



**Bebauungsplan Nr. 2/03-06
und Satzung über örtliche Bauvorschriften
für den Bereich „Lützelsachsen-Ebene“**

BEGRÜNDUNG

Teil A – Planungsbericht

Teil B – Umweltbericht

vom 19. Februar 2009

Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Dipl.-Ing. (FH) Lena Foltin Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning Dipl.-Ing. Michael Herold
Projektzeichnung:	Heike Göpfert Horst Schulzki
Projekt-Nr.:	06 ETS 594/18

MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
email mannheim@regioplan.com
Internet <http://www.mvv-edl.de>
<http://www.regioplan.co>

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A - PLANUNGSBERICHT	1
1 Anlass und Ziel der Planung	1
2 Lage im Raum	2
3 Planungsvorgaben	2
3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	2
3.2 Planungsrechtliche Vorgaben	3
3.2.1 <i>Regionalplan Unterer Neckar</i>	3
3.2.2 <i>Flächennutzungsplan</i>	3
3.2.3 <i>Landschaftsplan</i>	4
3.2.4 <i>Masterplan Stadtentwicklung 2010</i>	4
3.2.5 <i>Bestehendes Baurecht</i>	5
4 Geltungsbereich und Bestandssituation	5
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
4.2 Bestandssituation	6
4.2.1 <i>Städtebauliche Situation / derzeitige Nutzung</i>	6
4.2.2 <i>Verkehr</i>	7
4.2.3 <i>Technische Infrastruktur</i>	8
4.2.4 <i>Schallimmissionen</i>	9
4.2.5 <i>Altlasten</i>	9
4.2.6 <i>Natur und Landschaft</i>	9
5 Planungsinhalte des Bebauungsplanes	10
5.1 Städtebauliches Konzept	10
5.2 Verkehrskonzept	10
5.3 Ver- und Entsorgung	13
5.4 Altlasten	14
5.5 Schallschutz	14
5.6 Grünkonzept	16
5.7 Begründung der schriftlichen Festsetzungen	16
5.7.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	16
5.7.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	17
5.7.3 <i>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</i>	18
5.7.4 <i>Stellung der baulichen Anlagen</i>	19
5.7.5 <i>Zulässigkeit von Nebenlagen, Stellplätzen und Garagen</i>	20
5.7.6 <i>Flächen für den Gemeinbedarf</i>	21
5.7.7 <i>Verkehrsflächen</i>	21
5.7.8 <i>Ver- und Entsorgung</i>	24
5.7.9 <i>Grünflächen; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	24
5.7.10 <i>Geh- und Leitungsrechte</i>	25
5.7.11 <i>Immissionsschutz Luftschadstoffe</i>	25
5.7.12 <i>Immissionsschutz Lärm</i>	25

5.7.13	Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers	26
5.8	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	26
5.8.1	Dachform und Dachgestaltung	26
5.8.2	Fassadengestaltung	27
5.8.3	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	27
5.8.4	Werbeanlagen	27
5.8.5	Einfriedigungen und Grundstückszufahrten	27
5.8.6	Außenantennen, Satellitenschüsseln und Freileitungen	28
5.8.7	Stellplatzverpflichtung	28
5.8.8	Rückhaltung, Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser	28
5.9	Nachrichtliche Übernahmen	28
5.10	Hinweise	29
6	Zusammenfassung des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan	30
7	Flächenbilanz	31
8	Umsetzung der Planung	31
	TEIL B - UMWELTBERICHT	32
1	Einleitung	32
1.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	32
1.1.2	Beschreibung der Festsetzungen	32
1.1.3	Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	33
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.	35
1.2.1	Fachgesetze	35
1.2.2	Fachpläne	38
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	40
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.	40
2.1.1	Schutzgut Mensch	40
2.1.2	Schutzgut Pflanzen	41
2.1.3	Schutzgut Tiere	48
2.1.4	Schutzgut Boden	49
2.1.5	Schutzgut Wasser	50
2.1.6	Schutzgüter Klima und Luft	51
2.1.7	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	52
2.1.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	52
2.1.9	Wechselwirkungen	53

2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	53
2.2.1	<i>Bei Nichtdurchführung der Planung</i>	53
2.2.2	<i>Bei Durchführung der Planung</i>	53
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	59
2.3.1	<i>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen</i>	59
2.3.2	<i>Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</i>	59
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	66
3	Zusätzliche Angaben	67
3.1.1	<i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung</i>	67
3.1.2	<i>Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind</i>	67
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	67
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	68
	LITERATURVERZEICHNIS	69
	ABBILDUNGEN	
Abb. 1:	Lage im Raum	2
Abb. 2:	Bachwiesenstrasse 6 und 25/ 27/ 29	6
Abb. 3:	Bachwiesenstrasse 11 gewerbliche Nutzung und rechts Schaffnereiweg 10	6
Abb. 4:	Schaffnereiweg 3 und 5 / einseitiger Ausbau des Schaffnereiwegs	7
Abb. 5:	Autohaus mit Tankstelle an der Westseite der B 3	7
Abb. 6:	DB-Haltepunkt Lützelsachsen und OEG-Haltepunkt Lützelsachsen Bahnhof	8
Abb. 7:	Flächenbilanz	31
Abb. 8:	Bedarf an Grund und Boden	34
Abb. 9:	Sonderkulturen im Plangebiet	43
Abb. 10:	Obstplantagen wurden zu Obstgärten und Feldgärten	44
Abb. 11:	Manche Obstgärten verwildern oder aber werden intensiv genutzt	45
Abb. 12:	Im Eingriffsbereich betroffene Biotoptypen	48
Abb. 13:	Eingriffs- Ausgleichsbilanz nach relativer Biotopwertigkeit	65
	ANLAGEN	
Anlage 1:	Beispielhafte Gebäudetypologien	70
Anlage 2:	Regelquerschnitte	71
Anlage 3:	Bestandsplan	72
Anlage 4:	Grünflächenplan	73

TEIL A - PLANUNGSBERICHT

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bereich "Lützelsachsen-Ebene" wird im FNP als Schwerpunkt 'Süd' bezeichnet, auf dessen Entwicklung ein besonderes Augenmerk im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklung Weinheims gelegt wird. Mit der Fläche könnte das Wohnbaulandangebot der Stadt Weinheim im Segment der einfacheren und preisgünstigen Wohnlagen abgerundet werden.

Die wichtigsten Ziele sind:

- Ermöglichung der Wohneigentumsbildung für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für junge Familien; Schwerpunkt im Segment der einfachen und mittleren preisgünstigen Wohnlagen ("qualitätvoll aber kostengünstig"). Dabei ausgewogene und marktgerechte Mischung aus unterschiedlichen Bauformen und -typen (in typengerecht verdichteter kosten- und flächensparender Bauweise) und unterschiedliche Wohnungstypen und -größen für unterschiedliche Lebensformen und -phasen
- Berücksichtigung von energiesparenden, ökologischen Bauweisen sowie Optimierung der Gebäudestellung und individuelle Gestaltung und Raumbildung innerhalb des Quartiers
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes unter Berücksichtigung der speziellen Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen und Anlage eines Kindergartens für das neue Gebiet selbst und für die westlich der Bahn gelegenen Wohngebiete
- Erschließung durch eine Ringstraße mit Anschluss an die Bachwiesenstraße im Süden und an die Bergstraße (B 3) im Nordosten und Anbindung an den Bahnhof (künftig S-Bahn-Haltepunkt)
- Innere Erschließung unter besonderer Berücksichtigung der rad- und fußläufigen Durchwegung und der Möglichkeit einer attraktiven Verbindung zwischen den Siedlungsflächen beiderseits der Bahn sowie zum Naherholungsgebiet Waidsee über eine neue Fußgängerunterführung im nördlichen Bereich des Bahnsteigs
- Einsatz innovativer, betriebskostenoptimierter Versorgungstechniken
- Ergänzung der bestehenden Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahn
- Schaffung eines gestuften begrünten Übergangs zwischen neuer Siedlungsfläche und dem Freiraum sowie Schaffung und Gestaltung von Grün- und Freiräumen innerhalb des Gebietes auch als Ausgleichsflächen.

2 Lage im Raum

Das Plangebiet umfasst rund 24 ha und liegt zwischen den Ortsteilen Lützelsachsen und Waid der Stadt Weinheim, begrenzt durch die Bahnlinie Frankfurt – Mannheim/Heidelberg im Westen und die Südliche Bergstraße (B3) im Osten.

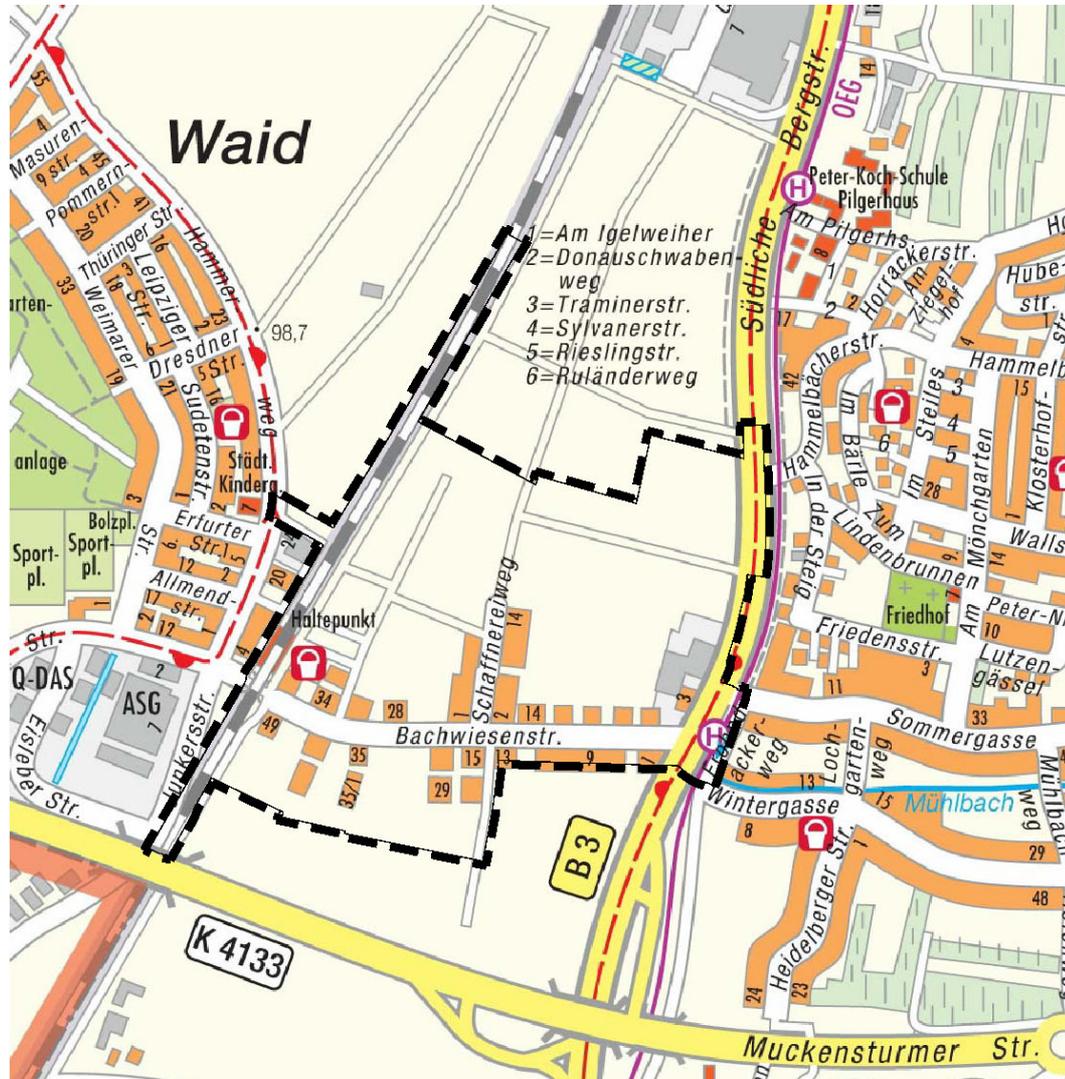


Abb. 1: Lage im Raum

3 Planungsvorgaben

3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895).

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Gemäß § 2a BauGB wird die Durchführung der Umweltprüfung durch den Umweltbericht als eigenständiger Teil dieser Begründung (Teil B) dokumentiert. Da der Grünordnungsplan (GOP) die wesentliche Grundlage für den Umweltbericht ist, wurde er gemeinsam mit diesem verfasst.

3.2 Planungsrechtliche Vorgaben

3.2.1 Regionalplan Unterer Neckar

Die Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplanes Unterer Neckar von 1994 (Regionalverband Unterer Neckar) stellt das Plangebiet wie folgt dar:

- Den Bereich der bestehenden Bebauung an der Bachwiesenstraße und am Schaffnereiweg als „Siedlungsfläche Wohnen“ (ockerfarben),
- Die bisher unbebauten Flächen als „Sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum“ (hellgelb).

Gemäß Regionalplan sind Siedlungsflächen für Wohnen und Dienstleistung im unmittelbaren Einzugsbereich der DB- und künftigen S-Bahn-Haltepunkte zu entwickeln. Die Entwicklung des Plangebietes entspricht dieser regionalplanerischen Zielvorgabe, da im Westen des Plangebietes die Bahnstrecke Heidelberg –Frankfurt mit überregionalen- und regionalen Verbindungen verläuft und hier einen Haltepunkt hat. Der Ausbau zum S-Bahn-Haltepunkt ist geplant. Im Osten parallel zur B 3 verläuft zudem die OEG Linie ebenfalls mit einem Haltepunkt am Plangebiet. Deren zweigleisiger Ausbau befindet sich im Planfeststellungsverfahren.

Die Bundesstraße 3 ist im Regionalplan als Straße für den überregionalen und regionalen Verkehr gekennzeichnet.

Von Norden nach Süden kreuzt eine im Regionalplan dargestellte Gasfernleitung das Plangebiet.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weinheim ist seit dem 30.12.2004 in Kraft. Er benennt den Bereich der „Lützelsachsener-Ebene“ als Schwerpunkt künftiger Wohnbaulandentwicklung auf gesamtstädtischer Ebene und stellt den Bereich zwischen der B 3 und der Bahnlinie als Baufläche dar (hauptsächlich Wohnen, Mischgebiet parallel zur B3). Im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens wurde die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung und damit auch die Genehmigungsfähigkeit festgestellt.

Die Trassen der B 3 und der Bahnlinie begrenzen im Osten bzw. im Westen das Plangebiet. Die Darstellung der Trasse einer Gasfernleitung ist aus dem Regionalplan übernommen.

Hinsichtlich der Baugebietsabgrenzungen und der Nutzungsabgrenzungen innerhalb der Baugebiete ist der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf. Erst in der verbindlichen Bauleitplanung ist unter Berücksichtigung gebietspezifischer Gegebenheiten eine Konkretisierung möglich. Im Norden und Süden ging die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Entwicklung über die Darstellungen im Flächennutzungsplan hinaus. Hier waren im FNP Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen. Auch unterschied sich die geplante Flächenaufteilung und Nutzung im Baugebiet von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für diese, im Zuge der Konkretisierung der Planung erforderlich gewordenen Abweichungen, wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3.2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Weinheim von 2002 hat im Sinne der Umweltprüfung die im Flächennutzungsplanverfahren diskutierten alternativen Siedlungsentwicklungsflächen landespflegerisch beurteilt (einzelne „Steckbriefe“ im Anhang 5 des LP) und die geplante Bebauung als vertretbar eingestuft. Zwar sind dort teilweise bedeutsame Strukturen betroffen, aber für diese kann ein Ausgleich geschaffen werden.

Für die Baugebiete ist eine landschaftsgerechte Einbindung der Ortsränder generelles Ziel des Landschaftsplanes. Der Flächenverbrauch für Wohn- und Mischbaufläche sollte so eng wie möglich begrenzt werden. Vor allem wäre abzusichern, dass ausgewiesene Baugebiete ausgenutzt werden. Als Grundsätze für die Gestaltung von Gewerbegebieten werden im Landschaftsplan hervorgehoben:

- Verstärkte Ein- und Durchgrünung mit hochwüchsigen Laubgehölzen
- Konsequente Realisierung der Möglichkeiten von Dach- und Fassadenbegrünungen
- Anpassung von Dimension und Architektur der Betriebsgebäude an die landschaftlichen Gegebenheiten
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Weitergehende Sicht- und Immissionsschutzmaßnahmen

3.2.4 Masterplan Stadtentwicklung 2010

Der Masterplan Stadtentwicklung 2010 (Stadt Weinheim, Januar 2005) baut auf dem Flächennutzungsplan auf und stellt zusammenfassend die Perspektiven der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung Weinheims dar.

Als allgemeines Ziel bzgl. einer Wohnbauentwicklung in Weinheim wird die Schaffung eines qualifizierten und aufgliederten Angebotes an Wohnraum für unterschiedliche Nachfragesegmente, insbesondere die Bereitstellung geeigneter Angebote für junge Bevölkerungsgruppen im Bereich der einfachen bis mittleren Wohnlage, genannt.

Das Plangebiet selber wird als Siedlungsschwerpunkt für den Bereich der einfachen bis mittleren Wohnlage benannt. Eine schnelle Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes Lützelsachsen-Ebene wird im direkten Zusammenhang mit dem Erhalt und dem Ausbau des Haltepunktes Lützelsachsen zum S-Bahn-Haltepunkt gesehen. Umgekehrt ist das Fahrgastpotential an

diesem Haltepunkt ohne die Entwicklung des Vorhabens möglicherweise künftig nicht ausreichend.

3.2.5 Bestehendes Baurecht

Für die bestehende Bebauung entlang der Bachwiesenstraße, des Schaffnereiweges und an der B 3 besteht Bestandsschutz und die Grundstücke sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Entwicklungsbereich umschließt den Geltungsbereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans Nr. 221 „Westliche Bachwiesenstraße“ (rechtsverbindlich seit dem 13.03.2004), der zum Ziel hatte, die städtebauliche Ordnung im westlichen Teil der Bachwiesenstraße sicherzustellen. Er regelt u.a., dass die Erschließung der Hinterliegergrundstücke nicht von der Bachwiesenstraße erfolgen darf. Der Bebauungsplan „Westliche Bachwiesenstraße“ wird durch den Bebauungsplan „Lützelsachsen – Ebene“ überlagert und damit unwirksam. Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 211 werden in die Planung integriert.

4 Geltungsbereich und Bestandssituation

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich (s. Abb. 1) liegt auf der Gemarkung des Stadtteils Lützelsachsen der Stadt Weinheim zwischen den Ortsteilen Lützelsachsen und Waid und umfasst ein Gebiet von ca. 24 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken Nr.:

1160/21 (OEG), 1160/22 (Frohdackerweg), 1160/ 23, 1160/24, 1267, 1267/1, 1312 (Bachwiesenstraße), 1363, 1363/1, 1363/2, 1363/3, 1364, 1364/1, 1364/5,

2132, 2132/1, 2132/2, 2132/3, 2133, 2133/1, 2133/2, 2133/3, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2176/1, 2177, 2177/1, 2177/2, 2178, 2178/1, 2180, 2180/1, 2180/2, 2181, 2183, 2184, 2184/1, 2184/2, 2185, 2185/1, 2185/2, 2187, 2187/1, 2190, 2190/1, 2192, 2192/1, 2192/2, 2193, 2194, 2195, 2197, 2197/1, 2198, 2198/1, 2199, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2207/1, 2207/2, 2207/3, 2207/4, 2207/5, 2207/6, 2207/7, 2207/8, 2210, 2210/1, 2213, 2214, 2214/1

3503 (Weg), 3504 (Weg), 3505, 3506, 3507, 3513 (Weg tw), 3515 (Weg tw), 3523, 3524, 3525 (Weg), 3526 (Weg), 3527, 3528, 3559 (B3), 3559/1 (Weg), 3559/2 (Weg), 3560 (Weg), 3561 (Weg tw), 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567 ,3568 ,3569, 3570, 3571, 3572, 3573, 3574, 3575, 3576, 3577 (Weg), 3577/10 (Weg), 3578 (Weg), 3579, 3580, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585 (Weg), 3586/10 (Schaffnereiweg), 3588, 3589, 3590, 3591, 3592, 3592/1, 3593, 3594, 3595, 3596, 3567, 3598, 3599, 3600, 3601, 3602, 3603, 3604, 3605, 3606, 3607, 3608, 3609, 3610, 3611, 3612, 3613, 3614, 3615, 3616, 3617, 3618, 3619 (Weg tw), 3620, 3621, 3622, 3623 (Weg), 3624, 3625, 3626, 3627, 3628, 3629, 3643, 3644, 3645, 3648, 3649, 3650,

13679, 13617 (Weg) teilweise, 13709 (Bahngleis, teilweise), 13710 (Weg-Bahnunterführung, teilweise).

4.2 Bestandssituation

4.2.1 Städtebauliche Situation / derzeitige Nutzung

Teile des Plangebietes (einschließlich Erschließungsstraßen ca. 4,7 ha) sind bereits bebaut; entlang der Bachwiesenstraße und des Schaffnereiweges überwiegend mit Wohnbebauung und westlich der B 3 mit Gewerbe.

Die Wohnbebauung der *Bachwiesenstraße* gestaltet sich heterogen (s. Abb. 2 und 3, li.). Eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern wechselt sich mit Geschosswohnungsbau ab. In der Bachwiesenstraße 11 (s. Abb. 3, li.) und 43 findet neben einer Wohn- auch eine gewerbliche Nutzung statt.

In drei Teilbereichen entlang der Bachwiesenstraße ist die Bebauung ein- bzw. beidseitig ausgesetzt und die landwirtschaftlich genutzten Flächen rücken bis an die Straße heran.



Abb. 2: Bachwiesenstrasse 6 und 25/ 27/ 29



Abb. 3: Bachwiesenstrasse 11 gewerbliche Nutzung und rechts Schaffnereiweg 10

Die Wohnbebauung entlang des *Schaffnereiweges* ist von zweigeschossigen Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern geprägt. In dem nördlichen Teilstück ist der Schaffnereiweg nur einseitig bebaut und auch nur halbseitig ausgebaut (s. Abb. 3, re. Abb. 4).



Abb. 4: Schaffnereiweg 3 und 5 / einseitiger Ausbau des Schaffnereiwegs

Im Osten des Plangebietes ist an der Südlichen Bergstraße (B 3) ein Autohaus angesiedelt. Es umfasst neben Ausstellungsflächen, Werkstatt und Waschstraße auch eine Tankstelle (s. Abb. 5) und nimmt ca. 0,8 ha in Anspruch.



Abb. 5: Autohaus mit Tankstelle an der Westseite der B 3

Die abzüglich der Bahn- und Straßenflächen sowie der bereits bebauten Flächen und der Flächen mit bestehendem Baurecht verbleibenden Flächen von rund 15,7 ha werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ausführlichere Erläuterungen hierzu finden sich in der Bestandsaufnahme des Teil B – Umweltbericht, Kapitel 2.1.

4.2.2 Verkehr

Das Plangebiet ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr wie auch über öffentliche Verkehrsmittel sehr gut überörtlich angebunden. Im Osten des Plangebietes verläuft die B 3 nach Weinheim bzw. Heidelberg. Über die B 3 besteht eine gute Anbindung an die BAB A5 sowie A 659 (Autobahnauffahrt ca. 5 km. bzw. 10 km entfernt). Durch die Bachwiesenstraße existiert auch bereits eine Gebietserschließung und Anbindung an die B 3, die jedoch allein nicht ausreicht, um weitere rund 17 ha Siedlungsflächen (Bruttobauland) an die B 3 anzubinden.

Im Westen, in Verlängerung der Bachwiesenstraße, befindet sich der DB-Haltepunkt Weinheim- Lützelsachsen (s. Abb. 6, li.), der zur besseren verkehrlichen Anbindung der benachbarten Stadtteile Waid, Ofling, Lützelsachsen und Hohensachsen zum S-Bahn-Haltepunkt ausgebaut werden soll.

Im Osten, ebenfalls in Verlängerung der Bachwiesenstraße, befindet sich der OEG-Haltepunkt Lützelsachsen Bahnhof an der Rundstrecke Weinheim-Heidelberg-Mannheim. (s. Abb. 6, re.). Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Rundstrecke ist der zweigleisige Ausbau vorgesehen. Die Planung und die damit einhergehende Neugestaltung des Haltepunktes durch die Rhein-Neckar-Verkehrs GmbH befindet sich derzeit im Planfeststellungsverfahren. Die Neuplanung des Kreuzungsbereichs B 3 / Bachwiesenstraße ist Bestandteil dieses Planfeststellungsverfahrens, da diese Baumaßnahmen eng miteinander verzahnt sind. Im Bebauungsplan wird der Kreuzungsbereich Bachwiesenstraße als öffentliche Verkehrsfläche derart festgesetzt, dass ein vierarmiger Kreuzungsausbaue erfolgen soll. Dieser bietet sowohl für den motorisierten als auch den Fußgängerverkehr die optimalen Voraussetzungen für den Anschluss des Baugebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz und an den Altort Lützelsachsen. Neben der Möglichkeit einer neuen barrierefreien Fußgängerüberwegung im Rahmen der LSA geregelten Kreuzung wird auch der Erhalt der Unterführung nicht ausgeschlossen.

In die freie Landschaft führende Feldwege für die landwirtschaftliche Nutzung, teilweise in Verlängerung der bestehenden Erschließung, durchqueren das Plangebiet und werden auch als Fuß- und Radwege für die Naherholung genutzt.

Parallel zur Bundesstraße verläuft ein Radweg, der, wie auch die Bachwiesenstraße, Teil des Radwegenetzes Weinheims ist.



Abb. 6: DB-Haltepunkt Lützelsachsen und OEG-Haltepunkt Lützelsachsen Bahnhof

4.2.3 Technische Infrastruktur

Ein Anschluss an bestehende Hauptversorgungsleitungen ist mit geringen bis durchschnittlichen Aufwand möglich, ausreichende Kapazitäten sind vorhanden.

Das vorhandene Entwässerungssystem befindet sich dagegen an der Kapazitätsgrenze. Die Studie der Weber-Ingenieure GmbH (2008) hat aber ergeben, dass die Kapazitäten der bestehenden Entwässerungskanäle und des Pumpwerkes Waids schon jetzt an der Belastungsgrenze sind und nicht ausreichen, um die zusätzlichen Abwassermengen aufzunehmen. Auch wenn alle neuen Baugrundstücke und Straßen an ein Trennsystem angeschlossen werden und das anfallende *Niederschlagswasser* entsprechend den rechtlichen Vorgaben zur Versickerung gebracht wird, sind aufgrund des verbleibenden zusätzlichen Abwassers aus dem Baugebiet die erforderlichen Ertüchtigungsmaßnahmen im Bestandssystem oberhalb und unterhalb des Baugebietes dann nicht mehr aufschiebbar.

Bedingt durch die Topographie ist im Bereich südlich der Bachwiesenstraße eine Druckentwässerung nach Norden erforderlich und entsprechende Anlagen sind auf den privaten Grundstücken von den Bauherren vorzusehen.

Im Plangebiet befinden sich *Mischwasserkanäle* für die Bestandsbebauung an Bachwiesenstraße und Schaffnereiweg. Diese bleiben bestehen, erhalten aber zur Entlastung bei Starkregenereignissen im Zuge der Baugebieterschließung ein zusätzliches Rückstauvolumen im Bereich des Parkplatzes an Planstraße A.

Ebenfalls unter der Bachwiesenstraße fließt der verdohlte Mühlbach, ein Vorfluter für den Landgraben. Beide können keine weiteren Regenwassermengen aufnehmen.

4.2.4 Schallimmissionen

Straße und Schiene

Bedingt durch die Lage zwischen B3 und Bahnlinie ist mit einer erhöhten Lärmbelastung im Plangebiet zu rechnen. Die bestehende Wohnbebauung im Gebiet wird derzeit durch eine von der Bahn errichtete, ca. 2 m hohe Lärmschutzwand geschützt. Laut Lärmgutachten (Büro Fritz Bericht Nr. 06178-VSS-3; Oktober 2007) werden im Plangebiet entlang der Verkehrswege die Orientierungswerte der DIN 18005 - auch an der bestehenden Wohnnutzung - überschritten. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind zwingend erforderlich und kämen dann auch dem Bestand zu Gute.

Gewerbe

Das an der B bestehende Autohaus mit Werkstatt, Tankstelle und Waschanlage als potentielle Lärmquelle genießt Bestandsschutz gegenüber der heranrückenden Wohnbebauung und hat Anspruch auf aktiven Lärmschutz, der ihm ausreichend Rechtssicherheit gewährleistet.

4.2.5 Altlasten

In der historischen Erhebung des Rhein-Neckar-Kreises (HISTE-Unterlagen) werden folgende zwei Altlastenverdachtsflächen für den Geltungsbereich entlang der Bachwiesenstraße aufgeführt:

- Die Flächen-Nr. 4965 ist dem DB-Grundstück Flst.-Nr. 13709 zugeordnet. Hier stand von 1970 bis zu einem unbekanntem Zeitpunkt ein Schalt- bzw. Bahnwärterhaus des Haltepunktes Lützelsachsen. Ab 1985 bis zu einem unbekanntem Zeitpunkt wurde die Fläche als Schrottplatz benutzt. Der Einsatz von Altöl, Benzin, Diesel und Entfettungsmittel wird vermutet. Die Verdachtsfläche wird zur „Orientierenden Untersuchung“ (OU) eingestuft.

4.2.6 Natur und Landschaft

Außerhalb der bereits bebauten Bereiche entlang der Bachwiesenstraße, des Schaffnereiwegs und der B 3 werden die Flächen aufgrund der sehr fruchtbaren Böden überwiegend landwirtschaftlich vereinzelt aber auch als Freizeitgrundstück genutzt. Der derzeitige Außen-

bereich kann als ein vom Ackerbau geprägter aber durch Obstplantagen und Reste historischer Obstwiesen gegliederter Freiraum bezeichnet werden.

Eine ausführlichere Beschreibung des Bestandes erfolgt in Teil B – Umweltbericht, Kapitel 2.1.

5 Planungsinhalte des Bebauungsplanes

Aus den vorab geschilderten Gegebenheiten im Plangebiet und den zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen bestehender und geplanter Nutzung sowie mit der Umgebung resultieren die nachfolgend erläuterten Planinhalte. Aus der Planungsintention resultieren letztendlich die auf dem Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung basierenden formalen Festsetzungen.

5.1 Städtebauliches Konzept

An der B 3 ist zur Sicherung und Fortentwicklung des dort bestehenden Werkstattbetriebes (Autohaus Sporer) ein Gewerbegebiet vorgesehen. Entlang der B 3 nach Norden ist zur Fortentwicklung des Autohauses und zur Ansiedlung von Dienstleistungs- und nicht emittierenden Gewerbebetrieben eine Gewerbeflächenzeile als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Es dient dem Wohngebiet aber auch als Schutz vor den Lärmemissionen der B 3. Die Gewerbeflächen und die Wohnbauflächen sowie die einzelnen Wohnquartiere werden durch Grünkorridore untereinander getrennt bzw. gegliedert.

Westlich des Gewerbegebietes sind Wohnbauflächen geplant, die insgesamt rund 350 neue Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen. Die bestehende Wohnbebauung wird in das städtebauliche Konzept integriert.

Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern aber auch Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern (Stadthäuser). Durch die Festsetzung unterschiedlicher Bebauungstypen soll eine in der Verdichtung, Gebäudeabfolge und der Höhenentwicklung von innen nach außen gestaffelte Bebauung ermöglicht werden. Entlang der Haupteerschließungsstraßen werden in den zentralen Bereichen die Bebauungstypen angesiedelt, die eine höhere bauliche Dichte ermöglichen (Stadthaus), nach Norden und Süden zu den Rändern nimmt die Dichte ab (Reihenhaus-, Doppelhaus und Einfamilienhausbebauung) um einen harmonischen Übergang zur Landschaft zu ermöglichen. Die unterschiedlichen Bebauungstypen ermöglichen eine große Bandbreite an Wohnungsformen und -größen, die für Menschen mit unterschiedlichen Lebensformen interessant sind.

Bei der Anordnung der Baukörper wurde weitgehend eine Süd- bis Westausrichtung der Gebäude eingehalten, um eine bestmögliche Belichtung und Besonnung zu gewährleisten.

Im Westen des Plangebietes am S-Bahn-Haltepunkt mit der Unterführung zum Stadtteil Waid ist direkt am dortigen Grünzug die Kindertagesstätte vorgesehen.

5.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung für das geplante Wohngebiet knüpft unmittelbar an das bestehende Erschließungsnetz an und erweitert dieses. Hierzu wird zusätzlich zu dem bestehenden Kno-

tenpunkt Bachwiesenstraße/ B3 in Verlängerung der Hammelbäcker Straße ein vierarmiger, vollsignalisierter Knotenpunkt geschaffen. Über diesen nördlichen Knotenpunkt und die Planstraße A als zentrale Erschließungsspanne erfolgt die Haupteerschließung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr. Abgehend von der B3 sichert die Planstraße A zusammen mit der Bachwiesenstraße die Erschließung des Gebietes. Die Planstraße A verbindet hierbei den nördlichen Knoten mit der Bachwiesenstraße als Spanne. Ergänzt werden die Planstraße A und die Bachwiesenstraße als Haupteerschließungsstraßen durch u-förmige Anwohnerstraßen.

Im Flurweg nördlich der Gebäude an der Nordseite der Bachwiesenstraße, liegt ein Mischwasserkanal, der zugänglich bleiben muss. Aufgrund seiner Lage an der Nordseite des Flurweges muss das Wegegrundstück verbreitert werden, um die Zugänglichkeit auch künftig zu gewährleisten, wenn dort statt Ackerland Baugrundstücke angrenzen. Der Flurweg, der heute als Verbindungsweg zwischen der Unterführung an der B3 und dem Schaffnereiweg genutzt wird, wird als Wohnstraße gestaltet, damit künftig auch Radfahrer diese Verbindung eher annehmen werden. Es ist beabsichtigt, die Wohnstraße jeweils am westlichen und östlichen Ende für den Durchgangsverkehr zu sperren. Dies wird allerdings nicht im Bebauungsplan sondern im Rahmen ordnungspolizeilicher Maßnahmen geregelt. Die künftige Wohnstraße kann dann nur von Norden (Planstraße A) über die Planstraße C angefahren werden. Da davon auszugehen ist, dass in aller Regel der jeweils kürzere Weg von und zur Planstraße A gewählt wird, ist sicher gestellt, dass auf der künftigen Wohnstraße nördlich der Gebäude an der Nordseite der Bachwiesenstraße nur die unmittelbaren Anlieger sowie Radfahrer und Fußgänger unterwegs sein werden. Die Baulast der bestehenden Grenzbebauung an der Bachwiesenstraße bleibt auf dem öffentlichen Wegegrundstück.

Der gleiche Mischwasserkanal liegt auch im Flurweg nördlich des letzten Gebäudes auf der Westseite des Schaffnereiweges. Auch dieser Kanalabschnitt muss zugänglich bleiben. An der Planstraße A ist daher über dem Kanal ein öffentlicher Parkplatz geplant, der ausschließlich über die Planstraße A angefahren werden kann. Nicht im Bebauungsplan sondern durch ordnungspolizeiliche Maßnahmen soll die Verbindung zum Schaffnereiweg über den jetzigen Flurweg, in dem der Kanal liegt, nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen werden, die von der B3 über obige Wohnstraße zur neuen Unterführung am neuen S-Bahn-Haltepunkt gelangen wollen.

Das Büro VPS-Verkehrs-Planung Stottmeister hat in seinem Verkehrsgutachten die Anforderungen an den Ausbau der beiden Knotenpunkte benannt, die in der Planung berücksichtigt wurden.

Unabhängig davon wird im Zuge des aktuellen Planfeststellungsverfahrens für den zweigleisigen Ausbau der OEG der vierarmige Ausbau des Knotenpunktes Bachwiesenstraße / B3 bei gleichzeitigem Rückbau der Einmündung Sommergasse vorangetrieben, dessen Ergebnis zu berücksichtigen ist. (siehe auch Kap. 4.2.2).

Der Abzweig von der Planstraße A, der als Ersatz für die Zufahrt von der B3 nördlich des Autohauses Sporer zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden dient, ist entsprechend den benötigten Kurvenradien auf 10 m aufgeweitet. Mit 6 m Fahrbahnbreite (zzgl. Gehweg und Parkstreifen) ist die Planstraße A ausreichend dimensioniert. Für die eigentliche landwirtschaftliche Zufahrt sind 4 m Wegbreite ausreichend. Da der Weg bislang nicht geschottert ist, wird er als Ersatz für die bisherige Hauptzufahrt auf rund 115 m geschottert.

Ergänzend zu den Erschließungsstraßen sind im Gebiet Wegeverbindungen in und zwischen den Grünkorridoren vorgesehen. Auch werden die bestehenden zahlreichen Fuß- und Radwegeverbindungen in die freie Landschaft erhalten.

Im zentralen Bereich des Plangebietes, an der Einmündung der Planstraße A in die Bachwiesenstraße, ist ein Quartiersplatz vorgesehen.

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den privaten Grundstücken bzw. wird an zentralen Stellen gebündelt. Der Bedarf an Besucherparkplätzen in den einzelnen Quartieren des Wohngebietes wird durch die Ausweisung öffentlicher Stellplätze im Straßenraum sowie von zwei zentralen Parkieranlagen entlang der Planstraße A gedeckt. Nicht im Bebauungsplan sondern durch ordnungspolizeiliche Maßnahmen soll das Parken an kritischen Punkten (Rettungswege, Zufahrten für landwirtschaftliche Maschinen) geregelt werden.

Die gute Erreichbarkeit des Gebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln (OEG- und Bahn-Haltepunkt sowie zukünftiger S-Bahn-Haltepunkt) wird gemäß Verkehrsentwicklungsplan 2020 der Stadt Weinheim durch eine Buslinie ergänzt, die den zukünftigen S-Bahn-Haltepunkt von der B 3 über die Planstraße A und Planstraße E anfährt. Angedacht sind zwei Haltepunkte, einer in der Planstraße A auf der Höhe des Gewerbegebietes und zweiter in der Planstraße E an der S-Bahn-Haltestelle.

Die nachrichtliche Übernahme der Planung zum Umbau des S-Bahn-Haltepunktes in den B-Plan dient der frühzeitigen Abstimmung beider Planungen insbesondere im Hinblick auf die Unterführung. Im Rahmen der eigenständigen Modernisierungsplanung soll der östliche Bahnsteig nach Norden verlegt, im Norden eine neue behindertengerechte Unterführung gebaut und auch für beide Bahnsteige behindertengerecht ausgebaut werden.

Der künftige S-Bahn-Haltepunkt kommt nicht ausschließlich dem Neubaugebiet "Lützelsachsen Ebene" zugute, sondern dient gleichermaßen auch dem angrenzenden Stadtteil Waid. Im Sinne eines Lastenausgleichs zwischen beiden von der verbesserten Verkehrsanbindung profitierenden Gebieten wurde die planerische Entscheidung getroffen, die Busandienung des S-Bahn-Haltepunktes sowie den Hol- und Bringverkehr mit Kurzzeitparkplätzen über das Neubaugebiet abzuwickeln und auf der Westseite der Bahn einen P&R-Parkplatz mit ca. 25 Stellplätzen für die Langzeitparker herzustellen. Dieses P+R-Angebot ist auch erforderlich um der aufgrund eines höherwertigen S-Bahnangebots aus dem Bereich Weststadt zu erwartenden zusätzlichen Nachfrage gerecht zu werden. Andernfalls würden diese Nutzer voraussichtlich ungeordnet im Straßenraum parken und Verkehrsprobleme verursachen.

Die durchgeführte Verkehrserhebung mit anschließender Belastungsprognose (Stottmeister Mai 2008) ergab dementsprechend, dass selbst wenn in den Spitzenzeiten (7:00-8:00 und 16:00-17:00) 20% der 25 Stellplätze angefahren oder verlassen werden, der Verkehr im Hammerweg in beiden Richtungen maximal um 3 Kfz/h zunimmt. Dies liegt noch unter den normalen Schwankungen des Verkehrsaufkommens im Siedlungsgebiet Waid. Sollten in den Spitzenzeiten tatsächlich einmal alle 25 Parkplätze angefahren oder verlassen werden, manche sogar mehrfach, so würde die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) am Knotenpunkt Berliner Straße / Hammerweg / Junkerstraße dennoch nur um 3 % zunehmen. Auch wenn unrealistischerweise sämtliche Plätze in der Spitzenzeit angefahren oder verlassen werden würden, liegen die Belastungen immer noch weit unter den vorgegebenen Grenzwerten (gemäß RAS06).

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann aufgrund der Lage im und am Siedlungsbestand mit den Medien zur Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität sowie der Telekommunikation voll erschlossen werden. Für die Stromversorgung sind 2 Umspannstationen an der Planstraße A geplant.

Im städtebaulichen Konzept wurde das bestehende Kanalnetz berücksichtigt um es in weiten Teilen erhalten zu können. Neben bestehenden Kanälen in der Bachwiesenstraße und Schaffnereiweg verläuft auch in dem parallel zur Bachwiesenstraße nördlich der Bebauung liegenden Weg (Flst. 3587) ein Mischwassersammler. Eine Verlegung dieses langen Kanalabschnitts ist aus technischen Gründen nicht möglich. Gleichzeitig muss garantiert werden, dass der Kanal für notwendige Wartungsarbeiten zugänglich bleibt. Um dies sicherzustellen wurde im städtebaulichen Konzept hierauf reagiert und das Flst. 3587 als öffentliche Verkehrsfläche für die Anliegerstraße C bzw. für eine Rad- und Fußwegeverbindung festgesetzt.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll gemäß § 45b (3) Landeswassergesetz durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Entsprechend dieser Rechtslage, aber auch weil die vorhandene Mischwasserkanalisation keine Kapazitäten mehr aufweist, erfolgt die Entwässerung weitgehend im Trennsystem und Niederschlagswasser wird zur Versickerung gebracht. Es erfolgt lediglich die Einleitung des häuslichen Schmutzwassers.

Das Konzept zur Niederschlagsbewirtschaftung sieht vor, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser über Straßenabläufe in die geplante Regenwasserleitung einzuleiten und über diese zu den zentralen Versickerungsflächen in den öffentlichen Grünflächen zu transportieren.

Die Niederschlagsabflüsse der privaten Grundstücke sind zunächst auf dem Grundstück zurückzuhalten (Retentionszisternen mit oder ohne Brauchwasserspeicheranteil). Nur mit begrenztem Drosselablauf sind sie dann ebenfalls in die geplante Regenwasserleitung und über diese in die zentralen Versickerungsmulden einzuleiten. Der begrenzte Drosselablauf für die privaten Rückhalteanlagen darf im allgemeinen Wohngebiet maximal 0,09 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche und im eingeschränkten Gewerbegebiet 0,01 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche betragen.

Planungsziel ist eine zentrale Wärmeversorgung des Neubaugebietes, die weitestgehend auf regenerativen Energien basiert. Abhängig vom Energiemix der regenerativen Energien sind für die zentrale Versorgung unterschiedliche Anlagen mit unterschiedlichen Standortanforderungen erforderlich. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden verschiedene Energiekonzepte auf ihre Eignung, Durchführbarkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft.

Für eines der Energiekonzepte war westlich der Bahn eine Heizzentrale vorgesehen, so dass der Standort auch in das baurechtliche Verfahren eingebracht wurde. Zwischenzeitlich sind die Prüfungen soweit vorangeschritten, dass dieser Standort nicht mehr weiterverfolgt wird.

Die Heizzentralen der verbleibenden Energiekonzepte liegen außerhalb des Plangebietes und nicht in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung.

Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers werden symbolisch durch Schraffur in der Planzeichnung dargestellt. Die genaue Flächenabgrenzung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

5.4 Altlasten

Die in der HISTE-Liste genannten Altlastenverdachtsflächen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kapitel 5.10).

Gemäß § 4 (4) BBodSchG ist für die Beurteilung bzw. das Handlungserfordernis die planungsrechtlich zulässige Nutzung ausschlaggebend.

Die Fläche 04965-000 ist gewidmetes Bahngelände, welches nachrichtlich übernommen und nicht mit einer anderen Nutzung überplant wird.

5.5 Schallschutz

Nach dem Vorsorgeprinzip (§ 50 BImSchG) sind in der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch durch die Berücksichtigung möglicher Immissionen zu gewährleisten.

Verkehrslärm

Basis der Beurteilung ist die DIN 18005, die „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ benennt. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtsnorm, sondern um Anhaltspunkte im Sinne von Orientierungswerten, denen keine strikte Rechtsverbindlichkeit zukommt. Der Gesetzgeber räumt den Kommunen daher im Rahmen des § 1 (7) BauGB einen gewissen Abwägungsspielraum ein.

Die DIN 18005 *Schallschutz im Städtebau* nennt für die Neuplanung von Allgemeinen Wohngebieten die Orientierungswerte für Lärmimmissionen von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Das aktuelle Lärmgutachten des Büros Fritz (Bericht Nr. 06178-VSS-3) hat bestätigt, dass die Bahn und die umgebenden Straßen zu Immissionsbelastungen im Gebiet führen, die in Teilbereichen entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich machen (aktiver und passiver Lärmschutz).

Im Bebauungsplan wurde durch eine entsprechende Nutzungsaufteilung (u.a. Gewerbeflächen an der B 3) und angepasste Gebäudestellungen auf die Lärmquellen reagiert. Darüber hinaus werden entlang der Bahnlinie aktive Lärmschutzeinrichtungen zur Minderung der Lärmimmissionen festgesetzt, die im Norden und Süden über die Grenzen des eigentlichen Baugebiets hinausgehen.

Gleichwohl werden in Teilen des Plangebietes auch nach Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte überschritten. Erreicht werden tags und aufgrund der Güterverkehrsabwicklung auch nachts bis zu 59 dB(A), gemessen auf einer Höhe von 6 m über Gelände. Dort wo zu hohe Immissionswerte verbleiben werden passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt (Anforderungen an Außenbauteile).

Trotz der verbleibenden Lärmbelastung ist die Entwicklung des Baugebietes für die Wohnnutzung gerechtfertigt. Gerade bei der auch landes- und regionalplanerisch gewünschten Nachverdichtung und Entwicklung in der Nähe zu den ÖPNV-Achsen bzw. zu den bestehenden Infrastrukturen sind Lärmkonflikte zu bewältigen. Letztendlich muss dabei zwischen diesen Entwicklungszielen und der verbleibenden Belastung, die aber durch die passiven Lärmschutzmaßnahmen auf die Außenbereiche beschränkt bleibt, abgewogen werden. Die im vorliegenden Fall äußerst günstige Anbindung an den ÖPNV wie auch an das übrige Verkehrsnetz entspricht der Intention durch geeignete Angebote den Umstieg auf den ÖPNV voranzutreiben und insgesamt durch günstige Wegstrecken Fahrkilometer zu reduzieren. Dies und die auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten günstige Lage des Baugebietes rechtfertigen eine Abwägungsentscheidung für die Bebauung mit passivem Lärmschutz.

Gewerbelärm

Die gutachterliche Beurteilung¹ des bestehenden Autohauses an der B 3 hat ergeben, dass der Betrieb im Süden bereits heute die benachbarte Wohnbebauung an der Bachwiesenstraße berücksichtigen muss und aus diesem Grund der Südteil als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt werden muss.

Der Bereich der Werkstatt selbst ist hingegen als klassisches Gewerbe zu bewerten und hat in dieser Nutzung Bestandsschutz. Da das neue Wohngebiet an die bestehende gewerbliche Nutzung heranrückt, ist ein aktiver Lärmschutz erforderlich, der im Norden über das eigentliche Werkstattgebäude hinausragt. Zur Vermeidung absehbarer Nachbarschaftskonflikte ist die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand entlang der westlichen Gewerbegrundstücksgrenze vorgesehen.

Die nördlichen Bereiche des Autohauses dienen überwiegend als Ausstellungs- und Abstellfläche und als Standort für die Waschanlage. Diese Nutzungen sind mit der durch einen Grünstreifen auf Abstand gehaltenen Wohnnutzung verträglich. Da die weitere Entwicklung des Autohauses dort in Richtung Verkauf und Ausstellungsräume geht, entspricht die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ dem Status Quo und der Entwicklungsplanung.

Im Rahmen eines vorbeugenden Schallschutzes wird das nördlich angrenzende geplante Gewerbegebiet ebenfalls als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Die gewerbliche Nutzung wird auch hier hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens eingeschränkt. Künftige Betriebe sind hinsichtlich ihres Störpotentials auf eine Mischgebietsverträglichkeit zu überprüfen. Es sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Immissionsschutzrechtlich sind das eingeschränkte Gewerbegebiet und das allgemeine Wohngebiete dann auch in direkter Nachbarschaft miteinander verträglich.

¹ Büro Fritz Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 06178-ASS-1); Juni 2008

5.6 Grünkonzept

Das Plangebiet wird durch drei Grünkorridore gegliedert, die zum einen das Gewerbe von der Wohnnutzung trennen und zum anderen der Durchgrünung des Wohngebietes dienen. Diese Grünkorridore erfüllen zahlreiche Funktionen. Sie dienen zur Anlage von naturnahen Versickerungsflächen, der Wohnumfelderholung mit Spielmöglichkeiten und der Fußwegvernetzung aber auch als Ausgleichsfläche im naturschutzrechtlichen Sinne.

Zur weiteren Durchgrünung werden entlang der Haupterschließungsstraßen und für öffentliche Parkplätze sowie private Stellplatzanlagen Baumpflanzungen festgesetzt.

Die Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft erfolgt durch entsprechende Gestaltung der Randzonen des Plangebietes. Die lockere Bebauung des Wohngebietes schafft einem relativ hohen Grünanteil, für den zur ökologischen Qualitätssteigerung geeignete Pflanzbindungen festgesetzt werden.

Ausführlichere Erläuterungen zum Grünkonzept finden sich in Kapitel 2.3 des Teil B. Zur Veranschaulichung dient der Grünflächenplan im Anhang.

5.7 Begründung der schriftlichen Festsetzungen

5.7.1 Art der baulichen Nutzung

Einschließlich der Bestandsflächen wird für rund 13 ha des Geltungsbereichs die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als „*allgemeines Wohngebiet*“ (WA) festgesetzt, da dies nach Art und Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung der Definition nach BauNVO entspricht. Damit werden auch die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und die Integration der Neubebauung in die vorhandene Nutzungsstruktur ist gewährleistet.

Ausgeschlossen werden die gem. § 4 Abs. 3 Satz 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen widersprechen dem kleinteiligen Charakter des Plangebietes und würden, da sie größere Flächen in Anspruch nähmen, auch dem Planungsziel, möglichst viel Wohnraum zu schaffen, entgegenstehen.

Rund 2,3 ha sind als „Gewerbegebiet (GE)“ sowie „eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e)“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO festgesetzt. Im GE_e sind nur solche Betriebe zugelassen, von denen keine wesentlichen Störungen für das angrenzende Wohnen zu befürchten sind und die vom Grundsatz auch in Mischgebieten zulässig wären. Auf diese Weise wird das angrenzende WA vor Immissionen aus dem Gewerbegebiet geschützt. Der bestehende Gewerbebetrieb wird in das Gewerbegebiet integriert.

Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, sofern sie weniger als 800 m² Verkaufsfläche haben.

Betriebszugehörige Sonderwohnformen sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aufgrund ihres geringen Störpotentials im eingeschränkten Gewerbegebiet grundsätzlich unproblematisch und deswegen ausnahmsweise zulässig. Um das Wohnen im GE_e vor Lärmimmissionen der B 3 zu schützen, ist dieses nur zulässig, sofern die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf der Westseite, der B 3 abgewandten Gebäudeseite errichtet werden.

Nicht zulässig sind Lagerplätze und Speditionen, da von ihnen erhöhte Staub- und Lärmimmissionen ausgehen, und dies in der Nähe zum Wohngebiet verhindert werden soll. Vergnü-

gungsstätten sind ebenfalls nicht zulässig, da sie aufgrund ihrer Störungsintensität beeinträchtigende Wirkung auf das benachbarte Wohnen haben können.

5.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im *allgemeinen Wohngebiet* durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die maximale Traufhöhe (TH) bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da sie über die Begrenzung der äußeren Kubatur indirekt festgelegt ist.

Entsprechend der bestehenden Bebauung und im Sinne einer optimalen Ausnutzung der in Anspruch genommen Fläche zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird eine Bebauungsdichte vorgegeben, die sich bezüglich der GRZ und in WA 1 auch bezüglich der GFZ an den Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,05 für Grundstücke mit Reihenmittelhäusern zugelassen werden, da teilweise eine Überschreitung notwendig ist, um auf den vorgesehenen Reihenhausgrundstücken die Mittelhausgrundstücke zweckmäßig bauen zu können. Damit wird eine kosten- und flächensparende Bauweise ermöglicht, mit dem Ziel Wohneigentum auch für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen, insbesondere auch junge Familien zu ermöglichen. Die Festsetzung schließt bereits bestehende Reihenhausgrundstücke mit ein (Schaffnereiweg 3, 5, 7). Als ausgleichende Maßnahme darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,6 nur überschritten werden, wenn die über die GRZ 0,4 bzw. 0,45 im WA 2 und 4 hinausgehenden Flächen nicht versiegelt, sondern wasserdurchlässig befestigt (Bodenflächen) oder extensiv begrünt (Dachflächen) sind.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Anpassung an die umgebenden Siedlungsbereiche ist es jedoch Ziel der Planung, in den zentralen Bereichen eine höhere Nutzungsdichte zu ermöglichen als am Siedlungsrand. An den Rändern und damit zur Landschaft soll eine eher aufgelockerte etwas niedrigere Bebauung erfolgen. Zu diesem Zweck werden Traufhöhen und Geschossflächenzahl sowie Bebauungstypen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wie folgt differenziert festgesetzt.

Die Baufelder, die an die freie Landschaft angrenzen (WA 3) dürfen lediglich mit Gebäuden mit einer Traufhöhe von 5,50 m bebaut werden (s. Anlage 1: Beispielhafte Gebäudetypologien). Erst dahinter ist entlang der Wohnstraßen bei einer GRZ von 0,4 eine GFZ von 0,8 und eine maximalen Traufhöhe von 6,5 m vorgesehen (WA 2). Im WA 2 darf die maximale Traufhöhe um bis zu 1,65 m überschritten werden, wenn ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10° errichtet wird. Damit wird gewährleistet, dass trotz des geringen Dachvolumens ein ausreichend dimensionierter Wohnraum entsteht.

Nur noch weiter im Zentrum entlang der Haupteerschließungsstraßen Planstraße A und E sowie am Quartiersplatz ist eine Bebauung mit „Stadthäusern“ (ein- bis zweispänniges Mehrfamilienhaus in offener Bauweise) vorgesehen. In diesen Bereichen, allgemeines Wohngebiet WA 1, sind bei einer GRZ von 0,4 nur Wohngebäude mit einer GFZ von 1,2 und einer

Traufhöhe von mindestens 8,0 m aber maximal 9,0 m zugelassen.

Für die bestehende Wohnbebauung (WA 4) wird entsprechend dem Bestand eine GFZ von 0,8 festgelegt. Diese Regelung orientiert sich an den Vorgaben des Bebauungsplanes „Westliche Bachwiesenstraße“, der überplant wird.

Für das *Gewerbegebiet* wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Grundflächenzahl, die maximale Gebäudehöhe und die Baumassenzahl bestimmt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, wenn die über die GRZ 0,6 hinausgehenden Flächen nicht versiegelt, sondern wasserdurchlässig befestigt (Bodenflächen) oder extensiv begrünt (Dachflächen) sind. So wird einerseits eine für Gewerbegebiete übliche Grundstücksausnutzung ermöglicht, andererseits den ökologischen Belangen Rechnung getragen.

Die maximale Gebäudehöhe wird im Gewerbegebiet aufgrund der Umgebungsbebauung und Stadtrandlage auf 10,5m begrenzt. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation an der B 3 wird für eingeschossige Hallenbauten (wie Maschinen-, Werks- oder Lagerhallen), die nicht über eine attraktiv gestaltete (Glas-) Fassade (wie beispielsweise Ausstellungspavillons) verfügen, die Höhe auf 6 m und die Länge auf 30 m begrenzt. Damit soll dem erhöhten gestalterischen Anspruch in dieser exponierten Lage am Ortseingang Lützelsachsens Rechnung getragen werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da eine Unterteilung in Geschosse bei Gewerbebauten unzweckmäßig bzw. zum Teil gar nicht möglich ist. Selbst bei als Büro genutzten Gebäuden kann bei heutigen Nutzungsanforderungen nicht mehr von einer „Standard-Geschosshöhe“ bei der Planung ausgegangen werden. Stattdessen wird für alle Gebäude im eingeschränkten Gewerbegebiet, d. h. für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie für Werkstattgebäude und Hallen, eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Eine flexibel auf die Bedürfnisse der Betriebe zugeschnittene Bauweise wird dadurch ermöglicht.

Die Baumassenzahl (BMZ) wird entsprechend der gegebenen GRZ von 0,6 und der maximalen Gebäudehöhe festgelegt.

5.7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für das *eingeschränkte Gewerbegebiet* GEe1 und das *Gewerbegebiet* GE1 wird die abweichende Bauweise festgelegt, die definiert, dass Gebäude mit einer maximalen Länge von 70 m errichtet werden dürfen. Eingeschossige Hallenbauten (wie Maschinen-, Werks- oder Lagerhallen), die nicht über eine attraktiv gestaltete (Glas-) Fassade (wie beispielsweise Ausstellungspavillons) verfügen, dürfen jedoch eine Länge von 30 m nicht überschreiten (s.o.). So kann sichergestellt werden, dass die Gebäudeabmessungen entlang dieser Straße eine ortsbildverträgliche Dimension nicht überschreiten, und dass zwischen den Gebäuden für die Begrünung und Durchlüftung des Gebietes und die Umfahrung der Gebäude ein offener Bauwuch verbleibt. Gleichzeitig sollen die Flexibilität der Grundstücksnutzung möglichst wenig eingeschränkt werden. Außerdem dienen die Gebäude entlang der B 3 mit ihrer Ge-

bäudellänge von bis zu 70 m der Abschirmung der dahinter liegenden Flächen vor Verkehrslärm. Die Maße des bestehenden Gebäudes des Autohauses mit einer Länge von etwa 70 m entspricht dieser Festsetzung. Im westlichen Teilbereich des Gewerbegebietes GEe2 wird als Übergang zur Wohnbebauung die offene Bauweise festgesetzt, d. h. die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht eine flexible Nutzung der Gewerbeflächen.

Im *allgemeinen Wohngebiet* ist entsprechend der bestehenden städtebaulichen Struktur eine offene Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern bzw. Hausgruppen vorgesehen (WA 1, WA 2a und WA 3a).

Grundstücke in der 2. Reihe dürfen nur mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden, da die Grundstücke über einen privaten Stichweg erschlossen werden, der zwar die Zufahrt zu je zwei Grundstücken aber keine zusätzlichen Stellplätze ermöglicht. Im Quartier Ost als zentralem Bereich südlich der Planstraße A zwischen bestehender Bebauung am Schaffneerweg und Gewerbegebiet, werden ausschließlich Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen mit der Zielsetzung, das Verkehrsaufkommen dieser verdichteten Bauformen am Anfang des Baugebietes, nahe der B 3, zu bündeln.

Die gewählten Baugrenzen für die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine flexible Nutzung der Wohnbauflächen.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1_{Platz} wird die abweichende Bauweise festgelegt, die besagt, dass Einzelhäuser, sofern die Baugrenze dies zulässt, zweiseitig als Grenzbebauung errichtet werden dürfen. So kann das Gebäude einseitig direkt an die Platzfläche angebaut und der Platz mithilfe einer Raumkante gefasst werden. Damit wird dem besonderen Standort direkt am Quartiersplatz Rechnung getragen.

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohner- und Kfz-Anzahl wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude innerhalb des *allgemeinen Wohngebietes* auf maximal 2 Wohneinheiten (WE) beschränkt. Eine Ausnahme hiervon bildet der Baugebietstyp WA 1 entlang der Haupteerschließungsstraßen. Hier ist eine Mehrfamilienhausbebauung ohne Begrenzung der Wohneinheiten allerdings unter der Voraussetzung des Nachweises ausreichender Stellplätze auf dem Grundstück möglich. Dies entspricht dem Ziel, eine kompaktere Bebauungssituation entlang der Haupteerschließungsstraße zu ermöglichen. Auf die textliche Festsetzung A 5.2 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

5.7.4 Stellung der baulichen Anlagen

Mit dem Ziel, dass Doppelhäuser und Hausgruppen ein einheitliches Erscheinungsbild erhalten, wird festgesetzt, dass diese Gebäude traufständig zur Straße zu errichten sind. Hierzu ist die Längsachse des Gebäudes parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche auszurichten. Da nicht alle Grundstücke, insbesondere im Quartier Ost, direkt an Verkehrsflächen angrenzen, sind für diese Grundstücke die sie erschließenden privaten Stichwege zur Ausrichtung der Gebäude heranzuziehen. Dies gilt nicht für die allgemeinen Wohngebiete WA 2c und WA 3 b. Wird das Doppelhaus oder die Hausgruppe mit einem Pultdach errichtet, ist die niedrigere Wand nach Nord bzw. Nordost zu orientieren. Damit wird erreicht, dass die (höhere) Hauptfassade sich nach Süden öffnet. Von der für Doppelhäuser und Hausgruppen zwingend festgesetzten Gebäudestellung sowie der zwin-

gen festgesetzten Gebäudeorientierung bei Gebäuden mit Pultdach kann abgewichen werden, sofern gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück an das abgebaut wird dieselbe Gebäudestellung bzw. Gebäudeorientierung zur Ausführung kommt. Mit diesen Regelungen kann einerseits ein einheitliches Erscheinungsbild von Doppelhäusern und Hausgruppen gesichert wie auch eine gewisse Flexibilität der Gebäudegestaltung zugelassen werden, sofern die verschiedenen Eigentümer einer Gebäudeeinheit sich einigen können.

5.7.5 Zulässigkeit von Nebenlagen, Stellplätzen und Garagen

Um die städtebauliche Ordnung zu wahren und das Wohnumfeld aufzuwerten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür vorgesehenen Flächen für Garagen und Carports zulässig. Garagen, Carport und nicht überdachte Stellplätze auf den Grundstücken mit Hausgruppen dürfen mit ihrer Vorderkante nicht weiter als 6,0 m von der ihnen vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen. Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass Stellplätze indirekt über die privaten Stichwege erschlossen werden. Einerseits sollen diese Wohnwege von motorisiertem Verkehr freigehalten und dieser entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen gebündelt werden. Andererseits stehen auch die für das Ein- und Ausparken erforderlichen Radien dort aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse faktisch nicht zur Verfügung. In der Folge stünde zu befürchten, dass die Stellplätze nicht entsprechend genutzt werden (können) und stattdessen die Fahrzeuge der Anwohner im Straßenraum abgestellt werden, der für diesen zusätzlichen ruhenden Verkehr keine ausreichende Dimensionierung besitzt.

Zur Vermeidung einer ungegliederten Garagenfront sind bei der Errichtung von Garagen und Carports entlang der Planstraßen D und F die Vorgaben der Planzeichnung bezüglich des Wechsels von Garagen zu Carports einzuhalten. Um vor den Garagen und Carports auf den Grundstücken Raum für einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken zu schaffen, sind Garagen und Carports mindestens mit einem Abstand von 5 m zu der ihr vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Garagen, die integraler Bestandteil des Wohngebäudes sind sowie Garagen und Carports, die gemäß Planzeichnung näher an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden dürfen.

Nicht überdachte Stellplätze beeinflussen das städtebauliche Erscheinungsbild nur unwesentlich und sind deshalb von einer Beschränkung ausgenommen.

Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sind generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Versorgung und Erschließung des Gebietes sicher zu stellen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Anzahl der Wohneinheiten zugunsten variabler Gebäudetypen nicht festgelegt und damit die Anzahl der nach Stellplatzverpflichtung (Örtliche Bauvorschrift B.4) notwendigen Stellplatz nicht voraussehbar. Um die städtebauliche Ordnung zu wahren sind die Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, sofern die erforderliche Stellplatzanzahl 8 Stellplätze pro Grundstück übersteigt.

Um Konflikte im angrenzenden Straßenraum zu vermeiden, dürfen von Garagen, die direkt an den Straßenraum angrenzen, keine Bauteile wie z. B. Dachüberbauten oder Garagentore

in den Straßenraum hereinragen. Für diese Garagen bietet sich die Verwendung von Rolltoren, Sektionaltoren o. ä. an.

5.7.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Bei Realisierung der Wohnbebauung kann mit einem Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinkinder gerechnet werden, der den Bau einer Kindertagesstätte erforderlich macht. Hierfür ist ein ca. 1.500 m² großes Grundstück im Westen des Plangebietes an der Buswendeschleife vorgesehen. Der Ausbau der Kita mit drei Gruppen (mit Option auf eine vierte Gruppe) soll zweigeschossig erfolgen. Der Standort ist durch die Lage am S-Bahn-Haltepunkt mit Bushaltestelle sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Auch die fußläufige Erreichbarkeit ist vor allem aus dem Stadtteil Waid durch die geplante Bahnquerung sehr gut. Durch die direkte Lage an einem der Grünkorridore kann diese Fläche konzeptionell einbezogen werden.

5.7.7 Verkehrsflächen

Der Anschluss des Gebietes erfolgt, wie bereits unter 4.2.2 erläutert, über den bestehenden Knotenpunkt B 3/ Bachwiesenstraße und über den neuen Knotenpunkt B3/ Planstraße A/ Hammelbächer Straße. Der Ausbau des bestehenden Knotens Hammelbächer Straße erfolgt nur auf der Westseite der B 3. Er erhält auf der B 3 eine Linksabbiegespur in das Baugebiet und die Planstraße A mündet mit 3 Spuren in die B 3 (links, rechts, geradeaus). Der Knotenpunkt wird voll signalisiert.

Im Zuge des aktuellen Planfeststellungsverfahrens für den zweigleisigen Ausbau der OEG wird der vierarmige Ausbau des Knotenpunktes Bachwiesenstraße / B3 bei gleichzeitigem Rückbau der Einmündung Sommergasse vorangetrieben. Die Neuplanung des Kreuzungsbereichs B 3 / Bachwiesenstraße ist Bestandteil dieses Planfeststellungsverfahrens, da diese Baumaßnahmen eng miteinander verzahnt sind. Im Bebauungsplan wird der Kreuzungsbereich Bachwiesenstraße als öffentliche Verkehrsfläche derart festgesetzt, dass ein vierarmiger Kreuzungsausbau erfolgen soll. Dieser bietet sowohl für den motorisierten als auch den Fußgängerverkehr die optimalen Voraussetzungen für den Anschluss des Baugebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz und an den Altort Lützelsachsen. Neben der Möglichkeit einer neuen barrierefreien Fußgängerüberwegung im Rahmen der LSA geregelten Kreuzung wird auch der Erhalt der Unterführung nicht ausgeschlossen.

Die vorhandene Erschließung des Plangebietes wird um die Anbindung der Neubebauung erweitert. Die Planstraßen und die bereits bestehenden Straßen Südliche Bergstraße (B3), Bachwiesenstraße und der Schaffnereiweg werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsfläche trifft der Bebauungsplan nur rahmengebende Festsetzungen, die konkrete Gliederung der jeweiligen Straßenquerschnitte obliegt der Erschließungsplanung.

Die Erschließung der *Gewerbeflächen* nördlich der neuen Haupterschließungsspanne (Planstraße A) erfolgt direkt und ausschließlich von Planstraße A. Die südlich der Planstraße A gelegenen *Gewerbeflächen* werden über den von der Planstraße A nach Süden abgehenden Stich mit Wendehammer (Planstraße B) erschlossen, da eine direkte Zufahrt von der B 3 zwar theoretisch denkbar aber aufgrund des Höhenunterschiedes, der zwischengelagerten öffentli-

chen Grünfläche sowie den Versickerungsanlagen praktisch sehr ungünstig wäre. Eine direkte Zufahrt zu diesen Gewerbegrundstücken von der Planstraße A ist nicht zulässig. Wenn der Knotenpunkt Bachwiesenstraße vierarmig ausgebaut wird und hierdurch die bisherige südliche Zufahrt von der B 3 zum Autohaus entfällt, dann erfolgt die Zufahrt von der Bachwiesenstraße.

Planstraße B hat bei einer Fahrbahnbreite von 6,25 m und einen einseitigen Gehweg von 1,75 m Breite einen Querschnitt von insgesamt 8,5 m (s. Anlage 2: Regelquerschnitte). Gemäß „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) ist bei reduzierter Geschwindigkeit wie im gesamten Baugebiet geplant (30-km/h-Zone) eine Fahrbahnbreite von 6,25 m ausreichend für den Begegnungsfall Lkw / Lkw (Mindestbreite nach RASt 06 ist 5,90 m).

Planstraße A und E als *Hauptsammelstraßen* im Wohngebiet haben einen Regelquerschnitt von 11,5 m (s. Anlage 2). Die vorgesehene Fahrbahnbreite von 6,00 m entspricht dem Mindestmaß gemäß „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) für den Begegnungsfall Bus / Bus bei reduzierter Geschwindigkeit. Planstraße A und E sind beidseitig mit einem 1,75 m breiten Gehweg und einseitig mit einem 2,0 m breiten Parkstreifen ausgestattet. Der Parkstreifen wird durch eine straßenbegleitende Baumpflanzung gegliedert. Die konkrete Ausarbeitung des Park- und Pflanzstreifens mit Baumstandorten im Straßenquerschnitt erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Zur Verdeutlichung der stadtgestalterischen Intention sind die Baumstandorte entlang der Planstraßen A und E in die Planzeichnung festgesetzt. Von den gewählten Standorten kann aber gemäß textlicher Festsetzung A.8.7 abgewichen werden, sofern es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.

Die *Anliegerstraßen* sind als 6,0 m breite Mischverkehrsfläche geplant. Gemäß „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) ist bei reduzierter Geschwindigkeit wie im gesamten Baugebiet geplant (30 km Zone) im Begegnungsfall Pkw / Pkw ein lichter Raumbedarf von 4,10 m anzusetzen, so dass auch in diesem Fall für Fußgänger und Radfahrer noch 1,90 m Fahrbahnfläche verbleiben (bequemes Nebeneinandergehen von 2 Personen möglich). Nur in Ausnahmefällen ist in den Anliegerstraßen mit dem Begegnungsfall Lkw / Pkw bzw. Lkw / Lkw zu rechnen, so dass diese nicht der Dimensionierung zugrunde gelegt wurden. Das bereits über die Bachwiesenstraße und das Vorderliegergrundstück erschlossene Flst. Nr. 2176/1 mit derzeit gewerblich genutzter Halle, die Bestandsschutz hat, erhält zur Vermeidung gewerblichen Verkehrs im neuen Wohngebiet keine weitere Zufahrtsmöglichkeit über die südliche Wohnstraße. An dieser Stelle wird zur Straßenraumgestaltung, zur Abschirmung der Halle und zur Geschwindigkeitsregulierung der Straßenraum geringfügig verschmälert und eine öffentliche Grünfläche für die Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Die verkehrsbehördliche Anordnung als 30-km/h-Zone ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Der Verbindungsweg zwischen der Bachwiesenstraße und der Planstraße F (Flst.-Nr. 3577/10) wird aus dem Bestand übernommen und dient wie bisher der Erschließung der bestehenden Wohnbebauung Bachwiesenstraße 32 und 32/1. Ein weitergehender Ausbau ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Ergänzend zu den Erschließungsstraßen, die auch durch Fußgänger und Radfahrer genutzt werden, sind an einigen Stellen im Baugebiet Wegeverbindungen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die ausschließlich der Schaffung günstiger bzw. kurzer Verbindungen für

Fußgänger und Radfahrer dienen. Deren Durchfahrt kann gesperrt werden, aber dies ist nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes zu entscheiden. Sie werden zudem ergänzt durch das Wegenetz in den Grünanlagen. Zur Querung des Quartiers Ost (südlich der Planstraße A, zwischen Gewerbegebiet und Schaffnereiweg) und als Verbindung zwischen bzw. Zugang zu den Grünflächen ist eine zusätzliche Fußwegeverbindung vorgesehen, die von dem westlichen Teil der Planstraße C über die zentrale Grünfläche und den östlichen Teil der Planstraße C bis zu der Grünfläche zwischen Wohn- und Gewerbegebiet führt.

Um die Erreichbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin zu ermöglichen, wird die Zufahrt für die großen landwirtschaftlichen Maschinen auch über die neuen öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

Im Einmündungsbereich der neuen Planstraße A in die Bachwiesenstraße ist die Ausbildung eines *zentralen Quartiersplatzes* mit rund 2.000 m² Platzfläche vorgesehen.

Dort sowie in den Einmündungsbereichen der Anliegerstraßen nordwestlich der Planstraße A sind jeweils Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um zu verhindern, dass die Zufahrt zu den privaten Grundstücken direkt über den Quartiersplatz bzw. über die Planstraße A erfolgt, wo alternativ auch eine Zufahrt über die Anliegerstraßen bzw. über die Bachwiesenstraße möglich ist.

Der aus der Nutzung der privaten Grundstücke resultierende *Stellplatzbedarf* ist auf den privaten Grundstücken zu decken. Für den Bedarf, der sich aus den Hausgruppen ergibt, sind Stellflächen auch außerhalb der eigentlichen Baugrundstücke vorgesehen. Grundsätzlich wird ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Wohneinheit zu Grunde gelegt. Bei Wohneinheiten mit weniger als 80 m² Wohnfläche reduziert sich die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf einen.

Zur Deckung des öffentlichen Parkraumbedarfes sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Planstraße A und E sowie entlang der Planstraße C Parkplätze vorgesehen. Ergänzend sind zwei zentrale Parkieranlagen an der Planstraße A mit Senkrechtparkern als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Um den bereits heute schon im Umfeld des DB-Haltepunktes bestehenden, aber bislang ungeordneten "Park and Ride"- Verkehr künftig an zentraler Stelle zu bündeln, ist im Zusammenhang mit der Modernisierungsplanung des S-Bahn-Haltepunktes für Langzeitparker ein P&R-Parkplatz westlich der Bahnlinie vorgesehen. Parkplätze für Kurzzeitparker sollen östlich der Bahn im Bereich der neuen Busandienung ausgewiesen werden.

5.7.8 Ver- und Entsorgung

Planungsziel ist eine zentrale Wärmeversorgung des Neubaugebietes, die weitestgehend auf regenerativen Energien basiert. Abhängig vom Energiemix der regenerativen Energien sind für die zentrale Versorgung unterschiedliche Anlagen mit unterschiedlichen Standortanforderungen erforderlich. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden verschiedene Energiekonzepte auf ihre Eignung, Durchführbarkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft.

Für eines der Energiekonzepte war westlich der Bahn eine Heizzentrale vorgesehen, so dass der Standort auch in das baurechtliche Verfahren eingebracht wurde. Zwischenzeitlich sind die Prüfungen soweit vorangeschritten, dass dieser Standort nicht mehr weiterverfolgt wird.

Die Heizzentralen der verbliebenden Energiekonzepte liegen außerhalb des Plangebietes nicht in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung.

Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers werden symbolisch durch Schraffur in der Planzeichnung dargestellt. Die genaue Flächenabgrenzung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

Für die Stromversorgung sind 2 Umspannstationen an der Planstraße A geplant.

5.7.9 Grünflächen; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der in den Umweltbericht integrierte Grünordnungsplan beschreibt die Anforderungen von Natur- und Landschaftspflege, ermittelt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen und erläutert die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Für ausführlichere Erläuterungen wird auf den Teil B – Umweltbericht, Kapitel 2 verwiesen.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen hierzu dienen der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus sichern sie die Durchgrünung des Gebietes und sorgen für eine Einbindung in die umgebende Landschaft. Ortsrandeingrünung und Gebietsbegrünung (auf öffentlichen und privaten Flächen) sowie die Grünkorridore steigern aber auch die Wohnqualität im Gebiet. So wird auch ein nach Lage, Zuschnitt und Größe für eine Bebauung im Sinne des städtebaulichen Konzeptes nicht geeignetes und unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände städtebaulich nicht sinnvoll zu bebauendes Gartengrundstück als private Grünfläche festgesetzt und bleibt ein Freizeit- und Nutzgarten der bestehenden Bebauung. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind daher auch Spielplätze sowie Wegverbindungen für Fußgänger anzulegen, die die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen miteinander verbinden. Im Hinblick auf Baumpflanzungen und Pflanzflächen im Straßenraum trifft der Bebauungsplan nur rahmengebende Festsetzungen, die konkrete Lage in Abhängigkeit von Zufahrten und Leitungen obliegt der Erschließungsplanung. Lediglich in der Planstraße G, wo ein bereits über die Bachwiesenstraße erschlossenes Grundstück mit gewerblich genutzter Halle keine weitere Zufahrtsmöglichkeit durch das neue Wohngebiet erhält und zur Abschirmung der Halle, zur Straßenraumgestaltung und zur Geschwindigkeitsregulierung eine Pflanzung sinnvoll ist, wird eine öffentliche Grünfläche für die entsprechende Pflanzmaßnahme explizit festgesetzt.

Die Umweltprüfung hat gezeigt, dass im Plangebiet keine Flächen und Schutzgüter von besonderer Funktion oder Bedeutung betroffen sind. Aus der historischen und derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung resultiert eine überwiegend geringe, selten mittlere Bedeutung bzw. Wertigkeit der Flächen. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (s. Teil B 2.3.2.2) hat ergeben, dass Beeinträchtigungen durch die Flächeninanspruchnahme am Eingriffsort fast vollständig ausgeglichen werden können.

5.7.10 Geh- und Leitungsrechte

Die Fläche GR 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und dient der Fußwegevernetzung im Plangebiet. Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage sind bis zu einem Maß von 10,0 m zugelassen.

5.7.11 Immissionsschutz Luftschadstoffe

Weinheim liegt in einem Bereich mit häufig auftretenden austauscharmen Wetterlagen. Hinzu kommen Belastungen durch den Großraum Mannheim / Ludwigshafen, die in der Vergangenheit auch zur Ausdehnung der (inzwischen aufgehobenen) Smog-Verordnung auf Weinheim geführt hat.

Um aus Gründen des Klimaschutzes und des vorbeugenden Immissionsschutzes unnötige Luftbelastungen zu vermeiden, schließt der Bebauungsplan grundsätzlich die Verwendung von fossilen Brennstoffen für die Regelbeheizung von Kleinf Feuerungsanlagen aus. Neben den fossilen Brennstoffen werden auch die flüssigen regenerativen Brennstoffe (Pflanzenöle) ausgeschlossen, da bei deren Verbrennung Geruchsprobleme nicht auszuschließen sind, eine Konkurrenz zur Lebensmittelproduktion vermieden werden soll und da die Gesamtenergiebilanz in Fachkreisen als kritisch angesehen wird. Die Regelwärmeversorgung des Gebietes soll weitgehend CO₂-neutral über eine mit regenerativen Energieformen betriebene Heizzentrale und ein Nahwärmenetz erfolgen.

Die bestehende Wohnbebauung ist von dieser Festsetzung ausgenommen, da diese bereits über eine Regelbeheizung mit verschiedenen Brennstoffen verfügt und eine Verpflichtung zur Umrüstung für den einzelnen Eigentümer unverhältnismäßig wäre. Gleichwohl besteht vor den Hintergrund der aktuellen Rechtslage auch für den Gebäudebestand Handlungsbedarf, so dass die Anschlussmöglichkeiten für bestehende Gebäude geprüft werden.

5.7.12 Immissionsschutz Lärm

Die getroffenen Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz dienen der Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet sowie zur Sicherung des Bestands und der Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbebetriebes gegenüber der heranrückenden Wohnnutzung.

Für die Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen wurden die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 unter der Annahme freier Schallausbreitung hinter der Lärmschutzwand an der Bahn durch den Fachgutachter ermittelt und in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen. Die Annahme freier Schallausbreitung ist die übliche Vorgehensweise, wenn nicht garantiert werden kann, dass alle Gebäude zu einem bestimmten Zeitpunkt errichtet

sind und somit auch ihre abschirmende Wirkung nicht berücksichtigt werden kann.

5.7.13 Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sowie für die Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen, Stützmauern und Bordsteinen sind als erforderliche Maßnahmen des Straßenbaus auf den privaten Grundstücken zu dulden.

5.8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Um bestimmte städtebauliche und gestalterische Absichten zu verwirklichen, können im Bebauungsplan gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Anforderungen unter anderem an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, von Freiflächen und von Einfriedigungen gestellt werden.

5.8.1 Dachform und Dachgestaltung

Mit der Einschränkung der Dachneigung im WA 1 für Sattel-, Walmdächer und Zeltdach auf 20° und für Pultdächer auf 18° sowie im WA 2 bis WA 4 für Sattel- und Walmdächer auf 45° und für Pultdächer auf 18° soll die Gesamtgebäudehöhe reglementiert werden, um damit der Zielsetzung einer landschaftsangepassten Bebauung und einer harmonischen Höhenentwicklung der neuen Siedlungssilhouette gerecht zu werden.

Folgende Gebäudetypen lassen sich in Verbindung mit der festgesetzten Traufhöhe und den festgesetzten Dachformen- und Neigungen für die einzelnen Bereiche bestimmen:

Im Bereich WA 1 im Zentrum wird eine dreigeschossige Wohnbebauung ermöglicht, im WA 2 ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Dachausbau realisierbar und im WA 3 an der Peripherie ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Traufhöhe von 5,50 m. (s. Anlage 1: Beispielhafte Gebäudetypologien).

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Doppel- und Reihenhäuser zu erreichen und die nachbarliche Abstimmung zu gewährleisten, wird zwingend ein Pultdach mit einer einheitlichen Dachneigung von 10° für diese Gebäude festgelegt. Allerdings kann von dieser Regelung eine Ausnahme erteilt werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Dachneigung zur Ausführung kommt.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind die Dächer von Garagen und Nebenanlagen und Dachflächen mit einer Neigung von unter 10° fachgerecht gemäß den Richtlinien der FFL extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten (vgl. 5.7.9).

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen vor dem Ortgang mindestens 1,0 m Abstand einhalten. Damit wird eine ansprechende Gestaltung gewährleistet.

Die Materialwahl zur Dacheindeckung, Dachverkleidung sowie Regenrinnen wurde eingeschränkt, da durch unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink Blei etc.) Schadstoffeinträge in den Boden möglich sind.

5.8.2 Fassadengestaltung

Fassaden von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 40 m sind beispielsweise mit Hilfe von Pfeilern, Gebäudevorsprüngen, Rankgerüsten u. ä. in Abschnitte von jeweils maximal 20 m zu gliedern. Diese Regelung dient der Gestaltung des Ortsbildes und verhindert, insbesondere im eingeschränkten Gewerbegebiet, das Entstehen von langen, monotonen Gebäudefassaden.

5.8.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung und ökologischen Mindestbegrünung der nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke gewährleistet eine Durchgrünung des Gebietes, wirkt beispielsweise hinsichtlich der Erwärmung eingriffsmindernd und dient als Ausgleich für verloren gegangene Vegetation.

Um die versiegelten Flächen im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, sind funktionslos gewordene versiegelte Flächen zu entsiegeln, sofern nicht andere öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Bei neu zu versiegelnden Flächen ist der Abflussbeiwert so gering wie möglich zu halten. Entsprechend der geplanten Flächennutzung werden Vorgaben für die zu verwendenden Materialien gemacht.

5.8.4 Werbeanlagen

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

5.8.5 Einfriedigungen und Grundstückszufahrten

Um die Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wurden Festsetzungen hinsichtlich der Einfriedigungen im Wohn- und Gewerbegebiet getroffen. Einfriedigungen dürfen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,2 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Im Gewerbegebiet gilt dies nur für massive Einfriedigungen. Ausgenommen sind Einfriedigungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an das Wohngebäude anschließen.

Im Vorgarten sind Einfriedigungen im Abstand von mind. 0,25 cm zur Hinterkante des Bordsteins zu errichten, um Konflikte mit dem Straßenausbau zu vermeiden.

Die Gestaltung von Einfriedigungen wird gerade in Gewerbegebieten von den Betrieben oft vernachlässigt. Unverputzte Mauern an den öffentlichen Verkehrsflächen können dabei ein ungünstiges Ortsbild erzeugen und sollten daher verputzt werden.

Um überdimensionierte Grundstückseinfahrten zu vermeiden, die das Straßenbild beeinträchtigen, wird die Anzahl wie auch die Breite der Grundstückseinfahrten beschränkt.

5.8.6 Außenantennen, Satellitenschüsseln und Freileitungen

Um visuelle Beeinträchtigungen durch Außenantennen, Satellitenschüsseln oder Freileitungen zu vermeiden sind diese generell unzulässig. Außenantennen und Satellitenschüsseln sind ausnahmsweise zugelassen, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

5.8.7 Stellplatzverpflichtung

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen ergibt sich wie folgt:

Je Wohneinheit bis einschließlich 80 m² Wohnfläche 1 Stellplatz;

Je Wohneinheit über 80 m² Wohnfläche 2 Stellplätze.

Die Aufstellfläche vor den Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinter liegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

Die Erhöhung der erforderlichen Stellplatzanzahl ab 80 m² Wohnfläche soll dafür sorgen, dass der öffentliche Verkehrsraum weitgehend von Fahrzeugen der Anlieger frei bleibt. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden auf das für das zu erwartende Verkehrsaufkommen erforderliche Maß beschränkt und die im öffentlichen Verkehrsraum ausgewiesenen Parkplätze sollen nur Besuchern dienen. Insofern ist es erforderlich, dass die Anwohner des Gebiets ihre Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück unterbringen.

Um die städtebauliche Ordnung zu wahren sind die Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, sofern die erforderliche Stellplatzanzahl 8 Stellplätze pro Grundstück übersteigt (s. Kap. 5.7.5).

5.8.8 Rückhaltung, Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Die wachsende Versiegelung des Bodens durch Bebauung führt zu einer Erhöhung und erheblichen Beschleunigung des Niederschlagabflusses, die immer wieder zu Hochwasser führen. Mit der Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers soll daher ein Beitrag zur Reduzierung des Abflusses in den Vorfluter geleistet und die Grundwasserneubildung so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Die durch das Plangebiet verlaufende unterirdische Gasfernleitung der MVV und ihr beidseitiger Schutzstreifen von je 3 m wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen und in der Planung berücksichtigt.

Auch die der Bahn gewidmeten Flächen sowie planfestgestellte bzw. im Planfeststellungsverfahren befindliche Bahnanlagen werden nachrichtlich übernommen.

Östlich der B 3 verläuft die planfestgestellte OEG-Bahnstrecke Weinheim-Heidelberg. Zurzeit läuft das Planfeststellungsverfahren für den zweigleisigen Ausbau der Strecke. Die Planung der eisenbahnrechtlich gewidmeten Flächen wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Im Bebauungsplan wird der Kreuzungsbereich Bachwiesenstraße als öffentliche Verkehrsfläche derart festgesetzt, dass ein vierarmiger Kreuzungsausbau erfolgen soll. Dieser bietet sowohl für den motorisierten als auch den Fußgängerverkehr die optimalen Voraussetzungen für den Anschluss des Baugebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz und an den Altort Lützelsachsen. Neben der Möglichkeit einer neuen barrierefreien Fußgängerüberwegung im Rahmen der LSA geregelten Kreuzung wird auch der Erhalt der Unterführung nicht ausgeschlossen.

Die geplante Ausweitung der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Mannheim-Käfertal wird im Vorgriff auf eine spätere Inkraftsetzung der Schutzgebietsverordnung dem Planungsstand entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Weite Teile des westlichen Geltungsbereichs liegen innerhalb der künftigen Wasserschutzzone III B. Gemäß den Festsetzungen zur Trinkwasserschutzgebietsverordnung ist in Zone III B das Versickern und Versenken von Abwasser grundsätzlich verboten. Ausgenommen sind das schadlose Versickern des Niederschlagswassers von Dachflächen, von befestigten Grundstücken in Wohngebieten sowie das breitflächige Versickern des auf Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über belebte Bodenschichten.

5.10 Hinweise

Um archäologische Funde, die eventuell bei Bauarbeiten entdeckt werden könnten, zu schützen, wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit derartigen Funden aufgenommen.

Zum Schutz des Bodens werden Bodenschutzbestimmungen formuliert. Bei den Baumaßnahmen sind Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen, entsprechend zu lagern und wieder zu verwenden. Flächen, die nicht zur Bebauung vorgesehen sind, sind vor erheblichen Bodenverdichtungen zu schützen. Damit können die Bodenfunktionen geschützt und eine unnötige Belastung des Bodens vermieden werden. Um unbelasteten Aushub vor einer Verunreinigung durch erdfremde Materialien bzw. belastetes Aushubmaterial zu schützen, ist dieses Material von dem unbelasteten Aushub zu trennen und nach geltenden Rechtsvorschriften zu verfahren. Der anfallende Erdaushub wird ausschließlich im Gebiet verwertet, da die in der Vergangenheit mit Abfällen aus der Lederindustrie gedüngten Böden leicht erhöhte Chrom-Gehalte im Oberboden aufweisen und daher im Gebiet verbleiben sollen.

Die Gemeinde hat die Pflicht, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf die Gefahr erhöhter Grundwasserstände hinzuweisen. Der Stadt sind durch die abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Baugesetzbuch hierbei Grenzen der Regelung gesetzt. Es liegt in der Verantwortung der einzelnen Bauherren, die Beschaffenheit des Baugrundes zu prüfen und erforderlichenfalls geeignete bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen zu treffen (Verzicht auf Unterkellerung bzw. wasserdichte Bauausführung, geringe Fundamenttiefe etc.). Grundwasserhochstände können u.a. zu Vernässungsschäden an Gebäuden führen. Auch kann bei Baumaßnahmen das Grundwasser unerwartet angeschnitten werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/03-06 ist mit relativ hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des mit der Planung überlagerten Bebauungsplanes Lützelsachsen Nr. 211 für den Bereich „Westliche Bachwiesenstraße“ wurden die *Grundwasserstände* der letzten 20 Jahre an den drei Messpunkten Kreuzungen Bergstraße/Muckensturmer Straße, Waidallee/Hammerweg sowie Muckensturmer Stra-

Be/Landgraben ausgewertet. Die Messungen zeigen, dass sich die Grundwasserstände über die letzten 20 Jahre zwischen 93,3 m und 96 m üNN bewegten. Dabei sind lokal unterschiedliche Schwankungen, jedoch insgesamt ein Anstieg der Grundwasserstände in den Jahren 1994 bis 2002 feststellbar. Ein Eingriff in dieses natürliche Grundwassergeschehen ist weder zulässig noch gewollt noch technisch möglich. Da bereits heute im Geltungsbereich Nr. 211 „Westliche Bachwiesenstraße“ Grundstücke bebaubar sind, müssen sich bauwillige Grundstückseigentümer auch unabhängig vom jetzigen Bebauungsplanverfahren bereits mit der Problematik auseinandersetzen.

Da ein Areal des Bahngeländes (Flst.-Nr. 13709) gemäß HISTE-Liste (Fläche 04965-000) als *altlastenverdächtige Flächen* eingestuft ist, ist bei der Durchführung von Bodenarbeiten erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Der betroffene Teil des Grundstücks ist im Plan entsprechend gekennzeichnet. Gemäß § 4 (4) BBodSchG ist für die Beurteilung bzw. das Handlungserfordernis die planungsrechtlich zulässige Nutzung ausschlaggebend. Die Fläche 04965-000 ist gewidmetes Bahngelände, welches nachrichtlich übernommen und nicht mit einer anderen Nutzung überplant wird.

Auf die *Pflichten des Eigentümers* nach § 126 Abs. 1 BauGB, das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinen Grundstück zu dulden, wird hingewiesen.

Unter dem Hinweis D 6 wird das Entwässerungssystem im Plangebiet erläutert und die Grundstücksbesitzer darauf hingewiesen, dass die Druckentwässerung (Pump- und Hebeanlagen) auf den privaten Grundstücken im Eigentum der Grundstücksbesitzer und durch diese zu planen, zu bauen und zu unterhalten ist.

6 Zusammenfassung des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan

Hier wird auf die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Teil B – Umweltbericht - Kapitel 3c verwiesen.

7 Flächenbilanz

Geltungsbereich			239.969	m ²
Bestandsflächen Erhalt / Übernahme	67.962	m²		
Gewerbe Bestand (Sporer) Brutto			7.919	m ²
Bachwiesenstraße / Schaffnereiweg mit bestehender Wohnbebauung			36.454	m ²
Bahnanlagen DB Bestand			14.301	m ²
sonstige Wegeflächen Bestand			2.183	m ²
OEG Planfeststellungsbereich			4.375	m ²
B 3			2.730	m ²
Bruttobauland neu	170.730	m²		
Wohngebiet (WA) einschließlich Bauflücken im B-Plan 221			108.945	m ²
Bauflächen im B-Plan 221 "Westliche Bachwiesenstraße" (In der E-A-Bilanz Bestand, da Baurecht vorhanden)	11.870	m ²		
Neubaugebiet	95.553	m ²		
Gewerbegebiet			16.451	m ²
Nördlich Planstraße A	6.277	m ²		
Südlich Planstraße A	10.174	m ²		
Gemeinbedarf (Kindergarten)			1.522	m ²
Öffentliche Erschließungsflächen und Stellplätze			30.354	m ²
Grünanlagen einschließlich Wegenetz und Versickerungsflächen			14.980	m ²

Abb. 7: Flächenbilanz

8 Umsetzung der Planung

Nach erfolgter rechtskräftiger Umlegung (und Abschluss der Werkverträge) erfolgt die Erschließung des Baugebietes „Lützelsachsen-Ebene“ durch den Erschließungsträger MVV Energiedienstleistungen GmbH auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

TEIL B - UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Bei Verfahren, die nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurden, ist nach § 244 i.V.m. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung im Zuge des Verfahrens obligatorisch. Die Umweltprüfung ist durch den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren. Der Grünordnungsplan (GOP) nach § 9 Naturschutzgesetz BW, der eine wesentliche Grundlage der der Umweltprüfung ist, ist in Weinheim integrativer Bestandteil des Umweltberichts. Der Umweltbericht wird entsprechend den Anforderungen der Anlage zu § 2a (4) BauGB erstellt.

1.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Bereich "Lützelsachsen-Ebene" wird im FNP als Schwerpunkt 'Süd' bezeichnet, auf dessen Entwicklung ein besonderes Augenmerk im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklung Weinheims gelegt wird. Mit der Fläche soll das Wohnbaulandangebot der Stadt Weinheim im Segment der einfacheren und preisgünstigen Wohnlagen abgerundet werden. Ausführliche Erläuterungen zu den Inhalten und den wichtigsten Zielen stehen in Kap. 1 des Teil A der Begründung. Hinsichtlich der Umweltprüfung bedeutsam sind folgende Ziele:

- Berücksichtigung von energiesparenden, ökologischen Bauweisen sowie Optimierung der Gebäudestellung und individuelle Gestaltung und Raumbildung innerhalb des Quartiers
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes unter Berücksichtigung der speziellen Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen und Anlage eines Kindergartens für das neue Gebiet selbst und für die westlich der Bahn gelegenen Wohngebiete
- Erschließung durch eine Ringstraße mit Anschluss an die Bachwiesenstraße im Süden und an die Bergstraße (B 3) im Nordosten und Anbindung an den Bahnhof (künftig S-Bahn-Haltepunkt)
- Innere Erschließung unter besonderer Berücksichtigung der rad- und fußläufigen Durchwegung und der Möglichkeit einer attraktiven Verbindung zwischen den Siedlungsflächen beiderseits der Bahn sowie zum Naherholungsgebiet Waidsee über eine neue Fußgängerunterführung im nördlichen Bereich des Bahnsteigs
- Einsatz innovativer, betriebskostenoptimierter Versorgungstechniken
- Ergänzung der bestehenden Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahn
- Schaffung eines gestuften begrünten Übergangs zwischen neuer Siedlungsfläche und dem Freiraum sowie Schaffung und Gestaltung von Grün- und Freiräumen innerhalb des Gebietes auch als Ausgleichsflächen.

1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen

Ausführliche Erläuterungen zu den Festsetzungen stehen in Kapitel 5 des Teils A der Begründung. Hinsichtlich der Umweltprüfung bedeutsam sind folgende Festsetzungen:

Als Art der Nutzung wird im Wesentlichen „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Soweit es für Stellplätze erforderlich ist und diese versickerungsfähig hergestellt werden, ist eine Überschreitung bis 0,6 zulässig. Nur in Fortsetzung des bestehenden Gewerbes an der B 3 werden als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ Gewerbeflächen festgesetzt, die auch als Puffer zwischen B 3 und Wohnbebauung dienen sollen. Die Einschränkungen zielen auf eine mit der benachbarten Wohnnutzung verträgliche Nutzung ab. Auch die GRZ wird auf 0,6 begrenzt. Nur für Nebenanlagen ist eine Ausnutzung bis zu 0,8 zulässig. Ansonsten kommt nur noch eine Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte hinzu.

Es ist kein Geschosswohnungsbau vorgesehen. Geplant sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Stadthäuser entlang der Haupteinfahrt. Die im Gebiet festgesetzten Gebäudehöhen nehmen von Innen nach Außen ab, um einen abgestuften Übergang in die Landschaft herzustellen. Hierzu dienen auch die Pflanzbindungen auf den an den Außenbereich angrenzenden Grundstücken. Hecken- und Baumpflanzungen sollen das Gebiet eingrünen, einen Übergang zur Bebauung herstellen und als Puffer zwischen den Gärten und den Landwirtschaftsflächen bzw. -wegen dienen.

Diese randliche Pflanzbindung wird zur Durchgrünung des Baugebietes einerseits entlang der Straßen durch Baumreihen und andererseits durch die Grünzäsuren in das Gebiet hineingezogen. Darüber hinaus gewährleisten die Festsetzungen zur Begrünung der Stellplätze und zur Mindestbegrünung auf den bei einer GRZ von 0,4 (max. 0,6) verbleibenden 40-60% der Grundstücksflächen strukturreiche Gärten mit standortheimischen Bäumen, Sträuchern und Kräutern auf mindestens 35% der Gartenflächen. Soweit Flachdächer vorhanden sind, wird dies noch durch Dachbegrünungen unterstützt.

Schmutz- und Regenwasser werden weitgehend getrennt abgeleitet. Das Niederschlagswasser aus dem Straßenraum und den Baugrundstücken wird überwiegend zentral zur Versickerung gebracht. Öffentliche Parkplätze sowie Stellplätze und ihre Zufahrten sind versickerungsfähig herzustellen.

Zum Schutz des Wohngebietes vor dem von der B 3 ausgehenden Verkehrslärm dient die Festsetzung eines vorgelagerten Gewerbegebietes. Zum Schutz vor den Lärmemissionen der Bahnstrecke werden entlang der Bahnstrecke über die Grenzen des Baugebietes hinaus Lärmschutzeinrichtungen von 4 m Höhe über der Gleisoberkante festgesetzt. Bei dennoch verbleibenden Immissionsbelastungen werden in den betroffenen Bereichen passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten zwischen Wohnen und bestehenden Gewerbe ist die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen.

1.1.3 Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Weinheim im Ortsteil Lützelsachsen zwischen der Bahnlinie im Westen und der B 3 im Osten (Abb. 1: Lage im Raum). Im Süden wird die vorhandene Bebauung integriert, die sich an der B 3 bzw. entlang der Bachwiesenstraße von der B 3 bis zum Bahn-Haltepunkt entwickelt hat. Am westlichen Ende der Bachwiesenstraße werden auch Flächen südlich der Bebauung an der Bachwiesenstraße in das Plangebiet einbezogen.

Im Grünflächenplan des Grünordnungsplans (s. Anlage 4: Grünflächenplan) ist die geplante Aufteilung des Baugebietes und exemplarisch eine mögliche künftige Bebauung dargestellt. Bis auf die gewerblichen Bauflächen entlang der B 3 in Fortsetzung der dort bestehenden Gewerbebauten (Autohaus) ist das Baugebiet als Wohngebiet angelegt. Integriert wird eine Kindertagesstätte. Zentral ist die Ausbildung eines Quartierplatzes geplant, dessen Ausgestaltung im Zuge der späteren Ausbauplanung konkretisiert werden soll.

Das Baugebiet hat eine Größe von rund 24 ha (Geltungsbereich). Rund 7,9 ha werden dabei unverändert als bestehende Verkehrsflächen (Straßen, Bahn, OEG) und bereits bebaute Grundstücke übernommen und integriert. Darin enthalten sind auch die rund 1,2 ha der im einfachen Bebauungsplan 221 „Westliche Bachwiesenstraße“ gelegenen noch nicht bebauten Grundstücke, da gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich ist, soweit diese bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Hier werden lediglich kleinere Anpassungen vorgenommen, um beide Planungen aufeinander abzustimmen. Tatsächlich neu überplant werden demnach noch rund 17 ha.

Bedarf an Grund und Boden	
Unveränderte Übernahme des Bestands, kein Eingriff	ca. 7,9 ha
Öffentliche Grünanlagen / Grünzäsuren	ca. 1,5 ha
Gärten der Baugrundstücke	ca. 4,2 ha
Nebenanlagen und versickerungsfähige Stellplätze der Baugrundstücke	ca. 2,4 ha
Max. Gebäudefläche auf Basis der festgesetzten GRZ	ca. 4,9 ha
Verkehrsflächen	ca. 2,7 ha
Öffentliche Parkplätze und Wege versickerungsfähig	ca. 0,3 ha

Abb. 8: Bedarf an Grund und Boden

Diese geplante Flächeninanspruchnahme kann mit Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden sein.

- Bei der Herstellung der Straßen und Gebäude ist der Verlust freier Bodenfläche unvermeidlich.
- Der Verlust von Boden bedeutet den Verlust an Vegetation und Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie an Flächen für die Grundwasserregeneration.
- Je nach Status Quo können auch ohne Versiegelung und Bebauung bereits durch die Umnutzung Lebensräume für Pflanzen und Tiere beeinträchtigt werden.
- Je nach Status Quo können das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild und die Erholungsfunktion beeinträchtigt werden.
- Je nach Status Quo können Funktionen für das Kleinklima verloren gehen.
- Je nach Umgebung können die neuen Nutzungen zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaft führen.

In welchem Umfang hieraus tatsächlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind, wird nachfolgend dargelegt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Die von den Gesetzen und Fachplänen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind, werden auch im weiteren Text, jeweils in Verbindung mit dem betroffenen Schutzgut, dargelegt.

1.2.1 Fachgesetze

Baurecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei ist nach § 1a (3) BauGB auch die Eingriffsregelung abzuarbeiten und sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen für die Abwägung nach § 1a (3) BauGB darzulegen. Die Umweltprüfung wird gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung zum Bebauungsplan und gemäß Anlage zum BauGB dokumentiert. Der Grünordnungsplan und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind im vorliegenden Fall integrativer Bestandteil des Umweltberichts.

Die baurechtlichen Vorgaben zur Berücksichtigung der Umweltbelange werden bei der Planung und im Verfahren berücksichtigt.

- **Landesbauordnung (LBO)** in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. 95, Nr.24, S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. 04, Nr.17, S.884 und 895).

Die Landesbauordnung gibt vor, dass die nicht bebaubaren Teile der bebauten Grundstücke als Gärten anzulegen sind. Deren Qualität wird im Hinblick auf die Eingriffsminderung und den Ausgleich im Gebiet im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Mindestbegrünung geregelt. Weitere bauordnungsrechtliche Vorgaben werden ebenfalls zur Eingriffsminderung herangezogen und konkretisiert.

Naturschutzrecht

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das 1. BNatSchGÄndG vom 12.12.2007 (BGBl. I 2007 S. 2873)
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)** vom 30. November 2005 zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818).

Schutzgebiete und geschützte Biotope nach Naturschutzrecht.

Die ökologische und umweltrechtliche Empfindlichkeit eines Gebietes ist dann sehr hoch, wenn ausgewiesene Schutzgebiete oder nach Rechtslage pauschal geschützte Bereiche (FFH, NSG, LSG, Naturparke) betroffen sind. Im vorliegenden Fall sind keine ausgewiesenen Schutzgebiete betroffen.

Geschützte Biotope nach § 32 NatSchG BW sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 42 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützten Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die streng geschützten Arten dürfen dort nicht einmal gestört werden. Die Jagdreviere, die ja beträchtliche Ausdehnung haben können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen. Auch die FFH-Richtlinie besagt, dass bei Tierarten, die große Lebensräume beanspruchen, die Ausweisung eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zum Schutz dieser Arten auf die Orte beschränkt bleibt, welche die für ihr Leben und ihre Fortpflanzung ausschlaggebenden physischen und biologischen Elemente aufweist.

Pflanzen:

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Selbst wenn dies der Fall wäre, könnte es sich allenfalls um Einzelfunde handeln und die beanspruchten Flächen wären nicht als geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung einzustufen, so dass im Sinne des § 42 (5) BNatSchG kein Verstoß gegen die Verbote des § 42 vorliegt.

Tiere:

Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von streng geschützten Tierarten wurden im Eingriffsbereich nicht festgestellt und mit Ausnahme einiger Vogelarten sind auch keine besonders geschützten oder gar streng geschützten Tierarten festgestellt worden. Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse von Bahn, Straße, Wohnumfelderholung sowie landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung sind die Flächen für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen wenig geeignet. Sofern sich außer den Vögeln auch andere geschützter Arten (ein)finden sollten, können die beanspruchten Flächen dennoch nicht als geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung eingestuft werden, so dass im Sinne des § 42 (5) BNatSchG kein Verstoß gegen die Verbote des § 42 vorliegt.

Da alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Tierarten zählen, sind Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten kaum auszuschließen. Auch im vorliegenden Fall sind Bäume und Gehölze betroffen, die als Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten in Frage kommen aber es werden keine Nester endgültig zerstört, da die im Gebiet potenziell brütenden Vogelarten ihr Nest jedes Jahr neu bauen. Selbst wenn angestammte Brutplätze zerstört werden sollten, so sind die angetroffenen Arten eher weit verbreitete Vogelarten, deren Populationen ungefährdet sind und im Natur-

raum einen guten Erhaltungszustand aufweisen. Die potenziellen Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten im Plangebiet, wie die einzelnen älteren Obstbäume oder die weniger intensiv bewirtschafteten Plantagen, sind durch die benachbarte intensive landwirtschaftliche Nutzung, die aktuelle Gartennutzung und die Nähe zu den Verkehrsstrassen bzw. zur Siedlung für scheue und streng geschützte Arten nicht ausreichend attraktiv, so dass im Sinne des § 42 (5) BNatSchG kein Verstoß gegen die Verbote des § 42 vorliegt..

Bei einer Rodung im Winter wird keiner der Vögel beim Brüten gestört. Ohnehin ist aber eine erhebliche Störung im Sinne des § 42 Abs. 2 BNatSchG auszuschließen, da streng geschützte Arten nicht angetroffen wurden. Es sind eher die störungstoleranten Bewohner der Siedlungsränder und der Haus- und Freizeitgärten, die auch die geplanten Hausgärten sowie die Ausgleichsmaßnahmen in den Grünzäsuren annehmen werden, so dass im Sinne des § 42 (5) BNatSchG kein Verstoß gegen die Verbote des § 42 vorliegt.

Soweit die Artenschutzproblematik im Zuge der Eingriffsregelung gesondert behandelt wird und die Naturschutzbehörden als zuständige Behörden für eine etwaige Ausnahme im Verfahren beteiligt sind, somit von dem Vorgang Kenntnis haben, kann die artenschutzrechtliche Prüfung und die ggf. gesondert erforderliche Beantragung einer Ausnahme von den Verboten gemäß § 43 Absatz 8 BNatSchG parallel bearbeitet werden. Soweit die zuständige Behörde den Eingriff nicht untersagt bzw. bei Erfordernis eine Ausnahme erteilt hat und der Verursacher den ihm ggf. auferlegten Verpflichtungen nachkommt, ist der spätere eigentliche Eingriff auch bereits durch die Satzung zugelassen.

Wasserrecht

Landeswassergesetz Baden-Württemberg (WG BW) - Fassung vom 1. Januar 1999 (GBl. Nr. 1, S. 1) zuletzt geändert am 22. Dezember 2003 (GBl. S. 1).

Schutzgebietsausweisungen des Wasserrechts sind im Eingriffsbereich der Planung nicht betroffen.

Gemäß § 45b Abs. 3 Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Im Baugebiet ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser geplant.

Immissionsschutzrecht

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) – Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830)

Nach dem Vorsorgeprinzip (§ 50 BImSchG) sind in der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch durch die Berücksichtigung möglicher Immissionen zu gewährleisten. Basis der Beurteilung ist die DIN 18005, die „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ benennt. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtsnorm, sondern um Anhaltspunkte im Sinne von Orientierungswerten, denen keine strikte Rechtsverbindlichkeit zukommt. Der Gesetzgeber räumt einen gewissen Abwägungsspielraum ein.

Die aktuelle „Schalltechnische Beurteilung“ (Büro Fritz; Bericht Nr. 06178-VSS-3) bestätigt, dass die Bahn und die umgebenden Straßen zu Immissionsbelastungen im Gebiet führen, die in Teilbereichen entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich machen. Im Bebauungsplan wurde durch eine entsprechende Nutzungsaufteilung und angepasste Gebäudestellungen auf die Lärmquellen reagiert. Darüber hinaus werden aktive Lärmschutzeinrichtungen zur Minderung der Lärmimmissionen festgesetzt, die sich auch auf die Bestandsgebäude positiv auswirken. Dort wo dennoch zu hohe Immissionswerte verbleiben, werden entsprechend den gesetzlichen Anforderungen passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

1.2.2 Fachpläne

Neben der Bundes- und Landesgesetzgebung sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Weinheim zu berücksichtigen:

- Der Regionalplan Unterer Neckar
- Der Flächennutzungsplan der Stadt
- Der Landschaftsplan zum FNP

Ziele der Raumordnung; Regionalplan Unterer Neckar 1994

Die Ziele der Raumordnung, die wiederum aus den Zielen der Landesplanung zu entwickeln sind, werden gemäß Raumordnungsgesetz in Regionalplänen (hier dem Regionalplan Unterer Neckar) formuliert, wobei sie die Landschaftsrahmenplanung integrieren. Der Regionalplan von 1994 stellt in seiner Raumnutzungskarte das geplante Baugebiet noch nicht dar, sondern kennzeichnet es als „Sonstigen landwirtschaftlichen Bereich und sonstigen Freiraum“. Künftige Siedlungsentwicklungen sollen laut Regionalplan jedoch vorrangig entlang der ÖPNV Achsen und dort nahe den Haltestellen erfolgen. Diese Vorgabe hat die Stadt Weinheim im Zuge der aktuellen Flächennutzungsplanung umgesetzt und die Entwicklung eines Baugebietes dargestellt. Mit der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde daher auch die Konformität mit den Zielen der Regionalplanung festgestellt.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weinheim ist seit dem 30.12.2004 in Kraft. Er benennt den Bereich der „Lützelsachsener-Ebene“ als Schwerpunkt künftiger Wohnbaulandentwicklung auf gesamtstädtischer Ebene und stellt den Bereich zwischen der B 3 und der Bahnlinie als Baufläche dar (hauptsächlich Wohnen, Mischgebiet parallel zur B3). Im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens wurde die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung und damit auch die Genehmigungsfähigkeit festgestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf. Die tatsächlich zweckmäßige Abgrenzung und Untergliederung eines Baugebietes kann erst in der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend konkret ermittelt werden.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Weinheim von 2002 hat im Sinne der Umweltprüfung die im Flächennutzungsplanverfahren diskutierten alternativen Siedlungsentwicklungsflächen landespflegerisch beurteilt (einzelne „Steckbriefe“ im Anhang 5 des LP) und die geplante Bebauung als vertretbar eingestuft. Zwar sind dort teilweise bedeutsame Strukturen betroffen, aber für diese kann ein Ausgleich geschaffen werden.

Für die Baugebiete ist eine landschaftsgerechte Einbindung der Ortsränder generelles Ziel des Landschaftsplanes. Der Flächenverbrauch für Wohn- und Mischbauflächen sollte so eng wie möglich begrenzt werden. Vor allem wäre abzusichern, dass ausgewiesene Baugebiete ausgenutzt werden. Als Grundsätze für die Gestaltung von Gewerbegebieten werden im Landschaftsplan hervorgehoben:

- Verstärkte Ein- und Durchgrünung mit hochwüchsigen Laubgehölzen
- Konsequente Realisierung der Möglichkeiten von Dach- und Fassadenbegrünungen
- Anpassung von Dimension und Architektur der Betriebsgebäude an die landschaftlichen Gegebenheiten
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Weitergehende Sicht- und Immissionsschutzmaßnahmen

Bestehendes Baurecht

Für die bestehende Bebauung entlang der Bachwiesenstraße und an der B 3 gilt Bestandschutz. Baulücken an der Straße sind nach § 34 BauGB bereits bebaubar. Diese Flächen werden lediglich in den Bebauungsplan integriert und unterliegen nicht der Umweltprüfung. Gleiches gilt für die Flächen innerhalb des Bebauungsplan Nr. 221 „Westliche Bachwiesenstraße“ am westlichen Ende der Bachwiesenstraße. Sie sind bereits rechtsgültig überplant und entsprechend den Festsetzungen bebaubar. Es werden lediglich kleinere Anpassungen vorgenommen, um beide Planungen aufeinander abzustimmen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Gemäß § 2 (4) BauGB sind in der Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes die *voraussichtlich erheblichen* Umweltauswirkungen zu ermitteln. Nach Art und Umfang der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen (s. Kapitel 1.1.3) und aufgrund der vorhandenen Biotopflächen müssen zunächst alle Schutzgüter als untersuchungsrelevant angesehen werden.

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes und der zu erwartende Einwirkungsbereich lassen sich anhand der vorhandenen Nutzungen (Nutzungskriterien) und anhand des Reichtums, der Qualität und der Regenerationsfähigkeit der Naturraumparameter (Qualitätskriterien) einschätzen. Besonders zu berücksichtigen wären hierbei die Schutzkriterien ausgewiesener Schutzgebiete, die im Plangebiet aber nicht vorhanden sind.

Basierend auf den aktuellen Erhebungen können Bestand und Einwirkungsbereich wie folgt beschrieben und bewertet werden:

Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Weinheim im Ortsteil Lützelsachsen zwischen der Bahnlinie im Westen und der B 3 im Osten (s. Abb. B 1-1) auf rund 100 m ü. NN.

Naturräumlich liegt das Plangebiet am unteren Rand der östlich der B 3 ansteigenden Hangzone des westlichen Odenwaldes (Vorhügelzone) in der naturräumlichen Haupteinheit² (226) „Bergstraße“ und hier in der Untereinheit (226.3) „Südliche Bergstraße“. Oberhalb der B 3 ist diese von den eiszeitlichen Lößauflagen unterhalb von fluvialen Sedimenten in beiden Fällen aber durch die Klimagunst der West-Südwest-Exposition geprägt. Aufgrund der günstigen Voraussetzungen musste die ursprüngliche Vegetation (wärmeliebender Eichen-Mischwald) schon früh dem Wein-, Obst- und Ackerbau weichen. Heute ist auch aufgrund der Siedlungstätigkeit entlang der B 3 die naturräumliche Einordnung nur noch von untergeordneter Bedeutung.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Alle Schutzgüter stehen in Wechselwirkung zum Menschen, da sie zum Erhalt einer gesunden und natürlichen Umwelt erforderlich sind. In so fern ist bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter des Naturschutzrechts der Mensch als Teil des Naturhaushalt immer einbezogen. Nur im Umweltrecht wird der Mensch nochmals gesondert angesprochen. Exklusiv auf den Menschen zugeschnitten sind die Schutzgüter Landschaftsbild und naturgebundene Erholung und im Umweltrecht zusätzlich die Kultur- bzw. sonstigen Sachgüter (s.u.). Direkt dem Menschen und seiner Gesundheit zuzuordnen sind mögliche Immissionsbelastungen, für die es entsprechende einzuhaltende Regelwerke gibt.

² Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 151 Darmstadt; Otto Klausung; 1967

Lärm

Basis der Beurteilung ist die aktuelle schalltechnische Untersuchung³, die bestätigt, dass die Bahn und die umgebenden Straßen zu Immissionsbelastungen im Gebiet führen, die in Teilbereichen entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich machen (aktiver und passiver Lärmschutz).

2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Aus allen Naturraumfaktoren zusammen resultieren, nach Einflussnahme durch den Menschen, die aktuellen Biotop-, Nutzungs-, und Strukturtypen mit ihrer von der Nutzungsintensität bestimmten (tier-)ökologischen Bedeutung. Soweit dies für die stark überformten Bereiche im Plangebiet überhaupt eine realistische Einschätzung ist, wird als HpnV (heutige potentielle natürliche Vegetation) für die tiefer gelegenen und schon recht flachen Bereiche der „Bergstraße“ westlich der B 3 ein frischer bis feuchter Sternmieren-Stileichen-Hainbuchenwald angenommen⁴.

Aufgrund der guten Böden und der Klimagunst wurden die Flächen schon früh landwirtschaftlich genutzt und im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind heute keine natürlichen, ursprünglichen Biotoptypen mehr vorhanden. Auch naturnahe ungestörte Biotoptypen sind nicht vorhanden.

Für das Schutzgut Pflanzen kann aufgrund der Biotoptypen im Plangebiet, die alle nur eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung haben (Wertstufe II – III bzw. D - C), in der Summe aufgrund des hohen Anteils der Biotoptypen von nur geringer naturschutzfachlicher Bedeutung auch insgesamt nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung festgestellt werden.

Biotoptypen im Plangebiet

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind im Bestandsplan im Anhang dargestellt und in der Tabelle der Abb. 12 zusammengefasst. Da es nicht einfach ist, die Vielfalt der anzutreffenden Biotop- bzw. Nutzungstypen in einen vorhandenen Katalog wie dem der LFU zur Bewertung im Rahmen der Eingriffsregelung einzuordnen, nachfolgend eine Beschreibung der angetroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen.

Acker und Foliensonderkulturen

Historisch wurde der Bereich beidseitig der B 3 lange Jahre vom Obstanbau dominiert („Blühende Bergstraße“). Viele der Obstbaumwiesen wurden aber zwischenzeitlich in Ackerflächen bzw. Sonderkulturflächen wie z. B. Erdbeeren unter Folie umgewandelt (s. Abb. 9), deren intensive Bewirtschaftung keine Artenvielfalt mehr zulässt. Der Anteil dieser Flächen im Eingriffsbereich, die im Katalog der LFU dem Typ. 37.10 „Acker“ zugeordnet werden, liegt bei 58%. Der Grundwert von 4 wird übernommen.

³ Büro Fritz Ingenieure GmbH; 2007

⁴ Potentielle natürliche Vegetation und naturräumliche Einheiten; LFU; 1992

Mehnjährige Sonderkultur Obstplantagen

So wie der Weinbau an den Hängen östlich der B 3 intensiviert wurde und hier den Obstanbau weitgehend verdrängte, so wurde auch der Obstanbau intensiviert (technisiert). Die historischen Obstwiesen mit ihren Obsthochstämmen alter Sorten in natürlicher Topographie wurden überwiegend ersetzt durch Obstplantagen (Spalierobst bzw. Reihen von Nieder- und Halbstammkulturen, dazwischen teilweise Reihen von Beerenobst), die sich, zumal nach Flurbereinigung und Nivellierung, leichter und auch maschinell bewirtschaften lassen (s. Abb. 9). Nach rund 20 Jahren wird meist der gesamte Bestand ersetzt. Der Pflegeaufwand und der Spritzmitteleinsatz zum Schutz der neuen Sorten vor Schädlingen haben zugenommen und auch der Unterwuchs bleibt hiervon nicht ausgenommen (Herbizideinsatz, Düngung). Durch die intensive Nutzung sind die Lebensraumqualitäten in dieser Art von intensiven Obstbaumwiesen, die im Eingriffsbereich rund 13% der Fläche einnehmen, drastisch vermindert und die Artenvielfalt ist äußerst gering. Selbst wenn in diesen Obstplantagen noch vereinzelt alte Obsthochstämmen stehen gelassen wurden oder vereinzelt Halbstämme älter als 20 Jahre und entsprechend groß sind, bleiben die Flächen weitgehend verarmt, da die Ausprägung durch die Nutzungsintensität bestimmt wird. Im Katalog der LFU werden diese Flächen dem Typ. 37.20 „Mehnjährige Sonderkultur“ mit einem Grundwert von 4 zugeordnet, der im vorliegenden Fall aufgrund einzelner alter Bäume um 2 erhöht wird. Werden diese Flächen ganz offensichtlich seit längerem nicht mehr genutzt/gepflegt und beginnen zu verwildern, wird der Grundwert um 6 Punkte auf 10 erhöht.

Intensivwiese als Dauergrünland aus gerodeten Obstplantagen z.T. mit alten Obstbäumen

Nach rund 20 Jahren werden alle Obstbäume einer Obstplantage ersetzt. Solch einer Rodungsaktion fallen oftmals auch die letzten in der Plantage noch verbliebenen alten Obsthochstämmen zum Opfer. Soweit sie aber stehen gelassen werden, wirken sie in dieser Phase fast wie Solitärbäume. Ob und wann diese Wiesen wieder mit Obstgehölzen bestockt oder zu Acker umgebrochen werden, ist nicht vorhersehbar. Phasenweise sind aber eben nur die Wiesen anzutreffen und sie machen derzeit im Eingriffsbereich rund 8% der Fläche aus. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung sind es artenarme Wiesen frischer bis mittlerer Standorte, die nur von wenigen Gräsern dominiert werden (Wiesenknaulgras, Wiesenschwingel) und in denen außer dem Löwenzahn kaum andere Pflanzen Fuß fassen. Hierzu müssten sie extensiviert und vor allem erst einmal ausgehagert werden. Dies wiederum ist aufgrund der benachbarten intensiven Nutzung kaum realistisch. Die in diesen Wiesen stehenden alten Obsthochstämmen sind teilweise überaltert (Astbrüche) aber aufgrund ihres Alters eben auch von großer Bedeutung. Im Katalog der LFU werden diese Flächen dem Typ. 33.61 „Intensivwiese als Dauergrünland“ mit einem Grundwert von 6 zugeordnet, der beibehalten wird.

In einigen Fällen wurde zwar das Spalierobst gerodet, aber einzelne alte Bäume stehen gelassen. Im Katalog der LFU werden diese Flächen dem Typ 45.40a „Streuobstbestand auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen“ zugeordnet, da der Typ. 33.61 „Intensivwiese als Dauergrünland“ mit alten Obstbäumen überstanden ist, so dass zu dessen Grundwert von 6 nochmals 4 – 8 Punkte addiert werden können. Nach Anzahl und Qualität der Bäume auf den Flächen werden 4 Punkte addiert.



Ackerland und Sonderkulturen (Folienerdbeeren)



Beerenobst und Obstplantagen (Niederstamm und Halbstamm) als Sonderkulturen auf Intensivwiese als Dauergrünland. Eingestreut alte Obsthochstämme teilweise auf bereits abgeräumten Obstplantagen.

Abb. 9: Sonderkulturen im Plangebiet



Abb. 10: Obstplantagen wurden zu Obstgärten und Feldgärten



Abb. 11: Manche Obstgärten verwildern oder aber werden intensiv genutzt

Mehnjährige Sonderkultur Obstplantagen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt sondern als Obstgärten oder Feldgärten

Einige der Obstplantagen werden nicht mehr landwirtschaftlich sondern als Freizeitgärten genutzt (s. Abb. 10). Die Nutzungsintensität der einzelnen Parzellen aber auch innerhalb der Parzellen ist dabei sehr unterschiedlich. Teilweise wurde die Nutzungsintensität bzw. Pflege lediglich geringer, wodurch die Intensivwiesen etwas extensiviert werden. In einigen Fällen verwildern einzelne Bäume oder alle Bäume einer Parzelle und im Einzelfall sind diese bereits mit Schlehengebüsch assoziiert (s. Abb. 11). Dennoch werden die Parzellen aber genutzt und es werden kleine Beete angelegt und Beerenobst gepflanzt sowie Unterstände errichtet (z.T. alte Wohn- und Bauwagen). In anderen Fällen entstanden Feldgärten bzw. Grabeland (s. Abb. 10). Je nach vorhandenem Obstbaumbestand werden die Flächen im Katalog der LFU zugeordnet:

- Dem Typ. 37.30 „Feldgarten (Grabeland)“ mit 1,5%, wenn praktisch keine Obsthochstämme vorhanden sind und große Anteile umgebrochen werden, mit einem Grundwert von 4, der beibehalten wird.
- Dem Typ. 60.60 „Garten“, da keine nennenswerter Obstbaumbestand mehr vorhanden ist. Der Grundwert von 6 wird auf 9 erhöht, wenn die Garten- und Freizeitnutzung extensiv ist.

Streuobstbestände auf sehr gering oder geringwertigen Biotoptypen

Die Relikte der historischen Obstbaumwiesen aus alten Obsthochstämmen stehen heute innerhalb der intensiven Obstplantagen, auf Ackerflächen, Feldgärten oder Rodungsflächen. Eingestreut sind einige schnell wachsenden Nussbäume, die keine alten Relikte darstellen, sowie ein paar gepflanzten Nadelbäume in den Obstgärten. Zu mittelgroßen Einzelbäumen haben sich einige bei der Rodung der Fläche stehen gelassene Halbstämme entwickelt. Auch eine Weidengruppe an der Bahnstrecke und eine Linde am Brunnen an der B 3 sind mittelgroße Bäume, die dauerhaft erhalten werden können. Je nach vorhandenem Obstbaumbestand werden die Flächen im Katalog der LFU zugeordnet:

- Dem Typ. 45.40a „Streuobstbestand auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen mit 0,5%, wenn der Typ. 37.30 „Feldgarten (Grabeland)“ mit Obsthochstämme überstanden ist, so dass zu dessen Grundwert von 4 nochmals 4 – 8 Punkte addiert werden können. Nach Anzahl und Qualität der Bäume auf den Flächen werden 4 Punkte addiert.
- Dem Typ. 45.40a „Streuobstbestand auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen mit 1%, wenn zwischenzeitlich der Typ. 60.60 „Garten“ entstanden ist, der weniger landwirtschaftlich genutzt wird und immer noch mit Obsthochstämme überstanden ist. Zu dessen Grundwert von 6 können dann nochmals 4 – 8 Punkte addiert werden. Nach Anzahl und Qualität der Bäume auf den Flächen werden 4 Punkte addiert.

Intensiver Freizeitgarten

Eine Parzelle (s. Abb. 11) wird intensiv als Freizeitgarten genutzt. Sie ist komplett eingezäunt und wird zu rund 40% für diverse Bauten genutzt. Auf der Restfläche findet intensive (Freizeit-)Gartennutzung statt. Dazwischen stehen neben einigen Nadelbäumen auch einige alten Obsthochstämme. Im Katalog der LFU werden diese Flächen dem Typ. 60.60 „Garten“ mit einem Grundwert von 6 zugeordnet, der beibehalten wird.

Intensivwiesenbrache mit alten Obstbäumen

Eine Parzelle mit altem Obstbaumbestand wird derzeit gar nicht oder nur sehr sporadisch gemäht / gepflegt, so dass sie Anzeichen einer Wiesenbrache hat. Gleichwohl ist sie vergleichsweise artenarm, da zum einen Wiesenbrachen mittlerer Standorte schnell von wenigen Gräsern dominiert werden und zum anderen da die Einflüsse aus der Nachbarnutzung bestehen bleiben. Nur ohne Brachfallen und bei ausreichender Größe kann durch Extensivierung und Aushagerung langfristig die Artenvielfalt gesteigert werden. Andere Gräser und auch Kräuter können einwandern (Glatthafer, Knäulgras, Margerite, Wiesen-Kerbel). Ohne Pflege / Nutzung kommt es nach der Dominanz der hohen Gräser zur Verbuschung. Zusammen mit den verwilderten Obstbäumen entstehen dann relativ schnell geschlossene Obstbaum-Gehölz-Assoziationen. Im Katalog der LFU wird diese Flächen dem Typ 45.40a „Streustreubestand auf sehr gering- bis geringwertigen Biototypen zugeordnet, da der Typ. 33.61 „Intensivwiese als Dauergrünland“ mit alten Obstbäumen überstanden ist, so dass zu dessen Grundwert von 6 nochmals 4 – 8 Punkte addiert werden können. Nach Anzahl und Qualität der Bäume auf den Flächen werden 4 Punkte und aufgrund der Nutzungsaufgabe nochmals 2 Punkte addiert.

Flurwege als Graswege und Schotterwege oder in Kombination als Spurweg

Die Flurwege im Plangebiet wurden entsprechend ihrer Nutzungsintensität befestigt. Die am häufigsten genutzten sind als Schotterwege angelegt. Die weniger genutzten Wege wurden als Spurwege angelegt oder haben sich aus Graswegen zu solchen entwickelt und die selten genutzten Wege sind Graswege. Im Katalog der LFU werden Graswege dem Typ. 60.25 „Grasweg“ mit einem Grundwert von 6 zugeordnet, der beibehalten wird. Spurwege werden dem Typ. 60.24 „Unbefestigter Weg oder Platz“ mit einem Grundwert von 3 zugeordnet, der im vorliegenden Fall aufgrund der Grasfläche in der Mitte um 1 auf 4 erhöht wird. Schotterwege und –flächen werden dem Typ. 60.23 „Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter“ mit einem Grundwert von 2 zugeordnet, der beibehalten wird.

Wirtschaftswiese auch als Straßenböschung (Landschaftsrasen)

Typischen Wirtschaftswiesen (Fettwiesen, Glatthaferwiesen) sind im Plangebiet die Ausnahme. Nur eine kleine Fläche westlich der Bahn und südlich der Bahnunterführung kann als solche angesprochen werden. Zudem bilden sich ähnlich wie auf den historischen Rainen auch auf der heutigen Straßenböschung je nach ursprünglicher Ansaht und folgender Pflege verwandte Wiesen- bzw. Rasengesellschaften aus. Begünstigt durch Nährstoffgehalt bzw. -eintrag und regelmäßige Pflegemahd hat sich im vorliegenden Fall auf der Böschung der B 3 eine den Wirtschaftswiesen mittlerer Standorte vergleichbare Wiesenböschung entwickelt. Im Katalog der LFU werden diese Wiesen am ehesten dem Typ. 33.40 „Wirtschaftswiese mittlerer Standorte“ mit einem Grundwert von 13 zugeordnet, der aufgrund der Lage auf der Straßenböschung bzw. aufgrund von Trittschäden und Überweidung um 3 Punkte reduziert wird.

Typ Nr. LfU	Biotop- / Nutzungstypen	Fläche in qm	Anteil
33.40	Wirtschaftswiese mittlerer Standorte als Straßenböschung	728	0,46
33.61	Intensivwiese als Dauergrünland	12.533	7,91
37.10	Acker	92.842	58,57
37.20	Mehnjährige Sonderkultur Spalierobst, Niederstamm	20.773	13,10
37.20	Mehnjährige Sonderkultur nicht mehr landwirtschaftlich genutzt	7.671	4,84
37.30	Feldgarten / Grabeland	2.372	1,50
45.40a	Streuobstbestand auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen und der Untertypen		
	33.61 Intensivwiese	4.177	2,63%
	33.61 Intensivwiesenbrache	1.620	1,02%
	37.30 Feldgarten	688	0,43%
	60.60 Garten	1.450	0,91%
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1.113	0,70%
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	4.176	2,63%
60.24	Unbefestigter Weg (Spurweg) oder Platz	910	0,57%
60.25	Grasweg	4.448	2,81%
60.60	Garten strukturiert und extensiv genutzt	1.753	1,11%
60.60	Garten intensiver Freizeitgarten	1.264	0,80%
	Summen (ohne Baulücken mit bestehendem Baurecht und ohne Flächen mit reiner Bestandsübernahmen)	158.519	100%

Abb. 12: Im Eingriffsbereich betroffene Biotoptypen

2.1.3 Schutzgut Tiere

Rund 84% des Eingriffsbereichs werden als Ackerland - oft als Foliensonderkulturen - oder aber als Obstplantagen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Weitere rund 2% werden als Freizeit oder Nutzgarten ebenfalls intensiv genutzt.

Tierökologisch etwas bedeutsamer sind die aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommenen Obstplantagen auf rund 6% der Fläche, die heute eher als Gärten und weniger intensiv genutzt werden. Aus dem geringeren Pflege-, Dünge- und Spritzmittelaufwand resultiert zwar eine geringfügig höhere Artenvielfalt, aber für ein breites Spektrum an Vogelarten reicht dies noch nicht aus. Der Unterwuchs ist immer noch durch die Vornutzung geprägt und artenarm. Ergänzende Lebensraumstrukturen wie beispielsweise Hecken fehlen bis auf einige wenige verwilderte Obstbäume mit beginnendem Schlehenaufwuchs und die Brombeerflächen der Bahnböschung fast vollständig. Auch die tierökologische Bedeutung

der in diesen Flächen stehenden alten Obsthochstämme leidet unter der sie umgebenden intensiven Nutzung. Sie werden zwar als Anstanzwarte und Nahrungsquelle genutzt aber Nistplätze sind keine festgestellt worden. Auch aufgrund der Stadtrandnähe, der Störungen durch die Freizeitnutzung und die Verkehrsstrassen und aufgrund der umgebenden weiterhin intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen überwiegen im Plangebiet die störunanfälligen Ubiquisten und Arten des Stadt- und Agrarlebensraumes. Sie sind entsprechend unsensibel und anpassungsfähig, so dass für sie weder regional noch lokal ein Mangel an Lebensraum besteht.

Tierökologisch haben die Flächen im Plangebiet nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

2.1.4 Schutzgut Boden

Sonderstandorte sind nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich liegt eine Altlastenfläche im Bereich des Bahngeländes. Weitere Altlastenflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mit Schreiben vom 29.05.2007 gemäß Luftbildauswertung keine Anhaltspunkte für Bombenblindgänger vorhanden.

Die Böden sind Voraussetzung für die Vegetation und die hiervon abhängigen Lebensräume bzw. die landwirtschaftliche Nutzung. Unterhalb der B 3 beginnen am Hangfuß der Odenwaldhänge die fluvialen Ablagerungen des Ur-Neckars, die sich mit den Hangfußsedimenten und Schwemmkegeln der Odenwaldbäche vermischen. Zu erwarten sind sandiger Ton sowie sandiger Schluff und schluffiger Sand aber auch verschwemmter und akkumulierter Löß.⁵

Die Arbeitshilfe des Umweltministeriums⁶ enthält auch den Hinweis an die Träger öffentlicher Belange, dass die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in die kommunale Planungshoheit fällt und insoweit die Arbeitshilfe keine bindenden Vorgaben enthält. Die Beurteilung der Böden basierend auf den Empfehlungen des Umweltministeriums von 1995⁷ nach den Kriterien

- natürliche Bodenfruchtbarkeit,
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Filter und Puffer für Schadstoffe und
- Standort für die Natürliche Vegetation

ist nicht zwingend erforderlich aber auch nicht leistbar. Nach derzeitigem Kenntnisstand besitzen die Böden als Kolluvium mit Schwemmlöß von den Hängen sowie Parabraunerden der Terrassenflächen zum Rheintal bzw. altem Neckarverlauf eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit⁸ bzw. hat das Schutzgut Boden eine mittlere bis hohe naturschutzfachliche

⁵ Erläuterungen zur Geomorphologischen Karte Mannheim-Nordost; D. Barsch, R. Mäusbacher, 1979

⁶ Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen; Oktober 2005 i.V.m. Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Umweltministerium Ba-Wü; 1995

⁷ Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Umweltministerium Ba-Wü; 1995

⁸ Landschaften und Böden im Regierungsbezirk Karlsruhe, RP Karlsruhe 1999

Bedeutung. Allerdings bedeuten die in der Vergangenheit zur Düngung ausgebrachten Abfälle aus der Lederindustrie eine Beeinträchtigung, denn bei der Produktion von Lebensmitteln ist der Wirkungspfad Boden – Pflanze – Mensch zu beachten. Andere Nutzungen sind dagegen unkritisch.⁹

2.1.5 Schutzgut Wasser

Gewässer

Der Mühlenbach ist auf seiner gesamten Strecke durch das Plangebiet (und auch darüber hinaus) verrohrt und verläuft heute unter der Bachwiesenstraße.

Im äußersten Nordosten des Plangebietes an der B 3 befindet sich der Lindenbrunnen, der aber nicht in das Gebiet abfließt sondern an Ort und Stelle versickert und ohne Veränderung integriert wird. Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Im Süden, außerhalb des Plangebietes an der Muckensturmer Straße, wurde eine Versickerungsfläche für das Oberflächenwasser der Straßen als Feuchtbiotop angelegt. Aufgrund der Hochlage der Bachwiesenstraße ist es aber nicht möglich Niederschlagswasser aus dem nördlichen Plangebiet dorthin abzuleiten. Die südlichen Flächen im Westen liegen schon wieder zu tief für eine Ableitung nach Osten.

Grundwasser

Weite Teile des westlichen Geltungsbereichs liegen innerhalb der künftigen Wasserschutzzone III B. Die geplante Ausweitung der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Mannheim-Käfertal wird im Vorgriff auf eine spätere Inkraftsetzung der Schutzgebietsverordnung entsprechend dem Planungsstand nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen des vorangegangenen Aufstellungsverfahrens des mit der Planung überlagerten Bebauungsplanes Lützelsachsen Nr. 211 für den Bereich „Westliche Bachwiesenstraße“ wurden an den drei Messpunkten Kreuzungen Bergstraße/Muckensturmer Straße, Waidallee/Hammerweg sowie Muckensturmer Straße/Landgraben die Grundwasserstände der letzten 20 Jahre ausgewertet. Die Messungen zeigen, dass die Grundwasserstände wie überall in der Region in den letzten Jahren wieder angestiegen sind. Erkennbar wird der Anstieg der letzten Jahre auch am gestiegenen Wasserstand des benachbarten Waidsees. In den letzten 20 Jahren bewegen sich die Pegelstände zwischen 93,3 m und 96 m ü.NN. Bei Geländehöhen zwischen rund 103 m ü.NN im Osten und 99 m ü.NN im Westen ist bei Grundwasserhöchststand im Plangebiet in 3 m bis 7 m Tiefe mit Grundwasser zu rechnen. Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind daher nicht zu erwarten. In den tieferen Lagen müssen Bauherren jedoch in niederschlagsreichen Jahren mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel rechnen und sollten bei Unterkellerungen entsprechende Vorkehrungen treffen.

Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist es Planungsziel im Gebiet anfallendes Niederschlagswasser zu versickern und dem gleichen Grundwasserleiter wie bisher zuzuführen.

⁹ Orientierende Untersuchung des Büro TÖNIGES GmbH, 2007

2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft

Das Klima wird geprägt durch die Lage im Oberrheingraben und die Lage am Unterhang des Odenwaldwesthangs:

- Die in der freien Atmosphäre vorherrschenden Westwinde werden im Rheintal kanalisiert, so dass im Plangebiet südliche oder nördliche Winde dominieren (Messstation 11)¹⁰
- Insgesamt mindert die Windabschirmung durch die Randgebirge die Windgeschwindigkeiten und die Durchlüftung des Rheintals.
- Zusätzlich kommt es bei windschwachen Hochdruckwetterlagen im Winter häufig zu Bodeninversion durch die im Tal stehende Kaltluft.
- Bei Schwachwindwetterlagen (weniger als 2,0 m/s) können als Folge der nächtlichen Abkühlung Hangabwinde auftreten (bzw. wahrgenommen werden).

Die 1992 an der Messstation 11 nahe am Lindenbrunnen noch beobachteten Hangabwinde dürften durch die zwischenzeitlich oberhalb am Hang stattgefundene Bebauung weitgehend unterbunden werden. Da auch die Bebauung entlang der Bachwiesenstraße sowie die südlich davon in Hochlage verlaufende Muckensturmer Straße bereits Riegel darstellen, werden die Windverhältnisse durch die geplante ergänzende Bebauung nicht nennenswert verändert.

Die im Gebiet selbst derzeit entstehende Kaltluft fließt dem Gelände folgend nach Westen ab und staut sich dann am Bahndamm. Die Kaltluftproduktion und die Reliefenergie im Plangebiet sind nicht so groß, dass der Bahndamm nennenswert überströmt wird. Weitreichende Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Der Stadtteil Waid wird daher nicht nennenswert von Kaltluft aus dem Plangebiet durchströmt. Er ist aber auch nicht darauf angewiesen, da er selbst in einem Kaltluftproduktions- und -sammelbereich liegt und bei nur geringer Ausdehnung von klimatischen Ausgleichsräumen umgeben ist.

Da die Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie zum Schutz des Baugebietes über die Baugebietsgrenze hinaus verlängert werden muss, ist nicht auszuschließen, dass sich die bislang bereits am Bahndamm stauende Kaltluft künftig noch etwas höher anstauen könnte. Da hierdurch für die unteren fruchttragenden Äste der Obstbäume Spätfrostschäden nicht auszuschließen sind, wurde die ursprünglich vom Lärmgutachter empfohlene Überstandslänge der Lärmschutzwand von 250 m im Bebauungsplan auf 150 m reduziert, damit die sich anstauende Kaltluft, soweit unter den zu berücksichtigenden Immissionschutzaspekten vertretbar, - wie bisher über den Bahndamm abfließen kann.

Die nördlich des Plangebietes verbleibenden Ausgleichsräume reichen aus, um durch thermisch induzierte Austauschvorgänge bei Schwachwindwetterlagen sowohl das künftige Wohngebiet als auch die anderen angrenzenden Bauflächen zu entlasten (bioklimatische Verbesserung bei Schwüle).

¹⁰ Klimaökologische Analyse im Stadtgebiet Weinheim unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens; Dr, Seitz Ökoplana, 1992

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Landschaftsbild und kulturhistorisch wertvoller Landschaftsraum haben als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Zur Beurteilung werden üblicherweise folgende Kriterien herangezogen:

- Der symbolischer Wertgehalt (Eigenart)
- Die Naturnähe (Natürlichkeit)
- Die Vielfalt an Einzelementen (Vielfalt),

Historisch hatte sich für den Bereich links und rechts der B 3, soweit diese dem Verlauf der historischen Bergstraße folgt, der Begriff „Blühende Bergstraße“ für die Eigenart dieser Landschaft etabliert. Die Klimagunst hatte den Bereich einst zu einem der größten Obstanbaugebiete Deutschlands gemacht. Aus Rentabilitätsgründen musste der historische das Landschaftsbild prägende Obstanbau jedoch den Obstplantagen weichen, wenn er nicht zwischenzeitlich gänzlich durch Ackerbau, Weinbau oder andere Sonderkulturen ersetzt wurde. Auch im Plangebiet und seiner Umgebung ist von der historischen Eigenart der „Blühenden Bergstraße“ kaum noch etwas zu erkennen, da die landwirtschaftliche Nutzung zu intensiv geworden ist. Foliensonderkulturen und Obstplantagen repräsentieren nicht die ursprüngliche Eigenart dieser Landschaft. Hinzu kommt, dass sich in diesem Bereich die Bebauung bereits in die Ebene hinein entwickelt hat und den Landschaftsbildeindruck mitbestimmt. Der heutige Übergang von der Bebauung in die Landschaft entspricht ebenfalls nicht der ursprünglichen Eigenart der Landschaft.

Diese vorhandene auf dem etwas höheren Schwemmfächer des Mühlbachs entlang der Bachwiesenstraße leicht exponiert Bebauung aber auch die das Plangebiet begrenzende B 3 mit der östlichen Hangbebauung und die Bahnlinie im Westen sowie die Obstplantagen und Äcker insbesondere als Foliensonderkulturen lassen keinen Eindruck von Natürlichkeit entstehen.

Lediglich eine gewisse Vielfalt ist erhalten geblieben, da neben den rund 60% Ackerflächen die eingebetteten Obstplantagen, Wiesen und Gärten doch eine gewisse Abwechslung der Strukturen bringen, die insbesondere dann, wenn noch alte Obsthochstämme eingestreut sind auch augenfällig wird.

Insgesamt hat das Plangebiet für das Landschaftsbild im naturschutzrechtlichen Sinn gemessen an seiner Natürlichkeit, Vielfalt und Eigenart eine eher geringe Bedeutung. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass die Flächen an den jeweiligen Siedlungsrändern bedeutsam sind für die Wohnumfelderholung. Dieser funktionalen Bedeutung ist sowohl im Regionalplan als auch im FNP mit der Ausweisung einer Grünstreifen nördlich des geplanten Baugebietes auch Rechnung getragen worden. Für das im FNP dargestellt Baugebiet erwächst hieraus der Anspruch, eine Verzahnung mit der nördlichen Grünstreifen sicher zustellen und eine attraktive Durchwegung insbesondere auch auf die Westseite der Bahn zu ermöglichen.

2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine geschützten Kulturgüter.

Nicht normativ geschützte sonstige Sachgüter mit entsprechend großer sozialer Bedeutung sind auch nicht vorhanden.

2.1.9 Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung.
- Alle offenen Grünflächen in der Wärmeinsel Stadtgebiet sind für den kleinklimatischen Ausgleich bedeutsam.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Für die Beurteilung des Vorhabens ist es erforderlich, die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens abzuschätzen. In der Umweltprüfung ist dieser durch die Planung verursachten Entwicklung auch die Entwicklung ohne Umsetzung der Planung gegenüberzustellen.

2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der jetzige Zustand bestehen. Nicht auszuschließen ist allerdings, dass aus Rentabilitätsgründen weitere Obstbäume und auch Obstplantagen verschwinden werden. Städtebaulich und landschaftlich bleibt die Bebauung entlang der Bachwiesenstraße und vor allem am Schaffnereiweg uneingebunden. Ohne die Entwicklung des Gebietes müssten für die Entwicklung der Stadt Weinheim an anderer Stelle Potenziale erschlossen werden, die ggf. ökologisch sensibler, städtebaulich ungünstiger und/oder infrastrukturell schwieriger zu entwickeln sind.

2.2.2 Bei Durchführung der Planung

Das Baurecht hat in § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die in der Eingriffsregelung verbindliche Vorgaben der Vermeidung vor der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen übernommen und die Berücksichtigung zur Vorgabe für die Abwägung im baurechtlichen Verfahren gemacht.

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung muss die bei der Planung zur Erfüllung dieser rechtlichen Vorgaben geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigen (s. Kapitel 2.3).

Zudem sind gemäß Anlage zu § 2a BauGB im Sinne der Eingriffsregelung auch in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs und unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele zu prüfen (s. Kapitel 2.4).

Nachfolgend werden die zu prüfenden umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens beschrieben:

2.2.2.1 Schutzgut Mensch

Luftschadstoffe

Weinheim liegt in einem Bereich mit häufig auftretenden austauscharmen Wetterlagen. Hinzu kommen Belastungen durch den Großraum Mannheim / Ludwigshafen, die in der Vergangenheit auch zur Ausdehnung der (inzwischen aufgehobenen) Smog-Verordnung auf Weinheim geführt hat.

Um aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes unnötige Luftbelastungen zu verhindern, schließt der Bebauungsplan grundsätzlich die Verwendung von fossilen aber auch flüssigen regenerativen Brennstoffen für die Regelbeheizung von Kleinfeuerungsanlagen aus. Die Regelwärmeversorgung des Gebietes soll über ein Nahwärmenetz, welches von einer Heizzentrale mittels regenerativer Energien mit Wärme versorgt wird, erfolgen.

Lärm

Das aktuelle Lärmgutachten (Büro Fritz; Bericht Nr. 06178-VSS-3) bestätigt, dass die Bahn und die umgebenden Straßen zu Immissionsbelastungen im Gebiet führen, die in Teilbereichen entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich machen. Im Bebauungsplan wird durch eine entsprechende Nutzungsaufteilung und eine angepasste Gebäudestellung auf die Lärmquellen reagiert. Darüber hinaus werden aktive Lärmschutzeinrichtungen zur Minderung der Lärmimmissionen festgesetzt, die sich auch auf den Bestand positiv auswirken. Dort wo dennoch zu hohe Immissionswerte verbleiben, werden passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

Letztendlich muss zwischen der Entwicklung eines günstigen Standorts und der verbleibenden Belastung, die durch aktive Lärmschutzmaßnahmen vermindert und durch passive Lärmschutzmaßnahmen für die Innenräume ausgeschlossen wird, abgewogen werden. Die im vorliegenden Fall äußerst günstigen Anbindungen an den ÖPNV wie auch an das übrige Verkehrsnetz entspricht der Intention durch geeignete Angebote den Umstieg auf den ÖPNV voranzutreiben und insgesamt durch günstige Wegstrecken Fahrkilometer zu reduzieren. Dies und die auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten günstige Lage des Baugebietes rechtfertigen eine Abwägungsentscheidung für die Bebauung mit passivem Lärmschutz.

Die gutachterliche Beurteilung¹¹ des bestehenden Autohauses an der B 3 hat ergeben, dass der Betrieb im Süden schon jetzt die benachbarte Wohnbebauung an der Bachwiesenstraße berücksichtigen und aus diesem Grund der Südteil als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt werden muss.

Der Bereich der Werkstatt selbst ist hingegen als klassisches Gewerbe zu bewerten und hat in dieser Nutzung Bestandsschutz. Da das neue Wohngebiet an die bestehende gewerbliche Nutzung heranrückt ist ein aktiver Lärmschutz erforderlich, der im Norden über das eigentliche Werkstattgebäude hinausragt. Zur Vermeidung absehbarer Nachbarschaftskonflikte ist die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand entlang der westlichen Gewerbegrundstücksgrenze erforderlich.

¹¹ Büro Fritz Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 06178-ASS-1); Juni 2008

Die nördlichen Bereiche des Autohauses dienen überwiegend als Ausstellungs- und Abstellfläche sowie als Standort für die Waschanlage. Diese Nutzungen sind mit der durch einen Grünstreifen auf Abstand gehaltenen Wohnnutzung verträglich. Da die weitere Entwicklung des Autohauses dort in Richtung Verkauf und Ausstellungsräume geht, entspricht die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ dem Status Quo und der Entwicklungsplanung.

Im Rahmen eines vorbeugenden Schallschutzes wird das nördlich angrenzende geplante Gewerbegebiet ebenfalls als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Die gewerbliche Nutzung wird auch hier hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens eingeschränkt. Künftige Betriebe sind hinsichtlich ihres Störpotentials auf eine Mischgebietsverträglichkeit zu überprüfen. Es sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Immissionsschutzrechtlich sind das eingeschränkte Gewerbegebiet und das allgemeine Wohngebiete dann auch in direkter Nachbarschaft miteinander verträglich.

2.2.2.2 Schutzgut Pflanzen

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine seltenen oder geschützten Pflanzenarten angetroffen. Alle Eingriffsflächen sind artenarme Flächen und bis auf die verbliebenen älteren Obsthochstämme und Halbstämme auf diesen intensiv genutzten Flächen lassen sich alle Nutzflächen / Biotoptypen in einem angemessenen Zeitraum gleichartig (wieder)herstellen, sofern dies ökologisch wünschenswert ist. Durch die Anlage anderer Biotoptypen in den Gärten, Grünzügen und Ausgleichsflächen wird die Artenvielfalt des Pflanzeninventars gesteigert und es erfolgt eine Aufwertung gegenüber dem Status Quo.

Im Wohngebiet können zwar einige der älteren Hoch- und Halbstämme erhalten bleiben und in die Planung integriert werden, aber da nicht alle erhalten bleiben, wird der Verlust durch Neupflanzungen standortheimischer Bäume und Obstsorten in den Gärten, Grünzügen und Ausgleichsflächen ausgeglichen. Die mit dem Bestandsalter verbundene und daher nicht ausreichend schnell wiederherstellbare Qualität der älteren Bäume wird durch eine entsprechend größere Anzahl an Bäumen ausgeglichen. Von rund 100 alten Halbstämmen und 40 Obsthochstämmen können rund 40 Bäume erhalten bleiben. In den Grünflächen, im Straßenraum und in den Privatgrundstücken werden entsprechend den Festsetzungen im Gebiet rund 400 Bäume gepflanzt werden, so dass ein Ausgleich im Verhältnis von 1:4 erfolgt.

Unter Berücksichtigung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

2.2.2.3 Schutzgut Tiere

Da vom vorübergehenden Verlust der Vegetation nur weit verbreitete und entsprechend robuste Arten und Populationen betroffen sind, ist im Sinne des § 42 (5) BNatSchG kein Verstoß gegen die Verbote des § 42 zu erwarten. Dies um so eher als durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wieder Lebensräume vergleichbarer Qualität geschaffen werden.

Bei einer Rodung im Winter wird keiner der Vögel beim Brüten gestört. Ohnehin ist aber eine erhebliche Störung im Sinne des § 42 Abs. 2 BNatSchG auszuschließen, da streng geschützte Arten nicht angetroffen wurden. Es sind eher die störungstoleranten Bewohner der Siedlungsränder und der Haus- und Freizeitgärten, die auch die geplanten Hausgärten sowie die Ausgleichsmaßnahmen in den Grünzäsuren annehmen werden, so dass im Sinne des § 42 (5) BNatSchG kein Verstoß gegen die Verbote des § 42 vorliegt.

Das Ausweichen der Tiere während der Bauphase ist unproblematisch, da die betroffenen Biotoptypen in der Umgebung noch ausreichend vorhanden und keinen unverzichtbaren Lebensraum bzw. Minimumfaktor darstellen. Damit ist auch eine schnelle Wiederbesiedelung der neuen Biotopflächen in den Grünflächen und Gärten zu erwarten.

Durch die Schaffung neuer Biotoptypen wie beispielweise die (temporären) Feuchtbiotope der Versickerungsflächen und deren Qualität werden für die im Plangebiet betroffene Tierwelt wieder ausreichend günstige Bedingungen geschaffen.

Durch Biotoptypen mit höherer Qualität als die Biotoptypen des Status Quo und durch einen höheren Anteil dieser Biotoptypen sowie durch ein Mehr an Bäumen wird auch das Funktions- und Wertedefizit zwischen Altbestand und Neuanlage kompensiert.

Über den Tierartenbestand der betroffenen Flächen hinaus sind die Flächen funktional nur von geringer Bedeutung bzw. durch B 3, Bahn und Bebauung entsprechend geprägt. Es sind keine unverzichtbaren Austauschbahnen, Wildwechsel, Rastplätze oder vergleichbare im Naturraum bedeutsame Flächen betroffen. Indirekte erhebliche Auswirkungen auf Lebensräume in der Nachbarschaft durch die Ausdehnung des Siedlungsrandes können ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung des erforderlichen angemessenen naturschutzrechtlichen Ausgleichs verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

2.2.2.4 Schutzgut Boden

Bodenverunreinigungen sind ausgeschlossen (rechtliche Vorgaben, technische Regelwerke). Der anfallende Erdaushub wird entsprechend den rechtlichen Anforderungen gelagert und ausschließlich im Gebiet verwertet, da die in der Vergangenheit mit Abfällen aus der Lederindustrie gedüngten Böden leicht erhöhte Chrom-Gehalte im Oberboden aufweisen und daher im Gebiet verbleiben sollen.

Der endgültige Verlust von rund 10 ha freier Bodenfläche für Gebäude und Verkehrsflächen ist als erhebliche nachteilige Umweltauswirkung anzusehen. Sie fehlen als Versickerungsflächen, Filter, Puffer und als Voraussetzung für die Vegetation und damit für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere aber auch als Grundlage für die Landwirtschaft.

Ein gewisse Minderung der Beeinträchtigungen kann zwar durch die rund 0,7 ha Dachbegrünungsflächen der Garagen und Nebenanlagen mit Flachdach sowie die durchgängige Flachdachbegrünung im Gewerbegebiet von rund 0,98 ha erreicht werden, aber ein vollständiger Ausgleich ist letztendlich nur durch Entsiegelung an anderer Stelle möglich. Es stehen derzeit aber keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung.

Es verbleiben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die nach weitestgehender Vermeidung und Minderung sowie nach Umsetzung auch dem Boden zu Gute kommender Ersatzmaßnahmen gegenüber dem Ziel der Planung abgewogen werden müssen.

2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Da der Mühlbach vollständig verrohrt ist sind direkte und indirekte Auswirkungen auf Gewässer ausgeschlossen. Es wurde geprüft, ob der Mühlbach im Zuge der Baugebietsentwicklung wieder geöffnet werden kann. Aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der Bachwiesenstraße, in der der Mühlbach verläuft, und am Schaffnereiweg sowie durch Zwangspunkte zur Querung von Bahn und B 3 ist dies nicht möglich.

Auch die Überlegung das Wasser aus dem Lindenbrunnen in die Grünflächen des Baugebietes zu leiten, musste verworfen werden, da die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gerade in diesem Bereich so ungünstig ist, dass kein zusätzliches Wasser von außen in die potenziellen Versickerungsflächen des Gebietes eingeleitet werden kann.

(Grund-)Wasserverunreinigungen sind aufgrund einzuhaltender Bestimmungen ausgeschlossen.

- Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da der Grundwasserspiegel zu tief liegt.
- Zwar nimmt die versiegelte Fläche im Eingriffsbereich um rund 7,3 ha zu, aber anfallendes Niederschlagswasser wird über Versickerungsflächen und versickerungsfähige Flächen wieder dem gleichen Grundwasserleiter zugeführt werden wie bisher.

In der Summe ist keine Verschlechterung gegenüber dem Status Quo zu erwarten. Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

2.2.2.6 Schutzgüter Klima und Luft

Barrieren für Luftaustauschprozesse werden keine errichtet, da die Bebauung im Windschatten vorhandener Bebauungen erfolgt.

Die beanspruchten klimaaktiven Flächen (kaltluftproduzierende Flächen) sind für keine der benachbarten Siedlungsflächen unverzichtbare klimatische Ausgleichsräume. Es verbleiben ausreichend große klimatische Ausgleichsräume, die diese Funktion für den Stadtteil Waid und die Gewerbeflächen im Norden aber auch für das künftige Baugebiet erfüllen.

Der hohe Gartenanteil im Baugebiet, die geplanten Grünflächen mit den Versickerungsflächen sowie die Baumpflanzungen auch im Straßenraum und auf den Parkplätzen minimieren die Erwärmung im Gebiet und sorgen für einen ausgeglichenen Wärme- und Feuchtehaushalt.

Da die Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie zum Schutz des Baugebietes über die Baugebietsgrenze hinaus verlängert werden muss, ist nicht auszuschließen, dass sich die bislang bereits am Bahndamm stauende Kaltluft künftig noch etwas höher anstauen könnte. Da hierdurch für die unteren fruchttragenden Äste der Obstbäume Spätfrostschäden nicht auszuschließen sind, wurde die ursprünglich vom Lärmgutachter empfohlene Überstandslänge der Lärmschutzwand von 250 m im Bebauungsplan auf 150 m reduziert, damit die sich anstauende Kaltluft, soweit unter den zu berücksichtigenden Immissionsschutzaspekten vertretbar, - wie bisher über den Bahndamm abfließen kann.

In der Summe ist keine Verschlechterung des Lokalklimas oder des Bioklimas gegenüber dem Status Quo zu erwarten. Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

2.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen der B 3 mit der Hangbebauung im Osten und der Bahn im Westen sowie zwischen den Gewerbeflächen im Norden und der Bebauung entlang der Bachwiesenstraße / B 3 wird kein sensibler Landschaftsraum beansprucht. Die Planung dient der städtebaulichen Einbindung und Fortentwicklung der vorhandenen unstrukturierten Bebauung entlang der Bachwiesenstraße / B 3 / Schaffnereiweg und wird daher nicht als negative Entwicklung wahrgenommen werden. Bewusst wird hierzu auch ein ausreichend großer Abstand zur Bebauung im Norden eingehalten.

Bei derzeit rund 60% reiner Ackerflächen überwiegend als Folienkulturen und auch sonst von intensiver Bewirtschaftung geprägten Flächen bedeutet das Baugebiet keine Beeinträchtigung einer ästhetisch wertvollen Landschaft. Das Baugebiet mit seinem hohen Grünanteil, den Grünzäsuren und der Ortrandeingrünung sowie den gestuften Bauhöhen wird sich in diese Umgebung gut einfügen.

In der Summe sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Sinne des Naturschutzrechtes zu erwarten.

Für die Anwohner der Bachwiesenstraße und benachbarter Stadtteile bleibt das Baugebiet durchlässig, so dass die im FNP verankerte Grünzäsur im Norden nach wie vor als Freiraum für die Wohnumfelderholung genutzt werden kann. Durch eine neue attraktive Unterführung an der Bahn soll zudem die Wegeverbindung zum Naherholungsgebiet Waidsee verbessert werden.

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

2.2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen.

2.2.2.9 Wechselwirkungen

Bei den einzelnen Schutzgütern wurden folgende Beeinträchtigungen aufgrund von Wechselwirkungen angesprochen:

Der Verlust freier Bodenfläche bedeutet auch den Verlust an Versickerungsflächen sowie von Vegetationsstandorten und damit an geeigneten Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Aus anderen Wechselwirkungen resultieren nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurden als verpflichtend durchzuführende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Die Abgrenzung des Gebietes nach Norden sichert klimatische Ausgleichsräume für das Baugebiet selbst sowie für andere benachbarte Siedlungsflächen.
2. Die Flächeninanspruchnahme wird durch eine effiziente Ausnutzung der Flächen begrenzt.
3. Während der Bauphase wird auf die Einhaltung aller zum Schutz von Anwohnern, Boden, Wasser und Vegetation erlassener Regelvorschriften geachtet.
4. Soweit möglich erfolgt eine Versickerung über die Fläche und ansonsten über dezentrale oder zentrale Versickerungsflächen, so dass das Niederschlagswasser dem gleichen Grundwasserleiter zugeführt wird wie bisher.
5. Der hohe Grünanteil einschließlich ausreichender Baumpflanzungen verhindert negative klimatische Auswirkungen.
6. Der hohe Grünanteil, die Grünzäsuren, die Ortsrandeingrünung sowie die gestuften Gebäudehöhen ermöglichen die Einbindung in das Landschaftsbild und sichern die Wohnumfelderholung.
7. Noch vitale alte Obsthochstämme und Halbstämme können in die künftigen Gärten und Grünflächen integriert werden.
8. Es werden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt

2.3.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Grundlage für die abschließende Beurteilung des Eingriffs und des angemessenen Ausgleichs sind Art und Maß der trotz Minderungsmaßnahmen verbleibenden baulichen Nutzung.

Ebenso wie die Vermeidung und die Minderung von Beeinträchtigungen ist auch der Ausgleich im Naturschutzrecht und im Baurecht geregelt. Wenn nach den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung noch unvermeidbare Beeinträchtigungen verbleiben sind diese vorrangig durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Ist der vorrangig angestrebte Ausgleich durch Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht möglich, sind die Beeinträchtigungen in sonstiger Weise zu kompensieren. Die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts sollen dann in gleichwertiger Weise ersetzt werden.

2.3.2.1 Grundlagen der Kompensation

Grundlage für die Beurteilung des verbleibenden Eingriffs und seiner Kompensation sind Art und Maß der trotz Minderungsmaßnahmen verbleibenden neu zulässigen (baulichen) Nutzung. Eine auf Messungen beruhende Quantifizierung der Eingriffsschwere ist nicht möglich. Für die Beurteilung des Eingriffs hinsichtlich der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Umweltprüfung nach BauGB gibt es nach den bestehenden Gesetzen keine verbindliche Regelung. Ausgehend von den jeweils betroffenen Flächendimensionen und Flächenqualitäten erfolgt eine argumentative Differenzierung der Eingriffsschwere.

In Baden-Württemberg erstellte die Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) in Karlsruhe in Zusammenarbeit mit den Kommunen Handlungsempfehlungen zur Vereinheitlichung der Vorgehensweisen.¹² Die Handlungsempfehlungen bauen auf den Vorschlägen der Länderarbeitsgemeinschaft für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA) auf. Die LANA Länderarbeitsgemeinschaft hat 1996 Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung erarbeiten lassen. Unter Wahrung fachlicher Mindestansprüche standen die Praktikabilität und die Verhältnismäßigkeit des Aufwandes im Vordergrund. Hieraus folgt, dass für bislang nicht exakt definierbare Beurteilungskriterien Konventionsvorschläge erarbeitet wurden.

Konventionsvorschläge

1. Zur Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsermittlung, wird seitens der LANA vorgeschlagen, zunächst aufgrund einfacher Parameter zu entscheiden, ob Funktionsausprägungen von „allgemeiner“ oder „besonderer Bedeutung“ betroffen sind. Die Empfehlungen der LfU unterscheiden hier Schutzgüter mit besonderer, allgemeiner und geringer Bedeutung. Diese Unterscheidung wirkt sich darauf aus, welche Schutzgüter vorrangig (nicht ausschließlich) zu betrachten sind und gibt die grundsätzliche Art des Ausgleichs vor. Die Kompensation von Eingriffen in mehrere Schutzgüter soll möglichst im „Huckepack“ einer Maßnahme erfolgen, die auf ein oder mehrere Schutzgüter besonderer Bedeutung abzielt. Im vorliegenden Fall sind nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich Schutzgüter mit allgemeiner und geringer Bedeutung betroffen (Wertstufen C-D).
2. In der Abwägung nach § 1 BauGB sind als „nachhaltige“ Beeinträchtigungen mit entsprechender Kompensationspflicht die Beeinträchtigungen zu berücksichtigen, bei denen auch nach 5 Jahren nicht wieder der ökologisch-funktionale Ursprungszustand erreicht werden kann.
3. Ein Ausgleich von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen ist nur dann gegeben, wenn im ökologisch-funktionalen Zusammenhang gleichartige Biotopflächen angelegt werden können und sich spätestens nach 25 Jahren wieder alle Vor-Eingriffsfunktionen (Qualitäten) gleichwertig eingestellt haben.
4. Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann die Erforderlichkeit von Kompensationsmaßnahmen entfallen. Dabei ist die verbale Darlegung und Begründung aus-

¹² Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen; LfU; abgestimmte Fassung Oktober 2005 i.V.m der Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung; August 2005

reichend (z.B. 100%ige Wasserrückhaltung und Versickerung vor Ort oder Aufhebung der negativen Auswirkungen eines Bauvorhabens im Landschaftsbild durch intensive Durchgrünung und randliche Abschirmung).

5. Bei sich langsam entwickelnden Biotoptypen wird das Entwicklungsdefizit zwischen bestehenden und (zur Kompensation) neu angelegten Biotopen in der Bilanz durch einen geringen Biotopwert der Planung (Planungsmodul z.B. Röhricht nur 14 statt 19 Punkte) berücksichtigt. Wenn keine höherwertigen Biotoptypen angelegt werden (können) ist entsprechend mehr Fläche erforderlich.
6. Vorrangig sollen im Rahmen des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und soweit ökologisch sinnvoll bzw. praktikabel erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben, nahe am Eingriffsort (planintern oder planextern) durch Maßnahmen zum schutzgutbezogenen funktionalen Ausgleich ausgeglichen werden. Bei mangelnden Möglichkeiten dort, bzw. wenn es ökologisch-funktional sinnvoller ist, sollen auch andere Maßnahmen ohne engeren räumlichen und funktionalen Zusammenhang aber schutzgutbezogen bzw. schutzgutübergreifend erfolgen (§§ 1a (3) i.V.m. 200a BauGB). Nach § 1a (3) BauGB kann die Stadt die Planung und Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen auch durch städtebaulichen Vertrag regeln.
7. Bodenversiegelung kann nur durch Entsiegelung ausgeglichen werden. Ist dies nicht möglich, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für andere Schutzgüter, die dort auch der Bodenregeneration, der Bodenruhe und der Bodenbildung dienen als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Bodeneingriffs zu werten.

2.3.2.2 Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Landschaftsbild, Klima und Wasser

Es wurde bereits ausgeführt, dass bei den Schutzgütern Landschaftsbild, Klima und Wasser aufgrund der Ausgangslage einerseits und der geplanten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet andererseits eine Eingriffskompensation erreicht wird, so dass weiterführende quantitative Ermittlungen hier nicht durchzuführen sind.¹³

Die Wohnumfelderholung bleibt möglich und der Verlust an freier (Landwirtschafts-) Fläche wird durch eine attraktive Durchwegung und eine neue Bahnunterführung im Norden zum Naherholungsgebiet Waid ausgeglichen.

Biotope, Pflanzen und Tiere

Die Inwertsetzung der Biotope erfolgt argumentativ differenzierend nach heutigem Stand der Wissenschaft und durch Vergleich der Biotoptypen untereinander. Grundlagen sind:

1. die Naturnähe
2. die Bedeutung für gefährdete Arten
3. die Bedeutung als Indikator für standörtliche und naturräumliche Eigenart

Die unterschiedliche Wertigkeit verschiedener Biotoptypen ist unbestritten (u.a. Rote Liste der Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland). Zur Veranschaulichung der unterschiedlichen Wertigkeiten wurde u. a. in der Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (Oktober 2005) ein Punktesystem eingeführt, mit dessen Hilfe die unterschiedlichen Wertigkeiten der Biotoptypen in Relation zueinander gesetzt wurden. Die relative Wertigkeit der im Eingriffsbereich betroffenen Biotoptypen im Vergleich zueinander und in der Bilanz mit den geplanten Neuanlagen verdeutlicht die nachfolgende Bilanzierung in Abb. 13: Eingriffs- Ausgleichsbilanz nach relativer Biotopwertigkeit.

Die Bilanz zeigt, dass der Verlust von Biotopqualitäten und damit die Beeinträchtigungen der Pflanzen und Tierwelt durch die neuen Grünflächen im Baugebiet und durch die Dachbegrünungen zu rund 114 % ausgeglichen werden kann.

¹³ Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen; LfU; abgestimmte Fassung Oktober 2005

			Bestand			Planung			
Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen und ihr Grundwert	Wertstufe Basismodul Wertspanne	Pkt./ qm	Fläche in qm	Punkte	Planungswert Planungsmodul Wertspanne	Pkt./ qm	Fläche in qm	Punkte
13.72	Versickerungsflächen mit temp. Teich und Verlandungsbereich Grundwert 16	III 8-31	16	0	0	16	16	3.960	63.360
33.40	Wirtschaftswiese mittlerer Standorte als Straßenböschung der B 3 Grundwert 13 Abwertung, da Straßenböschung	III -	10	728	7.282				
33.41	Grünflächen in den Grünzäsuren als Fettwiese mittlerer Standorte aus Acker Grundwert 13	III 8-19	13	0	0	13	13	3.511	45.643
33.61	Intensivwiese als Dauergrünland der gerodeten Obstplantagen Grundwert 6	II 6	6	12.533	75.198				
37.10	Acker Grundwert 4	I -	4	92.842	371.369				
37.20	Mehrfährige Sonderkultur (alle Untertypen) Spalierobst, Niederstam Grundwert 4 Aufwertung, da eingestreute alte Obsthochstämme	I 4-12	6	20.773	124.639		4	0	0
37.20	Mehrfährige Sonderkultur (alle Untertypen) Grundwert 4 Aufwertung, da eingestreute alte Obsthochstämme und nicht mehr landwirtschaftlich genutzt	I 4-12	10	7.671	76.709				0
37.30	Feldgarten (Grabeland) Grundwert 4	I 4-8	4	2.372	9.486		4	0	0
41.20	Baumhecken der Ortrandeingrünung und weitere Mindestbegrünung der Gärten Grundwert 19	IV -	19	0	0	15	15	19.752	296.286
45.40a	Streuobstbestand auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen als Grundwert +6 zum Grundwert der überstandenen Fläche	+I +4 - +8			0		+4		0
	33.61 Intensivwiese mit Grundwert 6 + 4 für Streuobst, da nur wenige Bäume	+I +4 - +8	10	4.177	41.769				0
	33.61 Intensivwiesenbrache mit Grundwert 6 + 2 da brach gefallen und + 4 für Streuobst, da nur wenige Bäume	+I +4 - +8	12	1.620	19.438				0

Typ Nr.	Biotop- / Nutzungs- typen und ihr Grundwert	Wertstufe Basismodul Wertspanne	Bestand			Planungswert Planungsmodul Wertspanne	Planung		
			Pkt./ qm	Fläche in qm	Punkte		Pkt./ qm	Fläche in qm	Punkte
	37.30 Feldgarten mit Grundwert 4 + 4 für Streuobst	+I +4 - +8	8	688	5.507				0
	60.60 Garten mit Grundwert 6 + 4 für Streuobst, da nur wenige Bäume	+I +4 - +8	10	1.450	14.504				0
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen, Grundwert +5 zum Grundwert der überstandenen Fläche Feldwiese mittlerer Standorte aus Acker in den Grünflächen der Grünzäsuren Grundwert 13 + 3 für die gepflanzten Obst-hochstämme	+I +3-+7	+5		0	+3 +2	16	7.500	120.000
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche Grundwert 1	I -	1		0	1	1	37.624	37.624
60.10a	Von Bauwerken mit Dachbegrünung aus grasreicher ausdauernder Ruderalvegetation bestandene Fläche analog 35.64 Grundwert 11					11	11	9.871	108.577
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz Grundwert 1	I -	1	1.113	1.113	1	1	27.705	27.705
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter Grundwert 2	I 2-4	2	4.176	8.352	2	2	22.264	44.527
60.24	Unbefestigter Weg (Spurweg) oder Platz Grundwert 3	I 3-6	4	910	3.641		3		0
60.25	Grasweg Grundwert 6	II 6	6	4.448	26.690		6		0
60.60	Garten [alle Unterarten] Grundwert 6 strukturiert und extensiv genutzt	I 6-9	9	1.753	15.776	6	6	26.333	157.997
60.60	Garten [alle Unterarten] Grundwert 6 intensiver Freizeitgarten	I 6-9	6	1.264	7.583		4		0

			Bestand			Planung			
Typ Nr.	Biotop- / Nutzungs- typen und ihr Grundwert	Wertstufe Basismodul Wertspanne	Pkt./ qm	Fläche in qm	Punkte	Planungswert Planungsmodul Wertspanne	Pkt./ qm	Fläche in qm	Punkte
45.10 - 45.30a	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwer- tigen Biototypen, Grundwert 4 Separat von der Fläche Addition der Punkte hier rund 46 geplante Bäume in den Verkehrsflächen	I 4-6	6			6 4 80 cm Zuwachs an Umfang in 25 Jahren zzgl. 20 cm bei Pflanzung Wert pro Baum 4 x 100= 400	400	46	18400
Summen		Eingriffsbereich		158.519	809.056			158.519	920.118
Differenz + 111.062 / Ausgleich zu 114 %									

Abb. 13: Eingriffs- Ausgleichsbilanz nach relativer Biotopwertigkeit

Boden

Die Eingriffsfläche von rund 15,9 ha teilt sich wie folgt auf:

Öffentliche Grünanlagen / Grünzäsuren	ca. 1,5 ha
Gärten der Baugrundstücke	ca. 4,2 ha
Nebenanlagen und versickerungsfähige Stellplätze der Baugrundstücke	ca. 2,3 ha
Gebäude nach GRZ	ca. 4,9 ha
Verkehrsflächen	ca. 2,7 ha
Öffentliche Parkplätze und Wege versickerungsfähig	ca. 0,3 ha

Rund 7,5 ha werden durch die Baumaßnahme versiegelt / bebaut. Davon rund 1 ha jedoch mit Dachbegrünung. Die restlichen 8,5 ha werden aus der intensiven Landwirtschaftlichen Nutzung genommen und künftig anderweitig genutzt. Bei rund 2,6 ha versickerungsfähiger Flächen werden, beispielsweise bei der Verwendung von Rasengittersteinen, die Bodenfunktionen nur unwesentlich beeinflusst. Bei den restlichen 5,7 ha Gärten und Grünanlagen ist, zumal im Bereich der geplanten Pflanzmaßnahmen eher eine Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand anzunehmen, da die Landwirtschaftliche Nutzung entfällt und über die Bodenruhe eine Bodenregeneration einsetzt. Auch wenn ein Ausgleich für den Verlust der Bodenflächen durch Bebauung und Versiegelung hierdurch nicht möglich ist, so dienen diese Kompensationsmaßnahmen für andere Schutzgüter auch als Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Boden.

Der Bodenverlust ist vom Grundsatz her nicht vollständig ausgleichbar im Sinne des Gesetzes, es sei denn es stehen flächengleich Entsiegelungsflächen zu Verfügung, was nicht der Fall ist. Es ist daher vorgesehen, den Eingriff auf sonstige Weise durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan tragen dazu bei, dass als Ersatzmaßnahme auf Teilflächen im Gebiet, die vormals intensiv bewirtschaftet wurden, künftig durch Bodenruhe die Bodenfunktionen verbessert werden. Auch durch die Dachbegrünung können wesentliche Bodenfunktionen erhalten bleiben bzw. ersetzt werden. In der

baurechtlichen Abwägung über die Zulässigkeit des Eingriffs wurde festgestellt, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege an dieser Stelle gegenüber den anderen abzuwägenden Belangen und Planungszielen im Range nicht vorgehen.

2.3.2.3 Maßnahmenumsetzung

Der Bebauungsplan hat die Empfehlungen des in den Umweltbericht integrierten Grünordnungsplanes hinsichtlich der grünordnerischen Belange und des Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung in seine Festsetzungen integriert (Anlage 1). Im Grünflächenplan im Anhang (Anlage 4) sind die Maßnahmen im Plangebiet veranschaulicht. Die zeichnerischen Darstellungen sind nicht lagegenau zur Umsetzung bestimmt, da in der Erschließungsplanung insbesondere auf Energie-, Wasserver- und Entsorgungsleitungen sowie auf Nutzbarkeit und Zufahrt der Grundstücke Rücksicht genommen werden muss. Sie sind jedoch in ihren qualitativen, quantitativen und raumbezogenen Aussagen in den Festsetzungen verankert und werden zeitgleich mit dem Eingriff umgesetzt.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung hat der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan im Sinne der Umweltprüfung die im Flächennutzungsplanverfahren diskutierten alternativen Siedlungsentwicklungsflächen landespflegerisch beurteilt (einzelne „Steckbriefe“ im Anhang 5 des LP) und die geplante Bebauung als vertretbar eingestuft. In der Abwägung aller auch der städtebaulichen und regionalplanerischen Belange wurde das Baugebiet Lützelsachsen-Ebene in den FNP aufgenommen.

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nur innerhalb des Geltungsbereichs und unter Beachtung der Planungsziele ggf. anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft werden.

Im vorliegenden Fall gab es schon im Zuge der Bewerbung um die Erschließungsträgerschaft frühzeitig verschiedene Varianten für eine Gebietsentwicklung und bei der Auswahl wurden diese Varianten bereits hinsichtlich der wesentlichen Belange abwägend beurteilt.

Zur Umsetzung einer effizienten Bodennutzung bei gleichzeitiger Durchgrünung und unter Berücksichtigung städtebaulicher und erschließungstechnischer Zwänge wurde der ausgewählte städtebauliche Entwurf dann weiter konkretisiert. So wurde auch unter Umweltsichtpunkten u.a. die Anbindung an die B 3 an den bereits vorhandenen Knotenpunkt B 3 / Hammelbacher Straße verlegt, es wurde die Möglichkeit einer Busanbindung an den neuen S-Bahn-Haltepunkt eingearbeitet, die in den verlärmten Flächen an der Bahn angedachten Grünzüge wurden ersetzt durch Grünzüge, die sich nach Norden zum Freiraum öffnen und das Gewerbe vom Wohnen trennen und für den zentralen Quartiersplatz wurde eine verträgliche Flächengröße gewählt.

3 Zusätzliche Angaben

Nachfolgend werden die technischen Grundlagen der Datenermittlung dargestellt und, soweit erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung der verbleibenden erheblichen Auswirkungen vorgeschlagen.

3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Lärm

Die Ermittlung der Verkehrslärmemissionen und -immissionen erfolgt für den Straßenverkehrslärm nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) und für den Schienenverkehr nach den Richtlinien zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03). Da diese Berechnungsverfahren den gegenwärtigen Stand der Technik zur Ermittlung von Verkehrslärmeinwirkungen darstellen, werden die ebenfalls im Rahmen der städtebaulichen Planung angewendet.

Zur Ermittlung der Betriebslärmemissionen des Autohauses Sporer wurden Schallpegel-Dauermessungen durchgeführt.

Verkehr

Die Verkehrserhebung für die B 3 (Knotenpunkte Südliche Bergstraße / Bachwiesenstraße, Südliche Bergstraße / Sommergasse und Südliche Bergstraße / Hammelbäcker Straße) sowie für den Knotenpunkt Berliner Straße / Hammerweg / Junkersstraße erfolgte mittels Verkehrszählungen.

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Nach derzeitigem Kenntnissstand verbleiben bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, vor allem da keine Schutzgüter mit besonderer Funktion und Bedeutung betroffen sind, keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bis auf den Verlust freier Bodenfläche. Eine Überwachung der Auswirkungen, auch um im Sinne des § 4c BauGB ggf. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sind mit Ausnahme der Überwachung der Folgen des Flächenverlustes nicht erforderlich.

Der Verlust von freier Bodenfläche / von Bodenfunktionen wirkt sich auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Gesamtnaturhaushalts aus. Je nach Sensibilität bzw. Vorbelastung einzelner Teilräume haben diese eine unterschiedliche Toleranz gegenüber Verlusten an freier Bodenfläche. Eine Überwachung der Auswirkungen um im Sinne des § 4c BauGB auch

unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, kann nur bedeuten diese unterschiedlichen Teilräume zu ermitteln und abzugrenzen, um dann Obergrenzen des noch tolerablen Flächenverlustes in Abhängigkeit von der Sensibilität festzulegen. Dies ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung mit der Ausweisung geeigneter Baugebiete bereits erfolgt. Auch die Überwachung der Auswirkungen von Flächeninanspruchnahmen kann nur auf übergeordneter Ebene erfolgen. Zu beobachten sind die Folgen der verringerten landwirtschaftlichen Produktionsfläche ebenso wie die Veränderung des Bauflächenbedarfs in der Kommune durch das Angebot im Baugebiet.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsziel ist es, das Wohnbaulandangebot der Stadt Weinheim im Segment der einfacheren und preisgünstigen Wohnlagen abzurunden und hierfür ein städtebaulich wie auch ökologisch und infrastrukturell geeignetes Gebiet zu entwickeln. Die für das Planungsziel unvermeidliche Flächeninanspruchnahme wird zum einen effizient für bauliche Zwecke genutzt zum anderen soweit begrenzt, dass eine ausreichend Durchgrünung sichergestellt ist.

Die Umweltprüfung hat gezeigt, dass im Plangebiet keine Flächen und Schutzgüter von besonderer Funktion oder Bedeutung betroffen sind. Aus der historischen und auch derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung resultiert eine überwiegend geringe und nur selten mittlere Bedeutung bzw. Wertigkeit der Flächen. Aber auch die Lage zwischen B 3 und Bahnlinie sowie die vorhandene Bebauung tragen dazu bei.

Aus diesem Grund ist die geplante Durchgrünung und Eingrünung des Gebietes mittels öffentlicher und privater Grünflächen in geeigneter Qualität und einschließlich erforderlicher Versickerungsflächen geeignet, die Beeinträchtigungen durch die Flächeninanspruchnahme am Eingriffsort fast vollständig auszugleichen und das Baugebiet in die Landschaft einzubinden. Die Integration des Baubestands an Bachwiesenstraße und Schaffnereiweg ist städtebaulich und landschaftlich sogar positiv zu werten.

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan tragen dazu bei, dass als Ersatzmaßnahme auf Teilflächen im Gebiet, die vormals intensiv bewirtschaftet wurden, künftig durch Bodenruhe die Bodenfunktionen verbessert werden. Allerdings kann für das Schutzgut Boden der Eingriff durch die Maßnahmen im Gebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. In der baurechtlichen Abwägung über die Zulässigkeit des Eingriffs wurde aber festgestellt, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege an dieser Stelle gegenüber den anderen abzuwägenden Belangen und Planungszielen im Range nicht vorgehen.

LITERATURVERZEICHNIS

Büro Fritz Ingenieure GmbH: Lärmgutachten (Bericht Nr. 06178-VSS-3); Oktober 2007.

Büro Fritz Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung, Ergänzende Stellungnahme zu Messung der Betriebslärmemissionen des Autohauses Sporer (Bericht Nr. 06178-ASS-1); Mai 2008.

Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen: Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95; Köln 1996.

Regionalverband Unterer Neckar: Regionalplan Unterer Neckar; Mannheim 1994.

Stadt Weinheim, Amt für Stadtentwicklung: Verkehrsentwicklungsplan 2020, Weinheim März 2006.

Stadt Weinheim, Amt für Stadtentwicklung: Baulandentwicklung „Lützelsachsen Ebene“; Weinheim 2005.

Stadt Weinheim, Amt für Stadtentwicklung: Flächennutzungsplan; Weinheim Juli 2004.

Stadt Weinheim, Amt für Stadtentwicklung: Masterplan Stadtentwicklung 2010; Weinheim Januar 2005.

Stadt Weinheim, Eigenbetrieb Stadtentwässerung: Entwässerungssystem Lützelsachsen und Waid; Weinheim Juli 2006.

Stadt Weinheim: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan; Weinheim Mai 2002.

Verkehrs-Planung Stottmeister: Anbindung Neubaugebiet“ Lützelsachsen-Ebene“ Weinheim, Verkehrszählung und Kapazitätsnachweise, 14.12.2006.

Verkehrs-Planung Stottmeister: Verkehrserhebung und Belastungsprognose Weinheim Waid, 26.05.2008.

Anlage 1: Beispielhafte Gebäudetypologien

Anlage 2: Regelquerschnitte

Anlage 3: Bestandsplan

Anlage 4: Grünflächenplan