 = 100)

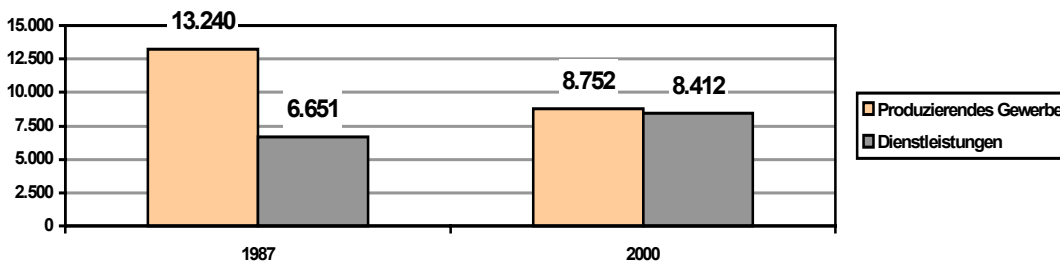


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Im Jahr 1987 wurden in Weinheim noch 19.891 versicherungspflichtig Beschäftigte gezählt. Demnach hat die Zahl der Beschäftigten im Betrachtungszeitraum um -2.543 Beschäftigte oder -12,8 % abgenommen. Im Kreisdurchschnitt hat die Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten im gleichen Zeitraum um +15,7 % zugenommen. Der Rückgang der versicherungspflichtig Beschäftigten und damit der Arbeitsplätze ist in Weinheim überproportional hoch.

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahl in den beiden zusammengefassten Wirtschaftsbereichen Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen (einschließlich Handel und Verkehr) im Zeitraum 1987 bis 2000 zeigt folgende Abbildung:

Abbildung 8: Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Weinheim nach Hauptwirtschaftsbereichen 1987 bis 2000



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Danach ist der Beschäftigtenrückgang vor allem auf einen ausgeprägten Rückgang im produzierenden Gewerbe zurückzuführen, während die Beschäftigtenzahl im Dienstleistungsbereich dem gegenüber nur in geringerem Umfang zugenommen hat, der nicht in der Lage war, den Arbeitsplatzverlust im produzierenden Gewerbe auszugleichen.

## ■ Pendler

Bestätigt wird die Bedeutung Weinheims als wichtiger Arbeitsplatzstandort in der Region durch das Verhältnis der Berufsauspendler (8.118) zu den Einpendlern (11.718)<sup>13</sup>.

Wichtigste Zielgemeinden für die Auspendler aus Weinheim sind dabei Mannheim, Heidelberg und Viernheim. Die meisten Berufseinpendler kommen aus Hemsbach (8,8 %), Mannheim (8,0 %), Birkenau (8,1 %) und Mörlenbach (6,4 %)<sup>14</sup>. Insgesamt machen die Einpendler aus den Odenwaldgemeinden fast die Hälfte aller Berufseinpendler aus.

<sup>13</sup> Arbeitsamt Mannheim; Stand Februar 2003 – vorläufige Zahlen

<sup>14</sup> Arbeitsamt Mannheim; Stand Juni 2002 – vorläufige Zahlen



### ■ Produzierendes Gewerbe

In der Stadt Weinheim waren im Jahr 2000 von den insgesamt 17.169 Beschäftigten 8.752 oder 51,0 % im Wirtschaftsbereich des produzierenden Gewerbes (einschließlich Landwirtschaft) tätig. Im Kreisdurchschnitt waren im Jahr 2000 dagegen nur 42,9 % der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe beschäftigt.<sup>15</sup>

Der höhere Beschäftigtenanteil im produzierenden Gewerbe in der Stadt Weinheim resultiert aus der spezifischen Struktur der örtlichen Betriebe, da die größten Arbeitgeber dem produzierenden Sektor angehören. So beschäftigen die Firmengruppe Freudenberg (Mischkonzern mit Schwerpunkt Kunststoffverarbeitung), sowie die Firmen Naturin (Wursthüllen) und Drei Glocken/Birkel (Teigwaren) insgesamt etwa 7.000 Personen.

Die Zahl der in der Stadt Weinheim im produzierenden Sektor Beschäftigten hat jedoch von 13.240 Personen im Jahr 1987 um –4.488 Personen auf 8.752 Personen im Jahr 2000 und damit um –33,8 % abgenommen. Im Vergleich dazu hat die Zahl der im produzierenden Gewerbe Beschäftigten im Kreisdurchschnitt im Vergleichszeitraum um -15,4 % abgenommen. Der Verlust an Arbeitsplätzen im produzierenden Sektor war in der Stadt Weinheim daher im Betrachtungszeitraum überproportional hoch.

Da nach dem Vergleich der Flächenbilanzierung des FNP '86 (Erläuterungsbericht, S. 118) mit der 'Flächenerhebung der geplanten Nutzung 1997' die gewerblichen Bauflächen in der Stadt insgesamt nicht abgenommen haben, ist davon auszugehen, dass entsprechend dem allgemeinen Trend der Anteil Gewerbefläche je Beschäftigtem deutlich zugenommen hat. Bedingt wird diese Zunahme in der Regel durch einen höheren Technikeinsatz je Arbeitsplatz.

Auf Grund des auch heute noch überdurchschnittlich hohen Beschäftigtenanteils hat der produzierende Sektor für den Arbeitsmarkt und die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Weinheim auch weiterhin eine hohe Bedeutung, auch wenn in der Vergangenheit durch Umstrukturierungen (Auslagerungen) hier eine Verschiebung bei der sektoralen Aufgliederung stattgefunden hat. Dementsprechend sind die bestehenden Betriebsstandorte zu sichern und weiterzuentwickeln.

Von den drei großen Gewerbebetrieben liegen die Betriebsstandorte der Firmen Naturin und Drei Glocken / Birkel vollständig innerhalb der bebauten Siedlungslage, während das Werksgelände der Fa. Freudenberg am nördlichen Stadtrand liegt. Entsprechend unterschiedlich sind damit auch die noch vorhandenen räumlichen Entwicklungspotenziale ausgeprägt. Nach der Flächenerhebung 1997 verfügt die Stadt Weinheim über ca. 194 ha gewerbliche Baufläche, die sich wie folgt verteilen:

Betriebsgelände Fa. Freudenberg 70 ha, Gewerbegebiet 'West' 40 ha, Gewerbegebiet 'Süd' 33 ha, Gewerbegebiet 'Güterbahnhof' 5 ha, Gewerbegebiet 'Speck' 4 ha, Gewerbegebiet 'Viernheimer Straße-West' 9 ha sowie kleinere Einzelstandorte.

### ■ Dienstleistungen

In der Stadt Weinheim waren im Jahr 2000 von den insgesamt 17.169 Beschäftigten 8.412 oder 48,9 % im Dienstleistungssektor (einschließlich Handel und Verkehr) tätig. Im Kreisdurchschnitt waren im Jahr 2000 dagegen bereits 57,1 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor beschäftigt. Damit liegt der Dienstleistungsanteil in Weinheim deutlich unter dem Durchschnitt des Rhein-Neckar-Kreises.

Im Bereich Dienstleistungen/ Verkehr ist in Weinheim der Schnell-Lieferdienst Trans-o-Flex mit ca. 430 Beschäftigten der größte Arbeitgeber.

Die Zahl der in der Stadt Weinheim im Dienstleistungssektor Beschäftigten hat - trotz insgesamt rückläufiger Beschäftigtenzahl - von 6.651 im Jahr 1987 um +1.761 Personen bzw. +26,5 % auf 8.412 im Jahr 2000 zugenommen. Der Dienstleistungssektor konnte jedoch nur einen Teil des allgemeinen Beschäftigtenrückganges kompensieren.

### ■ Einzelhandel

In der Stadt Weinheim waren im Jahr 1993 von den insgesamt 19.742 Beschäftigten 2.974 oder 15,1 % im Handel tätig. Im Kreisdurchschnitt waren im Jahr 1993 17,5 % der Beschäftigten im Handelssektor beschäftigt.

<sup>15</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Zahl der Arbeitsstätten im Handel in der Stadt Weinheim betrug im Jahr 1993 (Einzel- und Großhandel) 417 Arbeitsstätten mit insgesamt 61.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Im Durchschnitt hatte jede Arbeitsstätte eine Verkaufsfläche von 146 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Verkaufsfläche im Kreis lag bei 113 m<sup>2</sup> je Arbeitsstätte.

Die Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Weinheim hat sich bis zum Jahr 2002 auf ca. 73.000 m<sup>2</sup> erhöht. Im Siedlungsbereich der Stadt Weinheim bestehen heute sechs Standorte mit einer erhöhten Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit > 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Den Schwerpunkt stellt die Weinheimer Innenstadt mit ca. 23.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dar. Die Hauptgeschäftslagen befinden sich an der Hauptstraße und an der Bahnhofstraße.

Ebenfalls noch östlich der Bahntrasse hat sich im Bereich der Nordstadt zwischen Bergstraße und Alter Landstraße ein Einzelhandelsbereich mit ca. 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entwickelt. In dem Streifen zwischen Bundesbahngleisanlage und Bergstraße haben sich mehrere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 4.500 m<sup>2</sup> angesiedelt.

Im westlichen Stadtgebiet liegt der Bereich Miltzentrum / Lebensmittelmarkt mit 12.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Einzelhandelsbereich im Gewerbegebiet 'Freiburger Straße-West' mit 14.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Im südlichen Stadtgebiet ist im Bereich der Gewerbestraße ein weiterer Schwerpunkt mit rund 6.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstanden.

Die übrigen 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verteilen sich auf kleinere Einzelstandorte im Stadtgebiet. Dabei verfügen die größeren Ortsteile (Lützelsachsen, Hohensachsen und Oberflockenbach) über eigene Lebensmittelmärkte zur Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Der Ortsteil Sulzbach liegt im Versorgungsbereich der nördlich angrenzenden Stadt Hemsbach.

Die Innenstadt mit hohem Einzelhandelsbesatz liegt nicht im räumlichen Zentrum des Siedlungsgebietes, sondern auf Grund der topographischen Lage der Stadt an der Hangkante der Bergstraße am östlichen Rand des besiedelten Bereiches der Kernstadt Weinheim, wodurch Nachteile in der Erreichbarkeit gegeben sind. Die vier weiteren Einzelhandelsschwerpunkte liegen verkehrsgünstig an leistungsfähigen Straßen (B 3, B 38, L 3408).

Auf Grund der gleichmäßigen Verteilung ist die Einzelhandelsversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs insgesamt als günstig anzusehen.

Im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs besteht allerdings eine weit unterdurchschnittliche Versorgungssituation. Während im Durchschnitt nur 34 % der für Weinheim verfügbaren Kaufkraft im Marktgebiet an den Standort gebunden werden, fallen die Sortimentsbereiche Elektrogeräte / Unterhaltungselektronik (16 %), baumarktspezifische Sortimente (23 %), Bekleidung (26 %) sowie Spiel / Sport / Hobby (27 %) dramatisch zurück<sup>16</sup>.

Der Einzelhandelsstandort Weinheim steht hier unter starkem Konkurrenzdruck der Innenstädte der nahen Oberzentren Mannheim und Heidelberg, wie auch des Rhein-Neckar-Zentrums in der Nachbarstadt Viernheim, das nach seiner Erweiterung mit 80.000 m<sup>2</sup> (einschließlich des angrenzenden Gewerbegebiets) über mehr Verkaufsfläche als alle genannten Einzelhandelsbereiche in der Stadt Weinheim zusammen verfügt. Auch künftig ist mit einer anhaltenden Expansion der Verkaufsflächen in den Nachbarstädten zu rechnen, wodurch sich die Konkurrenzsituation zwischen den Standorten weiter verschärft.

## 9.2 Künftiger Gewerbeflächenbedarf

### ■ Entwicklung aus dem Regionalplan 1994

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ist im Norden des Stadtgebietes der Stadt Weinheim das Planzeichen 'Siedlungsbereich für Gewerbe und Industrie' mit der Größenklasse > 20 ha eingetragen. Grundlage für die Darstellung ist ein ausreichendes Flächenpotenzial und die Nähe zu Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV.

<sup>16</sup> Werte aus Markt- und Standortgutachten Weinheim, 2000

Die künftige Siedlungstätigkeit ist schwerpunktartig auf die ausgewiesenen Siedlungsbereiche zu konzentrieren, hier soll über das Maß der Eigenentwicklung hinaus der Siedlungsflächenbedarf gedeckt werden, der aus einer Zunahme der Bevölkerung, der Arbeitsplätze sowie ggf. dem Ausbau zentraler Einrichtungen erfolgt. Die Ausweisung von Siedlungsflächen für Gewerbe muss sich an den regionalplanerischen Bevölkerungsrichtwerten sowie den Beschäftigungsprognosen orientieren.

Die Stadt Weinheim hat sich von dem im Regionalplan prognostizierten Bevölkerungswert von 45.781 EW im Jahr 2015 gelöst und prognostiziert unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung einen Wert von 44.762 EW (+ 2.500) für das Zieljahr 2020. Der modifizierte Bevölkerungszielwert wird bei der Ermittlung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs zu Grunde gelegt.

#### ■ Ausgangsbasis für Gewerbeflächenprognose

Die Bedarfsprognose für die gewerblichen Bauflächen gestaltet sich auf Grund der globalen Zusammenhänge der Wirtschaftsentwicklung, der gegenwärtigen konjunkturellen Schwankungen sowie des sich kontinuierlich vollziehenden Strukturwandels in der Wirtschaft, aber auch auf Grund des unzureichenden statistischen Datenmaterials, insgesamt schwierig. Neben der Orientierung der Beschäftigungsprognosen an den Bevölkerungsrichtwerten werden von der Regionalplanung keine weiteren absoluten Vorgaben gegeben.

Die Basis der gewerblichen Bauflächenprognose für den Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim bilden daher

- die zu erwartende Zunahme an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Verhältnis zum erwarteten Bevölkerungszuwachs,
- die zu erwartende Verlagerung von bestehenden Arbeitsplätzen z.B. aus Gemengelagen oder auf Grund von Erweiterungsabsichten, die am bisherigen Standort nicht befriedigt werden können.

Die Prognose des Erwerbsstellenzuwachses auf Grund der erwarteten Bevölkerungszunahme geht von einem vereinfachten Prognosemodell aus. Dabei wird die derzeitige Erwerbsstellenquote auf das Jahr 2020 projiziert. Die Erfahrung zeigt, dass die Einführung weiterer Variablen und Prognosen, etwa zur Erwerbs-, Einpendler- oder Auspendlerquote, durch die Vermehrung der Unsicherheiten das Endergebnis nicht genauer, sondern nur angreifbarer machen.

Unter Berücksichtigung des prognostizierten Bevölkerungszuwachses ergibt sich bei gleichbleibender Erwerbsquote für das Zieljahr 2020 eine Zahl von 18.373 oder +1.026 Erwerbsstellen. Die auf Grund von Verlagerungen zu erwartenden zusätzlichen Erwerbsstellen werden über eine Verlagerungsquote von 0,0075 oder 0,75 % pro Jahr berücksichtigt. Eine Verlagerungsquote von 0,75 Prozent p.a.<sup>17</sup> drückt aus, dass auf je 1000 versicherungspflichtig Beschäftigte zum gegenwärtigen Zeitpunkt 75 Beschäftigte kommen, deren Unternehmen innerhalb der Stadt Weinheim aus den genannten Gründen einen neuen Standort in Weinheim nachfragt. Hieraus ermittelt sich über den Betrachtungszeitraum ein rechnerischer Bedarf von 2.342 Beschäftigten.

Tabelle 19: Entwicklung der Erwerbsstellen 2002 - 2020

Entwicklung der Erwerbsstellen 2002 – 2020						
a	b	c	d	e	f	g
Erwerbsstellen 2002 (Erwerbsquote 41 %)	Erwerbsstellen 2020 (Erwerbsquote 41 %)	Zuwachs Erwerbsstellen aus Bevölkerungsentwicklung $b - a$	Zuwachs Erwerbsstellen aus Verlagerung (0,0075 p.a.) $a \times 0,0075 \times 18 \text{ J.}$	Summe Erwerbsstellenzuwachs $c + d$	durchschn. Flächenkennziffer je Arbeitsplatz	Gesamtbedarf Gewerbefläche bis 2020 $e \times f$
17.347	18.373	1.026	2.342	3.368	243 m <sup>2</sup>	81,8 ha

Für den ermittelten Zuwachsbedarf sowie den Bedarf aus Verlagerungen wird eine Flächenkennziffer von durchschnittlich 243 m<sup>2</sup> je Beschäftigten in Ansatz gebracht. Dieser Wert kann für Mittelzentren in Ballungs-

<sup>17</sup> Praxishandbuch der Bauleitplanung; Kissing 1994 (Stand 1997)

randzonen angesetzt werden.<sup>18</sup> Hierin spiegelt sich die Tendenz wider, wonach der Flächenanteil je Beschäftigten in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen hat. Dieser pauschalierte Ansatz von 243 m<sup>2</sup> erfasst auch branchenspezifische Unausgewogenheiten. Der Flächenbedarf je Beschäftigten variiert zwischen 6 m<sup>2</sup>/Arbeitsplatz in Bürohochhäusern bis zu über 1.000 m<sup>2</sup>/Arbeitsplatz im großflächigen Einzelhandel oder im Logistikbereich, so dass der Ansatz einen Mittelwert bildet.

Auf Grund der vorgenannten Annahmen wird die Prognose so ausgelegt, dass ein entsprechender Bedarf von büroorientierten gewerblichen Nutzungen, die auch innerhalb von Mischgebieten realisierbar sein werden, bereits mit erfasst ist.

Unter den getroffenen Annahmen ergibt sich ein künftiger (Brutto-)Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2020 von 81,8 ha. Hiervon sind diejenigen Flächen abziehen, die aus dem FNP '86 noch als Reserve bereit stehen bzw. aktuell in der Entwicklung sind (vgl. Tabelle 20 und Tabelle 21). Hierbei handelt es sich um ca. 24,7 ha, die sich auf drei Bereiche Tiefgewann (nördlich Fa. Freudenberg), Zwischen Dämmen (Beginn der Entwicklung steht hier kurz bevor) und Viernheimer Straße (Erschließung erfolgt hier kurzfristig) erstrecken.

Für den Flächennutzungsplan ergibt sich daraus ein Neuausweisungsbedarf bis zum Jahr 2020 in einem Umfang von 57,1 ha. Der Flächenbedarf ist mit den übrigen abwägungserheblichen Belangen in Einklang zu bringen. Für die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete werden die Darstellungen des FNP '86 einschließlich seiner Einzeländerungen sowie die Vorgaben der rechtswirksamen Bebauungspläne im Wesentlichen übernommen und bestätigt.

### 9.3 Reserveflächen aus dem FNP '86

Die im Rahmen des FNP '86 dargestellten gewerblichen Bauflächen sind bis zum heutigen Zeitpunkt weitgehend ausgeschöpft. Die heute noch vorhandenen Reserveflächen im Bereich Tiefgewann (I + II) waren bereits nach der Intention des FNP '86 als Erweiterungsflächen für die Fa. Freudenberg vorgesehen. Die Nutzung als gewerbliche Baufläche auch für Dritte setzt voraus, dass ein Erschließungsmodell gefunden wird, dass unabhängig vom heutigen Standort der Fa. Freudenberg entwickelt werden kann. Die Kreisverbindungsstraße stellt hierfür einen Ansatz dar, jedoch wurde im Rahmen der straßenrechtlichen Planfeststellung beim Anschluss an die B38 auf eine gleichzeitige Anbindung des Tiefgewanns verzichtet. Nur noch geringes Potenzial bietet die vorhandene Reservefläche im Bereich Holzweg. Hier verbleibt nördlich der Möbelfabrik nur noch eine geringe Fläche, die zur städtebaulichen Ordnung der gesamten Eingangssituation von Norden mit in eine Konzeption der geplanten Neufächen eingebunden werden sollte.

Tabelle 20: Gewerbliche Bauflächenreserven aus dem FNP '86

Ortsteil	Gebietsname	Größe	Nutzung	Bemerkungen
Weinheim	Tiefgewann	9,1 ha		
Weinheim	Holzweg	0,8 ha		
		<b>9,9 ha</b>		

Für eine ca. 10 ha große Fläche im Gewann Zwischen Dämmen liegt mittlerweile eine Entwicklungskonzeption vor und das Bebauungsplanverfahren ist eingeleitet. Weiterhin liegt für den Bereich rund um die Viernheimer Straße ein Bebauungsplan vor, der auf Grund veränderter städtebaulicher Zielsetzungen zwischenzeitlich geändert wurde. Die Erschließungsmaßnahmen stehen unmittelbar bevor. Für einen Großteil der Flächen liegen konkrete Anfragen vor, so dass hier eine zeitnahe Realisierung und Nutzung zu erwarten ist.

<sup>18</sup> Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen 2002

Tabelle 21: Gewerbliche Bauflächen in der Entwicklung

Ortsteil	Gebietsname	Größe	Nutzung	Bemerkungen
Weinheim	Zwischen Dämmen	9,8 ha		Planverfahren begonnen
Weinheim	Viernheimer Straße	5,0 ha		Bebauungsplan rechtskräftig; Änderungsverfahren und Erschließungsplanung laufen
		<b>14,8 ha</b>		

## 9.4 Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen

Nach den Vorgaben der Entwicklungskonzeption und auf der Grundlage der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Eignungsbewertung des noch vorhandenen Flächenpotenzials<sup>19</sup> werden zur Deckung des künftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen der Stadt Weinheim die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten zusätzlichen gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Gesamtumfang der neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen beträgt insgesamt 51,1 ha und kann einschließlich der Reserveflächen bzw. der in der Entwicklung befindlichen Flächen den ermittelten Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2020 rechnerisch nicht komplett decken.

Dieser quantitative ermittelte Flächenbedarf stellt eine rein rechnerische Größe dar, deren Entwicklung von verschiedenen, im Voraus nicht genau quantifizierbaren Einflussfaktoren (z.B. Flächenverfügbarkeit/-mobilisierung, Flächenanteil für Erschließung / Ausgleich, erzielbare bauliche Dichte, spezifische Anforderungen der potentiellen Ansiedlungen etc.) abhängig ist. Vor dem Hintergrund des übergeordneten Zieles der Landesplanung, die Flächeninanspruchnahme durch Siedlungsflächen zukünftig nachhaltig zu reduzieren, wird auf eine weitergehende Ausweisung zur Deckung des rechnerischen Bedarfs verzichtet. Dies entbindet die Stadt Weinheim nicht davon, die Bedarfsanforderungen der örtlichen Wirtschaft kontinuierlich zu überprüfen und rechtzeitig die notwendigen Voraussetzungen für die angestrebte gewerbliche Entwicklung, insbesondere für den flächenintensiven gewerblichen Sektor, zu schaffen.

Bei der Berechnung der Flächenbilanz ist weiter festzustellen, dass die gewerblichen Bauflächen in den Bereichen 'Holzweg' und 'Hammelsbrunnen' mit einer um 40 % reduzierten Fläche in die Bedarfsberechnung (Faktor 0,6) eingegangen sind. Für den Bereich Holzweg wurde vom Regionalverband im Rahmen der Änderung des Regionalplans (Ansiedlung eines Druckhauses im nördlichen Teil) die Vorgabe gestellt, dass hier die klimatischen Lüftungsfunktionen auch bei einer späteren Überplanung erhalten bleiben müssen. Auch für den Bereich Hammelsbrunnen wurde eine hohe klimatische Bedeutung ermittelt. Auf Grund der unmittelbaren Lage am Kreiskrankenhaus sowie der räumlichen Nähe zu den Wohngebieten der Weststadt und den damit verbundenen Erholungsfunktionen zeichnet sich auch hier nur eine deutlich reduzierte Ausnutzbarkeit der Gesamtfläche ab (vgl. Abbildung 9).

Gleichzeitig kann auf der Ebene des Flächennutzungsplans noch keine konkrete Vorgabe getroffen werden, welche Teilflächen innerhalb der Gebiete für eine Bebauung zur Verfügung stehen und welche Teilflächen als Freiraum zu erhalten sind. Der Flächennutzungsplan trifft für diese Bereiche daher eine gesonderte Darstellung, die auch als Vorgabe für die nachfolgenden, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden, Bebauungspläne gilt: Die Bereiche 'Holzweg' und 'Hammelsbrunnen' werden abweichend als **Gewerbliche Baufläche mit hohem Freiraumanteil** dargestellt. Als Orientierungsgröße ist hier zu beachten, dass nur maximal 60 % der Gesamtfläche als Gewerbegebiet festgesetzt werden können.

<sup>19</sup> FNP 2003, Bewertung der Untersuchungsflächen, Fassung 12/2001

Abbildung 9: Entwicklungskonzeption Hammelsbrunnen (Stand: 08/2003)



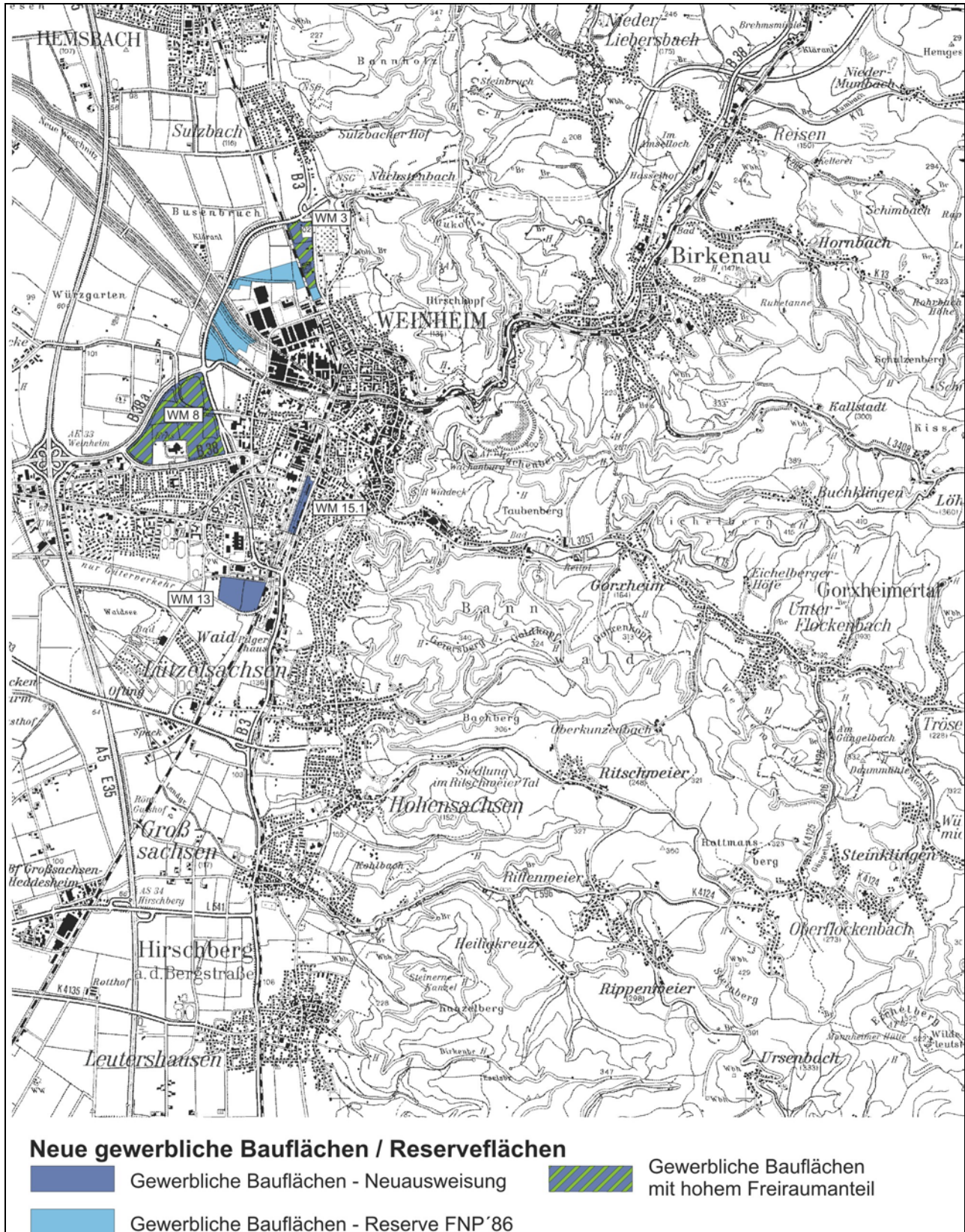
Zu den beschriebenen gewerblichen Bauflächen kommt noch die im Stadtteil Sulzbach ausgewiesene Mischbaufläche 'Dornäcker II' mit einer Größe von 3,2 ha, die der Auslagerung von ortsansässigen Betrieben aus der bebauten Ortslage dienen soll. Im Sinne der Bestandspflege soll den aussiedlungswilligen Betrieben ein entwicklungsfähiger Standort im Ortsteil und im Nahbereich des gewohnten Umfeldes gesichert werden. Außerdem soll die Mischbaufläche 'Straßengewann-Speck' im Stadtteil Lützelsachsen auf einer Fläche von 2,1 ha u.a. wohnverträglichen Dienstleistungsbetrieben einen interessanten Standort bieten, die auf eine repräsentative Lage mit guter verkehrlicher Anbindung angewiesen sind. Beide Standorte sollen dabei eine direkte Zuordnung der Funktionen Wohnen und Arbeiten im Sinne der 'Stadt der kurzen Wege' ermöglichen.

Tabelle 22: Neu ausgewiesene gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan

Stadtteil	Kurzbezeichnung im Plan	Gebietsname	Größe	Nutzung	Bemerkungen
<b>Gewerbe und Handwerk bis ca. 3000 m<sup>2</sup></b>					
Weinheim	WM 13	Hintere Molt	12,0 ha	G	Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets; Fläche darüber hinaus nicht erweiterungsfähig
Weinheim	WM 15.1	Güterbahnhof Nord	3,8 ha	G	Konversionsfläche im Bereich des ehem. Bahngeländes; nördlicher Teil mit Nähe zu Wohngebiet Prankel u. Innenstadt; Zuschnitt und Unterbrechung durch Multring-Verlängerung lässt nur kleinteilige Einheiten zu
<b>Summe</b>			15,8 ha		
Stadtteil	Kurzbezeichnung im Plan	Gebietsname	Größe	Nutzung	Bemerkungen
<b>Dienstleistungs- und Technologiestandorte</b>					
Weinheim	WM 3	Gewann Holzweg	6,4 ha	G	Hochwertige Lage am nördlichen Stadteingang mit guter äußerer Anbindung, Druckerei und Medienunternehmen ergibt gute Adresse für Dienstleistungsunternehmen o.ä., bestehendes Druckereigebäude Maßstab für qualitätsvolle Architektur in Stadteingangssituation. Anrechnungsfaktor 0,6
Weinheim	WM 8.1	Hammelsbrunnen I	8,5 ha	G	Bereich Hammelsbrunnen I+II kann als Dienstleistungs- und Technologiepark mit einheitlicher Ansiedlungs- und Verkaufswerbung entwickelt werden, da hier gute Voraussetzungen gegeben sind, wie eine repräsentative Lage am Stadteingang, gute Verkehrsanbindung, Nähe zu Stadt und Landschaft, störungsarme Dienstleistungsnutzung und Ruhebedürfnis des Krankenhauses können in Einklang gebracht werden. Anrechnungsfaktor 0,6
Weinheim	WM 8.2	Hammelsbrunnen II	20,4 ha	G	s.o.
<b>Summe</b>			35,3 ha		
<b>Gesamtsumme</b>			51,1 ha		

Die Lage und Abgrenzung der neu geplanten gewerblichen Bauflächen und die der jeweiligen Flächenausweisung zugrundeliegende Abwägung sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens im Vorentwurf dargestellt. Die getroffenen Darstellungen zum Ausgleich der mit den Flächenausweisungen verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind in Kapitel 17 erläutert.

Abbildung 10: Gewerbliche Bauflächen – Neuplanung und Reserveflächen





## 10. Gemischte Bauflächen

### 10.1 Ausgangssituation

Die einzelnen Stadtteile von Weinheim haben aus der Zeit ihrer Selbständigkeit jeweils ihre eigenen gemischt genutzten Kernbereiche mit zentralen Einrichtungen 'mitgebracht', so dass die heutige Stadt Weinheim eine polyzentrische Struktur aufweist, mit deutlichem Schwergewicht im Bereich der Kernstadt.

Mit der Ausweisung der überkommenen Kernbereiche der einzelnen Stadtteile als Mischbauflächen sollen die traditionell durch eine dichte Bebauung mit Einzelhandel, Handwerk und öffentliche Einrichtungen geprägten zentralen Ortskerne gesichert werden, um die jeweils eigenständige Identität der Stadtteile zu erhalten und im Stadtgrundriss ablesbar zu machen. Damit soll insbesondere auch die Entwicklung der Stadtteile zu reinen Wohnvororten verhindert werden.

Im Einzelnen erfüllen die Mischgebiete folgende Aufgaben, die sich in den einzelnen Stadtgebieten voneinander unterscheiden können:

- In den Kernbereichen Sicherung der Standorte für Handel und Dienstleistungen;
- Voraussetzung für die Entwicklung der Hauptzentren für großflächigen Einzelhandel (Entwicklung von Kerngebieten);
- Sicherung der vorgefundenen hohen baulichen Dichte und damit der bestehenden baulichen Struktur;
- Offenhalten von möglichst vielfältigen Entwicklungsoptionen zur bedarfsgerechten Anpassung des Siedlungsbestandes an sich wandelnde Anforderungen;
- Geringere Empfindlichkeit gegenüber Lärm bzgl. des notwendigen auf die Innenstadt gerichteten Verkehrs und die zugehörigen Parkplätze;

Bezogen auf die Lage im Stadtgebiet werden Mischbauflächen zur Erreichung folgender Planungsziele dargestellt:

Die **Weinheimer Innenstadt** wird als Mischbaufläche dargestellt, da hier die zentralen Haupteinkaufsbereiche liegen mit einer hohen Dichte von Geschäften, Banken und Dienstleistungen für den überörtlichen Bedarf. Gleichzeitig gilt es, die hohe bauliche Dichte als Voraussetzung für diese Einrichtungen zu sichern.

Zudem erlauben hier die Mischbauflächen bei entsprechendem Bedarf an jeder Stelle die Entwicklung von Kerngebieten (MK), die - die notwendigen Standortvoraussetzungen vorausgesetzt - die schnelle Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in der Innenstadt erlauben. Der historische Altstadtbereich des Gerberbachviertels hat sich dagegen von einem gemischt genutzten Gebiet zu einem Wohngebiet mit hohem touristischem Anspruch entwickelt.

Der südlich der Bahnhofstraße liegende Bereich bis Sophien-, Moltke- und Benderstraße wird als Mischbaufläche dargestellt, da hier neben Einzelhandelsbetrieben eine Reihe von gesamtstädtischen öffentlichen Einrichtungen liegen und sich zudem in vielen Gebäuden mittlerweile Praxen, Kanzleien und Dienstleistungen befinden, die das Wohnen fast vollständig verdrängt haben, gleichzeitig aber auf einen entsprechend zentralen Standort angewiesen sind. Die Baunutzungsverordnung erlaubt in Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur Räume, nicht dagegen ganze Gebäude für freie Berufe (§ 13 BauNVO), so dass hier eine Umwidmung in Wohnbauflächen nicht in Betracht kommt.

Der Bereich der **Nordstadt** um den Kreuzungspunkt von Bergstraße (B 3) und Odenwaldbahn wird als traditioneller Standort von kleineren Handwerksbetrieben, Geschäften, Gaststätten und Wohnen als Mischbaufläche dargestellt.

Die alten **Kernbereiche der Ortsteile an der Bergstraße** (Sulzbach, Lützelsachsen, Hohensachsen) werden als Mischbauflächen dargestellt, um die hier noch vorhandene und für die Kernbereiche typische hohe bauliche Dichte in Verbindung mit einer Mischung aus Läden, Handwerk, Dienstleistung und öffentlichen Einrichtungen zu sichern und damit die historische Mitte der ehemals selbständigen Ortsteile fest zu schreiben.

Damit soll in den einzelnen Ortsteilen jeweils ein eigener zentraler Nahversorgungsbereich erhalten werden, der die bestehenden Einrichtungen sichert und ansiedlungswilligen Versorgungseinrichtungen und Handwerksbetrieben bzw. Dienstleistern die erforderlichen Standortvoraussetzungen bietet.

Die dörflichen **Kernbereiche der Stadtteile im Odenwald** (Ritschweier, Rippenweier, Oberflockenbach) werden als Mischbauflächen dargestellt, um diese Bereiche auch künftig landwirtschaftlichen Betrieben, dörflichen Handwerksbetrieben und Einzelhandelsbetrieben bzw. Läden zur ortsnahen Versorgung der Bewohner vorzubehalten. Dabei werden die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe und Handwerksbetriebe usw. in Mischbauflächen eingebunden, um sie vor herannahender Wohnnutzung zu schützen. Zudem soll die Möglichkeit offen gehalten werden, dass die vielfach noch bestehende leerstehende landwirtschaftliche Bausubstanz wieder landwirtschaftlich oder auch durch landwirtschaftsorientiertes Handwerk genutzt wird.

## **10.2 Bestehende gemischte Bauflächen**

Für die bestehenden gemischt genutzten Siedlungsgebiete werden die Darstellungen des FNP '86 einschließlich seiner Einzeländerungen sowie die Vorgaben der rechtswirksamen Bebauungspläne im Wesentlichen übernommen und bestätigt. Änderungen werden vorgenommen, um die seitherigen Entwicklungen im Siedlungsbestand zu berücksichtigen, die Planung den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen oder um Entwicklungsziele für bestimmte Bereiche zu definieren.

Am nördlichen Stadtausgang der Kernstadt wird die Bebauung östlich der B 3, nördlich der Einmündung des Nächstenbacher Weges, von einer Wohnbaufläche in eine Mischbaufläche umgewidmet, da die Verkehrsbelastung und das westlich geplante Gewerbegebiet gegen eine Festschreibung der Wohnnutzung sprechen, während die gute Verkehrsanbindung eine Eignung auch für wohnverträgliches Gewerbe ergibt. Die mithin auch gewerblich geprägte Bebauung westlich der Pappelallee wird in einer Bautiefe von einer Wohnbaufläche ebenfalls zu einer Mischbaufläche umgewandelt, um die Standortgunst dieses zentralen Bereichs der Weststadt für wohnverträgliches Gewerbe / Dienstleistungen i.S. der Zuordnung von Wohnen und Arbeiten zu sichern.

Die im FNP '86 als Mischbaufläche dargestellte gewerbliche Nutzung im Bereich der ehem. Mühlen an der Birkenauer Talstraße (Kinscherf'sche Mühle, Fuchs'sche Mühle) wird nicht als Planungsziel bestätigt. Der Talraum des Birkenauer Tales soll grundsätzlich zum Außenbereich zurück entwickelt werden. Die bestehenden Nutzungen genießen Bestandsschutz und als 'sonstige Vorhaben' gemäß § 35 (4) BauGB entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten.

Im Stadtteil Sulzbach wird eine Bautiefe westlich der B 3, zwischen Schiller- und Gutenbergstraße, von einer Wohnbaufläche in eine Mischbaufläche umgewandelt, da hier auch deutliche gewerbliche Nutzungsanteile vorhanden sind und dieser zentrale Bereich für die örtliche Versorgung gut geeignet ist.

Im Stadtteil Lützelsachsen wird eine Bautiefe östlich der B 3, zwischen Sommergasse und Pilgerhaus, entsprechend den Vorgaben des inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplanes ebenfalls als Mischbaufläche dargestellt.

## **10.3 Neuausweisung von gemischten Bauflächen**

Geplante Mischbauflächen sollen die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten im Sinne einer Stadt der kurzen Wege ermöglichen. Sie können als Puffer zwischen Wohnen und Gewerbe bzw. Verkehr eine flächensparsame Siedlungsentwicklung gewährleisten. Dabei bieten sie solchen Betrieben Standortvoraussetzungen, die auf eine Lage innerhalb eines bewohnten Gebietes angewiesen sind und erlauben eine höhere Siedlungsdichte als sie in Wohngebieten zulässig wäre. Die räumliche Nähe der neu ausgewiesenen Mischbauflächen in Sulzbach und Lützelsachsen (vgl. Abbildung 5) hat das Ziel, gerade dem örtlichen kleineren Gewerbe Veränderungsmöglichkeiten in der Nähe zum bisherigen Standort zu bieten.

Als Standortvoraussetzung benötigen Mischbauflächen möglichst ebenes Gelände, gute Verkehrsanbindung, Erweiterbarkeit, keine empfindlichen Nachbarnutzungen, Nähe zu Wohngebieten und bei einzelhandelsorientierten Mischgebieten eine möglichst zentrale Lage.

In den Odenwaldstadtteilen werden nur vereinzelt kleinste neue Mischbauflächen ausgewiesen, da hier zumeist nur noch sensible Hanglagen oder Flächen in Bachnähe u.ä. zur Verfügung stehen, die sich für eine gewerbliche Nutzung i.d.R. nicht eignen. Hier sollte die gewerbliche Nutzung im vorhandenen Baubestand erfolgen, da hier auch zumeist die Erschließung günstiger ist. Die ausgewiesenen neuen Mischbauflächen in Heiligkreuz sollen vor allem auch die Bestätigung/ Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Nutzungen fördern.

Nach den Vorgaben der Entwicklungskonzeption und auf der Grundlage der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Eignungsbewertung des vorhandenen Flächenpotenzials<sup>20</sup> werden zur Deckung des künftigen Bedarfs an gemischt genutzten Bauflächen der Stadt Weinheim die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten zusätzlichen Mischbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Tabelle 23: Auflistung der neu ausgewiesenen Mischbauflächen im Flächennutzungsplan

Stadtteil	Kurzbezeichnung im Plan	Gebietsname	Größe	Nutzung	Bemerkungen
Sulzbach	SU 3	Dornäcker II	3,2 ha	M	Fläche dient vorrangig zur Auslagerung ortsansässiger Gewerbebetriebe
Lützelsachsen	LÜ 4	Straßengewann-Speck	2,1 ha	M	Flächenausweisung ermöglicht Stärkung des Versorgungsschwerpunktes Sommergasse
RP-Heiligkreuz	RP 1	Gäulswiese	0,2 ha	M	Lückenschließung in der bebauten Altortslage (i.S.v. Dorfgebiet – MD)
RP-Heiligkreuz	RP 2	Hofwiese	0,4 ha	M	Lückenschließung in der bebauten Altortslage (i.S.v. Dorfgebiet – MD)
<b>Summe</b>			<b>5,9 ha</b>		

Die Lage und Abgrenzung der neu geplanten Mischbauflächen und die der jeweiligen Flächenausweisung zu Grunde liegende Abwägung sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens im Vorentwurf dargestellt. Die getroffenen Darstellungen zum Ausgleich der mit den Flächenausweisungen verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind in Kapitel 17 erläutert.

<sup>20</sup> FNP 2003, Bewertung der Untersuchungsflächen, Fassung 12/2001

## 11. Sonderbauflächen

Neben der Steuerung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dient die Darstellung von Sonderbauflächen der planerischen Vorbereitung bzw. Sicherung von Nutzungen, die nicht über das typisierende Spektrum der Baunutzungsverordnung erfasst werden.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich durch Größe und Standort von herkömmlichen Einzelhandelsgeschäften unterscheiden, sind geeignet, die städtebauliche Struktur nachhaltig nachteilig zu beeinflussen. Aus diesem Grunde erfolgen auf den Planungsebenen Landesentwicklungsplan und Regionalplan oberhalb des kommunalen Flächennutzungsplans bereits Entwicklungsvorgaben in Form von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, die für die Kommunen teilweise bindend sind. Das Wirtschaftsministerium hat zur Umsetzung der angestrebten Ziele eine Verwaltungsvorschrift (Einzelhandelserlass) erlassen, die als Handlungsleitfaden bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßvorhaben zu beachten ist.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen haben sich in das mit der Landes- und Regionalplanung vorgegebene zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. Dabei soll die Verkaufsfläche so bemessen sein, dass der Einzugsbereich der Einrichtung den zugewiesenen zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde darf ebenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Mit der kommunalen Bauleitplanung haben sich die Gemeinden an die Aussagen der Landes- und Regionalplanung anzupassen, soweit diese als Ziele überörtlicher Planung formuliert sind.

Gemäß dem Einzelhandelserlass ist für Einzelhandelsgroßvorhaben in der Regel ein Raumordnungsverfahren durchzuführen, bei dem Einzelvorhaben im Kontext mit den gegebenen und aktuell entstehenden zentralörtlichen Versorgungsstrukturen zu beurteilen sind. Über die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens entscheidet im Einzelfall die höhere Raumordnungsbehörde. Soweit innerhalb des Flächennutzungsplans eine abschließende Beurteilung möglich ist, kann auf Raumordnungsverfahren im Rahmen nachfolgender Planungs- oder Genehmigungsverfahren verzichtet werden.

### 11.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim

Die Möglichkeiten der Stadt Weinheim, den Einzelhandel im Stadt- und speziell im Innenstadtgebiet vor dem Hintergrund des zunehmenden Konkurrenzdruckes durch entsprechende Maßnahmen gezielt zu fördern, wurden 1997 in einem Markt- und Standortgutachten untersucht. Das Gutachten wurde im Februar 2000 nochmals aktualisiert, um an die rasche Entwicklung in diesem Bereich anzuknüpfen. Auf der Grundlage der Gutachten von 1997 und 2000 hat die Stadt Weinheim ein Einzelhandelskonzept erarbeitet, das der Gemeinderat am 22.11.2000 beschlossen hat. Eine Änderung erfolgte durch Beschluss vom 27.11.2002.

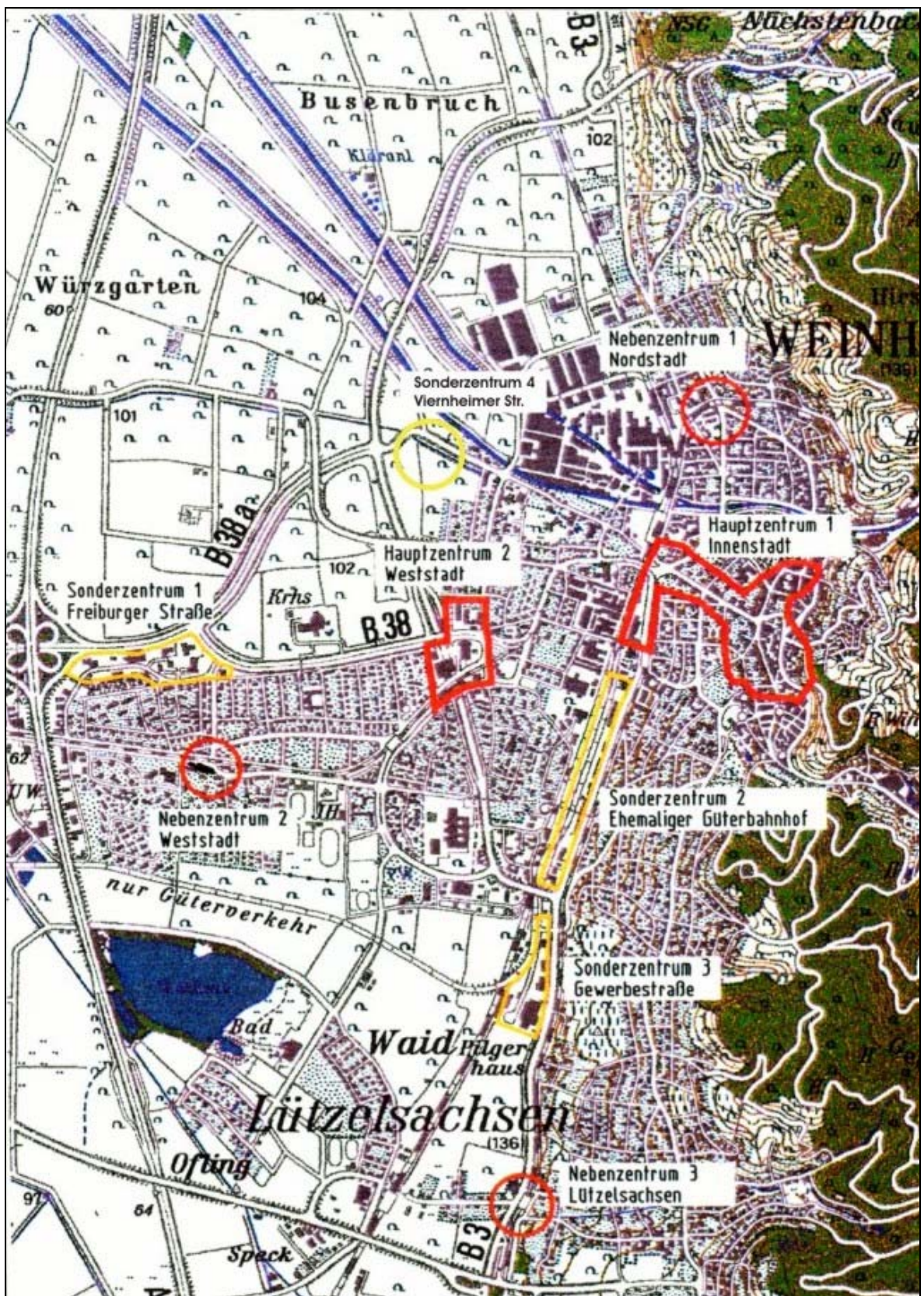
Das Einzelhandelskonzept hat das Ziel, zur Gewährleistung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Weinheim die Innenstadt als Hauptzentrum deutlich zu stärken und den Bereich um das Multzentrum als zweites Hauptzentrum im Bestand zu sichern. Während sich der Einzelhandel im Hauptzentrum Innenstadt um die Bereiche Bahnhofstraße und Hauptstraße verteilt, konzentriert sich das Hauptzentrum Mult auf das Multzentrum einschließlich des benachbarten Lebensmittelmarktes.

Daneben sollen zur Gewährleistung der Nahversorgung in der Nordstadt im Bereich der Bergstraße zwischen Nördlicher Hauptstraße und Hopfenstraße, in der Weststadt im Kreuzungsbereich Kurt-Schumacher-Straße, Pappelallee und Breslauer Straße und in Lützelsachsen an der Südlichen Bergstraße drei Nebenzentren ausgebaut werden. Diese integrierten Bereiche beschreiben bereits heute die Einzelhandelsschwerpunkte neben den genannten Hauptzentren. In den Nebenzentren kann Einzelhandel ohne Einschränkung der Sortimente, jedoch mit einer Beschränkung auf 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Branche bzw. 800 m<sup>2</sup> für Nahrungsmittel, angesiedelt werden.

Für den großflächigen Einzelhandel werden vier Sonderzentren im Bereich der Freiburger Straße, des ehemaligen Güterbahnhofes, im Bereich Gewerbestraße sowie im Bereich Viernheimer Straße ausgewiesen.

Das Einzelhandelskonzept reagiert damit u.a. auf jüngere Entwicklungen wie die Etablierung eines SB-Warenhauses an der Gewerbestraße oder die massive Nachfrage nach Standorten im Bereich der Viernheimer Straße.

Abbildung 11: Einzelhandelskonzept Weinheim



heimer Straße. Da im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes die Verhandlungen der Bahn als Eigentümerin mit Ansiedlungsinteressenten bereits über viele Jahre ergebnislos verlaufen und im Bereich Gewerbe-

straße gegenwärtig keine ausreichend großen Standorte zur Verfügung stehen, wurde zuletzt der Bereich Viernheimer Straße nach den Empfehlungen des Standortgutachtens als weiteres Sonderzentrum ausgewiesen.

In den Sonderzentren kann Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten angesiedelt werden, die nicht schädlich für die Haupt- und Nebenzentren bzw. den gewachsenen innerstädtischen Versorgungsbereich sind. Der vorhandene Bestand (SB-Markt Gewerbestraße, Freiburger Straße) mit bereits heute bestehenden zentrenrelevanten Verkaufssortimenten wird hiervon nicht erfasst. Die jeweils zulässigen Sortimente sind im Einzelhandelskonzept näher bezeichnet und werden im Planteil des Flächennutzungsplans als verbindliche Vorgabe für die Bebauungsplanung dargestellt.

Zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandelsgutachtens hat die Stadt mehrere Bebauungspläne innerhalb des Bestandes aufgestellt, die maßgeblich die zentrenrelevanten Verkaufssortimente in den bestehenden Gewerbegebieten steuern. Sie sichern, dass dauerhaft keine weiteren Fehlentwicklungen in diesen Gebieten erfolgen, die die Innenstadt Weinheims als zentralen Versorgungspunkt gefährden. Die Bebauungspläne befinden sich gegenwärtig (Stand: 09/03) im Aufstellungsverfahren bzw. liegen der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vor.

### ■ Darstellungssystematik im Flächennutzungsplan

Um dem Einzelhandelskonzept sowie den Anforderungen der überörtlichen Planungen an die Steuerung von Einzelhandelsgroßvorhaben gerecht zu werden, trifft der Flächennutzungsplan Darstellungen zu den zulässigen Nutzungsarten und zu den zulässigen Verkaufsflächen. Die Bestimmung der zulässigen Nutzungsarten konzentriert sich auf die Darstellung der jeweils zulässigen Verkaufssortimente, die maßgeblich die Verträglichkeit mit bestehenden Einzelhandelseinrichtungen im Stadt- bzw. Ortskern beeinflussen. Über die Zentrenrelevanz unterschiedlicher Sortimentsgruppen gibt das Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim Auskunft. Als zentrenrelevante Sortimentsgruppen gelten in Weinheim:

- Nahrungs- und Genußmittel
- Gesundheits- und Körperpflegemittel
- Bekleidung
- Uhren, Schmuck, Lederwaren
- Schuhe
- Bücher, Schreibwaren, Neue Medien
- Spiel, Sport, Hobby
- Hausrat, Glas, Porzellan
- Unterhaltungselektronik/ -technik.

Der Flächennutzungsplan unterscheidet daher in seiner Darstellung zwischen zwei Typen von Sonderbauflächen für Einzelhandel: **Sonderbaufläche Typ A** stellt Flächen dar, in denen nur nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppen zulässig sein sollen. Eng begrenzte Rand- und Nebensortimente schließt diese Darstellung ein. Im Einzelfall ist es zudem möglich, auch zentrenrelevante Sortimente anzusiedeln, soweit über ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesen wird, dass negative Auswirkungen auf die gewachsenen Versorgungsstrukturen ausgeschlossen sind. **Sonderbaufläche Typ B** stellt Flächen dar, in denen auch zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen. Hierüber werden die bestehenden Einrichtungen Multzentrum sowie das SB-Warenhaus an der Gewerbestraße erfasst.

Mit den dargestellten Sonderbauflächen ist auch das mögliche Einzelhandelsvolumen im Prinzip bereits hinreichend bestimmt, da großflächige Einzelhandelseinrichtungen aus verkaufsstrategischen Gründen zum überwiegenden Teil nur ebenerdig errichtet werden. Um dennoch ein ausreichendes Maß zur Bestimmung der realisierbaren Verkaufsfläche vorzugeben, bestimmt der Flächennutzungsplan eine maximale Verkaufsflächenzahl von 0,6. Diese relative Zahl bestimmt, vergleichbar den bereits bekannten Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ, den Anteil an Verkaufsfläche, der je m<sup>2</sup> zugehöriger Grundstücksfläche errichtet werden darf.

Mit den im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen erfolgt damit bereits eine Steuerung solcher Nutzungen hinsichtlich ihres Umfangs und der Lage innerhalb des Stadtgebietes. Gemeinsam mit dem be-

stehenden Einzelhandelskonzept der Stadt sind weitergehende Bestimmungen auch hinsichtlich zulässiger Sortimente von Einzelhandelsgroßvorhaben vorgegeben. Dies schließt nicht aus, dass bei der Umsetzung der Vorgaben in die verbindliche Bauleitplanung je nach Fallkonstellation die Notwendigkeit von gutachterlichen Untersuchungen vorliegen kann oder ggf. seitens der höheren Raumordnungsbehörde die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gemäß § 18 (1) Landesplanungsgesetz gefordert wird.

## 11.2 Bestehende Sonderbauflächen

Für den Siedlungsbestand werden die Darstellungen des FNP '86 einschließlich seiner Einzeländerungen sowie die Vorgaben der rechtswirksamen Bebauungspläne im Wesentlichen übernommen und bestätigt. Änderungen werden vorgenommen, um die seitherigen Entwicklungen im Siedlungsbestand zu berücksichtigen, die Planung den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen oder um Entwicklungsziele für bestimmte Bereiche zu definieren.

### ■ Sonderbauflächen Einzelhandel

Die beiden Hauptzentren Innenstadt und Milt sollen die bedeutenden Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Verkaufssortimenten bilden. Daneben sind in den drei definierten Nebenzentren Einzelhandelsnutzungen ohne Sortimentsbeschränkung, für einzelne Warengruppen jedoch mit Flächenbegrenzung, zulässig. Die Nebenzentren dienen der Stärkung der insgesamt polyzentralen Struktur der Stadt Weinheim und sichern auch in den Bevölkerungsschwerpunkten die wohnortnahe Versorgung. Sie sind hinsichtlich ihrer Ausprägung den Hauptzentren gegenüber deutlich untergeordnet.

Für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel bestimmt das Einzelhandelskonzept vier Sonderzentren, die durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan bestätigt werden. Die beiden Sonderzentren 1 (Freiburger Straße) und 3 (Gewerbestraße) sind bereits heute durch großflächige Einzelhandelsbetriebe besetzt. Dem entsprechend wird der Abschnitt des Gewerbegebietes 'Freiburger Straße' nördlich der Freiburger bzw. Bruchsaler Straße bis in Höhe des Autobahnkreuzes Weinheim von einer Gewerbefläche bzw. Sonderbaufläche 'Möbel' zu einer *Sonderbaufläche für Einzelhandel* (nicht zentrenrelevantes Sortiment – **Typ A**) umgewidmet. Damit schafft die Planung die Voraussetzungen für eine entsprechend flexible und zukunfts offene verbindliche Bauleitplanung.

Das Gelände des heutigen SB-Marktes an der B 3, innerhalb des Sonderzentrums 3 im südlichen Bereich der Kernstadt, wird ebenfalls von einer bisherigen Gewerbefläche in eine *Sonderbaufläche für Einzelhandel* umgewidmet, womit die derzeitige Nutzung (auch zentrenrelevantes Sortiment – **Typ B**) planungsrechtlich bestätigt und ein ausreichender Spielraum für künftige Entwicklung geschaffen wird. In den übrigen Bereichen des Sonderzentrums 3 wird dagegen die Etablierung von großflächigem Einzelhandel ausgeschlossen. Mögliche Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit sind nur zulässig, soweit es sich um nicht-zentrenrelevante Sortimente handelt.

Der Bereich des Miltzentrums wird entsprechend der vorhandenen Nutzung von einer Mischbaufläche in eine *Sonderbaufläche für Einzelhandel* (**Typ B**) umgewandelt. Eine Aufweitung dieses Sondergebietes nach Norden über die Mannheimer Straße hinaus ist nicht erforderlich, da der dort vorhandene Verbrauchermarkt mit der Funktion der wohnungsnahen Versorgung auch in anderen Gebieten zulässig wäre. Weitere Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel des Typs B werden nicht dargestellt.

### ■ Sonstige Sonderbauflächen

Weitere Sonderbauflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt, soweit die Nutzungen nicht in die Bauflächenunterscheidungen nach der Baunutzungsverordnung einzugliedern sind. Es handelt sich dabei um die Bestätigung der bestehenden Nutzungen. Sonderbauflächen größeren Umfangs werden für das Kreis-krankenhaus im Bereich Hammelsbrunnen, das Kreispflegeheim an der Viernheimer Straße und für das Freizeitbad Miramar am Waidsee dargestellt. Darüber hinaus erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche entsprechend den Festsetzungen des zugehörigen Bebauungsplans für den Hotelkomplex am Multring in der Weststadt. Die bestehenden Einrichtungen des Schullandheimes Ritschweiler und des Bodelschwingheimes werden ebenfalls als Sonderbaufläche bestätigt.

Im Bereich der Hertzstraße waren im FNP '86 Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung *Transport und Verkehr* dargestellt, die nun in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden, da das erfasste Nutzungsspektrum auch in einem Gewerbegebiet zulässig ist und die Planung anpassungsfähiger hinsichtlich möglicher Nachfolgenutzungen wird.

Soweit die im Stadtgebiet bestehenden verstreuten Einrichtungen der Kleintierzucht eine Bebauungsdichte erreicht haben, die nicht mehr mit einer aufgelockerten Nutzung im Außenbereich im Einklang steht, werden diese ebenfalls als Sonderbaufläche dargestellt.

### 11.3 Neuausweisung von Sonderbauflächen

#### ■ Sonderbauflächen Einzelhandel

Nach den Vorgaben des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes, der Entwicklungskonzeption und auf der Grundlage der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Eignungsbewertung<sup>21</sup> werden zur Gewährleistung der beabsichtigten künftigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Weinheim die folgenden zusätzlichen Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Tabelle 24: Neu ausgewiesene Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan

Stadtteil	Kurzbezeichnung im Plan	Gebietsname	Größe	Nutzung	Bemerkungen
Sonderbauflächen Einzelhandel					
Weinheim	WM 15.2	Alter Güterbahnhof (Südteil)	3,5 ha	S	Konversionsfläche im Bereich des ehm. Bahngeländes; die Sonderbaufläche erhält die allgemeine Zweckbestimmung <i>Einzelhandel</i> ; Ziel ist die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten - Typ A
Weinheim		Viernheimer Straße	7,8 ha	S	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung <i>Einzelhandel</i> ; zulässig sind nur nicht-zentrenrelevante Sortimente sowie mit enger Beschränkung auch zentrenrelevante Sortimente- Typ A; ca. 4,8 ha bereits im FNP '86 bzw. 5. Änderung als GE enthalten
sonstige Sonderbauflächen					
Weinheim	WM 8.3	Hammelsbrunnen	2,7 ha	S	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung <i>Krankenhaus</i> als Ergänzung des bestehenden Kreiskrankenhauses
<b>Summe</b>			<b>14,0 ha</b>		

Entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes wurde das Sonderzentrum 4 (Viernheimer Straße) in die Darstellung des Flächennutzungsplans als **Typ A** aufgenommen. Die nördliche Hälfte dieser Sonderbaufläche mit einer Größe von ca. 4,8 ha war bereits durch die 5. Änderung zum FNP '86 als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und mittels Bebauungsplan verbindlich überplant. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit im Änderungsverfahren, seine Festsetzungen sind auf die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans abgestimmt.

Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes (Sonderzentrum 2) wird im südlichen Teil ebenfalls als *Sonderbaufläche für Einzelhandel (Typ A)* dargestellt. Dieser Bereich ist für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Warensortiment vorgesehen. Für diese heute noch eisenbahnrechtlich gewidmete Fläche ist bekannt, dass sie seitens der Bahn zukünftig nicht mehr verwendet wird. Damit besteht für die Stadt Weinheim die Möglichkeit, eigene Planungsüberlegungen zu entwickeln. Für die Rechtskraft nachfolgender Bebauungspläne ist zuvor eine förmliche eisenbahnrechtliche Entwidmung erforderlich.

<sup>21</sup> FNP 2003, Bewertung der Untersuchungsflächen, Fassung 12/2001



Da in den neu dargestellten Sonderbauflächen im Bereich Viernheimer Straße und im Bereich Güterbahnhof konkrete Grundstückszuschnitte heute nur zum Teil bzw. gar nicht bekannt sind und darüber hinaus noch ein Anteil an Erschließungs- und Ausgleichsflächen in Abzug kommen, bietet die Bestimmung eines relativen Anteils der Verkaufsfläche die notwendige Flexibilität, um auch in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung dann konkreter Grundstücksvorstellungen den Einzelhandelsbesatz zu steuern.

Die Höhe der Verkaufsflächenzahl von 0,6 spiegelt die typische Grundstücksausnutzung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wider, bei der i.d.R. eine hohe Anzahl ebenerdiger Stellplätze nachgefragt wird. Grundstücksinterne Erschließungswege sowie erforderliche Ausgleichsflächen bedingen eine weitere Reduzierung der ausnutzbaren Flächen. Die Verkaufsflächenzahl ist bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

#### ■ **sonstige Sonderbauflächen**

Auf Grund der Erweiterungsabsichten des Rhein-Neckar-Kreises im Bereich des Kreiskrankenhauses wird westlich der bestehenden Einrichtung eine Sonderbaufläche als Ergänzungsfläche dargestellt. Der Kreis beabsichtigt hier, zur Ergänzung und Weiterentwicklung des Krankenhausbetriebes im unmittelbaren Umfeld in Zusammenarbeit mit ärztlichen Fachpraxen medizinische Versorgungseinrichtungen anzusiedeln.

## 12. Gemeinbedarfseinrichtungen

### 12.1 Rahmenbedingungen und allgemeine Zielvorgaben

Anlagen des Gemeinbedarfs sind Einrichtungen, die einem nicht fest bestimmbar, wechselnden Teil der Bevölkerung dienen und die durch einen Träger betrieben werden, der eine öffentliche und dabei nicht vorrangig gewinnorientierte Aufgabe wahrnimmt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan umfasst einerseits die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen und ihre Standorte im Flächennutzungsplan, womit gleichzeitig die planerische Aussage verbunden ist, den Standort beizubehalten und zu bestätigen. Andererseits werden im Hinblick auf die künftige bauliche Entwicklung und künftige Bevölkerungsentwicklung räumliche und quantitative Defizite in der Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen ermittelt und, soweit erforderlich, die notwendigen Maßnahmen zur Behebung der Ausstattungsdefizite aufgezeigt.

Gemeinbedarfseinrichtungen sind dabei grundsätzlich in allen Bauflächen bzw. Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig, ohne dass eine spezielle Ausweisung im Flächennutzungsplan erforderlich ist, sofern sie hinsichtlich Art und Umfang den Rahmen des jeweiligen Gebietes nicht verlassen. Dem entsprechend werden im Flächennutzungsplan vor allem solche Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt, die auf Grund ihrer Größe oder ihrer Auswirkungen nicht ohne weiteres im umliegenden Baugebiet unterzubringen sind und die daher einer speziellen standortbestimmenden und -sichernden Ausweisung bedürfen. Dabei werden Gemeinbedarfseinrichtungen mit geringerem Flächenbedarf i.d.R. nur mit Plansymbol dargestellt.

Die Anlagen und Einrichtungen mit gesamtstädtischer oder überörtlicher Bedeutung sind in der Kernstadt konzentriert. In der Kernstadt sichert eine höhere Bevölkerungsdichte und -zahl die erforderliche Auslastung. Gleichzeitig ist hier die verkehrliche Erreichbarkeit und ÖPNV-Anbindung für den Verflechtungsbereich am günstigsten. In den Stadtteilen sind darüber hinaus die Anlagen und Einrichtungen der Grundversorgung (Grundschulen, Kindergärten, Sportplätze) vorhanden. Diese Einrichtungen werden planerisch gesichert, um eine wohnungnahe Versorgung der Stadtteile mit Einrichtungen und Anlagen des täglichen / kurzfristigen Bedarfs zu gewährleisten und um das auf die Kernstadt gerichtete Verkehrsaufkommen zu begrenzen.

Da die Stadtteile Sulzbach, Lützelsachsen, Hohensachsen, Ritschweier, Rippenweier und Oberflockenbach bis zum Jahr 1973 noch selbständige Gemeinden mit einer ihrer Funktion entsprechenden Infrastrukturausstattung waren, hat die heutige Stadt Weinheim insgesamt eine räumlich und quantitativ gute Ausstattung an Gemeinbedarfseinrichtungen.

### 12.2 Einrichtungen für Kinder und Jugendliche

#### ■ Kindergärten

##### Bestand

Im Flächennutzungsplan sind die Standorte der folgenden 25 Kindergärten der Stadt Weinheim dargestellt und bestätigt:

Tabelle 25: Kindergärten in der Stadt Weinheim

Weinheim	Standort	Plätze*
Innenstadt	Bürgerpark	90
	Friedrichstraße	44
	Albert-Ludwig-Grimm-Str.	46
	Moltkestraße	46
Müll	Müllheimer Talstraße	48
Südstadt	Schlossgartenstraße	50
Weststadt	Konrad-Adenauer-Str.(Kuhweid)	120
	Hammerweg (Waid)	50

Weststadt (Fortsetzung)	Birkenweg	44
	Fichtestraße	84
	Breslauer Straße	44
	Lärchenweg	140
	Kurt-Schumacher-Straße	44
	Kinderhaus Fichtestraße	16
Nordstadt	Langmaasweg	50
	Nördliche Hauptstraße	50
	Johannisstraße	60
<b>Stadtteile</b>		
Sulzbach	Gartenstraße	46
	Kleiststraße	56
Lützelsachsen	Kurpfalzstraße	68
	Im Langgewann	100
Hohensachsen	Kaiserstraße 2	60
	Kaiserstraße 19	22
Rippenweier	Pestalozzistraße	56
Oberflockenbach	In der Dell	100

\* Plätze lt. Betriebserlaubnis

Quelle: Jugendhilfeplan der Stadt Weinheim 2003, Teilplan Kindertageseinrichtungen

Von den 1.534 Weinheimer Kindergartenplätzen befinden sich 438 Plätze in Trägerschaft der Stadt, 402 Plätze in Trägerschaft der kath. Kirche, 634 Plätze in Trägerschaft der evang. Kirche sowie 60 Plätze in sonstiger Trägerschaft. Nach Angabe des Jugendhilfeplans 2003, Teilplan Kindergarten, waren im Februar 2003 von den 1.534 angebotenen Kindergartenplätzen insgesamt 1.477 Kindergartenplätze belegt. 60 Plätze wurden demnach nicht in Anspruch genommen. Damit entsprach die Zahl der angebotenen Plätze der realen Nachfrage.

Laut Jugendhilfeplan ist rechnerisch von 3,8 Altersjahrgängen auszugehen, um den Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz erfüllen zu können. Am 15.10.2002 waren in der Gesamtstadt 1.632 Kinder im kindergartenfähigen Alter. Nach der Gegenüberstellung der angebotenen Plätze und der Anzahl Kinder im kindergartenfähigen Alter in der folgenden Tabelle ergibt sich für die Stadtteile folgende Verteilung:

Tabelle 26: Kindergartenplätze und Belegung im Vergleich mit Anzahl Kinder im Kindergartenalter

Stadtteil	Plätze	Belegung 02/03	Kinder im Kiga-Alter	Differenz
Innenstadt	226	220	164	+62
Müll	48	48	42	+6
Südstadt	50	50	105	-55
Weststadt	542	532	597	-55
Nordstadt	160	139	189	-29
<i>Summe Kernstadt</i>	<i>1.026</i>	<i>989</i>	<i>1.097</i>	<i>-71</i>
Sulzbach	102	102	106	-4
Lützelsachsen	168	162	179	-11
Hohensachsen	82	79	92	-10
Rippenweier	56	56	44 + 18*	-6
Oberflockenbach	100	89	96	+4
Summe Weinheim	1.534	1.477	1.632	

\* Bedarf aus dem Ortsteil Ritschweier ohne eigene Einrichtung

Quelle: Jugendhilfeplan 2003, Teilplan Kindertageseinrichtungen

Bezogen auf die einzelnen Stadtgebiete zeigt Tabelle 26, dass im Bereich der Kernstadt Weinheim die Südstadt, die Weststadt sowie die Nordstadt die deutlichsten Defizite aufweisen. Auch die übrigen Stadtteile weisen z.T. Defizite auf, allerdings nicht in der Größenordnung der Kernstadt. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt weichen Eltern aus anderen Stadtgebieten, in denen das Angebot an Kindergartenplätzen nicht ausreicht, auf die Einrichtungen insbesondere der Innenstadt aus.

#### Bedarf / Planung

Nach der Jugendhilfeplanung ist in der Kernstadt bis 2006 ein steigender Bedarf in den Gebieten Weststadt, Nordstadt sowie Müll zu erwarten, der innerhalb der bestehenden Einrichtungen nicht zu decken ist. Der nicht abzudeckende Bedarf wird durch die Einrichtungen der Innenstadt mit abgefangen. Durch die Neubauten der Kindertagesstätte Bürgerpark sowie der neuen Einrichtung der Ev. Johanniskirche stehen seit dem Jahr 2000 circa 50 zusätzliche Plätze zur Verfügung. Für den zusätzlichen Bedarf auf Grund der Baumaßnahmen im Bereich Lohmühle und Müllheimer Tal ist z.Zt. geplant, den bestehenden Kindergarten in der Müllheimer Talstraße zu erweitern. In der Weststadt ist der bislang zu erwartende Bedarf mit den bestehenden Einrichtungen erst ab 2005/2006 abzudecken.

In den Stadtteilen Lützelsachsen und Hohensachsen wird auf Grund der neu entstehenden Baugebiete kurzfristig mit einem stark ansteigenden Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen gerechnet. Im Zusammenhang mit dem Baugebiet 'West II' ist im Stadtteil Hohensachsen ein weiterer Kindergarten mit ca. 50 Plätzen geplant, der auch von Kindern aus Lützelsachsen mitgenutzt werden sollte. Im Bebauungsplan erfolgte eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung.

In Sulzbach wird ebenfalls von einem ansteigenden Bedarf ausgegangen, der eine Angebotserweiterung erforderlich machen könnte. In Oberflockenbach wird der gegenwärtige Bedarf durch die Schaffung einer weiteren Gruppe mit 25 Plätzen abgedeckt. In Rippenweier ist der kurzfristig zu erwartende Bedarf aus dem Stadtteil mit den bestehenden Einrichtungen abzudecken. Bei einer rechnerischen Aufteilung des Bedarfs aus Ritschweier auf die Einrichtungen in Rippenweier und Hohensachsen wird jedoch der zu erwartende Gesamtbedarf nicht abgedeckt werden können.

Insbesondere für Kinder bis 3 Jahre besteht aktuell eine hohe Nachfrage in Weinheim. Um dieser Nachfrage in den bestehenden Einrichtungen gerecht zu werden, wären weitere Kindergartenplätze anzubieten.

Für das Zieljahr 2020 des Flächennutzungsplans liegt keine Prognose zur erwarteten Zahl der Kinder im kindergartenfähigen Alter vor. Nach einer Prognose des Landesamtes für Statistik wird für den Zeitraum 2000 bis 2010 eine Abnahme der Zahl der Kinder in der Altersgruppe 0 bis unter 5 Jahre um -8 % erwartet. Von der Tendenz her deutet dies auf einen Rückgang auch der Zahl der Kinder im kindergartenfähigen Alter hin.

Allerdings liegt eine Zielrichtung des Flächennutzungsplans insbesondere in der Bereitstellung von Wohnbauflächen auch für junge Familien. Die Wohnsiedlungsschwerpunkte liegen in der Ebene im Bereich Lützelsachsen, eine Erweiterung größeren Umfangs wird auch für Sulzbach vorgesehen. Darüber hinaus ist mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich Allmendäcker in der Weststadt auch dort wiederum eine perspektivische Erhöhung der Kinderzahl im kindergartenfähigen Alter zu erwarten. Unter Berücksichtigung der abzusehenden Realisierungszeiträume dieser neuen Siedlungsflächen ist die Kindergartenbedarfsplanung kontinuierlich fortzuschreiben. Auf die Darstellung konkreter Standorte wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch verzichtet, da Lage und Größe nicht realistisch prognostiziert werden können.

#### ■ Kindertagesstätten / Schülerhorte

Für die Ganztagesbetreuung von Kindern von 3 bis 6 Jahren und Schulkindern von 6 bis 15 Jahren stehen folgende Einrichtungen in Weinheim zur Verfügung, deren Standorte im Flächennutzungsplan dargestellt und bestätigt sind:

Tabelle 27: Einrichtungen zur Ganztagesbetreuung von Kindern und Schulkindern in der Stadt Weinheim

Stadtgebiet	Standort	Einrichtung	Plätze 1996 - 98
Innenstadt	Bürgerpark	Kindertagesstätte	16 – 21
	Bürgerpark	Schülerhort	25
	Moltkestraße	Kindertagesstätte	7 – 12
Weststadt	Konrad-Adenauer-Str.(Kuhweid)	Kindertagesstätte	20 – 28
	Rolf-Engelbrecht-Haus	Schülerhort	40
	Fichtestraße	Kindertagesstätte	7 – 9

Quelle: Jugendhilfeplan 2003, Teilplan Kindertageseinrichtungen

Bei zunehmender Berufstätigkeit beider Elternteile ist mit einem anhaltenden Bedarf nach Einrichtungen der Ganztagsbetreuung von Kindern insbesondere an Ganztagskindergartenplätzen zu rechnen, der allerdings kaum quantifizierbar ist.

### ■ Jugendtreffs

Neben den kirchlichen Gemeindehäusern und Gemeindezentren in der Kernstadt sowie den einzelnen Stadtteilen stehen nach dem Jugendhilfeplan 1997 der Stadt Weinheim als Treffpunkte für Kinder und Jugendliche das Kinder- und Jugendzentrum in der Konrad-Adenauer-Straße sowie die Uhlandschule / Cafe Central in der Bahnhofstraße als Einrichtungen des Stadtjugendrings zur Verfügung. Die Standorte der Einrichtungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt und bestätigt.

### ■ Jugendherberge

Die Jugendherberge der Stadt Weinheim mit 143 Betten liegt in direkter Nachbarschaft zur Bezirkssportanlage an der Breslauer Straße. Der Standort der Einrichtung ist im Flächennutzungsplan dargestellt und bestätigt.

## 12.3 Schulen und Bildungseinrichtungen

### Bestand

In der Stadt Weinheim als Mittelzentrum mit teilweise über den Mittelbereich hinausgehender Versorgungsfunktion steht ein breites Angebot an allgemeinbildenden Schulen zur Verfügung. Die folgenden Schulstandorte sind im Flächennutzungsplan dargestellt und bestätigt.

Tabelle 28: Allgemeinbildende Schulen in der Stadt Weinheim

Grundschulen	Standort	Klassen
Pestalozzi-Schule	Weinheim Innenstadt	15
Friedrich-Schule	Weinheim Nordstadt	8
Albert-Schweitzer-Schule	Weinheim Weststadt	14
Dietrich-Bonhoeffer-Schule	Weinheim Weststadt	9
Waldschule	Weinheim Müll	4
Carl-Orff-Grundschule	Sulzbach	5
Grundschule	Lützelsachsen	8
Sepp-Herberger-Schule	Hohensachsen	5
Grundschule	Rippenweier	2
Theodor-Heuss-Schule	Oberflockenbach	4
<b>Hauptschulen</b>		
Karrillon-Schule	Weinheim Weststadt	12
<b>Realschulen</b>		
Friedrich-Schule	Weinheim Nordstadt	13
<b>Sonderschulen</b>		
Johann-Seb.-Bach-Schule	Weinheim Weststadt	10

Maria-Montessori-Schule	Weinheim Weststadt	
<b>Schulverbund</b>		
Dietrich-Bonhoeffer-Schule	Weinheim Weststadt	60
<b>Gymnasien</b>		
Werner-Heisenberg-Schule	Weinheim Innenstadt	38
Wirtschaftsgymnasium (Johann-Philipp-Reis-Schule)	Weinheim Weststadt	k.A.

Quelle: Jugendhilfeplan 1997, Teilplan Grundplan der Jugendhilfeplanung

Daneben stehen folgende berufs- und weiterbildende Schulen zur Verfügung:

Tabelle 29: Berufsbildende Schulen in der Stadt Weinheim

Berufliche Schulen	Standort
Berufsschulzentrum	Weinheim Weststadt
Kaufmännische Berufsschule	Weinheim Weststadt
<b>Fachschulen</b>	
Wirtschaftsschule	Weinheim Weststadt
Fachschule für Metalltechnik	Weinheim Weststadt
Sozialpäd. / pflegerische. / hauswirtschaftliche Berufsschule	Weinheim Weststadt
<b>Berufsfachschulen</b>	
Bäckerfachschule	Weinheim Müll
Kaufmännisches Berufskolleg	Weinheim Weststadt
<b>Sonstige</b>	
Musikschule	Weinheim Innenstadt
Telekolleg	Weinheim Weststadt
Volkshochschule	Weinheim Innenstadt

Quelle: Jugendhilfeplan 1997, Teilplan Grundplan der Jugendhilfeplanung

Insbesondere an Grundschulen sind hohe Anforderungen an eine möglichst wohnungsnahen Lage und damit an eine gute Erreichbarkeit zu stellen. So stehen in der Kernstadt Weinheim insgesamt fünf und in allen anderen Stadtteilen, mit Ausnahme von Ritschweier, jeweils eigene Grundschulen zur Verfügung. Ausgehend von einer zumutbaren Entfernung von max. 700 m zur Grundschule ist das Weinheimer Stadtgebiet gut mit wohnungsnahen Standorten versorgt. Ausnahmen bilden die Siedlungen Ofling und Waid.

#### Bedarf / Planung

Nach der aktuellen Prognose des Statistischen Landesamtes nimmt im Zeitraum 1999 - 2010 die Zahl der Kinder der Altersgruppe 0 bis 15 Jahre um -8 % ab, während die Altersgruppe der 15 bis 18-Jährigen (Sekundarstufe II) um +11 % zunimmt. Auf Grund des insgesamt guten Angebotes und der zurückgehenden Schülerzahlen wird kein Neubedarf an allgemeinbildenden Schulen gesehen.

## 12.4 Einrichtungen für ältere Menschen

### ■ Altenheime

Hierbei handelt es sich um eine Einrichtung für ältere Menschen, die den Bewohnern ständig soziale und wirtschaftliche Betreuung gewährt. Seit das Caritas-Altenheim in der Paulstraße geschlossen wurde, steht in der Stadt Weinheim kein Altenheim mehr zur Verfügung. Dies entspricht dem allgemeinen Trend, wonach der Bedarf an Altenheimplätzen beständig zurückgeht, während der Bedarf an den verschiedenen altengerechten Wohnformen (steigender Anteil älterer Menschen, die unabhängig wohnen wollen und können) und an Altenpflegeheimplätzen (steigender Anteil hochbetagter pflegebedürftiger Menschen) beständig zunimmt. So stehen im Verbund mit dem Bodelschwingh-Pflegeheim seit 2001 18 Wohnungen für betreutes Wohnen

zur Verfügung. Mit der Entwicklung des Schlossberg-Areals ist beabsichtigt, auch dort ein Angebot für betreutes Wohnen bereitzustellen.

## ■ Pflegeheime

### Bestand

Pflegeheime sind Einrichtungen für ältere Menschen, die ständiger Hilfe und Pflege sowie ärztlicher Betreuung bedürfen. Folgende Einrichtungen stehen in der Stadt Weinheim zur Verfügung, deren Standorte im Flächennutzungsplan dargestellt und bestätigt sind:

Tabelle 30: Altenpflegeheime in der Stadt Weinheim

Einrichtung	Standort	Plätze
Kreispflegeheim	Weinheim Weststadt	248 / 30 Reha
Bodelschwingh-Heim	Weinheim Südstadt	184

Gebäude, die ganz oder teilweise der Pflege ihrer Bewohner dienen, zählen auch zu den Wohngebäuden und sind damit in all denjenigen Baugebieten generell zulässig, wo (auch) Wohngebäude zulässig sind. Einer gesonderten Darstellung im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfseinrichtung bedarf es daher nur, wenn die Einrichtung den Umfang der umliegenden Bebauung verlässt oder verlassen soll. Dem entsprechend sind nur die Standorte des Kreispflegeheimes und des Bodelschwingh-Heimes im Plan dargestellt.

### Bedarf / Planung

Im Jahr 2001 waren in der Stadt Weinheim 19,4 % der Einwohner 65 Jahre oder älter.

Pflegeplätze sollten für ca. 1,5 bis 2,5 % der über 65-Jährigen zur Verfügung stehen, so dass ein Bedarf nach 125 bis 210 Plätzen besteht, der durch das vorhandene Angebot voll abgedeckt wird. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes wird der Anteil der über 65-Jährigen in Weinheim auf 22,7 % der Einwohner im Jahr 2010 zunehmen.

Der Bedarf an Alteneinrichtungen wird vom Rhein-Neckar-Kreis im Kreispflegeplan ermittelt. Danach besteht im Kreisgebiet eine Überdeckung an Altenpflegeeinrichtungen, so dass auch in Weinheim keine öffentlichen Förderungen zum Neubau von Alteneinrichtungen mehr vergeben werden. Für die Stadt Weinheim wird im Kreispflegeplan für das Jahr 2005 ein zusätzlicher Bedarf an 5 Betten für stationäre Dauerpflege und 18 Betten für Tagespflege angegeben. Es wird davon ausgegangen, dass dieser rechnerische Bedarf in den vorhandenen Einrichtungen auch unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung abgedeckt werden kann. So strebt das Bodelschwingh-Heim bis zum Jahr 2006 insgesamt 203 Pflegeplätze an.

## 12.5 Einrichtungen für behinderte Menschen

In der Stadt Weinheim sind folgende Einrichtungen für behinderte Menschen vorhanden und die Standorte im Flächennutzungsplan dargestellt und bestätigt:

Tabelle 31: Einrichtungen für behinderte Menschen in der Stadt Weinheim

Einrichtung	Fachrichtung	Standort	Kapazität
P. u. C. Kniese Haus	Blindenwerkstatt Blindenheim	Weststadt	k.A.
M. Montessori-Schule	Schulkindergarten für geistig- und körperbehinderte Kinder	Weststadt	k.A.
Pilgerhaus	Wohnheim für behinderte Er- wachsene	Lützelsachsen	84 Plätze

Weitere Einrichtungen sind derzeit nicht geplant.

## 12.6 Gesundheitliche Einrichtungen

### Bestand

Die Standorte der folgenden Einrichtungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt und bestätigt:

Tabelle 32: Gesundheitliche Einrichtungen in der Stadt Weinheim

Einrichtung	Fachrichtung	Standort	Kapazität
Kreiskrankenhaus	Allgemeinkrankenhaus der Regelversorgung	Weststadt	230 Betten
Reha-Klinik	Geriatrische Rehabilitation	Weststadt	30 Betten
Bruno-Fritsch-Haus	Sozialtherapeutische Einrichtung für Suchtkranke	Südstadt	20 Plätze
Theresienkrankenhaus Mannheim	Schulungszentrum	Ritschweier	

Die ambulante Versorgung wird durch die mobilen Pflegedienste und die in der Stadt Weinheim ansässigen Ärzte der Allgemeinmedizin und Fachärzte gewährleistet.

Die überwiegende Anzahl der Allgemeinmediziner konzentriert sich dabei in der Kernstadt. Der Grad der Versorgung beläuft sich für das Weinheimer Stadtgebiet insgesamt auf rund 2.000 Einwohner je Allgemeinmediziner, wobei die Bandbreite von rund 1.500 Einwohnern je Arzt in der Kernstadt und den Stadtteilen an der Bergstraße bis rund 3.500 Einwohnern je Arzt in den Odenwaldstadtteilen reicht. Wie bei den Allgemeinmedizinern, so ist auch bei den Fachärzten die überwiegende Anzahl in der Kernstadt angesiedelt. Der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Weinheim als Mittelzentrum entsprechend ist ein breites Spektrum an Fachrichtungen vertreten.

### Bedarf / Planung

Im Bereich des Kreiskrankenhauses beabsichtigt der Rhein-Neckar-Kreis die Ergänzung und Weiterentwicklung durch die Ansiedlung weiterer medizinischer Einrichtungen. Damit wird eine Ausweitung des medizinischen Behandlungsangebotes verfolgt, die aufgrund der räumlichen Nähe zum Krankenhaus Nutzungsvorteile verspricht. Der Flächennutzungsplan greift diese Erweiterungsabsicht auf und stellt westlich des Krankenhauses eine Erweiterungsfläche in einer Größe von ca. 2,7 ha als zweckbestimmte Sonderbaufläche dar.

## 12.7 Kulturelle Einrichtungen

### Bestand

Die für die Gesamtstadt Weinheim wie auch für das nähere und weitere Einzugsgebiet bedeutsamen Einrichtungen für kulturelle Veranstaltungen sind in der Kernstadt konzentriert. Die Ortsteile Sulzbach, Lützel-sachsen und Rippenweier verfügen über eigene Einrichtungen für kulturelle Veranstaltungen.



Tabelle 33: Kulturelle Einrichtungen in der Stadt Weinheim

Einrichtung		Standort
Fest- / Mehrzweckhalle	Stadthalle	Weinheim Innenstadt
	Festhalle	Lützelsachsen
	Mehrzweckhalle	Rippenweier
Festplatz		Weinheim Weststadt
Bürger- / Dorfgemeinschaftshäuser	Rolf-Engelbrecht-Haus	Weinheim Weststadt
	Alte Schule	Sulzbach
	Museum der Stadt Weinheim	Weinheim Innenstadt
Bibliothek	Stadtbibliothek	Weinheim Innenstadt
	Zweigstelle	Weinheim Weststadt

### Bedarf / Planung

Aufgrund enger werdender finanzieller Spielräume muss die gleichmäßige und damit wirtschaftliche Auslastung bereits vorhandener Einrichtungen und damit deren Bestandssicherung im Vordergrund stehen. Dabei sind auch die vielfältigen Möglichkeiten der Mehrfach- und Mehrzwecknutzung mit zu berücksichtigen.

Dorfgemeinschaftshäuser als Mittelpunkt des kulturellen Lebens eines Ortes sollten möglichst ab einer Einwohnerzahl von 500 EW zur Verfügung stehen. Im Stadtteil Oberflockenbach mit 2.258 Einwohnern steht derzeit keine entsprechende Einrichtung zur Verfügung. Daher ist eine Mehrzweckhalle in Oberflockenbach im Gebiet 'Dell und Kehr' an der Oberflockenbacher Straße, nördlich der vorhandenen Tennisanlagen, geplant. Die geplante Halle ist als Mehrzweckhalle konzipiert, die damit sowohl den örtlichen Sportvereinen als auch für kulturelle Veranstaltungen dienen kann. Damit besteht dann in allen Stadtteilen mit Ausnahme von Ritschweier eine Mehrzweckhalle für größere (kulturelle) Veranstaltungen.

Als Festplatz für größere Veranstaltungen wird derzeit in der Kernstadt der Parkplatz des Sepp-Herberger-Stadions genutzt. Dieser Platz war im FNP '86 noch als geplante Grünfläche dargestellt. Der Festplatz ist in der Vergangenheit weitgehend von neu entstandener Wohnbebauung umgeben worden, was zunehmend zu Konflikten geführt hat.

Demzufolge wird im Flächennutzungsplan ein Standort für einen neuen Fest- und Messeplatz südlich des bestehenden Festplatzes am Kreuzungsbereich Waidallee / Gütergleis als zweckgebundene Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Sie ist aus städtebaulicher Sicht gut für eine Festplatznutzung geeignet, da sie durch das bestehende Gütergleis klar vom Freiraum abgegrenzt wird und sich gut in das Umfeld einfügt. Die Fläche liegt im Anschluss an ein überwiegend gewerblich geprägtes Gebiet am Siedlungsrand, so dass der Festplatznutzung keine Einschränkungen durch schutzbedürftige Nachbarnutzungen entgegenstehen. Die Fläche verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz und kann mit geringem bis durchschnittlichen Aufwand an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden werden. Die Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet und dem geplanten Gewerbegebiet 'Hintere Mulf' ermöglicht zudem eine Mehrzwecknutzung, etwa als temporäre Ausstellungsfläche o.ä.

## 12.8 Kirchen und Glaubensgemeinschaften, Gemeindezentren

Folgende Einrichtungen für kirchliche bzw. religiöse Zwecke sind im Stadtgebiet vorhanden und im Flächennutzungsplan dargestellt und bestätigt.

Tabelle 34: Kirchen und Gemeindezentren im Stadtgebiet Weinheim

Konfession	Pfarrrei / Gemeinde	Standort	Gemeindezentrum	Kirche
ev.	Johannispfarrrei	Weinheim	Gemeindehaus	Stadtkirche
ev.	Markuspfarrrei	Weinheim	Gemeindehaus	Markuskirche
ev.	Lukaspfarrrei	Weinheim	Gemeindezentrum	
ev.	Pauluspfarrrei	Weinheim		Peterskirche
ev.	Petruspfarrrei	Weinheim		Peterskirche
ev.	Paul-Gerhard-Gemeinde	Sulzbach	Gemeindehaus	
ev.	Kirchengemeinde	Hohensachsen		Kirche
ev.	Kirchengemeinde	Lützelsachsen	Gemeindehaus	Kirche
ev.	Kirchengemeinde	Oberflockenbach	Gemeindehaus	Kirche
rk.	St. Laurentius	Weinheim		Stadtkirche
rk.	Herz-Jesu	Weinheim		Herz-Jesu-Kirche
rk.	St.-Marien	Weinheim	Gemeindehaus	St.-Marien-Kirche
rk.	St. Maria	Sulzbach	Gemeindezentrum	Kirche
rk.	Kirchengemeinde	Lützelsachsen Hohensachsen Rit- schweier	Kirchenzentrum	Kirche
rk.	Kirchengemeinde	Oberflockenbach Rip- penweier	Gemeindehaus	Kirche
rk.	St. Michael	Waid / Ofiling	Begegnungsstätte	
Neuapostolische K.	Kirchengemeinde	Weinheim	Gemeindehaus	Kirche
Neuapostolische K.	Kirchengemeinde	Hohensachsen		Kirche
Ev. Freikirchliche	Gemeinde	Weinheim	Gemeindezentrum	Kirche
Adventgemeinde	Gemeinde	Weinheim	Gemeindezentrum	Kirche
Islam	Gemeinde	Weinheim		Moschee

Derzeit sind keine weiteren Einrichtungen für kirchliche Zwecke geplant.

## 12.9 Verwaltungseinrichtungen, Öffentliche Sicherheit

### Bestand

Die Stadtverwaltung ist, zentral für die Gesamtstadt, an mehreren Standorten im Stadtzentrum angesiedelt. Zusätzlich verfügen alle Ortsteile über eigene Verwaltungsstellen, die zumeist in den ehemaligen Rathäusern untergebracht sind. Seit 1998 besteht im 'Atrium' in der Bahnhofstraße ein Bürgerbüro. Außerdem ist die Kernstadt Standort verschiedener zentraler staatlicher Dienststellen.

Tabelle 35: Verwaltungseinrichtungen in der Stadt Weinheim

Staatliche Dienststellen	Standort	Städtische Dienststellen	Standort
Amtsgericht	Weinheim Innenstadt	Verwaltungsstellen	Sulzbach
Arbeitsamt Mannheim	Weinheim Innenstadt	“	Lützelsachsen
Finanzamt	Weinheim Innenstadt	“	Hohensachsen
Grundbuchamt	Weinheim Innenstadt	“	Ritschweier
Landratsamt Kfz-Zulassungsstelle	Weinheim Weststadt	“	Rippenweier
Landratsamt Sozialamt	Weinheim Weststadt	“	Oberflockenbach
Notariat	Weinheim Innenstadt	Stadtgärtnerei	Weinheim
Polizeirevier Weinheim	Weinheim Innenstadt	Fuhrpark / Bauhof	Weinheim Weststadt
Staatliches Forstamt	Weinheim Südstadt	Stadtwerke	Weinheim Weststadt
Stadtverwaltung / Rathaus	Weinheim Innenstadt		

Das Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr der Kernstadt Weinheim liegt bislang in der Grundelbachstraße am östlichen Rand der Innenstadt. Mittlerweile hat sich der Stadtgrundriß vor allem in westlicher Richtung erweitert, so dass der periphere Standort am östlichen Stadtrand sich immer weiter vom potenziellen Einsatzschwerpunkt verschoben hat und zumeist lange Anfahrtswege über stark befahrene Innenstadtstraßen notwendig wurden. Daher wird ein neues, leistungsfähiges Feuerwehrzentrum im Bereich 'Zwischen den Dämmen' auf einer 2,2 ha großen Fläche errichtet. Der zu diesem Zweck aufgestellte Bebauungsplan hat mittlerweile Rechtskraft erlangt.

Außerdem verfügen die Stadtteile über freiwillige Feuerwehren mit Feuerwehrgerätehaus und entsprechendem Gerätepark, so dass der Brandschutz in der Gesamtstadt unter Berücksichtigung geplanter neuer Standorte umfassend gewährleistet ist.

#### Bedarf / Planung

Der Rhein-Neckar-Kreis beabsichtigt seit längerem die Erweiterung seiner Verwaltungskapazitäten und die Verlagerung der Kfz-Zulassungsstelle bzw. des Sozialamtes in Verbindung mit einer Zusammenfassung der Einrichtungen. Auf Grund der günstigen verkehrlichen Anbindung und der Nachbarschaft zum Kreiskrankenhaus soll nördlich der Mannheimer Straße im Bereich 'Hammelsbrunnen' ein entsprechendes Behörden- und Dienstleistungszentrum errichtet werden.

Für den Standort hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche mit Standortssymbol für Verwaltungseinrichtungen dargestellt, um so eine flexible Nutzung des Bereiches zu gewährleisten.

Das Feuerwehrgerätehaus der freiwilligen Feuerwehr Oberflockenbach an der Großsachsener Straße entspricht heute nicht mehr den baulichen und technischen Anforderungen, so dass eine Sanierung erforderlich wird. In diesem Zusammenhang ist geplant, die Abteilungen der Feuerwehren Oberflockenbach und Rippenweier zusammenzulegen und für beide gemeinsam ein neues Feuerwehrgerätehaus auf einem zentralen Standort zwischen beiden Stadtteilen zu errichten. Dem entsprechend wird im Flächennutzungsplan eine Fläche für einen gemeinsamen Feuerwehrstützpunkt am äußersten westlichen Siedlungsrand von Oberflockenbach, im Einmündungsbereich Großsachsener Straße / K 4124, ausgewiesen.

## 12.10 Anlagen für sportliche Zwecke

### ■ Sporthallen

#### Bestand

Unter Berücksichtigung der Schul-, Kreis und Vereinssporthallen sowie der Mehrzweckhallen stehen im Stadtgebiet insgesamt 7 Großsporthallen, 13 Turnhallen und 8 Gymnastikhallen zur Verfügung. Im Flächennutzungsplan sind folgende Sporthallen dargestellt und bestätigt.

Tabelle 36: Sport- und Mehrzweckhallen mit nutzbarer Sportfläche

Lage	Anlage	Größe		Träger
<b>Kernstadt</b>				
Johann-Seb.-Bach-Schule	Turnhalle	12x24 m	288 m <sup>2</sup>	Stadt Weinheim
Albert-Schweizer-Schule	Turnhalle EG	12x26 m	312 m <sup>2</sup>	Stadt Weinheim
	Turnhalle EG	12x26 m	312 m <sup>2</sup>	Stadt Weinheim
Friedrich-Grund- / Realschule	Turnhalle	12x25 m	300 m <sup>2</sup>	Stadt Weinheim
	Gymnastikhalle	9x16 m	144 m <sup>2</sup>	Stadt Weinheim
Pestalozzi-Grundschule	Turnhalle	12x25m	300 m <sup>2</sup>	Stadt Weinheim
	Turnhalle	12x25m	300 m <sup>2</sup>	Stadt Weinheim
Wald-Grundschule	Gymnastikhalle	10x12m	120 m <sup>2</sup>	Stadt Weinheim
Dietrich-Bonhoeffer-Schule	Großsporthalle	33x48 m	1584 m <sup>2</sup>	Stadt Weinheim
	Sporthalle	18x33 m	594 m <sup>2</sup>	Stadt Weinheim
W.-Heisenberg-Gymnasium	Großsporthalle	27x45 m	1215 m <sup>2</sup>	Stadt Weinheim
Berufschulzentrum	Großsporthalle	27x45 m	1215 m <sup>2</sup>	Landkreis
M.-Montessori-Schule	Turnhalle	14x25 m	350 m <sup>2</sup>	Landkreis
TSG 1862 Weinheim	Großsporthalle	21x42 m	882 m <sup>2</sup>	Verein
TSG Waldstadion	Gymnastikraum	8x12 m	96 m <sup>2</sup>	Verein
	Gymnastikraum	8x12 m	96 m <sup>2</sup>	Verein
AC 92 Sportpark	Großsporthalle		1035 m <sup>2</sup>	Verein
AC 92 Sportpark	Gymnastikhalle	20x40 m	800 m <sup>2</sup>	Verein
Judo-Karate-Centrum	Gymnastikhalle		335 m <sup>2</sup>	Verein
<b>Sulzbach</b>				
Carl-Orff-Grundschule	Turnhalle	12x26 m	312 m <sup>2</sup>	Stadt Weinheim
<b>Lützelsachsen</b>				
Grundschule	Turnhalle	12x25 m	300 m <sup>2</sup>	Stadt Weinheim
Gemeindehalle	Großsporthalle	24x45 m	1125 m <sup>2</sup>	Stadt Weinheim
<b>Hohensachsen</b>				
Sportzentrum	Turnhalle	15x26 m	312 m <sup>2</sup>	Stadt Weinheim
SG 1884 Hohensachsen	Großsporthalle	22x43 m	946 m <sup>2</sup>	Verein
<b>Rippenweier</b>				
Grundschule	Gymnastikhalle	8,6x12 m	103 m <sup>2</sup>	Stadt Weinheim
Keltensteinhalle	Mehrzweckhalle	15x28 m	420 m <sup>2</sup>	Stadt Weinheim
<b>Oberflockenbach</b>				
Theodor-Heuss-Grundschule	Turnhalle	12x25 m	300 m <sup>2</sup>	Stadt Weinheim
TV 1920 Wünschmichelbach	Gymnastikraum	10x12 m	120 m <sup>2</sup>	Verein

Quelle: Stadt Weinheim, Amt für Schule, Kultur und Sport

Bis auf Ritschweier hat damit jeder Stadtteil mindestens eine für sportliche Zwecke nutzbare Halle in der Mindestgröße einer Einfachturnhalle. Die nutzbare Gesamtsportfläche beträgt 14.216 m<sup>2</sup>, d.h. je Einwohner stehen rechnerisch 0,33 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

### Bedarf / Planung

Nach der DIN 18032 'Sporthallen' bzw. Schönig / Borchard<sup>22</sup> beträgt der Flächenbedarf 0,2 - 0,4 m<sup>2</sup> nutzbarer Hallenfläche je Einwohner, was einen rechnerischen Bedarf zwischen 8.600 m<sup>2</sup> und 17.200 m<sup>2</sup> ergibt. Die vorhandene Fläche liegt innerhalb dieser Bandbreite im oberen Drittel, was auf eine quantitativ gute Versorgung mit Sporthallen schließen lässt.

Im Bereich des frei werdenden Festplatzes ist ein zusätzlicher Standort für eine Vereinssporthalle vorgesehen, um dem konkreten Bedarf nach einer entsprechenden Einrichtung gerecht zu werden. Im südlichen Anschluss erfolgt derzeit die Erweiterung einer bestehenden Sporthalle durch den tragenden Verein. Die

<sup>22</sup> Schönig / Borchard: Städtebau, Stuttgart 1992

Flächen liegen in günstigem funktionalem Zusammenhang zu den in diesem Bereich konzentrierten Sport- und Freizeiteinrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung und sind zugleich gut an das örtliche und überörtliche Straßensystem angebunden.

Im Flächennutzungsplan ist zudem ein Standort für eine Mehrzweckhalle in Oberflockenbach im Bereich 'Dell und Kehr' an der Oberflockenbacher Straße vorgesehen, da im einwohnerstärksten Odenwaldstadtteil für größere Veranstaltungen bislang nur die Schulturnhalle der Grundschule zur Verfügung steht. Die Fläche bindet an die bereits bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen an, so dass der Bereich als zentraler Standort für die örtlichen Freizeiteinrichtungen erweitert und gestärkt wird. Der Standort liegt dabei verkehrsgünstig und ist von allen Teilen Oberflockenbachs gut zu erreichen. Die Fläche ist als zweckgebundene Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

## ■ Hallenbäder

### Bestand

Im Stadtgebiet stehen die folgenden drei Hallenbäder zur Verfügung, deren Standorte im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Tabelle 37: Hallenbäder in der Stadt Weinheim

Standort	Einrichtung	nutzbare Wasserfläche
Weinheim Kernstadt	Hallenbad	ca. 570 m <sup>2</sup>
Weinheim Waid	Freizeitbad Miramar	1.120 m <sup>2</sup>
Hohensachsen	Hallenbad	200 m <sup>2</sup>

Das zwischen Waid und Ofling liegende Freizeitbad Miramar steht dabei in direktem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem angrenzenden Strandbad Waidsee (6,3 ha Freifläche und 22 ha Wasserfläche) und bildet mit diesem im südlichen Anschluss an die Weststadt einen Naherholungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung, der im Norden durch die Sportanlagen im Bereich des Stadions und im Süden durch die Kleingartenanlage und den Sportplatz ergänzt wird. Das Freizeitbad Miramar und die zugehörigen Parkplatzflächen im direkten Anschluss sind als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt und damit in ihrem Standort bestätigt.

### Bedarf / Planung

Der Mindestinzugsbereich für ein Hallenbad sollte ca. 30.000 Einwohner betragen. Dabei sollten bei Einzugsbereichen bis 50.000 Einwohner mind. 0,0075 m<sup>2</sup> Wasserfläche je Einwohner zur Verfügung stehen (Deutscher Schwimmverband, Deutscher Sportbund 1970). Demnach müssten in Weinheim ca. 320 m<sup>2</sup> Wasserfläche in Hallenbädern angeboten werden. Dieser Bedarf wird mit den drei Hallenbädern der Stadt abgedeckt, ein darüber hinausgehender Bedarf besteht nicht. Die Aufrechterhaltung des Hallenbades Hohensachsen steht derzeit in der Diskussion. Auf Grund der Größe des Bades im Verhältnis zur Gesamtfläche ist rein rechnerisch eine städtebauliche Unterversorgung nicht zu befürchten.

## 13. Verkehrsflächen

### 13.1 Rahmenbedingungen und allgemeine Zielvorgaben

Nach § 5 (2) BauGB können im Flächennutzungsplan die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt werden. Hierzu gehören Autobahnen und autobahnähnliche Straßen sowie sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (Straßengrundnetz), Flächen für den ruhenden Verkehr, Bahnanlagen und Straßenbahnen, Hauptwanderwege sowie Flächen für den Luftverkehr. Ein Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Weinheim befindet sich derzeit in Aufstellung. Er liefert bisher noch keine abschließenden Zielvorgaben über die künftige Ausrichtung der verkehrlichen Infrastruktur. Weitergehend werden daher auch die Aussagen des Stadtentwicklungsgutachtens herangezogen.

#### ■ Stadtentwicklungsgutachten

Nach den Aussagen des Stadtentwicklungsgutachtens sind folgende Einzelziele bei den Darstellungen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen:

##### Beruhigung des Durchgangsverkehrs (Ziel V 1)

Durch umfangreiche verkehrsberuhigende Maßnahmen sollen innerstädtische Verkehrsstraßen attraktiver und übersichtlicher werden. Die Leistungsfähigkeit der Durchgangsstraßen in Richtung Birkenauer Tal und Gorbheimer Tal kann durch behutsamen Straßenausbau gesteigert werden, was eine Reduzierung der Verkehrs- und Immissionsbelastung bewirkt.

##### Verbesserung des Binnenverkehrs (Ziel V 2)

Eine verbesserte Verkehrsführung an leistungsfähigen Knotenpunkten soll zum schnellstmöglichen stetigen Verkehrsabfluss aus der Innenstadt sorgen und eine Stärkung der Stadt als Versorgungszentrum mit gut erreichbaren Stellplätzen durch die Einführung eines Parkleitsystems gewährleisten, die dem Quellverkehr Vorrang einräumt. Die Erreichbarkeit des Stadtzentrums aus allen Richtungen soll ermöglicht bzw. verbessert werden. Dabei dürfen keine Schleichwege für den Durchgangsverkehr und keine Benachteiligung des ÖPNV und des Rad- und Fußgängerverkehrs entstehen.

##### Verbesserung des ÖPNV (Ziel V 4)

Im Rahmen einer umfassenden Verkehrsuntersuchung für Gesamt-Weinheim sollen wirkungsvolle Möglichkeiten zur Förderung des ÖPNV entwickelt und analysiert werden. Die Erschließung der Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die flächendeckende Versorgung der innenstadtnahen Wohnquartiere soll durch dichtere Taktzeiten, ein attraktives Haltestellenangebot mit reduzierten Haltestellenabständen und einem erweiterten Fahrtenangebot verbessert werden.

##### Verkehrsberuhigende Maßnahmen (Ziel V 5)

Im Rahmen eines gesamtstädtischen Verkehrsentwicklungskonzeptes sollen Bereiche festgelegt werden, in denen durch verkehrsberuhigende Maßnahmen die Innenstadt entlastet wird, zusätzliche Stellplätze geschaffen werden und die Aufenthaltsqualität für Fußgänger erhöht wird.

##### Stärkung des Radverkehrs (Ziel V 6)

Der Radverkehr soll gefördert werden mit dem Ziel eines verbesserten und erweiterten Angebots des Radwegegrundnetzes sowie einer verbesserten und gefahrlosen Erreichbarkeit von Schulen, Sport- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen. Hierbei sind insbesondere Konfliktbereiche mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) abzubauen, vor allem in Kreuzungen, Einmündungen und bei Richtungswechsel auf durchgehenden Straßen. In Bereichen, in denen Radfahrer bei der gemeinsamen Straßennutzung durch dichten motorisierten Verkehr gefährdet sind, sollen die Radwege baulich oder optisch getrennt von der Fahrbahn geführt werden. Der Sichtkontakt zwischen MIV und Radfahrer soll aus Verkehrssicherheitsgrün-

den erhalten bleiben. Innerhalb des geschlossenen Stadt-/Gemeindegebietes ist auf kombinierte Geh- und Radwege möglichst zu verzichten.

Die Verknüpfung des Radwegenetzes mit dem ÖPNV ist durchgängig zu ermöglichen mit entsprechender Ausweisung von Bike&Ride-Abstellplätzen.

#### Radwegebau (Ziel V 7)

In Bereichen, in denen Radfahrer bei der gemeinsamen Straßennutzung durch dichten motorisierten Verkehr gefährdet sind, sollen die Radwege baulich getrennt von der Fahrbahn geführt werden.

## 13.2 Straßenverkehr

### ■ Großräumige und regionale Straßenanbindungen

In Nord-Süd-Richtung erfolgt die übergemeindliche, grenzüberschreitende Anbindung der Stadt Weinheim an das **großräumige Straßennetz** der Bundesautobahnen und Europastraßen durch die Autobahn A 5 (Anschlusspunkt Weinheimer Kreuz). Die Autobahn A 5 verbindet das Stadtgebiet mit dem im Norden liegenden Rhein-Main-Verdichtungsraum und den Oberzentren Darmstadt und Frankfurt sowie dem südlich im Rhein-Neckar-Verdichtungsraum liegenden Oberzentrum Heidelberg.

In Ost-West-Richtung erfolgt die Anbindung an das großräumige Straßennetz durch die Autobahn A 659, die den südwestlich der Stadt Weinheim liegenden Verdichtungsraum Mannheim / Ludwigshafen über die B 38 mit dem Vorderen Odenwald verbindet. Die A 659 stellt über den Anschlusspunkt Viernheimer Kreuz zugleich die Anbindung an die Autobahn A 67 / A 6 als der zweiten wichtigen Nord-Süd-Verbindung in der Rheinebene her, die das Stadtgebiet mit den Verdichtungsräumen Mainz / Wiesbaden im Norden sowie Mannheim bzw. Karlsruhe im Süden verknüpft.

Die wichtigste übergemeindliche **regionale Straßenverbindung** in Nord-Süd-Richtung ist die Bundesstraße B 3 (Bergstraße), die die Stadt mit den an der Hessischen Bergstraße liegenden Mittelzentren im Norden bis nach Darmstadt und den südlich an der Badischen Bergstraße liegenden Städten und Gemeinden bis nach Heidelberg verbindet. Die B 3 durchquert im Zuge der Bergstraße parallel zur DB- Gleisstrasse die bebaute Ortslage der Stadt Weinheim von Nord nach Süd. Sie hat dabei auch die Funktion, die zwischengemeindliche Verbindung zu den nördlich und südlich gelegenen Ortsteilen und Gemeinden zu sichern.

Als übergemeindliche Straßenverbindung in Ost-West-Richtung verbinden die Bundesstraße B 38 und L 3408 die von Westen aus dem Raum Mannheim kommende A 659 ab dem Anschlusspunkt 'Weinheimer Kreuz' über die Stadt Weinheim mit den Gemeinden im Vorderen Odenwald (Mörtenbach, Rimbach und Fürth).

Im Dezember 1999 wurde mit der B 38a die Weinheimer Nordumgehung für den Ost-West-Durchgangsverkehr eröffnet. Die Neubaustrecke verbindet die B 38 ab der Einmündung L 3408 (Mannheimer Straße) über die Weinheimer Westtangente und den Saukopftunnel im Weinheimer Norden mit den im Vorderen Odenwald liegenden Birkenauer Ortsteilen Liebersbach und Mörtenbach.

### ■ Zwischengemeindliche Straßenverbindungen

Bei den zwischengemeindlichen Straßenverbindungen in Ost-West-Richtung überwiegen deutlich die nach Osten auf den Vorderen Odenwald ausgerichteten Straßenverbindungen, während sich die Verbindung der Stadt Weinheim nach Westen in die Rheinebene vor allem auf die Autobahn A 659 konzentriert. Die Muckenstürmer Straße (K 4133) verbindet die südlichen Ortsteile mit den Städten Viernheim und Mannheim/Ludwigshafen in westlicher Richtung.

Der Stadtteil Rippenweier ist in westlicher Richtung über die L 596 und Oberflockenbach über die K 4124 und L 596 an die Bundesstraße B 3 und damit an die Kernstadt Weinheim wie auch das großräumige Straßennetz angebunden. Der Stadtteil Ritschweier ist nach Westen über die Talstraße / Hohensachsener Straße an die B 3 angeschlossen. Der Stadtteil Oberflockenbach ist zudem in nördlicher Richtung über die

K 4125 und die K 4124 an die L 3257 (Gorxheimer Talstraße) angebunden. Die L 3257 verknüpft die Gemeinde Gorxheimer Tal in Ost-West-Richtung mit der Stadt Weinheim.

### ■ Innergemeindliche Straßen

Eine bedeutsame innerstädtische Ost-West-Verbindung ist der Straßenzug Pappelallee – Breslauer Straße – Multring, der für die Weinheimer Weststadt sowie die gesamtstädtischen Freizeiteinrichtungen eine wichtige Funktion als Hauptsammelstraße besitzt. Die Anbindung der beiden Siedlungen Waid und Ofling im Südwesten des Stadtgebietes erfolgt über die Waidallee nach Norden bzw. über die Berliner Straße nach Süden. Die Weinheimer Innenstadt wird insbesondere über den Straßenzug Bahnhofstraße – Dürrestraße und die Prankelstraße an das städtische Straßennetz angebunden.

### ■ Bestätigte Darstellungen / Vorhandenes Straßengrundnetz

Die vorhandenen überörtlichen und die bedeutsamen innerörtlichen Straßenverbindungen werden im Flächennutzungsplan als 'Flächen für den überörtlichen Verkehr' und 'Örtliche Hauptverkehrszüge' nachrichtlich übernommen (klassifizierte Straßen) bzw. dargestellt (Gemeindestraßen).

Klassifizierte Straßen	Gemeindestraßen
Autobahn A 5	Pappelallee – Breslauer Straße
Autobahn A 659	Multring
Bundesstraße B 38	Westtangente
Bundesstraße B 3	Waidallee – Berliner Straße
Landesstraße L 596	Bahnhofstraße – Dürreplatz
Landesstraße L 3257	Prankelstraße
Landesstraße L 3408	Rote Turmstraße – Mittelgasse
Kreisstraße K 4124	Lützelsachsener Straße – Weinheimer-Straße – Sachsenstraße – Hohensachsener Straße
Kreisstraße K 4125	Muckensturmer Straße
Kreisstraße K 4133	Talstraße – Hohensachsener Straße (Ortsteil Ritschweier)

### ■ Öffentliche Parkplätze, Parkhäuser

Nach der 'Stellplatzbilanz Innenstadt' der Stadt Weinheim aus dem Jahr 1998 stehen in der Innenstadt ca. 3.100 Stellplätze zur Verfügung. Davon entfallen ca. 320 Stellplätze auf größere Flächenparkplätze sowie ca. 360 Stellplätze in Parkhäusern. Bei den übrigen handelt es sich überwiegend um Parkplätze im Straßenraum.

Die Stadt Weinheim betreibt derzeit die Einführung eines dynamischen Parkleitsystems mit dem Ziel, die vorhandenen Stellplatzeinrichtungen zielgerichteter anzufahren.

### ■ Bedarf / Planung

Eine aktuelle Verkehrsentwicklungsplanung für die Stadt Weinheim wird zur Zeit erarbeitet. Hierzu liegt eine erste Bestandsanalyse vor, aus der die erforderlichen nächsten Maßnahmen abgeleitet werden. Eine Vielzahl dieser Maßnahmen wird im Flächennutzungsplan keinen ausdrücklichen Niederschlag finden, da sie für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mit ihren generalisierten Aussagen zu spezifisch sind. Im Einzelnen werden neben den aus den Fachplanungen übernommenen Maßnahmen (Kreisverbindungsstraße, Ausbau A 5) folgende aktuelle Straßenplanungen im Flächennutzungsplan berücksichtigt:

#### Multringtunnel

Im Flächennutzungsplan wird eine geplante Anbindung des nördlichen Multringes an die B 3 in der Höhe des Güterbahnhofes in Form eines Tunnels / Unterführung dargestellt, mit der die trennende Wirkung der Bahntrasse gemindert und die Weststadt sowie die Siedlungsbereiche Waid und Ofling besser an das Stadtgebiet



angebunden werden sollen. Zudem kann die unzureichende und wenig leistungsfähige bisherige Tunnelanbindung des Suezkanalweges entlastet werden.

#### Anschluss Waidallee / Berliner Straße

Im Stadtentwicklungsgutachten ist eine leistungsfähigere Anbindung der Waidallee an die Berliner Straße vorgesehen, um die Siedlungen Waid und Ofling einschließlich der geplanten Neubaugebiete sowie den Naherholungsschwerpunkt Waidsee / Miramar besser von Süden zu erschließen. Hierzu soll der Richtungsverkehr aufgegeben und der am Sportplatz verlaufende Straßenast ausgebaut werden. Diese Maßnahme wird in den Flächennutzungsplan übernommen.

#### Viernheimer Straße / Händelstraße

Mit den aktuellen Planungen im Bereich Viernheimer Straße zur Entwicklung weiterer gewerblich nutzbarer Flächen sowie dem Neubau der Feuerwehr im Gewann 'Zwischen Dämmen' wird die Viernheimer Straße ausgebaut. Damit verbunden ist eine Verschwenkung des bisherigen Straßenverlaufs nach Süden. Eine solche Planung war bereits Gegenstand des FNP '86. Da eine unmittelbare Verlängerung entlang der Weschnitz nach Osten bis an die Birkenauer Talstraße nicht weiter verfolgt wird, wird zur Anbindung nach Süden eine Querverbindung über die Händelstraße im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### Autobahn Anschluss A5 / K 4133 (Muckenstürmer Straße)

Mit dem geplanten Ausbau der A5 sind zukünftig Überlegungen vorzunehmen, im Bereich der Muckenstürmer Straße im südwestlichen Stadtgebiet die Errichtung einer zusätzlichen Anschlussstelle an die Autobahn vorzunehmen. Neben Vorteilen der Erschließung auch der südlich anschließenden Nachbargemeinden bestünde damit insbesondere für die zukünftigen Siedlungsschwerpunkte im südlichen Stadtgebiet eine hochwertige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, was zu weiteren Entlastungen der Innenstadt führen würde.

Der Verkehrsentwicklungsplan untersucht darüber hinaus weitere Planungsvarianten, die zur Optimierung der Weinheimer Verkehrsverhältnisse beitragen sollen. Hierzu zählen u.a. eine mögliche Anbindung des Gewerbegebietes West über eine Trasse westlich der A5 an die K 4133 auf dem Gebiet der Gemeinde Hedesheim sowie Möglichkeit, mittels einer großräumigeren Südumfahrung mit Anbindung an das Gornheimer Tal die Innenstadt vom Verkehr zu entlasten. Belastbare Ergebnisse hierzu liegen noch nicht vor. Sollten die Ergebnisse der Verkehrsentwicklungsplanung auch Veränderungen im Netz der örtlichen Hauptverkehrsstraßen mit sich bringen, ist über die Notwendigkeit einer Flächennutzungsplan-Änderung zu entscheiden.

### **13.3 Bahnanlagen, ÖPNV**

Die Stadt Weinheim liegt im Schnittpunkt der Main-Neckar-Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG (DB) mit der Nahverkehrsstrecke der DB *Weinheim – Fürth* (Weschnitztalbahn) sowie der von der (MVV/OEG) betriebenen Verbindung *Weinheim – Viernheim – Mannheim* bzw. *Weinheim – Schriesheim – Heidelberg* in Straßenbahnqualität und besitzt damit günstige Voraussetzungen für leistungsfähige SPNV-Verbindungen von und zu den Nachbargemeinden und den nächstgelegenen Oberzentren.

#### **■ Schienenverkehr DB**

Die Stadt Weinheim ist über die DB-InterCity- und Regionalverkehrsstrecke *Mannheim / Heidelberg – Weinheim – Bensheim – Darmstadt – Frankfurt* an das Netz der Schienenfernverkehrsverbindungen angeschlossen. Die zweigleisige elektrifizierte Schienentrasse verläuft von Nord nach Süd unmittelbar durch den Siedlungsbereich der Kernstadt und tangiert dabei den zentralen Innenstadtbereich.

Der Bahnhof der Stadt Weinheim liegt am westlichen Rand der Innenstadt und weist damit eine gute Erreichbarkeit auf, die allerdings durch die Trennwirkung der stark befahrenen Bundesstraße B 3 gemindert wird. Ein weiterer Haltepunkt besteht im südlichen Gemeindegebiet im Bereich Bachwiesenstraße zwischen den Siedlungsbereichen von Lützelsachsen und Waid.

Zudem besteht mit der Weschnitztalbahn eine DB-Schienenahverkehrsverbindung zu den östlich im Odenwald gelegenen Gemeinden *Birkenau – Mörlenbach – Rimbach – Fürth*. Der Ausbau der Strecke und eines Bahnsteiges am Weinheimer Bahnhof ist abgeschlossen. Auf der Strecke ist in der Hauptverkehrszeit ein 30-Minuten-Takt und in den Nebenverkehrszeiten ein 60-Minuten-Takt eingerichtet.

In westliche Richtung besteht eine Schienenverbindung nach Viernheim, die ausschließlich dem Güterverkehr dient. Die Gleistrasse verläuft vom Güterbahnhof ausgehend am südlichen Siedlungsrand nach Westen.

### ■ Schienenverkehr MVV/OEG

Besondere Bedeutung für den öffentlichen Personennahverkehr hat die von der MVV/OEG AG betriebene Straßenbahnringverbindung von Mannheim über Weinheim nach Heidelberg. Über die Strecke werden insbesondere die Stadtteile Hohensachsen und Lützelsachsen sowie die ausgedehnten Wohngebiete im Süden und Westen der Stadt Weinheim an die Arbeitsplatzschwerpunkte in den benachbarten Oberzentren angebunden.

Die OEG-Strecke verfügt über 10 Haltestellen im Gebiet der Kernstadt und der südlichen Stadtteile Lützelsachsen und Hohensachsen.

### ■ Bestätigte Darstellungen

Die folgenden Schienenverkehrsverbindungen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Bahnanlagen und Straßenbahnen nachrichtlich übernommen:

DB-Regionalverkehrsstrecke Mannheim / Heidelberg – Darmstadt

DB-Nahverkehrsstrecke *Weinheim – Fürth*

OEG-Strecke Weinheim – Viernheim – Mannheim

OEG-Strecke Weinheim – Schriesheim – Heidelberg

Außerdem sind als Haltestellen im Zuge der DB-Strecke der Bahnhof Weinheim und der Haltepunkt Lützelsachsen dargestellt. Im Zuge der OEG-Strecke werden die zehn bestehenden Haltepunkte einschließlich des OEG-Bahnhofes bestätigt.

### ■ Bedarf / Planung

#### DB Strecke Heidelberg – Weinheim – Darmstadt

Im Flächennutzungsplan wird Freihaltestreifen für das erforderliche dritte Gleis der Bahntrasse gesichert.

Der nördliche Stadtteil Sulzbach mit ca. 2.800 Einwohnern liegt unmittelbar an der zukünftigen S-Bahnstrecke, ohne dass bislang ein Bahnhaltepunkt zur Verfügung steht. Mit der Erschließung und Bebauung des Neubaugebietes 'West II' ist zu erwarten, dass sich die Einwohnerzahl weiter erhöht. Hinzu kommen die Einwohnerzuwächse der neu ausgewiesenen Baugebiete 'Dornäcker I + II' sowie 'Unter der Straße' (einschließlich Planungsreserve 8,4 ha). Zur Verlagerung eines möglichst großen Anteils des auf diesen Stadtteil ausgerichteten Verkehrsaufkommens von der Straße auf die Schiene ist die Schaffung eines eigenen S-Bahnhaltepunktes in Sulzbach erforderlich.

Entsprechend der städtischen Potenzialanalyse ist ein weiterer S-Bahn-Haltepunkt südlich der Barbara-Brücke geplant, um für die ausgedehnten Wohngebiete der Weinheimer Weststadt eine gut erreichbare Zugsteigemöglichkeit zu schaffen. Die geplanten Haltepunkte sind im Flächennutzungsplan dargestellt und damit die Freihaltung der Flächen ermöglicht. Für die tatsächliche Realisierung der Haltepunkte sind aber neben einer optimalen Lage auch weitere betriebliche und wirtschaftliche Fragen zu klären.

#### OEG-Strecke Weinheim – Heidelberg

Im Zuge des OEG-Beschleunigungsprogramms wurde der Streckenabschnitt zwischen Schriesheim und Heidelberg bereits zweigleisig ausgebaut. Zur weiteren Verkürzung der Takt-Folge auf der OEG-Strecke *Weinheim – Heidelberg* ist künftig ein zweigleisiger Streckenausbau auf dem verbleibenden Streckenabschnitt zwischen dem Bahnhof Lützelsachsen und dem Bahnhof Weinheim notwendig.

Für den Streckenabschnitt zwischen Lützelsachsen und dem Weinheimer OEG-Bahnhof soll ein Planfeststellungsverfahren für den zweigleisigen Streckenausbau eingeleitet werden. Im Flächennutzungsplan ist entlang der OEG-Strecke eine Erweiterungsfläche für den Gleisusbau vermerkt, soweit nach den Genehmigungsplanungen zum Planfeststellungsverfahren erforderlich.

Im Rahmen der Freierwerb von bisher bahneigenen Flächen wird gegenwärtig eine Umstrukturierung des Bahnhofes Weinheim diskutiert. Verbunden ist damit die Frage einer besseren Verknüpfung zwischen OEG und der Main-Neckar-Bahnstrecke. Hierzu werden Überlegungen angestellt, die OEG-Haltestelle Luisenstraße auf die Brücke der Mannheimer Straße zu verlegen. Einfluss auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans hat eine solche Verschiebung nicht, da die heutige Haltestelle bereits über ein entsprechendes Symbol dargestellt ist und die Verschiebung durch die gegenwärtige Darstellung gedeckt wäre.

### **13.4 Rad- und Wanderwege**

In der Radwegekonzeption der Stadt Weinheim (Stand 1994) sind die wichtigsten Elemente des Radwegesetzes im Stadtgebiet dargestellt. Über das vorhandene Radwegenetz sind grundsätzlich sämtliche Nachbargemeinden in der Rheinebene miteinander verbunden. Die Nachbargemeinden Birkenau und Gornxheimetal im Odenwald sind in dieses Netz eingebunden. Für die Odenwaldstadtteile wird dem Radverkehr auf Grund der vorherrschenden topographischen Verhältnisse nur eine untergeordnete bzw. eine freizeittliche Bedeutung beigemessen (Radwanderwege).

Die Radwegekonzeption wird derzeit grundlegend überarbeitet, um einerseits die zwischenzeitlichen Veränderungen aufzunehmen, andererseits den veränderten Verkehrsbeziehungen (z.B. neue Wohngebiete) sowie auch den Bedürfnissen der Nachbargemeinden weiter gerecht zu werden.

Der Bereich der Badischen Bergstraße und der Vorderer Odenwald haben eine besondere Bedeutung für die Nah- und Wochenenderholung der im Verdichtungsraum Rhein-Neckar lebenden Menschen. Dementsprechend sind Bergstraße und Vorderer Odenwald von einem dichten Netz an Wanderwegen überzogen.

### **13.5 Flugverkehr**

An der nordwestlichen Gemarkungsgrenze liegt der Sonderlandeplatz des Luftsportvereins Weinheim-Bergstraße 1932 e.V., der ausschließlich dem nichtgewerblichem Luftverkehr (Segel- und Motorsportflug) dient. Dem Landeplatz ist ein Bereich mit beschränkter Bauhöhe nach Luftverkehrsgesetz zugeordnet.

## 14. Ver- und Entsorgungsanlagen

### 14.1 Wasserversorgung

#### ■ Organisation

Für die Verteilung des Trinkwassers und den Betrieb des Versorgungsnetzes innerhalb des Stadtgebietes sind die Stadtwerke Weinheim zuständig. Sie beziehen das Trinkwasser zur Versorgung der Kernstadt und der Stadtteile Sulzbach, Hohensachsen, Lützelsachsen sowie der Siedlungen Waid und Ofling vom Wasserzweckverband 'Badische Bergstraße', während das Trinkwasser für die im Odenwald liegenden Stadtteile Ritschweier, Rippenweier sowie Oberflockenbach über den Wasserzweckverband 'Eichelberg' als Vorlieferant bezogen wird. Dem Wasserzweckverband 'Badische Bergstraße' sind neben der Stadt Weinheim noch die Stadt Hemsbach sowie die Gemeinde Laudenbach angeschlossen.

Das Trinkwasser der Wasserzweckverbände 'Badische Bergstraße' und 'Eichelberg' wird durch das Wasserwerk des Wasserzweckverbandes 'Badische Bergstraße' in Hemsbach gewonnen und aufbereitet. Die Gewerbebetriebe Fa. Freudenberg und Fa. Naturin verfügen zudem über eine eigene Wasserversorgung.

#### ■ Wasserwerk

Das in den Jahren 1969 - 71 gebaute Wasserwerk des Wasserzweckverbandes 'Badische Bergstraße' liegt im westlichen Gemarkungsbereich der Stadt Hemsbach, unweit der nordwestlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Weinheim. Die Schutzzone III des Wasserwerks reicht in die Gemarkung der Stadt Weinheim hinein.

Das Wasser wird im Wasserwerk aus sieben Tiefbrunnen mit einer Förderleistung von max. 200 m<sup>3</sup>/h je Brunnen aus 120 m Tiefe gefördert<sup>23</sup>. Die Ende 2000 ausgelaufenen Wasserrechte sind zur Zeit durch einen vorläufigen Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe, der zur Entnahme von 5,0 Mio m<sup>3</sup>/a berechtigt, verlängert worden. Das Verfahren zur angestrebten Bewilligung der Förderrechte für 6,5 Mio m<sup>3</sup>/a läuft derzeit noch. Die tatsächlich geförderte Wassermenge bewegt sich momentan um 4,0 Mio m<sup>3</sup>/a, so dass noch ausreichend Reserven vorhanden sind.<sup>24</sup>

Die Gesamtfördermenge des Wasserwerks hat von 4.878.270 m<sup>3</sup> im Jahr 1990 auf 4.179.580 m<sup>3</sup> im Jahr 1998 abgenommen. Davon wurden 2.681.262 m<sup>3</sup> nach Weinheim und die im Odenwald liegenden Stadtteile (über den Eichelbergverband) geliefert. Die nach Weinheim gelieferte Menge hat im genannten Zeitraum von 3.223.170 m<sup>3</sup>/a auf 2.681.262 m<sup>3</sup>/a abgenommen. Der Rückgang entspricht dem Wasserbedarf von ca. 11.000 Einwohnern. Im Jahr 2000 wurden nach Weinheim nur noch 2.645.822 m<sup>3</sup> geliefert.

Der spezifische Verbrauch hat damit von 170 l/EW x d (Weinheim) bzw. 146 l/EW x d (Odenwaldstadtteile) im Jahr 1990 auf 137 l/EW x d (Weinheim) bzw. 135 l/EW x d (Odenwaldstadtteile) im Jahr 2000 abgenommen.

Es kann demzufolge davon ausgegangen werden, dass die quantitative Wasserversorgung für die Stadt Weinheim auch künftig gesichert ist. Dies gilt aufgrund des sich durch den deutlichen Verbrauchsrückgang eröffneten Spielraumes und der bislang nicht ausgeschöpften bewilligten Gesamtfördermenge auch bei einer weiteren Siedlungsentwicklung. Aus dem Erfordernis der gesicherten Wasserversorgung ergeben sich demnach keine unmittelbar begrenzenden Faktoren für den Umfang der Ausweisung von zusätzlichen Wohn- und Gewerbegebieten durch den Flächennutzungsplan.

#### ■ Versorgungsnetz

Die von Norden erfolgende Einspeisung des Wassers des Wasserzweckverbandes 'Badische Bergstraße' in das städtische Netz erfolgt über eine parallel zur Alten Weschnitz verlaufende Zubringerleitung DN 600 im Bereich Brunnenweg / Fichtestraße und wird von dort über Hauptleitungen DN 300 / 300 nach Westen und

<sup>23</sup> Stadtwerke Weinheim (Hrsg.): 100 Jahre Trinkwasserversorgung 1891 - 1991

<sup>24</sup> Telefonische Auskunft des Wasserzweckverbandes 'Badische Bergstraße' vom 18.09.2002

DN 150 / 300 nach Süden weiter verteilt oder in Schwachlastzeiten den Hochbehältern zugeführt. Eine weitere Einspeisung erfolgt über einen Wasserübergabeschacht im Bereich Gartenstraße von Hemsbach aus in den Stadtteil Sulzbach, um die dortige Wasserversorgung zu stabilisieren.

An der Hauptübergabestation an der Viernheimer Straße liegt auch das städtische Notwasserwerk, das mit einer Leistung von 400 m³/h ca. 80 % des gesamtstädtischen Wasserbedarfs abdeckt.

Die Abgabe des Wassers an den 'Eichelbergverband' erfolgt in Hohensachsen am Übergabepunkt im Bereich der Kreuzung Südliche Bergstraße / Muckenstürmer Straße (Feuerwehrgerätehaus). Von dort wird das Wasser über eine Zubringerleitung DN 300 in das Wasserwerk Schriesheim und weiter in den Hochbehälter Ursenbach gepumpt. Von hier aus gelangt das Wasser in den Hochbehälter Steinberg und über diesen in die Odenwaldstadtteile.

Während in den Hangbereichen der Bergstraße eine Reihe von Druckerhöhungsstationen erforderlich sind, um die höher gelegenen Versorgungsbereiche zur versorgen, sind im Netz der Odenwaldstadtteile zwei Druckreduzierstationen notwendig, um die hohen Einspeisedrücke auf den Netzdruck von 5,0 / 7,0 bar zu senken. Insbesondere die Leistungsfähigkeit und Kapazität der Druckerhöhungsanlagen ist bei der Ausweisung von künftigen Baugebieten in Hochzonen zu berücksichtigen.

### ■ Hochbehälter

Der Gewährleistung eines ausreichenden Versorgungsdruckes sowie dem Ausgleich von Bedarfsschwankungen dienen die folgenden Wasserhochbehälter im Hangbereich der Bergstraße sowie im Odenwaldbereich:

Tabelle 38: Trinkwasserbehälter

Versorgungsgebiet Badische Bergstraße	Nutzzinhalt in m³	Versorgungsgebiet Eichelberg	Nutzzinhalt in m³
HB Kastanienwald	5.000	HB Ursenbach	1.520
HB Holzweg	2.000	HB Steinberg	955
HB Nächstenbach	120	HB Köhlerwald	520
HB Häfner	140	ZPW Wilhelmsfeld	720

Quelle: Informationsblatt Trinkwasserversorgung der Stadtwerke Weinheim 02/2001

Im Flächennutzungsplan sind die Standorte der Wasserhochbehälter, des Pumpwerks Süd sowie die parallel zur Alten Weschnitz verlaufende Hauptzubringerleitung DN 600 dargestellt und bestätigt.

## 14.2 Wasserschutzgebiete

Der Flächennutzungsplan enthält die nachrichtliche Übernahme der Grenzen der folgenden rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebiete. In den Schutzzonen sind dem Schutzzweck entgegenstehende Nutzungen unzulässig und die übrigen Raumansprüche auf das Ziel der Grundwassersicherung und Gewinnung auszurichten.

Im nordwestlichen Gemarkungsgebiet befindet sich ein Teil der Zone III A (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes 'Wasserzweckverband Badische Bergstraße', Rechtsverordnung vom 04.08.1976, zum Schutz der auf Hemsbacher Gemarkung liegenden Wassergewinnungsanlagen (Brunnen 1 bis 9) des Wasserzweckverbandes.

Im äußersten Westen des Gemarkungsgebietes befindet sich ein geringer Teil der Zone III B (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes 'Wasserwerk Käfertal', Rechtsverordnung vom 03.11.1977, zum Schutz der auf Viernheimer Gemarkung liegenden Wassergewinnungsanlagen der Energie- und Wasserwerke Rhein-Neckar AG. Das Schutzgebiet befindet sich derzeit in der Überarbeitung, mit der voraussichtlich eine Ausdehnung auch auf Weinheimer Gebiet verbunden ist. Ein genauer Abgrenzungsvorschlag liegt noch nicht vor.

Zudem ist die nicht rechtswirksam festgesetzte Anschlusszone III A des Wasserschutzgebietes 'Brunnen I, II, III, Gemarkung Schriesheim' des Zweckverbandes 'Gruppenwasserversorgung Eichelberg' und des Was-

erschutzgebietes 'Brunnen I, II, III, Gemarkung Ladenburg' der Gruppenwasserversorgung 'Obere Bergstraße' am südlichen Gemarkungsrand zu Großsachsen vermerkt. Derzeit wird noch anhand eines mathematischen Rechenmodells geprüft, inwieweit das Wasserschutzgebiet fachlich erforderlich ist.

### 14.3 Abwasserbeseitigung

#### ■ Organisation

Das Gebiet der Kernstadt Weinheim und der Stadtteile an der Bergstraße und im Odenwald ist vollständig an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Abwässer werden über die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes 'Bergstraße' gereinigt. Dem Abwasserzweckverband sind neben der Stadt Weinheim noch die Städte und Gemeinden Laudenbach, Heppenheim – Ober-Laudenbach, Hemsbach, Birkenau, Gorchheimtal, Hirschberg und Viernheim angeschlossen.

#### ■ Kläranlage

Die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes liegt außerhalb des besiedelten Bereiches am Nordwestrand der Weinheimer Gemarkung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gelände des Segelflugplatzes in der Altau. Die zentrale Verbandskläranlage ist seit 1977 in Betrieb und hatte seinerzeit die beiden bestehenden Altkläranlagen 'Nord' und 'Süd' der Stadt Weinheim ersetzt. Die Kläranlage mit mechanischer und biologischer Reinigungsstufe war in der 1. Ausbaustufe (1985) auf eine Reinigungskapazität von 190.227 Einwohnergleichwerte (124.922 EW und 65.305 EWG aus Industrie und Gewerbe ausgelegt). Ende 1988 waren 114.641 Einwohner und 26.667 gewerbliche EWG angeschlossen und die Anlage damit zu etwa 75 % ausgelastet.

Aufgrund von Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben wurde ein weiterer Ausbau der Kläranlage erforderlich, der insbesondere Maßnahmen zur verbesserten Phosphat- und Stickstoffelimination und der Klärschlammbehandlung betraf. Der Ausbau erfolgte in den Jahren 1990 bis 1995. Die Reinigungskapazität beträgt nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes derzeit (12/2002) 200.000 EWG. Tatsächlich sind etwa 169.000 EWG angeschlossen, was einer Auslastung von ca. 85 % entspricht.

Aus der Reinigungskapazität der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes ergeben sich demnach keine unmittelbar begrenzenden Faktoren für den Umfang der Ausweisung von zusätzlichen Wohn- und Gewerbegebieten durch den Flächennutzungsplan. Allerdings ist die vertraglich geregelte Maximalabwassermenge, die die Stadt Weinheim der Verbandskläranlage zuführen darf, ein begrenzendes Element. Die Kläranlage hat bei Trockenwetter zu viel Fremdwasser zu behandeln, was zu Problemen im Reinigungsprozess führt. Auch deshalb ist bei allen künftigen Baugebieten eine konsequente Entwässerung im Trennsystem in Verbindung mit Rückhaltungs- und Versickerungsmaßnahmen für das anfallende Regenwasser anzustreben. Die ortsnahe Einleitung in einen Vorfluter soll geprüft werden. Bei der Ansiedlung von abwasserintensiven Unternehmen ist zu prüfen, ob eine Anpassung der abwassertechnischen Anlagen erforderlich wird.

Die stillgelegte Kläranlage 'Nord' im Nordwesten der Gemarkung im Schnittpunkt der Westtangente mit der Neuen Weschnitz und die Kläranlage 'Süd' ganz im Westen der Gemarkung im Gewerbegebiet 'West' wurden umgebaut und erfüllen heute im Gesamtsystem nur noch die Aufgabe als Regenüberlaufbecken. Die Nutzung der Erdbecken im Naturschutzgebiet „Teiche am Landgraben“ wurde nicht aufgehoben und genießt Bestandsschutz. Sie dienen im Starkregenfall als Pufferbecken für hochverdünnte Abwässer. Die ehem. Kläranlage des Stadtteils Sulzbach dient heute als Rückhaltebecken.

Zudem betreibt die Fa. Freudenberg eine eigene Werkskläranlage, die nördlich des Firmengeländes unmittelbar neben der ehem. Kläranlage 'Nord' liegt.

#### ■ Vorfluter

Als Vorfluter der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes dient die Neue Weschnitz, in die das gereinigte Abwasser über eine 1,7 km lange Druckleitung eingeleitet wird.

Die Wasserqualität der Weschnitz, in deren Einzugsgebiet sich zehn Kläranlagen befinden, hat sich aufgrund der Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen der Kläranlagen der angeschlossenen Abwasserverbände 'Bergstraße', 'Oberes Weschnitztal' und 'Grundelbachtal' erheblich verbessert<sup>25</sup>. So musste die Weschnitz 1976 ab Pegel Fürth der Güteklasse II – III (kritisch belastet) bzw. III (stark verschmutzt) und ab Weinheim der Güteklasse IV (übermäßig verschmutzt) zugeordnet werden. Bis zum Jahr 1998 hat sich die Wasserqualität der Weschnitz ab Pegel Mörlenbach bis auf die Güteklassen II – III (kritisch belastet) verbessert. Die für alle Fließgewässer angestrebte Güteklasse II war damit seinerzeit noch nicht erreicht.

### ■ Kanalnetz

Das Entwässerungssystem des Stadtgebietes ist entsprechend den beiden Standorten der Altkläranlagen 'Nord' und 'Süd' in die zwei Haupteinzugsgebiete 'Weinheim Nord' und 'Weinheim Süd' aufgeteilt.

Das Einzugsgebiet 'Nord' umfasst dabei u.a. die Gebiete Nächstenbach, Römerloch, Nordstadt, Altstadt und westliche Innenstadt sowie Müll. Dem Einzugsgebiet 'Nord' angeschlossen sind die Gemeinde Birkenau (Hauptsammler in der Birkenauer Talstraße) und der Abwasserverband 'Grundelbach' (Hauptsammler in der Gorchheimer Talstraße). Das Einzugsgebiet ist ganz auf die Altkläranlage 'Nord' bzw. das an ihrer Stelle nunmehr betriebene Regenüberlaufbecken ausgerichtet, wo die Hauptstränge des Kanalsystems zusammenlaufen. Von hier aus wird das Abwasser über eine parallel zur Neuen Weschnitz verlaufenden Zubringerleitung der Verbandskläranlage zugeleitet.

Zur Verringerung der Schmutzfrachtmenge, die über Entlastungsstellen dem Grundelbach zugeführt werden, erfolgt derzeit die hydraulische Sanierung des Abwassernetzes in der Grundelbachstraße mit der Errichtung eines Staukanals in abgestuften Dimensionierungen.

Das Einzugsgebiet 'Süd' ist dagegen ganz auf die Altkläranlage 'Süd' ausgerichtet und umfasst die Gebiete Weststadt, Südstadt, Waid und Ofling. Von der ebenfalls zum zentralen Regenüberlaufbecken umgebauten Kläranlage 'Süd' wird das Abwasser über ein Pumpwerk bzw. eine Hauptzubringerleitung der Verbandskläranlage zugeführt. Dem Einzugsgebiet 'Süd' angeschlossen sind die Stadtteile Lützelsachsen, Hohensachsen und die Odenwaldstadtteile. Im Pumpwerk beim Regenüberlaufbecken „Süd“ kommt zusätzlich ein Mischwasserzulauf aus dem Abwasserverband „Oberer Landgraben“ an.

Die Entwässerung der Kernstadt sowie der übrigen Stadtteile erfolgt bislang überwiegend im Mischsystem. Zur Grundwasseranreicherung sowie zur Entlastung der Kläranlage und der Vorfluter ist künftig eine konsequente Entwässerung im Trennsystem in Verbindung mit Rückhaltungs- und Versickerungsmaßnahmen für das anfallende Regenwasser anzustreben.

Bei ausreichenden Reinigungskapazitäten der Kläranlage stellt das vorhandene Kanalnetz einschließlich der Pumpwerke und Rückhaltebecken heute den begrenzenden Faktor dar. Hier tragen die Überlastung von Teilnetzen sowie das Fehlen von Regenwasserbehandlungs- und -rückhaltungsanlagen zu einer Begrenzung neuer Bauflächen bei. Nur zu einem geringen Teil sind die neu ausgewiesenen Siedlungsflächen auch im Generalentwässerungsplan (GEP) enthalten. Nach Verabschiedung des Flächennutzungsplans wird die Aufstellung eines neuen GEP erforderlich sein.

### ■ Pumpwerke

Um das fehlende natürliche Gefälle zu der im äußersten westlichen Gemarkungsbereich liegenden Verbandskläranlage auszugleichen, sind in das städtische Kanalsystem verschiedene Pump- und Hebewerke (West, Süd, Waid, Ofling, Sulzbach) eingebunden.

### ■ Darstellung im Flächennutzungsplan

#### Bestand

Im Flächennutzungsplan sind die Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes 'Bergstraße' sowie die Werkskläranlage der Fa. Freudenberg als Flächen für Abwasserbeseitigung dargestellt und bestätigt.

<sup>25</sup> Umweltbericht Kreis Bergstraße Teil II, 1992

Die Flächen der stillgelegten Kläranlagen 'Nord', 'Süd', 'Sulzbach', die Aufgaben als Regenüberlaufbecken erfüllen, sind ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt. Die im FNP '86 dargestellte Erweiterungsfläche für die Altkläranlage 'Nord' entfällt. Zudem sind die für das Gesamtsystem bedeutsamen Sonderbauwerke mit Plansymbol bestätigt. Die Hauptzubringerleitung zur Verbandskläranlage und sonstige Hauptsammler sind dargestellt, soweit sie im Außenbereich verlaufen, da sie dort für die Ausweisung von baulichen Nutzungen bedeutsam sind.

#### Planung

Im Bereich 'Altweise' im äußersten Westen der Gemarkung ist zur Entlastung des Regenüberlaufbeckens 'Süd' bzw. des Landgrabens als dessen Vorfluter die Anlage eines Regenrückhaltebauwerks in Form von zwei flächenhaften Erdbecken geplant und im Plan entsprechend dargestellt.

In Verbindung mit dem Entwässerungssystem des Stadtteils Oberflockenbach ist im Gängelbachtal die Errichtung eines Regenüberlaufbeckens geplant, das der vertraglich festgelegten Durchflussbegrenzung der Wassermenge an die unterhalb liegende Gemeinde Gornheimertal dient. Zudem wird hiermit die Voraussetzung zur Stilllegung von derzeit noch betriebenen Regenüberläufen und damit auch zur Verbesserung der Wasserqualität der vorhandenen Vorfluter geschaffen.

Innerhalb des Stadtgebietes weist der Generalentwässerungsplan ein geplantes RÜB im Bereich Stadthalle aus, das für die aus dem Bereich des Birkenauer Tals anfallenden Abwässer eingesetzt werden soll. Ein Realisierungszeitpunkt für dieses Überlaufbeckens kann derzeit nicht abgesehen werden.

## 14.4 Energieversorgung

### ■ 380 kV / 220 kV / 110 kV - Hochspannungsfreileitungen

Der westlich der Autobahn liegende Bereich des Stadtgebietes bzw. der westliche Teil des Gewerbegebietes 'West' wird von Nord nach Süd durch verschiedene Hochspannungsfreileitungen sowie die Zubringerleitung zum Umspannwerk überquert, die die bauliche Nutzbarkeit der betroffenen Flächen einschränken.

Folgende 380 kV / 220 kV / 110 kV Hochspannungsfreileitungen verlaufen durch das Weinheimer Stadtgebiet:

Tabelle 39: Hochspannungsfreileitungen auf dem Gebiet der Stadt Weinheim

Betreiber	Bezeichnung
Energie Baden-Württemberg AG (EnBW AG)	380 kV – Leitung Anschluss Weinheim
	110 kV – Leitung Rheinau – Weinheim
	110 kV – Leitung Laudenbach - Weinheim
RWE Energie AG	380 / 220 kV – Leitung Heppenheim - Rheinau
	110 kV – Leitung Anschluss Heppenheim
DB Energie GmbH	110 kV – Bahnstromleitung Mannheim – Weiterstadt - Flörsheim

Quelle: Angaben der Energieversorgungsunternehmen

Im Flächennutzungsplan sind die genannten Hochspannungsfreileitungen mit Angabe des Betreibers und die Schutzbereiche im Bereich der Bauflächen dargestellt.

### ■ Stromversorgung

Im äußersten westlichen Gemarkungsbereich innerhalb des Gewerbegebietes 'West' an der Autobahn A 5 liegt das von der Energie Baden-Württemberg AG betriebene 220 kV / 110 kV / 20 kV Umspannwerk, von dem aus das gesamte Stadtgebiet Weinheims mit Elektrizität versorgt wird. Im Flächennutzungsplan ist der Standort des Umspannwerks durch eine Darstellung als Fläche für Versorgungsanlagen sowie ein entsprechendes Plansymbol bestätigt. Planungen zur flächenhaften Erweiterung des Umspannwerkes liegen seitens der Energie Baden-Württemberg AG nicht vor.



Nach der Übernahme der Versorgungsnetze auch der Odenwaldstadteile und des Stadtteils Hohensachsen von der EnBW im Zuge der durch das EnWG angestrebten Entflechtung von Stromerzeugung und Stromtransport wird nun das überwiegende Stromversorgungsnetz durch die Stadtwerke Weinheim betrieben. Daneben werden Leitungen noch weiter von der EnBW betrieben.

## ■ Gasversorgung

### Bestand

Die Verteilung und Versorgung des Weinheimer Stadtgebietes mit Erdgas erfolgt über das Niederdrucknetz der Stadtwerke Weinheim. Dabei sind die Stadtteile Sulzbach einschließlich Sulzbach-West, die Kernstadt Weinheim mit der Siedlung Waid, sowie Lützelsachsen und Hohensachsen an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Bislang nicht angeschlossen sind neben der Siedlung Ofling die Odenwaldstadteile Ritschweier, Rippenweier und Oberflockenbach. Nach Angabe der Stadtwerke sind damit 80 % der Weinheimer Haushalte mit Gas versorgt. Der Gasverbrauch hat sich von 553 Mio kWh pro Jahr (FNP '86) auf 840 Mio kWh im Jahr (1998) erhöht.

Die Anbindung an das überregionale Versorgungsnetz und die Versorgung des Stadtgebietes erfolgt von Westen (über die Gemarkung der Stadt Viernheim) und von Süden (über die Gemarkung der Gemeinde Hirschberg) durch zwei Gashochdruckleitungen DN 200, die an die Gasübergabestationen zwischen Olbrichtstraße und Zeppelinbrücke sowie die westlich davon liegende Übergabestation an der Blumenstraße angebunden sind. Von hier aus wird das Gas in das städtische Netz eingespeist. Zudem zweigt von der Regelstation Schlachthof eine weitere Hochdruckleitung DN 200 nach Nordwesten ab, über die der Stadtteil Sulzbach sowie die Stadt Hemsbach und die Gemeinde Laudenbach versorgt werden.

Die Übergabestationen sowie die Gashochdruckleitungen sind im Plan dargestellt und bestätigt.

### Planung

Die WINGAS GmbH plant den Bau der Erdgasfernleitung SÜDAL (Süddeutschland-Anbindungsleitung). Die Leitung sollte ursprünglich, von Nordwesten her auf Weinheimer Gemarkung stoßend, westlich entlang der A 5 Richtung Süden verlaufen. Für den nördlichen Abschnitt (Anbindungsleitung Rhein-Neckar DN 800) bis in Höhe des Dammweges auf Sulzbacher Gemarkung liegt eine rechtskräftige Plangenehmigung vor. Die Leitung ist soweit realisiert. Dieser Teil der Trasse ist im Plan dargestellt und bestätigt.

Für die Weiterführung der SÜDAL nach Süden wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium zwischenzeitlich eine abweichende Trasse außerhalb des Stadtgebietes von Weinheim vorgesehen, so dass sich eine Übernahme in den Flächennutzungsplan erübrigt.

## ■ Windenergie

Die Gemeinden können im Flächennutzungsplan Darstellungen zur Steuerung von Windenergieanlagen innerhalb des Gemeindegebietes treffen. Windenergieanlagen gehören zu den sogenannten privilegierten Vorhaben, die im Außenbereich grundsätzlich zulässig sind. Entsprechend der Regelungen des Baugesetzbuches kann die Zulässigkeit unterbunden werden, soweit an anderer Stelle im Gemeindegebiet Vorrangflächen ausdrücklich dargestellt sind.

Neben den Regelungsmöglichkeiten im Flächennutzungsplan besteht die Möglichkeit zur Regelung im Regionalplan. Das Land Baden-Württemberg hat die Steuerung von Windenergieanlagen auf die Regionalverbände übertragen. Der Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald führt gegenwärtig die 2. Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar durch, die die Aufnahme von Vorranggebieten für die Windenergienutzung zum Gegenstand hat. Im Stadtgebiet von Weinheim ist nach gegenwärtigem Stand keine Ausweisung solcher Vorranggebiete für Windenergienutzung vorgesehen.

Die Stadt Weinheim hat überschlägige Untersuchungen durchgeführt, in welchen Bereichen eine Windenergienutzung tatsächlich stattfinden könnte. Dabei spielten der Abstand zu vorhandenen oder geplanten Siedlungsflächen oder Einzelvorhaben im Außenbereich, Schutzstreifen zu Einrichtungen der technischen Infrastruktur oder Schutzräume für Flächen im Sinne der Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzrichtlinie eine

maßgebliche Rolle. Der Schutzbereich des Bergstraßenhanges wurde ebenfalls als nicht für Windenergie nutzbarer Bereich eingestuft.

Im Ergebnis bestätigen die Ermittlungen den Fortschreibungsentwurf zum Regionalplan, dass innerhalb des Stadtgebietes keine Flächen für eine Windenergienutzung bereitstehen. Auf weitergehende Darstellungen neben den Aussagen im Regionalplan wird daher im Flächennutzungsplan verzichtet.

## 14.5 Abfallwirtschaft

Seit dem FNP '86 sind im Bereich 'Abfallentsorgung' verschiedene Gesetzesänderungen mit dem Ziel erfolgt, der stark steigenden Abfallmenge durch verstärkte Maßnahmen zur Vermeidung und Verwertung von Abfällen entgegenzuwirken, um die mit der Abfallbeseitigung (Deponierung / Thermische Verwertung) verbundenen Umweltbelastungen zu mindern. Außerdem wird die noch vorhandene öffentlich-rechtlich strukturierte Abfallentsorgung zunehmend durch eine gewerblich organisierte Abfallwirtschaft abgelöst. In der Folge haben sich entsprechende Änderungen für die Organisation und Zuständigkeit der Abfallentsorgung in der Stadt Weinheim ergeben.

### ■ Organisation

Die Zuständigkeit für die Abfallentsorgung im Bereich des Stadtgebietes Weinheim liegt beim Rhein-Neckar-Kreis, der die Erfüllung seiner Aufgaben im Gebiet der Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen der Abfallverwertungsgesellschaft des Rhein-Neckar-Kreises (AVR) übertragen hat.

Der Rhein-Neckar-Kreis hat zudem zusammen mit den Städten Mannheim und Heidelberg den Zweckverband 'Abfallwirtschaft Rhein-Neckar' gegründet. Ziel des Zweckverbandes ist eine langfristige Zusammenarbeit im Bereich der Abfallwirtschaft. Hierbei wurde vereinbart, dass die Stadt Heidelberg die Kompostierung, die Behandlung und Entsorgung der Klärschlämme sowie die Problemstoffzwischenlagerung, die Stadt Mannheim die thermische Behandlung der nicht verwertbaren Siedlungsabfälle und der Rhein-Neckar-Kreis die Deponierung der anderweitig nicht verwertbaren Inertstoffe übernehmen.

Damit ergibt sich für die Verwertung und Entsorgung der im Weinheimer Stadtgebiet anfallenden Abfallarten folgendes.

**Wertstoffe** werden separat erfasst und gesammelt (Grüne Tonne Plus, Glasbox) und über die AVR der Verwertung zugeführt. Die **organischen Abfälle** werden separat erfasst und gesammelt (Biotonne) und in der Kompostanlage in Heidelberg kompostiert. Der nicht verwertbare **Restmüll** wird separat erfasst und gesammelt (Restmülltonne) und in der Müllverbrennungsanlage in Mannheim thermisch verwertet. Zur Aufbereitung der im Weinheimer Stadtgebiet anfallenden **Grün- und Gartenabfälle** wurde im Jahr 1993 zwischen der westlichen Gemarkungsgrenze und der Autobahn A 5 in Höhe des Waidsees ein Kompostwerk errichtet.

Das Kompostwerk ist im Flächennutzungsplan als zweckgebundene Fläche für Abfallentsorgung dargestellt und der Standort damit bestätigt.

In Weinheim anfallender wiederverwertbarer **Bauschutt**, der nicht am Entstehungsort verwertet werden kann, wird in der Bauschuttaufbereitungsanlage in Heddesheim aufbereitet. Unbelasteter Erdaushub wird, soweit keine Verwendung am Ort des Anfalls möglich ist, über die Erdaushubbörse der Abfallverwertungsgesellschaft des Rhein-Neckar-Kreises an interessierte Abnehmer vermittelt. Ist dies nicht möglich, so erfolgt eine Deponierung in den Erdaushub- und Bauschuttdeponien des AVR, sofern er nicht als Abdeckmaterial für die Deponie Sinsheim verwendet werden soll.

Die Bauschuttdeponie an der Westgrenze der Weinheimer Gemarkung, für die im FNP '86 noch eine Erweiterungsfläche mit einer Größe von 2,5 ha (Realisierung ab 1985) dargestellt war, ist aufgrund der geänderten Aufgabenverteilung mittlerweile geschlossen worden. Für die Fläche der ehemaligen Bauschuttdeponie liegt eine Rekultivierungsplanung vor.

Dementsprechend wird im Flächennutzungsplan für diesen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt. Zudem erfolgt eine Kennzeichnung der Fläche nach § 5 (3) BauGB als ehemalige Bauschuttdeponie.

## 14.6 Altablagerungen, Altstandorte

Eine plankonforme Bodennutzung ist nur möglich, wenn geklärt ist, ob vormalige Nutzungen Bodenverunreinigungen hinterlassen haben, von denen Gefährdungen für die bestehende oder geplante Nutzung einer Fläche ausgehen können und in wieweit die Flächennutzung mit der bestehenden Bodenverunreinigung vereinbar ist oder durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen vereinbar gemacht werden kann.

Dementsprechend sind gemäß § 5 (3) 3 BauGB im Flächennutzungsplan Flächen besonders zu kennzeichnen, die für bauliche Nutzungen (auch intensiv genutzte Freiflächen wie Sportanlagen oder Kinderspielplätze) vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sog. Altablagerungen und Altstandorte). Eine die Kennzeichnungspflicht auslösende 'erhebliche Bodenbelastung' liegt vor, wenn eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann<sup>26</sup>. Damit ist für die Kennzeichnung nicht nur die Erfassung der altlastverdächtigen Fläche, sondern auch eine Gefährdungsabschätzung erforderlich. Die Darstellung der geplanten baulichen Nutzung trotz der bekannten und die Kennzeichnungspflicht auslösenden Bodenbelastung ist dabei nur zulässig, wenn die vorgesehene Nutzung mittels zusätzlicher Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen verwirklicht werden kann, die aber nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben können.

Die systematische, einheitliche und flächendeckende Altlastenerfassung erfolgt in Baden-Württemberg seit 1987 in einem mehrstufigen Erhebungs- und Bewertungsverfahren. Der erste Schritt ist hierbei die sogen. HISTORISCHE Erhebung (HISTE) aller potentiell altlastenverdächtigen Flächen und deren erste Beurteilung und Einteilung im Rahmen einer Vorklassifikation in die Stufen: A = 'Ausscheiden und Archivieren', B = 'Belassen und Wiedervorlage' und E = 'Erkundung'.

Als zweiter Schritt erfolgt dann die Orientierende Erkundung der im Rahmen des ersten Schrittes mit E klassifizierten altlastenverdächtigen Flächen, wobei einzelfallspezifisch über die jeweilige Fläche alle verfügbaren Informationen (Aktenlage, Befragungen, hydrologische Situation) zusammengestellt werden, ohne dass jedoch technische Maßnahmen oder Messungen durchgeführt werden. Auch bei diesem Schritt erfolgt wieder eine Bewertung und Einteilung der Flächen in die Kategorien A, B und E. Die E-Flächen werden dann im Zuge der nächsten Schritte, der Orientierenden Erkundung und der Näheren Erkundung mittels Messungen und Bohrungen usw. weiter technisch untersucht und die Ergebnisse bewertet, so dass die Gefährdung sowie die Sanierungsbedürftigkeit abschließend beurteilt werden können.

Für die Stadt Weinheim ist die Historische Erhebung im Mai 2002 abgeschlossen worden. Dabei wurden 252 altlastenverdächtige Flächen untersucht. Die hierbei erfolgende Einteilung in die Stufen A, B und E rechtfertigt jedoch (noch) nicht deren Kennzeichnung im Flächennutzungsplan, da hierzu der Erkundungsstand nicht weitreichend genug ist<sup>27</sup>. Erst die weiteren Untersuchungsschritte im Rahmen der Altlastenbearbeitung können Auskunft darüber geben, ob von den genannten Flächen eine tatsächliche Gefährdung ausgeht, die ggf. eine Kennzeichnungspflicht auslöst. Weiterhin ist dem Altlastenverdacht im Einzelfall dann vertieft nachzugehen, wenn für eine der Flächen ein verbindlicher Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Im Einzelnen wurden 39 altlastenverdächtige Flächen der Stufe A, 156 Flächen der Stufe B und 54 Flächen der Stufe E zugeordnet. In drei Fällen wird bereits eine Sanierung durchgeführt.

Unabhängig von der Historischen Erhebung hat auch die Stadt Weinheim frühzeitig mit der Erfassung und Bearbeitung von altlastverdächtigen Flächen begonnen<sup>28</sup>, wobei heute für einzelne Flächen bereits ein Erkundungsstand gegeben ist, der über den Stand der Historischen Erhebung hinausgeht.

<sup>26</sup> Lohr in: Battis / Krautzberger / Lohr: BauGB, 3. Auflage, § 5, Rn 41

<sup>27</sup> nach A. Koschwitz, M. Webert, Altlasten und Bauen – Planungssicherheit heute und morgen, Arbeitshilfen Altlasten des Landkreises Calw, BWGZ 10/99, S. 396 ff.

<sup>28</sup> Erste Umweltbestandsaufnahme der Stadt Weinheim 1984, S. 3 ff.

Für die ehemaligen Tongruben 'Lettenlöcher', die, auf mehrere Standorte verteilt, im Bereich der äußeren Weststadt innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs liegen, hat die Untersuchung der altlastenverdächtigen Flächen heute den Stand der Näheren Erkundung erreicht. Hierbei wurde durch Sondierungen, Bohrungen, Beprobungen und Messungen das Gefährdungspotential der Bodenbelastungen soweit untersucht, dass eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan die notwendige fachliche Grundlage erhält. In Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt kann bei den folgenden zwei Flächen eine Gesundheitsgefährdung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, so dass eine Kennzeichnung im Plan erfolgt.

Tabelle 40: Im Plan gekennzeichnete Flächen mit Bodenbelastungen

Bezeichnung	Größe	Zusammensetzung	Gefährdung durch
Fläche 172 Reg. Nr. 10009	7,5 ha	65 % Erdaushub, Bauschutt 35 % Hausmüll, Industrieabfälle (Gerbereischlämme, Bleicherden, Teeröle)	Schwermetallanreicherung im Boden Deponiegasemissionen
Fläche 177 Reg. Nr. 10018	< 1,3 ha	60 % Erdaushub, Bauschutt 40 % Hausmüll, Industrieabfälle (Gerbereischlämme, Bleicherden, Teeröle)	Deponiegasemissionen

Quelle: Nähere Erkundung der ehemaligen Tongruben 'Lettenlöcher', August 1998

Auf eine weitergehende Kennzeichnung wird im Flächennutzungsplan verzichtet. Die weit überwiegende Zahl der ermittelten B- und E-Flächen liegen bereits heute innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches. Entsprechend seiner Einstufung als vorbereitender Bauleitplan schafft der Flächennutzungsplan noch kein unmittelbares Baurecht für den Einzelnen.

In drei Fällen weist der Flächennutzungsplan neue Siedlungsflächen aus, die sich auf HISTE-Flächen der Kategorie B oder E erstrecken. Zur Prüfung des Kennzeichnungserfordernisses wurden diese Flächen separat betrachtet. Eine Fläche (Nr. 5059 der HISTE) wird heute im südlichen Anschluss an die bestehenden Sportanlagen an der Waidallee als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Hierzu hat der Gemeinderat zwischenzeitlich den Bebauungsplan „Sportpark“ beschlossen, der die Teilfläche, auf der sich heute ein Biotop gemäß § 24a NatSchG befindet, als Fläche zum Erhalt der bestehenden Bäume und Sträucher festgesetzt. Eine andere als die gegenwärtige Nutzung ist daher nicht zu befürchten, so dass auf eine Kennzeichnung verzichtet wird.

Die HISTE-Fläche Nr. 5063 erstreckt sich auf Teilbereiche der als Ergänzung neu geplanten Siedlungsfläche LÜ 1 (vgl. Abbildung 5) westlich des Pilgerhauses. Die Aufnahme in die HISTE erfolgte aufgrund von Luftbildauswertungen. Hier sind Ablagerungen von Bauschutt und Hausmüll nicht auszuschließen, weitere Erkenntnisse liegen nicht vor. Die angenommenen Ablagerungen lassen eine konkrete Überprüfung und ggf. Behandlung im Rahmen einer Bauflächenentwicklung zu, insbesondere da es sich im Verhältnis zur gesamten Baufläche nur kleine Verdachtsfläche handelt.

Im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes befinden sich mehrere Verdachtsflächen der Klassifizierung B und E. Die ehemals als Bahnfläche nachrichtlich übernommene Fläche wird nunmehr als gewerbliche Baufläche bzw. als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Zusammenhang mit den Entwicklungsabsichten wurden hier von der Bahn als gegenwärtiger Eigentümerin weitergehende Untersuchungen durchgeführt, die den Altlastenverdacht bestätigen. Diese Untersuchungen sind auch dem interessierten Investor zur Verfügung gestellt worden, da sie den zu erzielenden Verkaufspreis maßgeblich mitbestimmen. Die Stadt Weinheim hat stets darauf hingewiesen, dass die Behandlung der Bodenverunreinigungen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde soweit erfolgen muss, dass die angestrebten Nutzungen realisierbar sind. Auch ohne eine Kennzeichnung dieser einzelnen Flächen ist dem Hinweischarakter damit entsprochen.

Die Abgrenzung späterer konkreter Bauflächen kann auf der Ebene des Flächennutzungsplans noch nicht geleistet werden. Sie erfolgt in den nachfolgenden Bebauungsplänen. Für die dann erforderlichen Detailuntersuchungen bietet die HISTE die erforderliche Grundlage, um in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde den ggf. erforderlichen, genauen Untersuchungsumfang zu bestimmen. Auf dem Planbild ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass die HISTE bei der Stadt Weinheim eingesehen werden kann. Im Er-

gebnis kann heute nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne geplante Siedlungsflächen oder Siedlungsflächenteile aufgrund ihrer Belastung für eine bauliche Nutzung nicht in Frage kommen.

Innerhalb des Stadtgebietes liegen darüber hinaus z.T. flächenhafte erhöhte Werte bei der Belastung der Böden mit Chrom vor. Die Belastungen sind durch die ehemalige Verwendung von Produkten aus der Lederindustrie zu Düngezwecken verursacht und liegen z.T. über den Grenzwerten der Klärschlammverordnung. Insbesondere im Gebiet im Nordwesten von Weinheim liegen solche Belastungen vor. Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan stellt in Kapitel 3 die bestehende Belastungssituation näher dar. Die konkrete räumliche Ausdehnung der Verunreinigungen ist aufgrund des groben Untersuchungsrahmens nicht bekannt.

## **14.7 Post und Fernmeldewesen**

Im FNP '86 war eine Richtfunkverbindung Weinheim – Mannheim der Post dargestellt, in der bestimmte Bauhöhenbeschränkungen zu beachten waren.

Infolge der Liberalisierung des Telekommunikationsmarktes hat sich die Zahl der Richtfunkverbindungen stark erhöht. So sind nach dem Schreiben der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post (RegTP) vom 10.03.2000 im Gebiet der Stadt Weinheim 107 Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken in Betrieb und zudem Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen geplant bzw. ebenfalls bereits in Betrieb. Aufgrund der hohen Zahl der Richtfunkstrecken, die zudem ständiger Veränderung unterworfen sind, wird von einer Darstellung im Flächennutzungsplan abgesehen. Zudem liegt nach Auskunft der RegTP die Verantwortung für den Trassenschutz bei den Betreibern von Richtfunkanlagen selbst.

## 15. Grünflächen

### 15.1 Rahmenbedingungen und allgemeine Zielvorgaben

Mit größer werdendem Freizeitbudget wachsen die Ansprüche an Art, Umfang und Qualität von Anlagen und Einrichtungen zur Kurzzeit-, Feierabend und Wochenenderholung. Da etwa 70 bis 80 % der Freizeit im näheren Wohnumfeld verbracht werden, wirkt sich diese Entwicklung auch auf den künftigen Bedarf an siedlungsbezogenen Grün- und Wasserflächen, insbesondere für die Kurzzeit- und Feierabenderholung aus. Erforderlich ist eine quantitativ wie qualitativ ausreichende Ausstattung an siedlungsbezogenen Grünflächen, die den wachsenden Freizeitansprüchen gerecht werden.

Die siedlungsbezogenen Grünflächen bieten aber nicht nur den notwendigen Raum für die Erholungs- und Freizeitbedürfnisse der Stadtbewohner sondern dienen auch:

- der Erhöhung der Wohnqualität der Baugebiete,
- der Gliederung und Strukturierung des Siedlungsraumes,
- der Verzahnung von Siedlungsbereichen und der freien Flur durch in den Siedlungsbereich hinein reichende Grünschnitten,
- der Frischluftproduktion sowie der Verringerung der Aufheizung des Siedlungsraumes, der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und damit der Verbesserung des Stadtklimas,
- dem Immissionsschutz,
- der Schaffung von Siedlungsbiotopen (Trittsteinbiotopen),
- der Grundwasseranreicherung,
- dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist daher auch die Sicherung und Bestätigung der bestehenden Grünflächen.

#### ■ Stadtentwicklungsgutachten

Das Stadtentwicklungsgutachten enthält neben allgemeinen Vorgaben für eine umweltverträgliche Stadtentwicklung folgende fachspezifische Zielaussagen.

##### Erhalt und Einbindung von Grünbereichen (Ziel U 6)

Die im Stadtgebiet ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, regionalen Grünzüge und Grünzäsuren sollten erhalten, entwickelt und in die Siedlungsstruktur eingebunden werden.

Die innerstädtischen Grün- und Freiräume sollen gesichert und ihre Vernetzung entwickelt werden.

Unter dem Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung sollen die vorhandenen Grün- und Freiflächen erhalten und bestehende Defizite abgebaut werden. Die Erholungsqualität der Stadt und die Attraktivität der Parks und Gärten soll durch weitere Vernetzungen und Aufwertungen für Bewohner und Touristen verbessert werden.

##### Errichtung und Ergänzung von Spielflächen (Ziel S 1)

In bereits bebauten Wohn- und Mischgebieten sollen fehlende Spielplätze ergänzt werden. Das Defizit an Spielflächen in der Innenstadt und der Nordstadt soll ausgeglichen werden.

##### Ausweisung von Spielflächen in Neubaugebieten (Ziel S 2)

Bei der Erschließung von Neubaugebieten soll je nach Bebauungsart eine Grundfläche von 4 bis 12 m<sup>2</sup> als Spiel- und Bolzplatz pro zu erwartendem Kind der Altersgruppe 0 bis 16 Jahre eingeplant werden. Generell soll bei der Erschließung von größeren Neubaugebieten ein Gelände für Bewegungsspiele eingeplant werden.

Im Maßnahmenplan zum räumlichen Stadtentwicklungskonzept werden Erweiterungsflächen für Sport und Freizeitnutzungen im südlichen Anschluss an das Gelände des Weinheimer Stadions bis zum Gütergleis und östlich der Waidallee im Bereich der Kleingartenanlage Waid vorgeschlagen.

## 15.2 Öffentliche Grünflächen, Parkanlagen

Allgemeine öffentliche Grünflächen sind charakterisiert durch die allgemeine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit. Die Freiräume sind in der Regel so angelegt, dass sie verschiedene Aktivitäten zur gleichen Zeit und für verschiedene Altersgruppen zulassen. Die häufigsten Aktivitäten umfassen Naturbeobachtung, Naturgenuss, Spazieren, Lagern, Spielen, Sonnenbaden, Ruhe und Besinnlichkeit. Zu den allgemeinen öffentlichen Grünflächen zählen Parkanlagen, Stadtgärten, Grünverbindungen und Stadtwälder. Dargestellt werden hierbei nur die öffentlichen Grünanlagen mit übergeordnetem, auf die Gesamtstadt bzw. auf den Ortsteil bezogenen Funktionen, während kleinere wohnungsnaher Grünanlagen als Bestandteil der Bauflächen i.d.R. nicht gesondert ausgewiesen werden.

### Bestand

Im Gebiet der Stadt Weinheim stehen die folgenden öffentlichen Parkanlagen mit gesamtstädtischem Charakter zur Verfügung:

Tabelle 41: Öffentliche Grünflächen und Parkanlagen mit gesamtstädtischem Charakter in der Stadt Weinheim

Ortsteil	Einrichtung	Größe
Weinheim Kernstadt	Schlosspark	41.460 m <sup>2</sup>
	Alter Friedhof	12.194 m <sup>2</sup>
	Hermannshof	22.000 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		75.654 m <sup>2</sup>

Quelle: Grünflächendatei

Besondere Bedeutung in diesem Zusammenhang hat zudem der Weinheimer Exotenwald im südöstlichen Anschluss an die Altstadt, der mit etwa 60 ha Größe die Funktion des Weinheimer Stadtwaldes erfüllt und damit insbesondere für die Bewohner der dicht besiedelten Innenstadt ein wichtiger zusätzlicher Naherholungsbereich ist. Er bildet zugleich das verbindende Element zwischen den Waldflächen des Vorderen Odenwaldes, dem Schlosspark und dem Hermannshof, so dass ein weit in den Siedlungsbereich hineinreichender zusammenhängender Grünzug entsteht, der von den angrenzenden innerstädtischen Wohngebieten gut erreichbar ist.

### Bedarf / Planung

Insgesamt stehen den 42.262 Einwohnern der Stadt Weinheim (2002) ca. 7,5 ha städtische Parkanlagen zur Verfügung, d.h. auf jeden Einwohner entfallen ca. 1,8 m<sup>2</sup>. Die Gartenbauamtsleiterkonferenz des Deutschen Städtetages geht von einem Flächenbedarf von insgesamt 13 m<sup>2</sup>/EW aus, der sich auf 6 m<sup>2</sup> stadtteilzugeordnete Grünflächen und 7 m<sup>2</sup> gesamtstädtisch bedeutsame Parkanlagen verteilt<sup>29</sup>. Allein bezogen auf die oben aufgelisteten öffentlichen Parkanlagen ergäbe sich damit rein rechnerisch ein Defizit.

Berücksichtigt man jedoch die Stadtgröße, Stadtstruktur, den Anteil an Geschosswohnungsbau, die Lage der Stadt im Landschaftsraum und die damit verbundene Erreichbarkeit des landschaftlich geprägten Umlandes als zusätzlichen Einflussfaktoren, so kann insgesamt von einer guten Versorgung mit erholungswirksamen öffentlichen Grünflächen ausgegangen werden.

Die größeren öffentlichen Parkanlagen konzentrieren sich auf das engere Gebiet der Innenstadt. Hier ergänzen der Exotenwald und die bewaldeten Höhenzüge des Vorderen Odenwaldes mit der Wachenburg und der Ruine Windeck das Grünflächenangebot. In den Wohngebieten mit überwiegender Einzelhausbebauung (Südstadt) und den teilweise noch dörflich geprägten Stadtteilen an der Bergstraße und im Vorderen Odenwald ist der Bedarf an öffentlichen Parkanlagen aufgrund der ständigen Verfügbarkeit der privaten Garten-

<sup>29</sup> Materialien zur Grünordnungsplanung, Teil 1: Siedlungsökologische Grundlagen, LfU Baden-Württemberg 1987, S. 188

flächen und der guten Erreichbarkeit der angrenzenden freien Landschaft deutlich geringer. In den mit Geschosswohnungsbau bebauten Teilen der Weststadt fehlen z.T. jedoch wohnungsnah, öffentliche Grünflächen. Der Zugang zur offenen Landschaft ist fußläufig jedoch auf kurzer Distanz gegeben. Teilweise können hier der angrenzende Landschaftsraum wie auch die vorhandenen Kleingartenanlagen die Funktion der Grünanlagen übernehmen.

Erkennbare Defizite in der räumlichen Verteilung der Grünflächen bestehen daher insbesondere noch in den dicht bebauten Teilgebieten der Nordstadt sowie im gemischt genutzten Gebiet südlich des Straßenzuges Brunnweg / Viernheimer Straße, zwischen Westtangente und Mannheimer Straße.

Die Park- und Gartenanlagen sind dabei nur ein Teil des gesamtstädtischen Grünflächensystems im besiedelten Bereich, das auch die in den nachfolgenden Abschnitten angesprochenen zweckgebundenen Grünflächen wie z.B. Kinderspielplätze, Sportplätze und Kleingartenanlagen usw. mit einschließt.

### 15.3 Kinderspielplätze

#### Bestand

Im Stadtgebiet stehen derzeit rund 50 Kinderspielplätze mit einer Gesamtgröße von ca. 5,3 ha zur Verfügung, die sich wie folgt im Siedlungsgebiet verteilen:

Tabelle 42: Kinderspielplätze in der Stadt Weinheim und relevante Altersgruppe

Standort / Ortsteil	Anzahl Spielplätze	Größe in m <sup>2</sup>
Innenstadt	4	2.766
Müll	4	4.600
Südstadt	3	1.192
Weststadt	16	25.997
Nordstadt	4	1.968
Sulzbach	5	6.513
Lützelsachsen	4	2.438
Hohensachsen	2	1.240
Oberflockenbach	3	3.011
Rippenweier	1	1.366
Ritschweier	2	2.074
<b>Stadt gesamt</b>	<b>48</b>	<b>53.165</b>

Quelle: Landschaftsplan, Abschnitt 3.6

#### Bedarf / Planung

Nach Angabe des Landschaftsplanes stehen damit je Einwohner durchschnittlich ca. 1,25 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche zur Verfügung. Nach den Bedarfswerten der DIN 18034 bzw. der Deutschen Olympischen Gesellschaft sollen für die einzelnen spielplatzrelevanten Altersgruppen 0 – 6 Jahre, 6 – 12 Jahre und 12 – 18 jeweils 0,75 m<sup>2</sup>, d.h. insgesamt 2,25 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche je Einwohner zur Verfügung stehen. Zudem sind die Anforderungen an die zumutbare Fußwegentfernung zu berücksichtigen, die bei einem Entfernungsradius von max. 300 m liegt.

Die Analyse der quantitativen Ausstattung im Rahmen der Landschaftsplanung<sup>30</sup> ergab für das Gebiet Müll und Ritschweier eine sehr gute Versorgung. Im Stadtteil Oberflockenbach ist die Mindestversorgung gewährleistet. In der Weststadt liegt die Ausstattung mit Spielplätzen an der Schwelle zur Mindestversorgung. Alle übrigen Ortsteile weisen nach Angabe des Landschaftsplanes rechnerisch Defizite auf. Problematisch ist insbesondere die geringe Ausstattung in den Bereichen Innenstadt und Nordstadt, da hier die bauliche Dichte und die Einwohnerdichte hoch und die Grünausstattung gering ist.

<sup>30</sup> Landschaftsplan, Abschnitt 3.6



Die Überprüfung der Erreichbarkeit zeigt, dass die Bereiche Innenstadt, Südstadt, Ofling, Nordstadt, Sulzbach, Kernbereich, Lützelsachsen und Oberflockenbach teilweise unterversorgt sind, während die Bereiche Müll, Weststadt, Waid und Hohensachsen eine gute Versorgung aufweisen.

Die uneingeschränkte Anwendung der schematischen Richtwerte würde jedoch dazu führen, dass das bestehende Spielplatzangebot erheblich ausgeweitet werden müsste. Dies scheitert in den bestehenden Siedlungsgebieten und insbesondere in den dicht bebauten Innenstadtlagen vor allem an der fehlenden Flächenverfügbarkeit, obwohl hier durch den zu erwartenden Generationswechsel wieder mit einem steigenden Spielplatzbedarf zu rechnen ist.

Zur Verbesserung der Versorgung der Bereiche Innenstadt und Nordstadt ist zu prüfen, ob zusätzliche Spielmöglichkeiten innerhalb von bestehenden öffentlichen Grünflächen oder in Spielstraßen eingerichtet werden können.

Bei künftigen Neubaugebieten sollte jedoch grundsätzlich darauf geachtet werden, dass ein ausreichender Flächenanteil für Spielplätze auch der Altersgruppe 0 – 12 Jahren bereitgestellt wird, wenn nicht eine Mitversorgung durch bestehende Spielplätze gegeben ist. Durch neu entstehende Spielplätze können ggf. auch vorhandene Defizite im Bestand abgebaut werden, insbesondere wenn innerörtliche Reserveflächen erschlossen werden.

## 15.4 Freisportanlagen, Sondersportanlagen

### Bestand

Weinheim ist eine Sportstadt. Die Sportvereine, darunter zwei mit jeweils mehr als 5.000 Mitgliedern, stellen ein breites Spektrum an verschiedenen Sportmöglichkeiten zur Verfügung. Mit der Bezirkssportanlage (Stadion) in der Weststadt steht eine überörtlich bedeutsame Sportanlage zur Verfügung, die heute allerdings aufgrund der starken Inanspruchnahme an ihre Grenzen stößt.

In der Kernstadt stehen für den Breitensport neben der Bezirkssportanlage zwei weitere Sportplätze am östlichen Rand des Gemeindegebietes zur Verfügung. Alle Stadtteile - mit Ausnahme von Ritschweiler - verfügen zusätzlich über eigene Sportplätze. Insgesamt sind heute 35 Spielfelder vorhanden, die sich auf folgende Anlagen verteilen:

Tabelle 43: Sportplätze in der Stadt Weinheim

Stadtteil	Einrichtung	Größe (Brutto)
Weinheim Kernstadt	Stadion	88.000 m <sup>2</sup>
	Sportplatz Gorbheimer Tal	16.500 m <sup>2</sup>
	Sportplatz Schindkaut	16.000 m <sup>2</sup>
Sulzbach	Sportplatz	20.500 m <sup>2</sup>
Lützelsachsen	Sportplatz	17.500 m <sup>2</sup>
Hohensachsen	Sportplatz / Tennisplatz	9.500 m <sup>2</sup>
Rippenweiler	Sportplatz	6.500 m <sup>2</sup>
Oberflockenbach	Sportplatz	7.500 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>182.000 m<sup>2</sup></b>

Quelle: Grünflächendatei

Im Stadtteil Ritschweiler steht ein Bolzplatz zur Verfügung. Außerdem befindet sich in Wünschmichelbach ein weiteres Rasenspielfeld im nördlichen Abschnitt der Bärzbacher Straße. Neben den allgemeinen Sportplätzen gibt es im Stadtgebiet insgesamt 35 Tennisfelder, wobei der Schwerpunkt der Tennisanlagen im westlichen Stadtgebiet beim Stadion liegt. Südlich der Gorbheimer Talstraße liegt am Grundelbach eine Reit- und Fahrsportanlage, die den gesamten Sportbereich dort sinnvoll ergänzt und durch die Darstellung als Grünfläche – Sportanlage bestätigt wird.

Im Flächennutzungsplan sind die Standorte der fünf im Außenbereich liegenden bestehenden Schießanlagen in Sulzbach, in Lützelsachsen und in Rippenweier dargestellt, um ihre Berücksichtigung bei künftigen Planungen, insbesondere für empfindliche angrenzende Nutzungen, zu gewährleisten.

An der nordwestlichen Gemarkungsgrenze erstreckt sich über eine Länge von ca. 1.200 m der Sonderlandeplatz des Luftsportvereins Weinheim 1932 e.V., der ausschließlich dem nichtgewerblichen Sportflug dient. Der Flugplatz ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Segelfluggelände' dargestellt, da die befestigten Landebahnen und die Funktionsgebäude nur einen untergeordneten Teil des insgesamt als Rasen und Wiesenfläche angelegten Bereiches ausmachen.

Im Umfeld des Segelfluggeländes haben sich mit dem Modellflugsportverein und dem Hundesportverein weitere Freizeitnutzungen angesiedelt, die im Flächennutzungsplan bestätigt wurden.

#### Bedarf / Planung

Nach den Richtlinien der Deutschen Olympischen Gesellschaft beträgt der Flächenbedarf an nutzbarer Sport- und Spielfläche  $4 \text{ m}^2$  je Einwohner zuzüglich eines Freiflächenanteils von  $2 \text{ m}^2/\text{EW}$  für Zufahrten, Stellplätze Zuschauerflächen etc., was bei einem Einwohnerstand der Stadt Weinheim von 42.262 Einwohnern einen rechnerischen Bedarf von ca. 25 ha Sportplatzfläche ergibt.

Konkreter Sportflächenbedarf besteht derzeit im Bereich der Sportanlagen des Weinheimer Stadions und der benachbarten Sondersportanlagen, wo von den ansässigen Vereinen (z.B. AC 92 Weinheim, TSG Weinheim, TV Grün-Weiß und TC Lützelsachsen) verschiedene Erweiterungsabsichten (Hallenneubau, zusätzliche Spielfelder) verfolgt werden. Derzeit erfolgt eine Hallenerweiterung durch den AC 92 Weinheim. Nach Abwägung verschiedener Standortalternativen könnte eine zusätzliche Sporthalle auf dem Areal des heutigen Festplatzes entstehen.

Die Stadt Weinheim betreibt zur Zeit die Aufstellung eines Bebauungsplanes, durch den die bestehenden Sportanlagen im Bereich des Stadions in einem Umfang von rund 6 ha nach Süden bis zur Gütergleisstrasse erweitert werden. Neben Großspielfeldern ist die Errichtung einer Golfübungsanlage sowie die Anlage mehrerer Kleinspielfelder und der zugehörigen erforderlichen Parkplätze vorgesehen.

Im westlichen Stadtgebiet zwischen Stadtgrenze und Autobahn A5 wird eine Gemeinbedarfsfläche für die Verlagerung eines derzeit in Hohensachsen angesiedelten Motorsportvereins dargestellt. Nachdem der derzeitige Standort bisher als zeitlich begrenzte Variante angesehen wurde und sich die derzeitige Situation als konfliktträchtig darstellt, bestehen Bestrebungen zur Verlagerung an einen weniger immissionsträchtigen Ort. Im Rahmen des Standortprogramms wurde von der Bahn als derzeitiger Eigentümer signalisiert, dass sie keinen weiteren Bedarf für die Fläche hat.

## 15.5 Freibäder

### Bestand

In der Stadt Weinheim sind folgende Freibäder vorhanden und im Flächennutzungsplan dargestellt:

Tabelle 44: Freibäder in der Stadt Weinheim

Ortsteil	Einrichtung	Wasserfläche
Weinheim West	Strandbad Waidsee	220.750 m <sup>2</sup>
Weinheim Müll	TSG Freibad	ca. 1.750 m <sup>2</sup>

Damit bestehen im westlichen und östlichen Bereich des Stadtgebietes Freibademöglichkeiten, die aufgrund der unterschiedlichen landschaftsräumlichen Lage jeweils besondere standortabhängige Qualitäten aufweisen.

Der Waidsee umfasst eine zusätzliche Freifläche von ca. 63.000 m<sup>2</sup> und ist im Regionalplan als Naherholungsschwerpunkt ausgewiesen, da hier stadtnah die Standortvoraussetzungen für Anlagen von räumlich konzentrierten, verschiedenartigen Freizeiteinrichtungen von regionaler Bedeutung gegeben oder durch örtliche Planungen und Maßnahmen zu schaffen sind.

Bedarf / Planung

Nach den Richtlinien für Bäderbau des Deutschen Sportbundes (1973) sollen bei Städten bis 50.000 Einwohnern 0,075 m<sup>2</sup> Wasserfläche je Einwohner in Freibädern zur Verfügung stehen, was bei rund 42.000 Einwohnern einen Flächenbedarf von 3.150 m<sup>2</sup> bedeutet, der mit dem Freibad und dem Waidsee in Weinheim abgedeckt wird.

**15.6 Dauerkleingärten**Bestand

Als Dauerkleingärten werden gemäß § 1 BKleingG solche Kleingartenanlagen bezeichnet, die aufgrund von Pachtverträgen o.ä. genutzt werden und neben den Einzelgärten auch gemeinschaftliche Einrichtungen wie Wege, Spielflächen oder Vereinshäuser umfassen. Sie übernehmen wichtige Ausgleichsfunktionen insbesondere für dicht bebaute Wohnbereiche, in denen keine unmittelbar den Wohnung zugeordnete Freiraumbereiche realisierbar sind. Nicht zu den Dauerkleingärten zählen Eigentümer- und Freizeitgärten bzw. sogenanntes Grabeland.

Folgende Anlagen sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten' dargestellt und damit in ihrem Bestand bestätigt:

Tabelle 45: Dauerkleingärten in der Stadt Weinheim

Ortsteil	Einrichtung	Größe
Weinheim Weststadt	Kleingartenanlage Boschstraße	2,50 ha
	Kleingartenanlage Mulf	2,77 ha
	Kleingartenanlage Waid	6,25 ha
<b>Gesamt</b>		11,52 ha

Die bestehenden Dauerkleingartenanlagen konzentrieren sich dabei auf das westliche Stadtgebiet, das auch künftig mit seinem höheren Anteil an Geschosswohnungsbauten ohne eigene Gartenflächen auf ein entsprechendes Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Kleingartenanlagen angewiesen ist. Hinzu kommt die Immissionsschutzfunktion, die die Anlagen 'Mulf' und 'Boschstraße' zwischen den Gewerbegebieten und der anschließenden Wohnbebauung erfüllen.

Insgesamt stehen den 42.262 Einwohnern der Stadt Weinheim (2002) ca. 11,5 ha Dauerkleingartenanlagen zur Verfügung, d.h. ca. 2,7 m<sup>2</sup>/EW. Bezogen auf die 29.068 Einwohner der Kernstadt ergibt sich ein Anteil von 3,9 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche/EW.

Bedarf / Planung

Der Bedarf an Kleingärten hängt vor allem vom Anteil des gartenlosen Geschosswohnungsbaus am gesamten Wohnungsbestand ab, der in Weinheim vor allem in der Weststadt, der Innenstadt und der Nordstadt am stärksten vertreten ist.

Nach Schönig / Borchard<sup>31</sup> sollten mindestens 10 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche/EW zur Verfügung stehen, woraus sich, bezogen auf die Bewohner der Kernstadt, ein rechnerischer Bedarf von ca. 29 ha ergäbe, was als Hinweis auf ein Defizit in der Versorgung mit Kleingartenflächen angesehen werden kann.

Nach dem Entwicklungskonzept zur Dorfentwicklungsplanung für den Stadtteil Sulzbach ist im Bereich Sulzbach-West die Ausbildung eines Übergangsbereiches des Ortsrandes zur freien Flur u.a. durch Kleingärten o.ä. vorgesehen. Zwischen dem östlichen Rand des Neubaugebiets 'Sulzbach-West' und der Bahntrasse bzw. Kreisverbindungsstraße ist eine ca. 2,2 ha große Fläche dargestellt, die neben der Anlage eines örtlichen Festplatzes auch zur Schaffung einer Kleingartenanlage dienen soll, die an dieser Stelle auch von der Altortslage von Sulzbach gut erreichbar ist.

Aufgrund des geplanten Siedlungsentwicklungsschwerpunktes im südlichen Stadtgebiet ist in diesem Bereich auch mit einem verstärkten Bedarf nach Kleingartenanlagen zu rechnen, wobei sich der genaue Bedarf

<sup>31</sup> Schönig / Borchard: Städtebau, Stuttgart 1992

an den zu realisierenden Wohnformen (Einfamilienhäuser / Geschosswohnungsbauten) orientieren wird. Die im Stadtentwicklungsgutachten dargestellte 2,1 ha große Erweiterungsfläche südlich der Kleingartenanlage 'Waid' an der Waidallee wird in den Flächennutzungsplan übernommen und als zweckgebundene Grünfläche für geplante Kleingartennutzung dargestellt.

## 15.7 Friedhöfe

### Bestand

Neben dem Hauptfriedhof in der Kernstadt bestehen in allen Stadtteilen - mit Ausnahme von Ritschweier -, eigene Friedhöfe:

Tabelle 46: Friedhöfe in der Stadt Weinheim

Stadtteil	Einrichtung	Größe (Brutto)
Weinheim Kernstadt	Hauptfriedhof	83.000 m <sup>2</sup>
Sulzbach	Friedhof	7.766 m <sup>2</sup>
Lützelsachsen	Friedhof	7.500 m <sup>2</sup>
Hohensachsen	Friedhof	7.516 m <sup>2</sup>
Rippenweier	Friedhof Heiligkreuz	2.490 m <sup>2</sup>
Oberflockenbach	Friedhof	4.532 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		112.804 m <sup>2</sup>

Quelle: Grünflächendatei

Die Stadtteolfriedhöfe liegen, mit Ausnahme des Friedhofes in Lützelsachsen, am Rand der Siedlungsbereiche und sind damit erweiterungsfähig, so dass bei entsprechendem Bedarf keine Verlagerung notwendig wird und damit auch die vorhandene bauliche Infrastruktur weiter genutzt werden kann. Die künftige Erweiterung des Friedhofes Lützelsachsen wurde bereits bei der Bebauungsplanung 'Lützelsachsen-West I' berücksichtigt.

Die Gesamtfriedhofsfläche liegt bei 11,2 ha, so dass bei einem Einwohnerstand von 42.262 (2002) im Mittel ca. 2,7 m<sup>2</sup> auf jeden Einwohner entfallen.

### Bedarf / Planung

Da ein Vergleich der tatsächlich verfügbaren Fläche mit konkreten Bedarfswerten aufgrund der sehr unterschiedlichen und kaum bestimmbar Entwicklung bei den Feuerbestattungen zur Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs nur bedingt geeignet ist, soll an dieser Stelle lediglich ein Vergleich der in den einzelnen Ortsteilen vorhandenen Flächen mit dem städtischen Mittel Aussagen über etwaige Defizite ermöglichen.

Tabelle 47: Vergleich der Flächengröße der Friedhöfe mit den Einwohnerzahlen der Ortsteile der Stadt Weinheim

Stadtteil	Einwohner	Größe Bestand	Fläche je EW
Weinheim Kernstadt	29.068	83.000 m <sup>2</sup>	2,9 m <sup>2</sup> /EW
Sulzbach	2.704	7.766 m <sup>2</sup>	2,9 m <sup>2</sup> /EW
Lützelsachsen	4.323	7.500 m <sup>2</sup>	1,7 m <sup>2</sup> /EW
Hohensachsen / Ritschweier	2.307 / 323	7.516 m <sup>2</sup>	2,9 m <sup>2</sup> /EW
Rippenweier	1.046	2.490 m <sup>2</sup>	2,4 m <sup>2</sup> /EW
Oberflockenbach	2.251	4.532 m <sup>2</sup>	2,0 m <sup>2</sup> /EW
<b>Gesamt</b>	42.022	112.804 m <sup>2</sup>	2,7 m <sup>2</sup> /EW

Quelle: Grünflächendatei

Im FNP '86 wurden mit Ausnahme des Friedhofs Sulzbach für alle Friedhöfe jeweils eigene Erweiterungsflächen dargestellt. Diese Flächen werden in den aktuellen Flächennutzungsplan übernommen. Da der Anteil der Feuerbestattungen in Weinheim bei etwa 50 % liegt und mittlerweile geänderte Bestattungsvorschriften in Kraft getreten sind, ist generell von einem eher rückläufigen Flächenbedarf auszugehen.

## 15.8 Fließgewässer / Gräben

Die Gewässerdichte im Gemarkungsgebiet der Stadt Weinheim ist relativ hoch. So entfallen auf die 58,5 km<sup>2</sup> des Stadtgebietes insgesamt 65 km Gewässerläufe, bzw. 1.100 lfm Wasserlauf je km<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich jedoch zumeist um kleine und kleinste Gewässerläufe, die im Odenwald ihren Ursprung haben sowie die Grabensysteme der Rheinebene.

Größtes Fließgewässer ist die Weschnitz als Gewässer I. Ordnung, die im hessischen Odenwald bei Hamelbach entspringt und von Osten, aus dem Birkenauer Tal kommend, den Siedlungsbereich nach Nordwesten durchfließt. Dabei teilt sich der Lauf der Weschnitz innerhalb des Siedlungsbereiches in die 'Alte' Weschnitz und die 'Neue' Weschnitz, die jeweils in Dämme gefasst und begradigt die freie Flur in nordwestliche Richtung durchziehen. Die Weschnitz mündet bei Biblis in den Rhein. Der Lauf der Weschnitz mit seinen begleitenden Auen- und Grünbereichen stellt eine wichtige innerörtliche Grünverbindung mit hoher Bedeutung für das innerstädtische Klima dar.

Die übrigen Fließgewässersysteme sind zumeist ebenfalls auf die Weschnitz ausgerichtet. So fließt auch die Grundelbach der Weschnitz zu. In die Grundelbach münden der Erlenbach (Oberkunzenbach), der Gängelbach (Oberflockenbach) und der Michelbach (Wünschmichelbach). Das Wasser von Apfelbach (Rippenweier), Kohlbach, Talbach (Ritschweier) und Atzelbach werden über den Landgraben der Weschnitz zugeführt. Der Sulzbach mündet auf Hemsbacher Gemarkung in die Weschnitz.

## 15.9 Flächen für Hochwasserschutzanlagen

Das Gebiet der Stadt Weinheim wird von Osten nach Nordwesten von der Weschnitz durchflossen, die mit ihrem ausgedehnten Zuflusssystem das Niederschlagswasser aus einem Gebiet in der Größenordnung von 410 km<sup>2</sup> ableitet. Zwischen Weinheim und Lorsch ist die Weschnitz aus Gründen des Hochwasserschutzes durch ein Wehr in zwei künstliche Arme geeilt. Die Weschnitz ist in der Ebene vollständig, im Odenwaldbereich vor allem in den Ortslagen ausgebaut. Für die Unterhaltungsmaßnahmen und den Hochwasserschutz ist die Gewässerdirektion Nördlicher Oberrhein zuständig. Diese unterhält im Bereich der Gemarkung Weinheim das Hochwasserrückhaltebecken Sulzbach mit 38.000 m<sup>3</sup> Stauraum. Die Stadt Weinheim unterhält die zwei Hochwasserrückhaltebecken Grundelbach mit 120.000 m<sup>3</sup> Stauraum und HRB Heiligkreuz mit 25.000 m<sup>3</sup> Stauraum.

Zudem ist im Bereich Altwiese im äußersten westlichen Gemarkungsbereich am Landgraben beim Regenüberlaufbecken 'Süd' die Fläche für ein geplantes Regenwasserrückhaltebecken dargestellt, mit dem ein Rückhaltevolumen von 58.000 m<sup>3</sup> zur Entlastung des Landgrabens geschaffen werden soll. Der Landgraben leitet nicht nur die Zuflüsse aus seinem eigenen Einzugsbereich (Apfelbach, Kohlbach, Talbach) ab, sondern dient auch der Entlastung des Regenüberlaufbeckens 'Süd'.

Die Standorte der Regen- und Hochwasserrückhaltebecken sind im Flächennutzungsplan dargestellt und bestätigt.

Im Zuge der ersten Teilfortschreibung des Regionalplanes Unterer Neckar vom 18. Oktober 1999 wurde das Plankapitel 6.4 'Vorbeugender Hochwasserschutz' eingefügt und überschwemmungsgefährdete Bereiche definiert, die im Außenbereich die Funktion eines Vorranggebietes erhalten sollen. In diesen Vorranggebieten haben die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor konkurrierenden Nutzungen, so dass eine Bebauung in diesen Bereichen i.d.R. nicht erfolgen kann.

Im Gemarkungsgebiet der Stadt Weinheim ist als überschwemmungsgefährdeter Bereich der Auenbereich beidseitig des Grundelbaches oberhalb des Geländes des Waldschwimmbades dargestellt.

## 16. Land- und Forstwirtschaft, Rohstoffabbau

### 16.1 Flächen für die Landwirtschaft / Aussiedlerhöfe

#### ■ Nutzungsgrundlage / Böden

Im Odenwald wechseln die Boden- und Neigungsverhältnisse und damit die Fruchtbarkeit der Böden sehr kleinflächig. Je nach Ausgangsgestein, Gelände- und Grundwasserverhältnissen reicht die Bodenfruchtbarkeit von gering bis hoch. So liefern etwa die Granite des Odenwaldes sehr durchlässige Böden mit geringer Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Umgebung Eichelberg), während die alluvialen Talablagerungen je nach Vernässungsgrad sehr fruchtbare bis mäßig fruchtbare Böden hervorbringen.

Die Aueböden der Ebene sind überwiegend gut für Ackerbau und mittel für Grünlandnutzung geeignet. Im Bereich der Altneckarschlingen (Ofiling) und Weschnitzwiesen ist die Ackereignung nur mittel. Im Nordwestteil der Gemarkung bei oberflächennahem Grundwasser liegen gute Grünlandstandorte vor, die für Ackerbau kaum geeignet sind.

Die Böden am Unterhang entlang der Bergstraße weisen eine sehr hohe Ackereignung sowie mittlere Grünlandeeignung auf. Die steileren Hanglagen sind besonders für Weinbau geeignet.

In der Flächenbilanzkarte des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt, Stuttgart 1974, wird die wirtschaftliche Funktion der Böden im Stadtgebiet bewertet. Dabei beschreiben Vorrangfluren solche Flächen, auf die für den ökonomischen Landbau nur schwerlich verzichtet werden kann und Grenzfluren solche Flächen, auf die bedingt verzichtet werden kann.

Die gesamte Ebene einschließlich der unteren Bergstraßenhänge ist als Vorrangfläche dargestellt. Die Böden im östlichen Teil, anschließend an die Bergstraße und im Unterhang der Bergstraße, gelten als geeignet für Obstbau. Schwerpunktorkommen von Böden mit nachhaltig höchster Fruchtbarkeit (Acker- und Grünlandzahlen über 60) nehmen große Anteile der Ebene ein.

In den Hanglagen der Bergstraße weist die Flächenbilanzkarte auf die bestehenden Gemengennutzungsflächen hin. Gute Weinbaustandorte sind vor allem bei Hohensachsen, sonst nur auf Teilflächen dargestellt. Die übrigen Flächen gelten für Weinbau als problematisch.

Im Odenwald weist die Flächenbilanz mit wenigen Ausnahmen in den Tallagen und weniger geneigten Hochflächen, die als Vorrangflächen gelten, Grenzflächen aus. Westlich des Gängelbachs ist der Anteil an nicht landbauwürdigen Standorten sehr hoch.

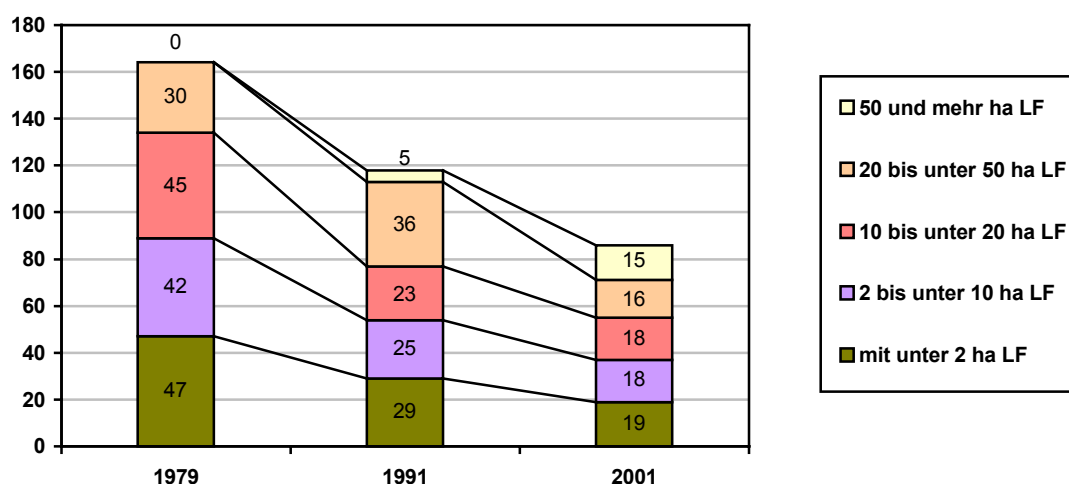
#### ■ Wirtschaftliche Situation der Betriebe

In der Stadt Weinheim gab es im Jahr 2001 86 landwirtschaftliche Betriebe. Davon waren rund 40 % Haupterwerbsbetriebe, circa 60 % wurden im Nebenerwerb geführt.<sup>32</sup>

Im Jahre 1979 wurden in der Stadt Weinheim noch 164 landwirtschaftliche Betriebe gezählt. Damit ist die Zahl der Betriebe zwischen 1979 und 2001 um 48 % zurückgegangen. Während im Jahr 1979 noch kein Betrieb größer als 50 ha war, werden heute fast 60 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche in der Stadt Weinheim von Betrieben bewirtschaftet, die größer als 50 ha sind. Die durchschnittliche Betriebsgröße nahm im selben Zeitraum von 11 ha auf 25 ha zu. Damit umschreibt die nachstehende Abbildung den allgemeinen Trend zu wenigen großen Betriebseinheiten.

<sup>32</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abbildung 12: Landwirtschaftliche Betriebsgrößenstruktur in der Stadt Weinheim 1979, 1991 und 2001 (Anzahl der Betriebe)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Bei der Einteilung nach Betriebsformen dominieren in der Stadt Weinheim Futterbaubetriebe. Das sind Betriebe, die hauptsächlich zur Versorgung der eigenen Milchkuh- und Rinderbestände, zu mehr als 50 % Futterbau betreiben. Daneben sind Dauerkulturbetriebe (mit mehr als 50 % Dauerkulturen, Obstbau, Weinbau) und Marktfruchtbetriebe (bei denen der Marktfruchtanbau mehr als 50 % ausmacht) vertreten. Veredelungsbetriebe (mit mehr als 50 % Veredelung von Schweinen und Geflügel) und gemischte Betriebe (mit jeweils weniger 50 % Anteil der einzelnen Produktionsgüter) kommen nur in geringer Zahl vor.

Die weitere Entwicklung wird nach Angabe des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur (ALLB) von einem weiteren Rückgang der Zahl der Betriebe insbesondere im Haupterwerb gekennzeichnet sein<sup>33</sup>. Die Zahl der Tierhalter wird aufgrund der hohen Investitionskosten stärker sinken als die Zahl der Marktfruchtbetriebe, da oft Betriebe nach Aufgabe der Tierhaltung im Haupterwerb als Marktfruchtbetriebe im Nebenerwerb weitergeführt werden können.

Nach Ansicht des ALLB ist die vorhandene Fläche im Odenwald für die dort wirtschaftenden Betriebe als noch ausreichend anzusehen<sup>34</sup>. Allerdings geht man davon aus, dass Flächen mit geringerem Ertragsniveau und solche, die in ihrer Bewirtschaftung schwierig sind, künftig, wenn überhaupt, nur noch extensiv oder über Ausgleichszahlungen bewirtschaftet werden. Einzelne Betriebe im Odenwald haben sich vertraglich verpflichtet, ökologisch wertvolle Flächen zugunsten des Naturschutzes nach entsprechender Vorgabe gegen Zahlung von Ausgleichsgeldern zu bewirtschaften.

Für die Betriebe in der Ebene ist davon auszugehen, dass das derzeitige Flächenangebot für einen zukunftsorientierten Betrieb nicht ausreichen wird. Bei weiteren Flächenansprüchen ist ein geeigneter Ausgleich anzustreben, da ansonsten Betriebe im Einzelfall sogar in ihrer Existenz gefährdet würden.

Im Flächennutzungsplan sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen in der freien Feldflur als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die wichtigsten Konfliktfelder zwischen Landwirtschaft und Landespflege in der Gemarkung Weinheim sind im Textteil des Landschaftsplanes aufgelistet. Es werden Anforderungen an die Landwirtschaft zur Minderung der ökologischen Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung auf die Naturraumpotenziale formuliert. Hieraus leitet der Entwicklungsteil des Landschaftsplanes konkrete standort- bzw. flächenbezogene Vorschläge zu Nutzungsregelungen ab.

#### ■ Aussiedlerhöfe / Bauernsiedlungen

Seit 1945 sind im nordwestlichen Gemarkungsgebiet der Stadt Weinheim mehrere Bauernsiedlungen (Weid, Bohäcker, Bertleinsbrücke) entstanden, in denen jeweils mehrere Aussiedlerhöfe zusammengefasst wurden.

<sup>33</sup> Schreiben des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur vom 30.09.2002

<sup>34</sup> Schreiben des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur vom 23.07.1998

Darüber hinaus gibt es im Bereich der Rheinebene und im Odenwald eine Reihe von Einzelgehöften in der freien Feldflur.

Die Bauernsiedlungen sowie die Einzelgehöfte im Außenbereich werden im Flächennutzungsplan als Aus-siedlerhöfe mit einem Plansymbol dargestellt und somit bestätigt. Durch die Darstellung der landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich soll eine heranrückende bauliche Nutzung frühzeitig auf eine mögliche Im-missionsbelastung hingewiesen und damit die Position der landwirtschaftlichen Betriebe gestärkt werden.

#### ■ Kennzeichnung von Dauerkulturen (Obstbau, Weinbau)

Der Weinbau hat an der Bergstraße eine lange Tradition, die zumindest bis in das frühe Mittelalter zurück verfolgt werden kann. Er hat das Landschaftsbild über Jahrhunderte in einer Form geprägt, die auch heute noch den Reiz der Gegend ausmacht. In ähnlicher Weise tragen die Obstbaumbestände und deren kleinteilige Nutzungsmischung in einem Gemenge von Wein- und Obstbau zu dieser landschaftlichen Attraktivität bei.

Die für den Weinanbau geeigneten Flächen bzw. die Flächen, auf denen die Anpflanzung von Weinreben genehmigt werden kann, sind im Rebenaufbauplan<sup>35</sup> dargestellt. Daneben werden im Rebenaufbauplan Flächen unterschieden, auf denen bestimmte Rebsortengruppen angepflanzt werden dürfen.

Der Weinbau an der Bergstraße hat sich bereits aus nicht rentabel zu bewirtschaftenden Lagen zurückgezogen. Die Wiederbepflanzungsrechte der aufgegebenen Flächen sind damit jedoch noch nicht erloschen. Allerdings werden zur Zeit Stilllegungsprämien für die Aufgabe der Nutzung als Rebflächen gezahlt. Durch eine bauliche Nutzung der für den Weinbau in besonderem Maße geeigneten Flächen werden die grundsätzlichen für die Anpflanzung von Reben qualifizierten Lagen nachhaltig reduziert. Um die rebflächengeeigneten Lagen zu beschreiben, wird in den Flächennutzungsplan die Darstellung aus dem Rebenaufbauplan nachrichtlich übernommen.

## 16.2 Flächen für die Forstwirtschaft, Wald

Die Waldfläche in der Stadtgemarkung Weinheim beläuft sich auf rund 1.700 ha (= 29 % der Gemarkung), die sich auf folgende Eigentümer aufteilen:

- Staatswald	56,3 ha
- Stadtwald Weinheim	1.031,7 ha
- Gemeindewald Hirschberg	88,7 ha
- Kirchenwald	66,5 ha
- Privatwald	ca. 450 ha

Die gesamten Waldflächen der Stadt Weinheim liegen im östlichen Gemarkungsbereich im Vorderen Odenwald und an den Oberhängen der Bergstraße, während in der Rheinebene keine zusammenhängenden Waldflächen vorhanden sind.

Die bestehenden Waldflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt und bestätigt. Sie liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Bergstraße-Nord' und unterliegen damit auch dem Schutz des Naturschutzrechts.

Neben seiner wirtschaftlichen Funktion im Rahmen der Forstwirtschaft<sup>36</sup> erfüllt der Wald im Stadtgebiet folgende Schutzfunktionen nach Landeswaldgesetz, die sich teilweise überlagern:

- Bodenschutzwald (Wald auf erosionsgefährdeten Standorten)
- Wasserschutzwald (Schutz des Grundwassers vor schädlichen Umwelteinwirkungen)
- Immissionschutzwald (Klimaschutz, Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen)
- Sichtschutzwald

<sup>35</sup> Regierungspräsidium Karlsruhe, 1983

<sup>36</sup> Landschaftsplan der Stadt Weinheim, Abschnitt 4.6



- Erholungswald (Wald in verdichteten Räumen, in der Nähe von Städten und größeren Siedlungen sowie in Erholungsräumen)

Die wichtigsten Konfliktfelder zwischen Forstwirtschaft und Landespflege in der Gemarkung Weinheim sind im Textteil des Landschaftsplanes aufgelistet und Anforderungen an die Forstwirtschaft zur Minderung der ökologischen Auswirkungen der forstwirtschaftlichen Nutzung auf die Naturraumpotenziale formuliert. Hieraus leitet der Entwicklungsteil des Landschaftsplanes konkrete standort- bzw. flächenbezogene Vorschläge zu Nutzungsregelungen ab.

Derzeit ist im Plangebiet keine Tendenz zur flächigen Aufgabe der Landwirtschaft und zum Erfordernis nach Aufforstung der brachfallenden Flächen festzustellen.

Entsprechend der Rekultivierungsplanung für den Porphyrsteinbruch am Wachenberg, die nach einer Phase der Stabilisierung der Oberflächen mittels Herstellung einer Krautdeckschicht die Aufforstung der ehem. Abbauflächen vorsieht, ist hier eine geplante Waldfläche als Rekultivierungsziel dargestellt.

### 16.3 Flächen für Abgrabungen bzw. oberflächennahe Gewinnung von Steinen und Erden

Südlich der B 38 in Richtung Birkenau, am Nordhang des Wachenberges gelegen, befindet sich als einzige Rohstoffgewinnungsfläche im Weinheimer Stadtgebiet ein Porphyrsteinbruch. Das von der Betreibergesellschaft zum überwiegenden Teil gepachtete Gelände steht im Eigentum der Gemeinde Hirschberg-Leutershausen.

Der Steinbruchbetrieb umfasst eine Fläche von 34 ha, die jedoch nicht vollständig zum Abbau vorgesehen ist, sondern auch das zugehörige Betriebsgelände mit Weiterverarbeitungsanlagen (Brecher, Transportbetonanlage), Verkehrsflächen etc. beinhaltet. Unter anderem umschließt diese Fläche auch den Teilbereich des Betriebsgeländes, der als Schutzstreifen von 10 bis 30 Metern Breite oberhalb des Steinbruchs bis zur Kammlinie des Wachenberges für den Abbau nicht in Anspruch genommen werden darf.

Der Porphyrsteinbruch ist im FNP '86 als *Sonderbaufläche für Gesteinsabbau und -verwertung* ausgewiesen.

Für den Steinbruch liegt ein Rekultivierungsplan vor, der parallel zu einem Auslaufen des Abbaus Zug um Zug umzusetzen ist. Dieser sieht in erster Linie eine Begrünung der südlichen Steilwand durch Wiederbepflanzung der einzelnen Sohlen vor. Auch das im unteren Hangbereich liegende, nicht im Abbau befindliche Betriebsgelände, soll danach rekultiviert werden.

Der Steinbruch wird im Flächennutzungsplan als Fläche für Abgrabungen (im Rahmen der für den Abbau genehmigten Fläche) dargestellt, überlagert mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) 10 BauGB (Waldzuwachs), während die Betriebsflächen im Tal als Gewerbefläche dargestellt sind. Die konkreten landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb der dargestellten Fläche ergeben sich aus der Rekultivierungsplanung zur genehmigten Abbauplanung.

Der Porphyrsteinbruch ist als Gebiet mit besonderer gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Vogelschutzrichtlinie gemeldet. Das gemeldete Gebiet mit der Nr. 6418 301 hat eine Flächengröße von ca. 25,8 ha. Der nach Immissionsschutzrecht bereits genehmigte Abbaubetrieb genießt Bestandsschutz, eine Abstimmung der künftigen Rekultivierung mit den Zielen des Vogelschutzes ist anzustreben.

## 17. Flächen für landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen

### ■ Rechtliche Vorgaben

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Rahmen der planerischen Abwägung zum Bauleitplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und der damit verbundenen Darstellung von zusätzlichen Bauflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass die Planung sich mit den Möglichkeiten zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe auseinandersetzen muss, auch wenn eine rechtsverbindliche Regelung erst im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

Im Flächennutzungsplan erfolgt vorrangig die Berücksichtigung von Art und Umfang von möglichen Eingriffen bei der Auswahl von geeigneten Standorten für Bauflächen und sonstigen eingriffsrelevanten Einzelmaßnahmen. Im Sinne des Vermeidungsgebotes soll die künftige Siedlungsentwicklung möglichst in solche Bereiche gelenkt werden, in denen die Beeinträchtigungen des Naturraumes im Vergleich weniger erheblich sind.

Voraussetzung hierfür ist eine Bewertung der erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Dies geschieht regelmäßig auf der Grundlage der Landschaftsplanung zum Flächennutzungsplan und der in diesem Rahmen vorgenommenen Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten.

### ■ Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Das Gebot der Vermeidung von Eingriffen verlangt die Prüfung, ob die verfolgten Planungsziele nach den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit nicht durch andere, mit geringeren Beeinträchtigungen verbundene Darstellungen erreicht werden können. Da im Flächennutzungsplan die zu erwartenden Eingriffe nicht konkret bestimmt werden können, bezieht sich die Vermeidungsprüfung zunächst auf eine flächenhafte Untersuchung unter Einbeziehung grundsätzlicher Entwicklungsrestriktionen.

Das neu zu entwickelnde Flächenpotenzial wurde unter Abwägung der bestehenden Restriktionen und der spezifischen Siedlungseignung der Flächen bestimmt. Neben den siedlungsbedingten Restriktionen wurden insbesondere auch naturräumliche Restriktionen berücksichtigt und in einer Restriktionskarte zusammengestellt<sup>37</sup>, auf deren Grundlage das noch verfügbare Entwicklungspotenzial bestimmt wurde. Als naturräumliche Restriktionen wurden neben den regionalplanerischen Bindungen und den festgesetzten Schutzgebieten auch die sich aus der Analyse des Naturraumes abzeichnenden Restriktionen berücksichtigt.

Die sich aus der oben dargestellten Entwicklung bei der Wohnbau- und Gewerbeflächenausweisung ergebenden Untersuchungsflächen wurden im Weiteren einer detaillierten städtebaulichen Eignungsbewertung und einer landschaftsplanerischen Risikobeurteilung unterzogen<sup>38</sup>, die wesentliche Grundlage für die Darstellung zusätzlicher Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan ist.

Im Rahmen der landschaftsplanerischen Bewertung wurde die Wirkung der geplanten Bebauung auf die Naturgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt, Landschaftsbild und Erholung untersucht, bewertet und für die abschließende Abwägung aufbereitet.

Bei der konkreten Flächenentscheidung wurden Art und Intensität des möglichen Eingriffs berücksichtigt und damit dem Vermeidungsgebot entsprochen. Dies zeigt sich auch an der gewählten Darstellungsart von „Gewerblichen Bauflächen mit hohem Freiraumanteil“, wie sie für die Bereiche Hammelsbrunnen und Holzweg getroffen werden. Hier wird nur ein Ausnutzungsgrad von 60 % angestrebt, um auch den übrigen Ansprüchen an diese Flächen (Erholung, Klima) angemessen gerecht zu werden. Die so verbleibenden Freiräume tragen dazu bei, den Eingriff zu mindern. Sie stellen darüber hinaus gute Ansätze dar, die Ausgleichskon-

<sup>37</sup> Stadtentwicklungsgutachten, Abbildung 45

<sup>38</sup> FNP 2003, Bewertung der Untersuchungsflächen, Fassung 12/2001

zeption mit einem 'Grünen Ring' (s.u.) fortzusetzen bzw. die Verknüpfung mit den bereits heute besiedelten Bereichen herzustellen.

#### ■ Vorbereitung des Ausgleichs der planbedingten Eingriffe

In der Abwägung zur Flächennutzungsplanung ist die sich aus § 1a BauGB ergebende Ausgleichsverpflichtung zu berücksichtigen, wonach die bei sachgerechter Konzeption verbleibenden Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen. Dabei können Eingriff und Ausgleich auch räumlich und zeitlich entkoppelt werden. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht vollständig am Ort des Eingriffs erfolgen und können zeitlich bereits vor den tatsächlichen Eingriffen durchgeführt werden.

Ausgehend von den zusätzlichen Siedlungserweiterungsflächen, die auf der Grundlage der Eignungsbeurteilung ausgewählt wurden und im Flächennutzungsplan neu dargestellt werden, wurde ein integriertes Entwicklungskonzept 'Freiraum- und Ausgleichsflächen' als Grundlage für die Darstellung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan entwickelt<sup>39</sup>.

#### Ziele der Ausgleichskonzeption

Nach dem Entwicklungskonzept 'Freiraum- und Ausgleichsflächen' soll der Ausgleich für die mit der Flächennutzungsplanung vorbereiteten Eingriffe in der Ebene vorrangig im 'Grünen Ring' (Nordwestsegment) erfolgen, in dem die Ausgleichsverpflichtungen aus den verschiedenen Eingriffsbereichen gebündelt werden. Für die Baugebiete der Odenwaldortsteile werden nahe gelegene Talbereiche für Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Die Ausgleichsräume umfassen dabei jeweils einen größeren Suchraum, der sich für eine ökologische Aufwertung grundsätzlich eignet. Die konkrete Auswahl und parzellenscharfe Festlegung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die im Entwicklungskonzept 'Freiraum- und Ausgleichsflächen' dargestellten Entwicklungsschwerpunkte in den weiteren Freiräumen mit besonderer Bedeutung innerhalb des Gebiets der Stadt Weinheim sollen als weitere Ausgleichsräume herangezogen werden können (so das Südwestsegment des 'Grünen Rings', die Weschnitzwiesen etc.), um die Bandbreite an sinnvollen Aufwertungsmaßnahmen voll ausschöpfen zu können. Damit soll eine Flexibilisierung der Planung auch im Hinblick auf die Schaffung eines Ökokontos in der Stadt Weinheim einhergehen.

Schließlich sollen als mögliche Ausgleichsmaßnahmen auch solche Maßnahmen herangezogen werden, die der Vernetzung von Grünsystemen im bereits bebauten Innenbereich dienen können. Die Durchführbarkeit derartiger Maßnahmen ist i.d.R. nicht voraussagbar, sondern ergibt sich aufgrund bestimmter Entwicklungen (so z.B. bei Konversionen), so dass eine Quantifizierung und räumliche Konkretisierung auf dieser Ebene nicht möglich ist.

Aus der vorstehenden Aufzählung ergibt sich somit grundsätzlich eine Dreistufigkeit bezüglich der potenziellen Ausgleichsmaßnahmen und -räumen für Eingriffe:

- Maßnahmen im 'Grünen Ring' (Nordwestsegment) für die Bauflächen in der Ebene bzw. in den Talräumen des Odenwaldes für die Bauflächen in den Odenwaldortsteilen,
- Maßnahmen in den weiteren Ausgleichsräumen,
- Maßnahmen in bebauten Bereichen.

Damit wird eine grobmaschige Vorgabe getroffen, die den notwendigen Spielraum für die nachfolgende Planungsebene der Bebauungspläne gewährleistet und somit eine flexible Umsetzung der Ausgleichsverpflichtungen ermöglicht. Zudem können innerhalb der dargestellten Ausgleichsräume bereits im Vorfeld konkreter Planungen Flächen für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen aufbereitet werden, auf die bei der Entwicklung von Baugebieten kurzfristig zugegriffen werden kann.

Mit der Zusammenfassung in zentralen Sammelausgleichsflächen besteht die Möglichkeit, großflächig zusammenhängende neue Grünstrukturen im Außenbereich oder Siedlungsrandbereich zu entwickeln, die gegenüber einer Vielzahl kleiner, verstreut liegender Maßnahmen eine erhöhte Wirkung entfalten. Die Mög-

<sup>39</sup> FNP 2003, Sektorale Entwicklungskonzepte, Fassung 12/2001

lichkeit eines Ausgleichs innerhalb der Baugebiete soll durch die Bereitstellung zentraler Sammelausgleichsflächen nicht in Frage gestellt und im Rahmen des konkreten Bebauungsplanverfahrens geprüft werden. Dabei spielen funktionale und gestalterische Aspekte der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Baugebiete eine Rolle.

Die baugebietsunabhängige Darstellung von Sammelausgleichsflächen bietet darüber hinaus die Möglichkeit, nur noch begrenzt verfügbares Bauland intensiver auszunutzen und damit einen Beitrag zum flächensparenden und kostengünstigen Bauen zu leisten. Nicht zuletzt ermöglichen baugebietsunabhängige Sammelausgleichsflächen die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen bereits vor dem tatsächlichen Eingriff, so dass die beabsichtigten ökologischen Wirkungen bereits frühzeitig einsetzen können und zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits voll zum tragen kommen.

#### Bestimmung des notwendigen Umfanges der Ausgleichsflächen

Der genaue Umfang der Ausgleichsflächen sowie die notwendigen Maßnahmen können nur auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt werden, da erst im Rahmen einer detaillierten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Basis eines konkreten Baukonzeptes Art und Umfang des Eingriffs sowie die innerhalb des Gebietes möglichen Kompensationsmaßnahmen bestimmt werden können. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt lediglich eine Prognose der voraussichtlichen Eingriffe mit dem Ziel der Vorbereitung eines Gestaltungsrahmens, der in den nachfolgenden Planungsebenen ausgeformt werden kann.

Die Ermittlung der im Flächennutzungsplan darzustellenden erforderlichen Ausgleichsräume erfolgt anhand der prognostizierten Bedarfswerte an Siedlungsflächen. Diese betragen einschließlich eines jeweils 50%igen Ansatzes für Mischbauflächen, für Wohnbauflächen 44,4 ha und für Gewerbebauflächen 53,7 ha. Hierzu addiert werden noch diejenigen Planungsreserveflächen aus dem FNP '86, die bereits seinerzeit als neue Siedlungsflächen einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet haben, ohne entsprechende Ausgleichsräume zu bestimmen. Nicht hinzugerechnet werden die Flächen in der aktuellen Entwicklung, da für diese bereits auf der Basis eines Grünordnungsplans der tatsächliche Ausgleich ermittelt und in die konkrete Planung eingestellt wurde. Einschließlich der Planungsreserveflächen ergibt sich so eine Siedlungsflächenerweiterung von ca. 124 ha, die bei der Ermittlung der Ausgleichsräume zu berücksichtigen sind.

Um einen Prognosewert für die im Flächennutzungsplan darzustellenden Ausgleichsflächen zu erhalten, wird das Rechenmodell des Landschaftsplanes zur Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen als Basis herangezogen. Dort wird entsprechend dem beschriebenen Modell für die Bauflächen das Ausgleichserfordernis für den Verlust an wertvollen Strukturen einerseits und für die zu erwartende Versiegelung andererseits getrennt ermittelt. Die Eingriffe werden in der Ebene in ein Nordwest- und ein Südwestsegment gegliedert, um Hinweise für einen möglichst eingriffsnahen Ausgleich zu geben. Für die Odenwaldstadtteile erfolgt eine separate Betrachtung mit Ausgleichsvorschlägen jeweils in räumlicher Nähe zum Eingriff.

Der Flächennutzungsplan generalisiert dieses Rechenmodell, indem er sich vom Kompensationsbedarf für die Einzelflächen löst und statt dessen für den Strukturverlust und die Versiegelung die Gesamtwerte des Landschaftsplanes aufnimmt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für Einzelflächen bleibt dem konkreten Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Der Flächennutzungsplans zeigt auf, dass das Gesamtvolumen erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen insgesamt abgedeckt werden kann.

Eine direkte Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffsflächen wird im Flächennutzungsplan nicht vorgenommen. Allerdings soll vorrangiger Zielraum für Kompensationsmaßnahmen das Gebiet des 'Grünen Rings' (Nordwestsegment) sein.

Tabelle 48: Erforderlicher Kompensationsraum für den Flächennutzungsplan

		Verlust an wertvollen Strukturen (1)	Versiegelung (2)
<b>Landschaftsplan</b>	Kompensationsbedarf Nordwest-Segment	46,4 ha	40,8 ha
	Kompensationsbedarf Südwest-Segment	15,0 ha	20,1 ha

Quelle: Landschaftsplan Weinheim, Anhang 2

Das im Landschaftsplan herangezogene Ermittlungsmodell unterscheidet zwischen Verlusten an wertvollen Strukturen und der durch die Planung ermöglichten Versiegelung:

- (1) Für Verluste an Bäumen, Obstwiesen, sonstigen Gehölzstrukturen oder Extensivstrukturen soll ein Ausgleich durch Schaffung neuer Strukturen vorwiegend im 'Grünen Ring' erbracht werden. Dabei wurde durch Kompensationsfaktoren das Alter und die Struktur der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände berücksichtigt: Je nach Wertigkeit des Bestandes wurde der einfache, doppelte oder dreifache Ausgleichsumfang (Fläche bzw. Stückzahl von Bäumen) angesetzt.
- (2) In einem zweiten Schritt wurde die versiegelte bzw. überbaubare Fläche ermittelt. Die Flächenversiegelung kann durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. ihre Umstellung auf biologische Produktionsweisen ausgeglichen werden. Die Anlage von Strukturen nach (1) ist hierauf anrechenbar.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf kann außerdem reduziert werden:

- durch Erhalt von Strukturen in Baugebieten: Grundsätzlich wirkt der Erhalt von Baumbestand oder anderen Strukturen eingriffsmindernd. Graduell entstehen jedoch Abschläge in ihrem Wert, da Strukturen in Abhängigkeit von der Nutzungsintensität, Störungspegel, Flächengröße und Anbindung an naturnahe Bestände qualitative Einschränkungen erfahren werden.
- durch 'Ansparen' von Maßnahmen (Ökokonto): Vorab durch die Stadt durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen haben zum Zeitpunkt ihrer 'Abbuchung' bereits eine Verzinsung erfahren. Ihnen wird eine höhere Kompensationswirkung zugewilligt.

Für das Nordwest-Segment wird hierauf aufbauend ein Flächenbedarf von insgesamt ca. 47 ha ermittelt, der überwiegend im Bereich des 'Grünen Ringes' ausgewiesen werden soll. Im Laufe des Planverfahrens wurde hier nochmals eine größere gewerbliche Baufläche zurückgenommen, die den Eingriff reduziert und den Flächenbedarf für den Ausgleich auf ca. 42 ha vermindert. Unabhängig von diesem verminderten Flächenbedarf soll an Umfang und Systematik des voraussichtlichen Ausgleichs im Flächennutzungsplan festgehalten werden, da insbesondere dem 'Grünen Ring' neben der Aufgabe als Ausgleichsraum auch eine städtebauliche Gliederungsfunktion zukommt.

Ausgehend von diesen Sollwerten bietet es sich an, ein ca. 80 ha großes Gebiet im 'Grünen Ring' als Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen darzustellen und diesen zu 50 % mit Strukturen anzureichern sowie auf mindestens 15 % innerhalb des 'Grünen Ringes' eine Extensivierung/ Umstellung der Landnutzung zu bewirken. Die konkrete Größe und Lage von Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen nachfolgender Bebauungsplanverfahren bzw. des geplanten Ökokontos bestimmt. Durch die zwischenzeitlich vorgenommene weitere Reduzierung der Siedlungsflächen und dem damit verbundenen geringeren Ausgleichsbedarf verbessert sich das Verhältnis zwischen dargestelltem Suchraum und tatsächlich benötigter Ausgleichsfläche. In Kenntnis der häufig schwierigen Verfügbarkeit erweitert sich so der Spielraum für die erforderliche Bereitstellung der benötigten Ausgleichsflächen.

Für das Südwest-Segment wird festgestellt, dass der Ausgleichsbedarf „Versiegelung“ den Ausgleichsbedarf „Strukturen“ voll integrieren kann, da in diesem Bereich der Strukturverlust geringer sein wird. Eine ca. 20 ha große Fläche würde daher benötigt, um die vorbereiteten Eingriffe zu kompensieren. Auf eine ausdrückliche Darstellung eines Ausgleichsraumes wird im südwestlichen Stadtgebiet verzichtet. Der Ausgleich soll möglichst auf den 'Grünen Ring' im Nordwesten konzentriert werden. Bieten sich geeignete Flächen für den Ausgleich auch im Südwesten an, sollen diese herangezogen werden.

Für die zeitliche und räumliche Abkoppelung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen von den Eingriffstatbeständen im Rahmen eines Ökokonto-Modells ist es erforderlich, einen einheitlichen und vergleichbaren Betrachtungs- bzw. Bewertungsmaßstab für alle Eingriffsermittlungen, für das konkrete Ausgleichserfordernis sowie für das auf den Ausgleichsflächen mögliche Aufwertungspotenzial anzuwenden.

Die Stadt Weinheim erarbeitet derzeit die Rahmenbedingungen, die bei der Einrichtung eines Ökokontos zu beachten sind. Dabei werden auch mögliche Bilanzierungs- bzw. Bewertungsverfahren erörtert. Sie können im Ergebnis von dem oben angewandten, im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ausreichenden Bewertungsverfahren abweichen.

#### Lage und Maßnahmen innerhalb des Suchraumes für Ausgleichsflächen

##### 'Grüner Ring' (Nordwestsegment – AR 1)

Räumlicher Schwerpunkt des Ausgleichskonzepts für die geplanten Baugebiete ist das Nordwestsegment des 'Grünen Ringes' als siedlungsnaher Landschaftsbereich in der Rheinebene, der die vornehmlich landwirtschaftlich genutzte, strukturreiche Kulturlandschaft im Nordwesten Weinheims jenseits der Westtangente / B 38 umfasst. Hierbei handelt es sich um eine überwiegend kleinteilige Flur mit einem bereichsweise hohen Anteil an Streuobst, Obstkulturen und strukturreichen Gärten, wo die traditionellen, für Weinheim typischen Landnutzungsmuster ('blühende Bergstraße') noch erlebbar sind.

In diesen Bereich sollen die vielfältigen Funktionen der für Bebauung neu vorgesehenen Bereiche in der Ebene möglichst verlagert werden.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Ausgleichsraumes entlang der Westtangente / B 38 zwischen Saukopftunnel und dem Gebiet Hammelsbrunnen als 'Neue Bergstraße' durch die Förderung charakteristischer Strukturen. Im Bereich des Hammelsbrunnens ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Abgleich mit der beabsichtigten Bauflächenausweisung herzustellen. Zudem soll die Grünstäur Sulzbach / Weinheim als Verbindungselement zur Bergstraße für Erholungssuchende sowie für die Tier- und Pflanzenwelt entwickelt werden.

Die landschaftspflegerische Aufwertung der in das Konzept des 'Grünen Ringes' einbezogenen Flächen soll nach der Ausgleichskonzeption durch folgende Maßnahmen erfolgen<sup>40</sup>:

Der 'Grüne Ring' soll im Nordwestsegment langfristig auf einer Gesamtfläche von rund 80 ha die Landschaft aufwerten und vernetzen. Diese Flächengröße ist geeignet, auch Tierarten mit größerem Arealbedarf, deren Lebensräume durch Bebauung betroffen sind, Ausweichbiotope zu bieten.

Als Ausgleich für Eingriffe durch Bebauung sollten hier Strukturen entwickelt werden, die dem heutigen Bestand der Eingriffsbereiche ähneln. Ziel ist daher die Verbesserung der Struktur in der Feldflur in dem gekennzeichneten Bereich durch Anlage von Wiesenstreifen, Krautsäumen, Hecken und Feldgehölzen und Obstbeständen in Ergänzung des Bestandes. Die Größe des Suchraumes für Ausgleichsmaßnahmen lässt erwarten, dass nur ein Teil der Fläche tatsächlich für Aufwertungsmaßnahmen herangezogen werden können.

Gestalterische Überlegungen für die Entwicklung der Landschaft lassen sich mit diesem Ziel vereinbaren. Es soll eine kleinteilige, strukturreiche Landschaft durch Ergänzung von Restbeständen entwickelt werden, wie sie früher in einem Band das Umfeld der Stadt Weinheim prägte. Das Schlagwort 'blühende Bergstraße' knüpft an die Tradition des seit Ende des 19. Jahrhunderts landschaftsprägenden Obstbaus der Region an. Hierzu zählen neben den wertvollen Streuobstbeständen heute auch Halbstamm- und Niederstammobstanlagen.

Eine zeitgemäße Umsetzung des Konzeptes verbietet es, eine unter früheren Nutzungsverhältnissen entstandene Landschaft exakt nachzubilden. Die Entwicklung muss eine Anpassungen an die heutigen Bedürfnisse zulassen und hierbei frühzeitig auch die Landwirtschaft einbinden. Dabei bilden die bisherigen Nutzungsmuster allerdings eine enge Vorgabe.

Die Konsequenz hieraus ist die Entwicklung neuer Nutzungskonzepte wie:

---

<sup>40</sup> FNP 2003, Sektorale Entwicklungskonzepte, Fassung 12/2001

- Anlage von Wiesen mit Wildobst, Feldhecken und -gehölzen auf städtischen Flächen, die mit geringem Pflegeaufwand unterhalten werden können.
- Flächen für Streuobstwiesen, Feldhecken- und -gehölzen, die für Schulen und Kindergärten in vieler Hinsicht umweltpädagogisch genutzt werden können. In solchen Bereichen können durchaus auch kleinere (Demonstrations-)Sukzessionsflächen mit Nullpflege liegen.
- Stärkung von Naherholung, z.B. durch Einrichtung von Naturerlebnispfaden.
- Einrichtung eines Obstbau-Lehrpfades mit 'Sammlung' alter Kulturobstsorten und deren Geschichte,
- Einrichtung von Spielwegen bzw. Spiellandschaften,
- Wege für Inlineskating, Radwandern, Joggen, Reiten etc.,
- Parkmöglichkeiten in der Umgebung, z.B. in den neuen Baugebieten.

Die Entwicklung des Nordwestsegmentes des 'Grünen Ringes' sollte aber auch störungsarme Bereiche für die heimische Pflanzen- und Tierwelt beinhalten.

Für den gesamten Ausgleichsraum soll unter Berücksichtigung aller rahmensetzender Faktoren ein einheitliches Entwicklungskonzept erarbeitet werden, aus dem heraus Einzelmaßnahmen sukzessiv realisiert werden können.

Das Nordwestsegment des Grünen Rings wird in den Flächennutzungsplan übernommen und als Fläche für die Landwirtschaft, überlagert mit einer Darstellung gemäß § 5 (2) 10 BauGB als Suchraum für Ausgleichsflächen, zusammen mit einem Symbol ausgewiesen.

#### Talräume in den Odenwaldortsteilen (AR 2)

Für die verschiedenen Baugebiete in den Odenwaldstadtteilen werden nahe gelegene Talräume mit Entwicklungsbedarf als Räume für Sammelausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Insgesamt werden drei Bereiche ausgewiesen:

- Östlich des Stadtteils Ritschweier (Talraum des Talbachs, ca. 2,6 ha),
- Östlich des Stadtteils Rippenweier (Talraum des Apfelbachs, ca. 6,5 ha),
- Nördlich und südlich des Stadtteils Oberflockenbach (Talraum in den Gewannen Langwiese / Oberes Tal und Kohlklinge, zusammen ca. 4,7 ha)

In den genannten Talräumen kann eine Aufwertung durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- Renaturierung von Gewässern,
- Einrichtung von Uferschutzstreifen,
- Umwandlung von Acker- in Grünland,
- Extensivierung der Grünlandnutzung,
- Pflege und Entwicklung von Feuchtgebieten.

Die Talräume in den Odenwaldstadtteilen werden in den Flächennutzungsplan übernommen und als Fläche für die Landwirtschaft, überlagert mit einer Darstellung gemäß § 5 (2) 10 BauGB als Suchraum für Ausgleichsflächen zusammen mit einem Symbol ausgewiesen.

#### Weitere Ausgleichsräume

##### 'Grüner Ring' (Südwestsegment – AR 3)

Das Südwestsegment des 'Grünen Ringes' umfasst den Waidsee und dessen Umgebung, mit Schwerpunkt im Bereich des Grüngürtels südlich des Gütergleises, zwischen Westgrenze der Gemarkung und B 3. Der Waidsee hat neben seiner Funktion als Erholungsschwerpunkt insbesondere auch eine stadtklimatische Bedeutung für die Durchlüftung der Weststadt und eine bioökologische Bedeutung als Winterrastplatz für Zugvögel. Das Südwestsegment des 'Grünen Ringes' kommt als möglicher alternativer Ausgleichsraum in erster Linie für die geplanten Baugebiete im Südteil der Ebene, so im Bereich des Stadtteils Lützelsachsen sowie der Siedlungen Waid und Ofiling, in Betracht.

Im Südwestsegment gilt ebenfalls die Zielsetzung, Verluste an Strukturelementen in der Landschaft durch Entwicklung in bislang defizitär ausgestatteten Bereichen des 'Grünen Ringes' auszugleichen. In den Grundzügen sind die für das Nordwestsegment formulierten Entwicklungsvorstellungen auch hier gültig. Aus gestalterischen Gründen wird primär die Aufwertung der Siedlungsränder, besonders der Weststadt, und die Entwicklung weiterer raumprägender Strukturen empfohlen. Damit soll der Charakter und die Funktion dieses Freiraumkorridors als Erholungslandschaft weiter gefördert werden. Östlich der Bahnlinie sollte das Thema 'Blühende Bergstraße' aufgegriffen werden.

#### Ausgleichsräume an der Bergstraße (AR 4 und AR 5)

Für die geplanten Baugebiete an der Bergstraße wird vorgeschlagen, Ausgleich in den unmittelbar benachbarten und auch durch die Bebauung konkret betroffenen Landschaftsteilen vorzusehen. Der Ausgleich für andere Baugebiete an der Bergstraße könnte mit diesen Maßnahmen verknüpft werden, um deren Wirkungsgrad zu steigern. Hier wird insbesondere eine Förderung der Extensivierung der Landnutzung und eine Strukturierung vor allem mit Streuobst vorgeschlagen.

Für den Bereich des Kohlbachtals wird insbesondere eine Renaturierung im Bereich intensiver Freizeitnutzung sowie die Einrichtung von Uferschutzstreifen empfohlen.

#### Ausgleichsräume in der Ebene

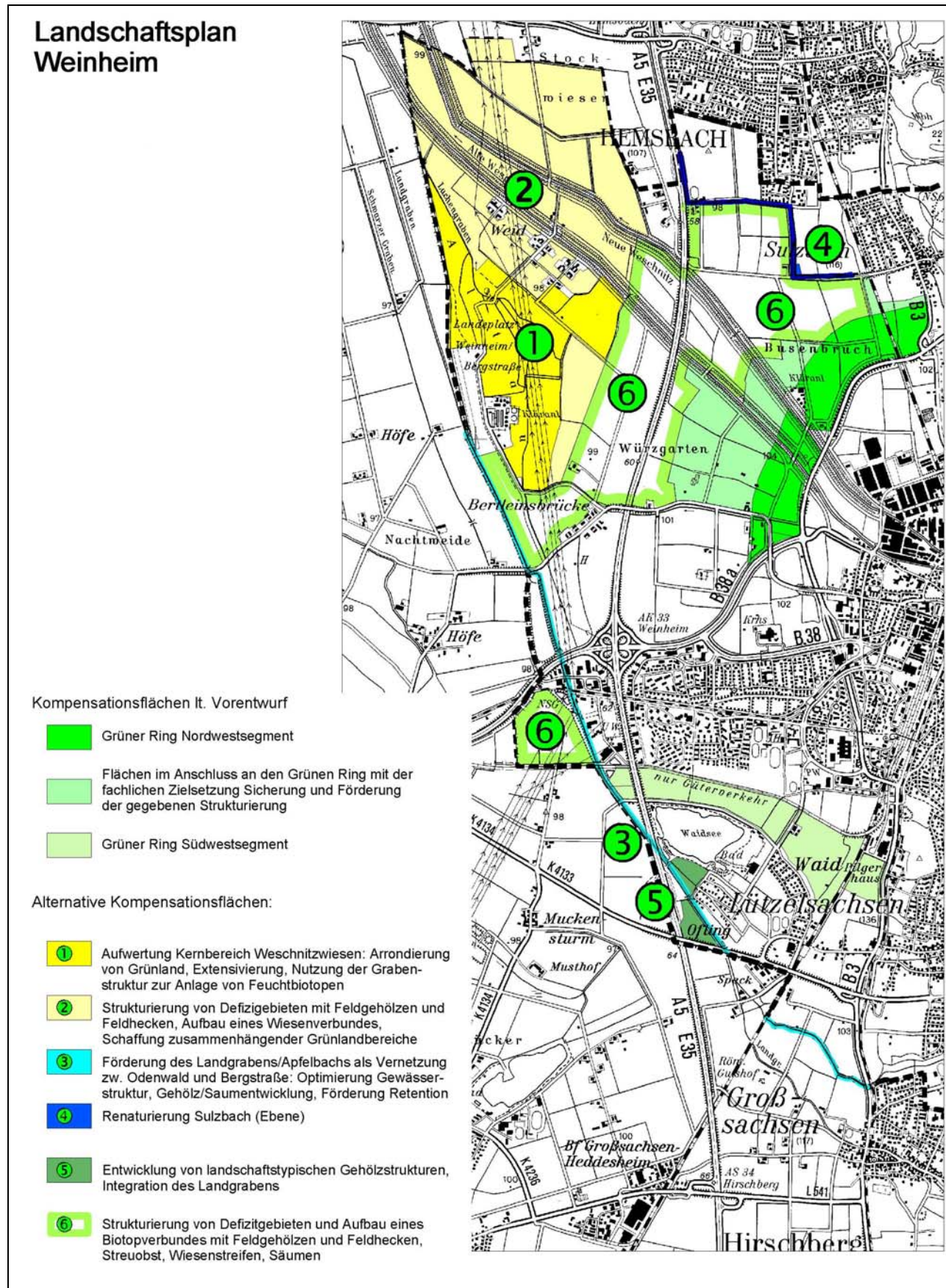
Als weitere Ausgleichsräume für die Bauflächen in der Ebene bieten sich weiterhin, aufbauend auf dem Entwicklungskonzept 'Freiraum- und Ausgleichsflächen', beispielsweise an: die Weschnitzwiesen (AR 6), die Riedwiesen (AR 7), Gebiete mit Defiziten in der Nordwestgemarkung (AR 8), der Bereich des Sulzbachs in der Ebene (AR 9), der Bereich des Landgrabens bzw. des Unterlaufs des Talbachs (AR 10) sowie der Bereich zwischen Ofiling und der Autobahn A 5 (AR 11).

Die vorgenannten weiteren Ausgleichsräume sind im Flächennutzungsplan durch Symbol dargestellt. Die aus landschaftspflegerischer Sicht in diesen Räumen vorgeschlagenen Aufwertungsmaßnahmen sind im Einzelnen im Landschaftsplan dargestellt.

Die Festlegung und Auswahl von Ausgleichsflächen erfolgt nach einer eigenständigen Konzeption im Rahmen des Ökokontos. Eine Prioritätenfolge ist mit den hierzu im Flächennutzungsplan erfolgten Ausführungen noch nicht verbunden.



Abbildung 13: Landschaftspflegerische Kompensationsflächen



## D FLÄCHENBILANZ

Tabelle 49: Flächengröße nach Nutzungsarten

	Wohnbauflä- chen	Mischbauflä- chen	Gewerbe- bauflächen	Sonder- bauflächen*	Gemein- bedarf	Ver- u. Ent- sorgung	Grün- flächen
Bestand	560,4 ha	130,1 ha	187,9 ha	32,0 ha	44,9 ha	22,2 ha	116,2 ha
Planungs- reserve	13,4 ha		9,9 ha				
Planung	42,8 ha	5,9 ha	51,1 ha	11,0 ha	7,2 ha	1,5 ha	11,7 ha
<b>Gesamt</b>	<b>616,6 ha</b>	<b>136,0 ha</b>	<b>248,9 ha</b>	<b>43,0 ha</b>	<b>52,1 ha</b>	<b>23,7 ha</b>	<b>127,9 ha</b>

\* Großflächiger Einzelhandel und sonstige Sonderbauflächen; Bereich Viernheimer Straße nur, soweit noch nicht im FNP'86 (GE) enthalten

## E ZUSAMMENFASSUNG DER ZENTRALEN PLANDARSTELLUNGEN

Im folgenden werden die wichtigsten Neuplanungen des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim zusammenfassend aufgelistet. Die Planinhalte sind in den vorangegangenen Abschnitten des Erläuterungsberichtes im Einzelnen dargestellt und begründet.

### ■ Wohnbauflächen

Stadtteil	Kurzbezeichnung im Plan	Gebietsname	Größe	Nutzung	Bemerkungen
<b>Innenentwicklung / Arrondierung</b>					
Sulzbach	<b>SU 1</b>	Unter der Straße	1,1 ha		Mittlere Wohnlage
Sulzbach	<b>SU 2</b>	Dornäcker I	2,8 ha		Mittlere Wohnlage
Weinheim	<b>WM 5</b>	Erstes Kirschbaumgewann	1,7 ha		Einfache bis mittlere Wohnlage
Weinheim	<b>WM 7</b>	Fichtestraße	1,1 ha		Mittlere Wohnlage
Weinheim	<b>WM 12</b>	Allmendäcker	6,1 ha		Mittlere Wohnlage
Weinheim	<b>WM 20</b>	Römerloch Ost	0,8 ha		Gehobene Wohnlage
Lützelsachsen	<b>LÜ 1</b>	West II	2,8 ha		Gehobene Wohnlage
			<b>16,4 ha</b>		
<b>Entwicklungsschwerpunkt 'Süd'</b>					
Weinheim	<b>WM 16</b>	Östlich Hammerweg	2,9 ha		Mittlere Wohnlage
Weinheim	<b>WM 17</b>	Nördlich Seeweg	1,6 ha		Gehobene Wohnlage
Weinheim	<b>WM 19</b>	Ofling I, 1. BA	1,4 ha		Einfache bis mittlere Wohnlage
Lützelsachsen	<b>LÜ 3</b>	Schaffnereiäcker	10,6 ha		Einfache bis mittlere Wohnlage
Lützelsachsen	<b>LÜ 5</b>	Südlich Bachwiesenstraße	0,5 ha		Einfache bis mittlere Wohnlage
Lützelsachsen	<b>LÜ 6</b>	Südlich Bachwiesenstraße II	1,3 ha		Einfache bis mittlere Wohnlage
			<b>18,3 ha</b>		
<b>Eigenentwicklung Odenwaldstadtteile</b>					
Ritschweier	<b>RT 1</b>	Am Feldrain	0,6 ha		Erschließung bereits vorhanden
Rippenweier	<b>RP 3</b>	Auf der Höhe	1,2 ha		
Rippenweier	<b>RP 4</b>	Steingrund	0,8 ha		
Rippenweier	<b>RP 5</b>	Brunnacker	0,2 ha		Erschließung bereits vorhanden
Rippenweier	<b>RP 8</b>	Am Keltenweg	1,2 ha		
Oberflockenbach	<b>OF 1</b>	Westlich Sandweg	1,3 ha		Erschließung größtenteils vorhanden
Oberflockenbach	<b>OF 2</b>	Kreuzackerweg	0,2 ha		Erschließung bereits vorhanden
Oberflockenbach	<b>OF 3</b>	Am Hummelberg	0,5 ha		Erschließung bereits vorhanden
Oberflockenbach	<b>OF 4</b>	Kohlklinge	0,4 ha		Erschließung bereits vorhanden
Oberflockenbach	<b>OF 6</b>	Reinhardswiese-Nord	0,4 ha		Erschließung bereits vorhanden
			<b>6,8 ha</b>		
<b>Summe</b>			<b>41,5 ha</b>		

Neben den neuen Planungsflächen stehen insgesamt 13,4 ha Planungsreserveflächen aus dem FNP'86 (vgl. Tabelle 16) zur Deckung des Siedlungsflächenbedarfs zur Verfügung.

■

### ■ Mischbauflächen

Stadtteil	Kurzbezeichnung im Plan	Gebietsname	Größe	Nutzung	Bemerkungen
Sulzbach	SU 3	Dornäcker II	3,2 ha	M	Fläche dient vorrangig zur Auslagerung ortsansässiger Gewerbebetriebe
Lützelsachsen	LÜ 4	Straßengewann-Speck	2,1 ha	M	Flächenausweisung ermöglicht Stärkung des Versorgungsschwerpunktes Sommergasse
RP-Heiligkreuz	RP 1	Gäulswiese	0,2 ha	M	Lückenschließung in der bebauten Altortslage (i.S.v. Dorfgebiet – MD)
RP-Heiligkreuz	RP 2	Hofwiese	0,4 ha	M	Lückenschließung in der bebauten Altortslage (i.S.v. Dorfgebiet – MD)
<b>Summe</b>			5,9 ha		

### ■ Gewerbliche Bauflächen

Stadtteil	Kurzbezeichnung im Plan	Gebietsname	Größe	Nutzung	Bemerkungen
<b>Gewerbe und Handwerk bis ca. 3000 m<sup>2</sup></b>					
Weinheim	WM 13	Hintere Mult	12,0 ha	G	Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets; Fläche nicht erweiterungsfähig
Weinheim	WM 15.1	Güterbhf. Nord	3,8 ha	G	Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe in der Nähe zur Innenstadt und zu den Wohngebieten
<b>Summe</b>			15,8 ha		
<b>Dienstleistungs- und Technologiestandorte</b>					
Weinheim	WM 3	Gewann Holzweg	6,4 ha	G	Hochwertige Lage am nördlichen Stadteingang mit guter äußerer Anbindung, Druckerei und Medienunternehmen ergibt gute Adresse für Dienstleistungsunternehmen o. ä., bestehendes Druckereigebäude Maßstab für qualitätsvolle Architektur in Stadteingangssituation. Anrechnungsfaktor 0,6
Weinheim	WM 8.1	Hammelsbrunnen I	8,5 ha	G	Bereich Hammelsbrunnen I+II kann als Dienstleistungs- und Technologiepark mit einheitlicher Ansiedlungs- und Verkaufswerbung entwickelt werden, da hier gute Voraussetzungen gegeben sind, wie eine repräsentative Lage am Stadteingang, gute Verkehrsanbindung, Nähe zu Stadt und Landschaft, störungsarme Dienstleistungsnutzung und Ruhebedürfnis des Krankenhauses können in Einklang gebracht werden. Anrechnungsfaktor 0,6
Weinheim	WM 8.2	Hammelsbrunnen II	20,4 ha	G	s.o.
<b>Summe</b>			35,3 ha		
<b>Gesamtsumme</b>			51,1 ha		

Neben den neuen Planungsflächen stehen insgesamt 9,9 ha Planungsreserveflächen aus dem FNP'86 (vgl. Tabelle 20) zur Deckung des Siedlungsflächenbedarfs zur Verfügung.

### ■ Sonderbauflächen

Stadtteil	Kurzbezeichnung im Plan	Gebietsname	Größe	Nutzung	Bemerkungen
Weinheim	WM 15.2	Alter Güterbahnhof (Südteil)	3,5 ha	S	Konversionsfläche im Bereich ehm. Bahngeländes, die Sonderbaufläche erhält die allgemeine Zweckbestimmung <i>Einzelhandel</i> , um für die nachfolgende Planungsebene und die künftigen Nutzungen hinreichend anpassungsfähig zu bleiben
Weinheim		Viernheimer Straße	7,8 ha	S	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung <i>Einzelhandel</i> ; zulässig sind nur nicht-zentrenrelevante Sortimente sowie mit enger Beschränkung auch zentrenrelevante Sortimente; 4,8 ha Fläche bereits im FNP '86 bzw. 5. Änderung als GE enthalten
Weinheim	WM 8.3	Hammelsbrunnen	2,7 ha	S	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung <i>Krankenhaus</i> als Ergänzung des bestehenden Kreiskrankenhauses
<b>Summe</b>			14,0 ha		

### ■ Gemeinbedarfseinrichtungen

Neuer Festplatz Weinheim  
 Vereinssporthalle am alten Festplatz  
 Erweiterung Sportpark Waidallee  
 Erweiterung Kreiskrankenhaus Rhein-Neckar-Kreis  
 Mehrzweckhalle Oberflockenbach  
 Feuerwehrstützpunkt Oberflockenbach / Rippenweier  
 Vereinssportgelände MSC Oberflockenbach

### ■ Verkehrsanlagen

Multringtunnel  
 Ausbau Waidallee  
 S-Bahn-Haltepunkte Sulzbach, Weinheim Süd und Ausbau Haltepunkt Lützelsachsen

### ■ Grünflächen

Erweiterung Sportpark Waidallee  
 Erweiterung Kleingartenanlage Waid  
 Festplatz und Kleingartenanlage Sulzbach  
 Erweiterung der Friedhöfe Hohensachsen, Heiligkreuz, Oberflockenbach

### ■ Suchräume für Ausgleichsflächen

‘Grüner Ring‘ – Nordwestsegment (ca. 80 ha)  
 Talräume im Odenwald (ca. 13 ha)  
 Weitere Ausgleichsräume (symbolhafte Darstellung)

## VERZEICHNISSE

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Umfang der im Flächennutzungsplan '86 ausgewiesenen Flächen	6
Tabelle 2:	Flächenerhebung 2001 für die Stadt Weinheim	10
Tabelle 3:	Bevölkerungsdichte / Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Einwohner	11
Tabelle 4:	Im Flächennutzungsplan gekennzeichnete Bodenkulturdenkmale	14
Tabelle 5:	Geologische Verhältnisse im Stadtgebiet Weinheim	24
Tabelle 6:	Geologische Verhältnisse im Stadtgebiet Weinheim	25
Tabelle 7:	Wohnbevölkerung in der Stadt Weinheim und Verteilung auf die einzelnen Ortsteile	31
Tabelle 8:	Entwicklung des Einwohnerstandes der Stadt Weinheim in den Jahren 1987 bis 2002 nach Ortsteilen	33
Tabelle 9:	Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung der Stadt Weinheim 1993 - 2001	35
Tabelle 10:	Altersstruktur der jüngeren Bevölkerung in den Ortsteilen der Stadt Weinheim (Stand 30.06.1997)	35
Tabelle 11:	Voraussichtliche Entwicklung der statistischen Altersgruppen bis 2020	36
Tabelle 12:	Kriterien der städtebaulichen Bewertung	43
Tabelle 13:	Entwicklung der Privathaushalte / Haushaltsgröße bis 2005	47
Tabelle 14:	Bedarf an Nettowohnfläche 2002 - 2020	48
Tabelle 15:	Neuausweisungsbedarf Wohnbauflächen bis 2020	49
Tabelle 16:	Wohnbauflächenreserven aus dem FNP '86	49
Tabelle 17:	Flächen in der Entwicklung und Baulücken	49
Tabelle 18:	Neu ausgewiesene Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan	50
Tabelle 19:	Entwicklung der Erwerbsstellen 2002 - 2020	57
Tabelle 20:	Gewerbliche Bauflächenreserven aus dem FNP '86	58
Tabelle 21:	Gewerbliche Bauflächen in der Entwicklung	59
Tabelle 22:	Neu ausgewiesene gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan	61
Tabelle 23:	Auflistung der neu ausgewiesenen Mischbauflächen im Flächennutzungsplan	65
Tabelle 24:	Neu ausgewiesene Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan	70
Tabelle 25:	Kindergärten in der Stadt Weinheim	72
Tabelle 26:	Kindergartenplätze und Belegung im Vergleich mit Anzahl Kinder im Kindergartenalter	73
Tabelle 27:	Einrichtungen zur Ganztagesbetreuung von Kindern und Schulkindern in der Stadt Weinheim	75
Tabelle 28:	Allgemeinbildende Schulen in der Stadt Weinheim	75
Tabelle 29:	Berufsbildende Schulen in der Stadt Weinheim	76
Tabelle 30:	Altenpflegeheime in der Stadt Weinheim	77
Tabelle 31:	Einrichtungen für behinderte Menschen in der Stadt Weinheim	77
Tabelle 32:	Gesundheitliche Einrichtungen in der Stadt Weinheim	78
Tabelle 33:	Kulturelle Einrichtungen in der Stadt Weinheim	79
Tabelle 34:	Kirchen und Gemeindezentren im Stadtgebiet Weinheim	80
Tabelle 35:	Verwaltungseinrichtungen in der Stadt Weinheim	81
Tabelle 36:	Sport- und Mehrzweckhallen mit nutzbarer Sportfläche	82
Tabelle 37:	Hallenbäder in der Stadt Weinheim	83
Tabelle 38:	Trinkwasserbehälter	91
Tabelle 39:	Hochspannungsfreileitungen auf dem Gebiet der Stadt Weinheim	94
Tabelle 40:	Im Plan gekennzeichnete Flächen mit Bodenbelastungen	98
Tabelle 41:	Öffentliche Grünflächen und Parkanlagen mit gesamtstädtischem Charakter in der Stadt Weinheim	101
Tabelle 42:	Kinderspielplätze in der Stadt Weinheim und relevante Altersgruppe	102
Tabelle 43:	Sportplätze in der Stadt Weinheim	103
Tabelle 44:	Freibäder in der Stadt Weinheim	104
Tabelle 45:	Dauerkleingärten in der Stadt Weinheim	105
Tabelle 46:	Friedhöfe in der Stadt Weinheim	106
Tabelle 47:	Vergleich der Flächengröße der Friedhöfe mit den Einwohnerzahlen der Ortsteile der Stadt Weinheim	106
Tabelle 48:	Erforderlicher Kompensationsraum für den Flächennutzungsplan	115
Tabelle 49:	Flächengröße nach Nutzungsarten	120

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zentrale Orte, Entwicklungsachsen und Strukturräume im Verdichtungsraum Rhein-Neckar	17
Abbildung 2: Entwicklung des Einwohnerstandes der Stadt Weinheim in den Jahren 1987 bis 2002	32
Abbildung 3: Index der Einwohnerentwicklung 1987 bis 2002 (1987 = 100)	32
Abbildung 4: Entwicklung des Einwohnerstandes der Stadt Weinheim in den Jahren 1987 bis 2001 unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des Wanderungssaldos	34
Abbildung 5: Wohn- und Mischbauflächen – Neuplanung und Reserveflächen	52
Abbildung 6: Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Weinheim 1987 bis 2002	53
Abbildung 7: Index der Beschäftigtenentwicklung 1987 bis 2002 (1987 = 100)	54
Abbildung 8: Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Weinheim nach Hauptwirtschaftsbereichen 1987 bis 2000	54
Abbildung 9: Entwicklungskonzeption Hammelsbrunnen (Stand: 08/2003)	60
Abbildung 10: Gewerbliche Bauflächen – Neuplanung und Reserveflächen	62
Abbildung 11: Einzelhandelskonzept Weinheim	67
Abbildung 12: Landwirtschaftliche Betriebsgrößenstruktur in der Stadt Weinheim 1979, 1991 und 2001 (Anzahl der Betriebe)	109
Abbildung 13: Landschaftspflegerische Kompensationsflächen	119

## Aufstellungsverfahren

### **Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB**

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde eingeleitet durch Beschluss vom 12.11.1997.

### **Frühzeitige Beteiligung der Bürger, § 3 (1) BauGB**

Die Bürger wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 27.01.2003 bis 28.02.2003 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 BauGB**

Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt mit Schreiben vom 16.01.2003.

### **Entwurfsbeschluss**

Dem Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss vom 12.11.2003 zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB angeordnet.

Die öffentliche Auslegung wurde am 15.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

### **Öffentliche Auslegung, § 3 (2) BauGB**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 24.11.2003 bis zum 23.12.2003.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.11.2003 benachrichtigt.

### **Abwägung, §§ 1 (6) und 3 (2) BauGB**

Über die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde am 12.05.2004 beraten und beschlossen.

### **Erneute öffentliche Auslegung, § 3 (3) BauGB**

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 19.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans erfolgte in der Zeit vom 27.05.2004 bis zum 11.06.2004.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.05.2004 benachrichtigt.

### **Feststellungsbeschluss**

Der Flächennutzungsplan wurde am 21.07.2004 vom Gemeinderat beschlossen.

Der Erläuterungsbericht wurde gebilligt.

### **Genehmigung und Rechtskraft, § 6 BauGB**

Der Flächennutzungsplan wurde mit Verfügung vom 17.12.2004, Az. 21-2511.3-19/24 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 30.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Flächennutzungsplan ist damit am 30.12.2004 wirksam geworden.





REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Einschreiben

Stadt Weinheim  
 Amt für Stadtentwicklung  
 Obertorstrasse 9

69449 Weinheim

Karlsruhe, 17.12.2004/br  
 Durchwahl 0721 926- 3202  
 Name: Herr Trinemeier  
 Aktenzeichen: 21-2511.3-19/24

**Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Weinheim  
 Gesamtfortschreibung 2004**

**Anlage Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht**

Stadtverwaltung Weinheim							
Amt für Stadtentwicklung							
23. DEZ. 2004							
Eh	Ga	Hu	X	Pe	St	Wa	Zi
AL	Wfo	RÜ	Eilt	Um	WW		

Ø OR ✓  
 Dez II ✓

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vom Gemeinderat der Stadt Weinheim am 21.07.2004 festgestellte Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2004 wird gem. § 6 BauGB genehmigt.

Wir bitten um Übersendung des Nachweises der Bekanntmachung dieser Genehmigung. Eine Fertigung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes bitten wir uns für das Raumordnungskataster zu überlassen.

Auf die Vorschriften des § 6 Abs. 5 BauGB sowie des 215 Abs. 2 BauGB weisen wir hin.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Trinemeier



Hinweis: Die Übersendung der Verfahrensunterlagen (5 Ordner) erfolgt mit gesonderter Post

**Lieferanschrift:**  
 Schlossplatz 1-3  
 (Eingang Kronenstraße)  
 76131 Karlsruhe

**Dienstgebäude:**  
 Lammstraße 1-5

**Zentrale:**  
 0721 926-0  
**Telefax:**  
 0721 22278

**Internet:**  
[www.rp.baden-wuerttemberg.de/karlsruhe/](http://www.rp.baden-wuerttemberg.de/karlsruhe/)  
**E-Mail:**  
 Abteilung2@rpk.bwl.de

**ÖPNV-Haltestellen:**  
 Marktplatz und Herrenstraße  
**Parkmöglichkeit:**  
 Schlossplatz Tiefgarage