



BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Weinheim Nr. 112.A
für den Bereich "Viernheimer Straße- West"**

November 2003

Inhaltsverzeichnis

1.	Rahmenbedingungen	3
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
1.2	Planungsgrundlagen	5
1.3	Beschreibung des Plangebiets	6
1.4	Umweltbericht	7
1.5	Ziele und Zwecke der Planung	7
2.	Städtebauliches Konzept	8
2.1	Planungsbeschreibung	8
2.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	9
2.3	Beschreibung und Bilanzierung des Eingriffsausgleichs	10
3.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	12
3.1	Gewerbegebiet	12
3.2	Sondergebiet	13
3.3	Maß der baulichen Nutzung	14
3.4	Größe der Baugrundstücke	14
3.5	Bauweise und überbaubare Flächen	14
3.6	Verkehrsflächen	15
3.7	Ver- und Entsorgung, Regenwasserrückhaltung	16
3.8	Immissionsschutz	17
3.9	Grünflächen	18
3.10	Maßnahmen zum Eingriffsausgleich und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
4.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	20
5.	Auswirkungen der Planung	21

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

In den letzten Jahren gab es wiederholt Anfragen von Gewerbebetrieben nach geeigneten Bauflächen in Weinheim, die nicht befriedigt werden konnten. Neben kleineren Grundstücken, welche in Weinheim aber noch in begrenztem Umfang angeboten werden können, werden vor allem Grundstücke zwischen 2.500 und 10.000 m², insbesondere für Gewerbe aus der Kfz-Branche in attraktiver Lage gesucht.

Der Landesentwicklungsplan 2002 fordert im Plansatz 3.3.4, dass durch frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen gehalten werden. In Weinheim stehen größere gewerbliche Bauflächen seit einigen Jahren nicht mehr zur Verfügung.

Im Vergleich der Statistiken der versicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Weinheim und im Rhein-Neckar-Kreis (RNK) wird deutlich, dass die Beschäftigtenentwicklung der Stadt Weinheim in den letzten 20 Jahren deutlich hinter jener des RNK zurückgeblieben ist (siehe Tabellen 1 und 2).

Bezogen auf das Vergleichsjahr 1990 ergibt sich bis 2001 ein Rückgang der Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten in Weinheim um 18 %, während diese im gleichen Zeitraum im RNK um 8 % zunahm. Der Rückgang der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe fiel in Weinheim um rund 35 % stärker aus als im RNK, der Zuwachs im Dienstleistungsbereich um 63 % schwächer. In Weinheim besteht deshalb insgesamt ein deutlicher Nachholbedarf in der Entwicklung der Arbeitsplätze. Daher muss es das Ziel sein, neue Arbeitsplätze zu schaffen. Dies kann nur erreicht werden, indem Unternehmen attraktive Möglichkeiten der Ansiedlung geboten werden.

Tabelle 1: Versicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Weinheim

	1980	1985	1990	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	1990 - 2002
am Wohnort	-	-	-	14092	13785	13585	13386	13406	13614	13591	13629	
am Arbeitsort	20006	19201	20762	17928	17462	17027	16870	16878	17169	17085	17348	-3414
Entwicklung der versicherungspf. Beschäftigten (absolut)		-805	1561	-2834	-466	-435	-157	8	291	-84	263	
Entwicklung der versicherungspf. Beschäftigten (%)		-4,02	8,13	-13,65	-2,60	-2,49	-0,92	0,05	1,72	-0,49	1,54	
Davon												
Beschäftigte im Produzierenden Gewerbe	13806	12936	13678	10000	9253	9152	8883	8852	8752	8611	8743	-4935
Entwicklung der versicherungspf. Beschäftigten (absolut)		-870	742	-3678	-747	-101	-269	-31	-100	-141	132	
Entwicklung der versicherungspf. Beschäftigten (%)		-6,30	5,74	-26,89	-7,47	-1,09	-2,94	-0,35	-1,13	-1,61	1,53	
Beschäftigte im Dienstleistungsbereich	6200	6265	7084	7928	8209	7875	7987	8026	8412	8411	8538	1454
Entwicklung der versicherungspf. Beschäftigten (absolut)		65	819	844	281	-334	112	39	386	-1	127	
Entwicklung der versicherungspf. Beschäftigten (%)		1,05	13,07	11,91	3,54	-4,07	1,42	0,49	4,81	-0,01	1,51	
Beschäftigungsbesatz*	480	472	492	419	406	398	395	395	404	402	411	-81

* Anzahl der versicherungspflichtigen Stellen je 1000 Einwohner

Quelle: Internetseiten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 10.07.2002; Auskunft des Landratsamtes RNK

Tabelle 2: Versicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Rhein-Neckar-Kreis

	1980	1985	1990	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	1990-2002
Am Wohnort	-	-	-	178366	178278	177187	177217	179162	182077	184179	184542	
Am Arbeitsort	116937	114688	128199	131590	131032	130302	130852	133549	136242	138092	138771	10572
Entwicklung der versicherungspfl. Beschäftigten (absolut)		-2249	13511	3391	-558	-730	550	2697	2693	1850	679	
Entwicklung der versicherungspfl. Beschäftigten (%)		-1,92	11,78	2,65	-0,42	-0,56	0,42	2,06	2,02	1,36	0,49	
Davon												
Beschäftigte im Produzierenden Gewerbe	76999	71374	75242	67335	65338	63117	62233	58779	58480	57557	55422	-19820
Entwicklung der versicherungspfl. Beschäftigten (absolut)		-5625	3868	-7907	-1997	-2221	-884	-3454	-299	-923	-2135	
Entwicklung der versicherungspfl. Beschäftigten (%)		-7,31	5,42	-10,51	-2,97	-3,40	-1,40	-5,55	-0,51	-1,58	-3,71	
Beschäftigte im Dienstleistungsbereich	39938	43314	52957	64255	65694	67185	68619	74770	77762	79551	82338	29381
Entwicklung der versicherungspfl. Beschäftigten (absolut)		3376	9643	11298	1439	1491	1434	6151	2992	1789	2787	
Entwicklung der versicherungspfl. Beschäftigten (%)		8,45	22,26	21,33	2,24	2,27	2,13	8,96	4,00	2,30	3,50	
Beschäftigungsbesatz*	253	245	263	257	254	252	252	256	260	263	263	0

* Anzahl der versicherungspflichtigen Stellen je 1000 Einwohner

Quelle: Internetseiten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 10.07.2002; Auskunft des Landratsamtes RNK

Ebenso ist die Umsatzkennziffer pro Einwohner seit 1997 von 86,0 auf 79,9 in 2001 zurückgegangen, obwohl die Kaufkraftkennziffer in denselben Jahren von 107 auf 108,5 gestiegen ist, was auf deutliche Kaufkraftabflüsse in umliegende Gemeinden schließen lässt (Tabelle 3). Aus diesem Grund ist auch das Angebot zusätzlicher Flächen für den Einzelhandel sinnvoll, insbesondere für großflächigen Einzelhandel, für den in integrierten Lagen keine Flächen zur Verfügung stehen. Dieser soll jedoch auf das Angebot von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten beschränkt werden, um die im Stadtgebiet bestehenden Betriebe nicht in Ihrer Existenz zu gefährden.

Tabelle 3: GfK Kennziffern für Weinheim

	1997	1999	2001
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft			
Mio. DM	459,7	473	492,3
DM je Einwohner	10.737	11052,7	11524
Kaufkraftkennziffer je Einwohner	107	107,6	108,5
Umsatz			
Mio. DM	378	377,9	373,9
DM je Einwohner	8.828	8829	8754
Umsatzkennziffer je Einwohner	92	90,3	86,7
Zentralitätskennziffer	86	84	79,9

Quelle: GfK AG, GfK-Kennziffern in ausgewählten Gemeinden

Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, hat die Stadt Weinheim den Bebauungsplan Nr. 112 „Vierzheimer Straße- West“ aufgestellt, der seit 30.09.2000 in Kraft ist. Darüber hinaus sollte das in der freien Landschaft an der Westtangente entstandene Autohaus durch den Bebauungsplan an den Siedlungskörper angebunden werden.

Im Umlegungsverfahren für diesen Bebauungsplan kristallisierte sich jedoch heraus, dass die Grundstückspreise für erschlossene Gewerbegrundstücke bei über 350 DM bzw. ca. 180 € liegen würden. Dies resultierte aus dem großen Anteil an öffentlichen Grünflächen im Plangebiet, die aufgrund der schwierigen Entwässerungssituation und für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen waren. Diese hohen Grundstückspreise sind für Gewerbebetriebe nicht finanzierbar, insbesondere wenn die Grundstücke aus städtebaulichen Gründen größer als 2.500 m² sein sollen. Deshalb soll durch eine Reduzierung der öffentlichen Flächen der Baugebiets- Anteil erhöht und damit eine Kostenreduktion erreicht werden.

Des Weiteren soll der Bebauungsplan geändert werden, weil die Bemühungen der Stadt scheiterten, einen Baumarkt an anderer Stelle im Stadtgebiet gemäß ihres Einzelhandelskonzeptes ansiedeln zu können.

Nachfragen für einen Baumarkt in Weinheim gibt es schon über 15 Jahren. Der tatsächliche Bedarf bzw. das Potential hierfür wurde mit dem Markt- und Standortgutachten für die Stadt Weinheim vom Juni 1997 belegt, das im Jahr 2000 aktualisiert wurde. Dort wurde dargestellt, dass der Bereich des ehemaligen südlichen Güterbahnhofs sowie der Bereich Gewerbestraße für die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten geeignet ist. Ebenso wurde im Markt- und Standortgutachten auch die Eignung der Flächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 112 „Viernheimer Straße- West“ festgestellt. Hier ist die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten für den Fall des Scheiterns der Ansiedlung in den Bereichen Ehemaliger Güterbahnhof oder Gewerbestraße vorgesehen.

Die Ansiedlung eines Baumarkts im Bereich des ehemaligen südlichen Güterbahnhofs scheiterte bisher, da die zur Verfügung stehenden Flächen vom Zuschnitt her schlecht geeignet sind, zum anderen wollte die Eigentümerin des ehemaligen Güterbahnhofs-Areals die mehrere Hektar großen Flächen am Stück vermarkten, um die entstehenden Kosten, wie z.B. für die Beseitigung der Gleisanlagen, Oberleitungen und der Altlasten durch den Grundstückserlös zu decken. Dies gelang bisher nicht, obwohl die Stadt gemeinsam mit der Grundstückseigentümerin die Voraussetzungen für eine Baulandausweisung zu schaffen versuchten.

Die zur Verfügung stehenden Flächen im Bereich Gewerbestraße, die das Einzelhandelskonzept ebenfalls für einen Baumarkt vorsieht, sind nach der Ansiedlung eines SB-Warenhauses in diesem Bereich noch weniger ausreichend für die Ansiedlung eines Baumarktes als im Bereich Ehemaliger Güterbahnhof.

Die Stadt Weinheim möchte daher die verschiedenen Nachfragen nach Gewerbeflächen endlich befriedigen können und dies durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ermöglichen.

1.2 Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan muss die Ziele der Raumordnung beachten, die im Landesentwicklungsplan, im Regionalplan und im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt sind und u.a. im Einzelhandelserlass für Baden-Württemberg näher bestimmt wurden.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des großflächigen Einzelhandels hat die Stadt Weinheim am 22.11.2000 beschlossen und am 27.11.2002 den aktuellen Entwicklungen angepasst. Grundlage waren das „Markt- und Standortgutachten für die Stadt Weinheim“ vom Juni 1997 sowie die „Vorschläge für ein Zentrenkonzept“ vom Februar 2000 von der GfK Marktforschung, Nürnberg/ Düsseldorf. Bei der Aufstellung des Konzepts wurden die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die Belange

der Raumordnung und Landesplanung, der Nachbargemeinden sowie der Interessenvertreter des Handels angemessen berücksichtigt.

Ziel des Einzelhandelskonzepts ist die Gewährleistung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Weinheim für alle Teile der Bevölkerung seines Einzugsgebiets bzw. die Stärkung der Innenstadt als Hauptzentrum und der Erhalt des Bereichs um das Multizentrum als Hauptzentrum für die Weststadt. Daneben soll die Nahversorgung in der Nordstadt, der Weststadt und Lützelsachsen durch drei Nebenzentren gewährleistet bzw. ausgebaut werden.

Für großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind vier Sonderzentren vorgesehen: Östliche Freiburger Straße, Südlicher Güterbahnhof, Gewerbestraße und Viernheimer Straße; letzteres soll jedoch nur entwickelt werden, wenn einzelne Ansiedlungen aufgrund ihrer Größe oder Flächenverfügbarkeit in keinem der anderen Sonderzentren realisiert werden können. Außerhalb dieser Zentren soll kein großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von neuem Gewerbebauland im Plangebiet sind durch das 1998 durchgeführte Änderungsverfahren Nr. 5 zum FNP 1986 gegeben. Bei der neu geplanten Ausweisung von Bauflächen für großflächigen Einzelhandel ist allerdings im FNP auch die Darstellung von Sonderbauflächen erforderlich. Dies ist bisher nicht der Fall, allerdings wird der FNP parallel zum Bebauungsplanverfahren komplett neu erstellt („fortgeschrieben“) und der großflächige Einzelhandel berücksichtigt. Da jedoch für die Erschließung des Baugebiets Viernheimer Straße- West die Rechtskraft des neuen FNP nicht rechtzeitig vorliegen wird, bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung des Regierungspräsidiums. Dieses wird die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung überprüfen, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Raumordnungsverfahren für die vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe nicht erforderlich ist.

1.3 Beschreibung des Plangebiets

Das ca. 14,0 ha große Plangebiet entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 112 „Viernheimer Straße- West“ zuzüglich des Grundstücks des Autohauses an der B 38. Der Geltungsbereich bezieht diesen bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 114 „Viernheimer Straße/ Westtangente“ überplanten Bereich in die Planung mit ein, da der in diesem Bereich vorhandene Geh- und Radweg entfallen und die Erschließung des Gewerbegrundstücks geringfügig geändert werden soll.

Im Süden des Geltungsbereichs entfällt eine kleine Ecke aus dem Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 112, da ein Grundstückseigentümer der Reihenhausbebauung einen Teil aus dem Ackergrundstück für sein Wohngrundstück erworben hat.

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand Weinheims zentral zwischen dem Autobahnkreuz und der Innenstadt. Es wird begrenzt im Norden von der Alten Weschnitz, im Osten vom Siedlungsrand, im Süden von den Grundstücken Flst. Nrn. 10011 bis 10021 und 16644 und im Westen durch die B 38/ Westtangente. Bei den besiedelten Flächen im Osten handelt es sich um Gewerbeflächen entlang der Viernheimer Straße sowie ein Wohngebiet im Südosten an der Kolpingstraße.

Im Geltungsbereich liegen folgende Grundstücke: Flst. Nrn. 7023 bis 7034, 7035/1, 7037 bis 7046, 7043/1, 8463 teilweise (Viernheimer Straße Ost), 8464/3 teilweise (Kiesgraben), 9916/1, 9916 bis 9927, 15877 teilweise (Feldweg), 15879 bis 15914, 15888/1, 15915 teilweise (Feldweg), teilweise 16621 bis 16625 (Viernheimer Straße West und Feldwege) sowie 16626 bis 16643.

Im insgesamt ebenen Plangebiet liegen überwiegend kleinparzellige landwirtschaftliche Nutzflächen für Ackerbau sowie Obst- und Gartenland mit hohem Freizeitwert. Sie sind durch Obstbäume und Hecken gut in die Landschaft eingebunden, aber durch die Westtangente von der freien Landschaft der Rheinebene abgeschnitten. Die Bestandsstrukturen sind im Grünordnungsplan beschrieben und bewertet.

Eine geotechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr.112 hat ermittelt, dass die anstehenden Böden sehr Wasser- und durchlässig sind. Sie bestehen aus Wechsellagerungen von Lehm und Sand, die Durchlässigkeitsbeiwerte betragen zwischen 1×10^{-4} und 6×10^{-5} . Der Grundwasserspiegel liegt zeitweise sehr hoch unter der Geländeoberkante.

Zur Ableitung des unverschmutzten Regenwassers stehen als Vorfluter die Alte Weschnitz und der Kiesgraben zur Verfügung. Das Schmutzwasser kann zusammen mit dem verschmutzten Regenwasser gedrosselt der vorhandenen Mischwasserkanalisation im östlichen Teil der Viernheimer Straße zugeleitet werden.

Das Verkehrsaufkommen der Viernheimer Straße beträgt derzeit etwa 9.000 Fahrzeuge pro Tag, auf der B 38 vom Saukopftunnel kommend ca. 26.000 Fahrzeuge, auf der Westtangente ca. 12.000. Fahrzeuge.

1.4 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist bei Planungen, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVP-pflichtig sind, ein „Umweltbericht“ in die Begründung aufzunehmen. Zur Feststellung der UVP-Pflichtigkeit ist wegen der Änderung des Bebauungsplans (Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit mehr als 5.000 m² BGF) nach Anlage 1, Nr. 18.8, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die Vorprüfung hat ergeben, dass die Durchführung einer UVP nicht erforderlich ist. Die sonst für einen Umweltbericht geforderten Inhalte sind in dieser Begründung dennoch enthalten.

1.5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 112.A für den Bereich „Viernheimer Straße- West“ sollen in optimaler Lage Flächen für Gewerbe und großflächigen Einzelhandel entstehen, um die Nachfrage insbesondere nach größeren Grundstücken befriedigen zu können. Im Einzelnen sollen mit der Planung folgende Ziele erreicht werden:

- Erschließung von Gewerbegrundstücken mit einer Größe von über 2.500 m².
- Deutliche Reduzierung der grundstücksbezogenen Kosten durch Reduzierung der öffentlichen Flächen gegenüber der letzten Planung.
- Sicherung des Flächenbedarfs des Mittelzentrums Weinheim für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.
- Vermeidung von Immissionsbelastungen der benachbarten Wohngebiete.
- Ausbau der Viernheimer Straße mit Geh- und Radwegen sowie Grünstreifen mit Bäumen als attraktive alleinartige Stadteinfahrt.
- Sicherung von Wegebeziehungen zur freien Landschaft, zur Gewährleistung der siedlungsnahen Erholung.
- Möglichst geringe Belastung des städtischen Kanalnetzes durch dezentrale Regenwasserbehandlungsanlagen im Plangebiet.
- Schaffung von attraktiven öffentlichen Grünflächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie als Angebot für Erholung und Freizeit.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Planungsbeschreibung

In dem neuen Gewerbegebiet sollen ca. 4,4 ha Bauflächen für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (31,6 %) und ca. 5,9 ha Gewerbebauflächen (40,2 %) entstehen (ca. 1,0 ha/ 7,5 % belegt der bestehende Betrieb an der Westtangente). Die Gewerbeflächen eignen sich insbesondere für Betriebe der Kfz-Branche, des Handwerks und kleinerer produzierender Betriebe.

Mit der Viernheimer Straße ist die HAUPTerschließung des Gewerbegebiets bereits vorgegeben. Ihr Straßenverlauf wurde von Osten her kommend gradlinig weitergeführt, so dass der Knick nach Norden an der heutigen Grenze des Siedlungsbereichs entfällt und die Kurve vor dem Autohaus an der Westtangente abgeflacht wird. Hierdurch wird einerseits die Verkehrsführung optimiert, andererseits ist die Straßenverlagerung Voraussetzung für eine wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung der nördlich gelegenen Gewerbeflächen, da sonst wegen der fehlenden Grundstückstiefen eine unwirtschaftliche Erschließungssituation entstünde.

Der durch das neue Baugebiet zu erwartende Verkehr in der Viernheimer Straße und das hier bereits hohe Verkehrsaufkommen machen zwischen Westtangente und Kreisverkehrsplatz eine vierstreifige Dimensionierung erforderlich. Da sie eine wichtige Zufahrt zum Stadtgebiet darstellt, soll sie durch die Anordnung von straßenbegleitenden Bäumen repräsentativen Charakter erhalten.

Die Erschließung des südlich der Viernheimer Straße gelegenen Einzelhandels-Sondergebiets ist durch eine Stichstraße geplant, die später einmal weitergeführt werden kann. Eine Wendeschleife ist nicht erforderlich, da auf den hier vorgesehen großen Gewerbegrundstücken Wendemöglichkeiten vorgesehen werden können bzw. allein schon für die Zulieferung der Einzelhandelsbetriebe vorzuhalten sein werden.

Die Einmündung der Straße zur Bauernsiedlung Weid wird nach Osten verlegt und zur Erschließungsstraße für den Bereich „Zwischen Dämmen“ umfunktioniert, um mit der Einmündung der südlichen Stichstraße einen gemeinsamen Verkehrsknoten zu bilden: Ein vierarmiger Knotenpunkt ist sinnvoller als zwei versetzte Einmündungen der Stichstraße und des bisherigen asphaltierten Feldwegs im Abstand von nur 70 m. Eine Kreuzung an der bisherigen Einmündung des Feldwegs zur Bauernsiedlung Weid wurde deshalb nicht gewählt, da sie im Kurvenbereich und nur 180 m von der Einmündung der Viernheimer Straße in die Westtangente entfernt läge.

Der Knotenpunkt selbst soll als Kreisverkehrsplatz ausgebildet werden, um das Wenden auf der Viernheimer Straße auch für Lastzüge zu ermöglichen. Dies ist vor allem deswegen erforderlich, da von den Flächen in der Innenkurve der Viernheimer Straße aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Ausfahrt nach Westen verkehrsrechtlich möglicherweise nicht zugelassen wird. Darüber hinaus kann mit einem Kreisverkehr an diesem Knotenpunkt auf eine Lichtsignalanlage verzichtet werden.

Die nördlichen Gewerbeflächen werden – sofern sie nicht an der Viernheimer Straße liegen – über eine weitere Stichstraße erschlossen, die von der nördlichen Erschließungsstraße nach Nordwesten abzweigt. Da eine Wendemöglichkeit für Lastzüge auf den Gewerbegrundstücken hier nicht in jedem Fall vorausgesetzt werden kann, ist eine Wendeschleife erforderlich. Von dieser aus wird die Anbindung an den Landschaftsbereich westlich der B 38 gewährleistet.

Der Anteil der Verkehrsflächen im Plangebiet liegt bei ca. 14,0 % (19.650 m²).

2.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Gegen die Ausweisung des Plangebiets als Bauland wurden bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 112 „Viernheimer Straße- West“ Einwendungen vorgebracht, da wertvollste Landschaftsteile für Naturschutz und Naherholung verloren gehen würden. Der Grünordnungsplan bestätigt, dass das Plangebiet einen geeigneten Lebensraum auch für gefährdete Tierarten darstellt. Die Naturschutzbehörde stellte jedoch fest, dass schutzwürdige Flächen im Sinne der §§ 21 ff. NatSchG im Plangebiet nicht mehr festgestellt werden konnten. Das Vorkommen von gefährdeten Tierarten wurde im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 112.A nicht näher untersucht, da keine konkreten Hinweise vorlagen.

In der Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 112 wurde der Ausweisung von Gewerbebauland Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingeräumt. Wie bereits oben erläutert sind auch die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan neu hinzukommenden Bauflächen zur wirtschaftlichen Realisierbarkeit des Baugebiets erforderlich. Vom Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur wird die Bebauungsplanänderung begrüßt, da hierdurch das Maß der zulässigen baulichen Nutzung erhöht und damit dem Gebot zum sparsamen Bodenverbrauch Rechnung getragen werde.

Die Bodenschutzbehörde benutzt das Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden als Argument gegen die Planung. Hier wird deutlich, dass diese Problematik nicht auf der Ebene eines einzelnen Bebauungsplans zu lösen ist, sondern gesamtstädtisch oder sogar darüber hinaus zu betrachten ist. Die Stadt Weinheim beschäftigt sich mit dieser Problematik im Rahmen der Flächennutzungsplanung. Die als Alternative immer wieder angeführten Brachflächen im Innenbereich weisen bisher zu hohe Kaufpreiserwartungen auf, auch fallen i.d.R. Freimachungs- und Sanierungskosten an, die eine wirtschaftliche Reaktivierung von Brachflächen ohne den Einsatz von umfangreichen Fördermitteln verhindern. Insofern kann der Bedarf nicht befriedigt werden. Daher wird im Plangebiet an der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Bereichen als Bauflächen festgehalten.

Im Norden und im Süden des Plangebiets sind zur Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft Grünflächen mit insgesamt ca. 1,7 ha (12,2 %) vorgesehen. Sie dienen auch dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Erstellung der Verkehrsflächen zu erwarten sind. Entlang der Alten Weschnitz sollen sie entsprechend den Empfehlungen des Klimagutachtens für die Stadt Weinheim von 1992 Frischluftzufluss aus den nordwestlich angrenzenden Landschaftsbereichen in das Stadtgebiet ermöglichen. Im Südosten des Geltungsbereichs werden Grünflächen angeordnet, da zwischen dem Gewerbegebiet und dem östlich angrenzenden Wohngebiet einen Immissionspuffer erforderlich ist. Deren Wert für Erholung ist aufgrund der Siedlungsnähe hier höher als im Norden des Geltungsbereichs.

Die Festsetzungen zum Eingriffsausgleich auf den Baugrundstücken sind vielfältig und weitgehend. Die Grundstücke sind nur zu 80 % gewerblich nutzbar: Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft sollen 10 % der Grundstücksfläche intensiv bepflanzt und überhaupt nicht genutzt werden, 10 % sind individuell zu begrünen. Weitere 20 % sind wasserdurchlässig zu gestalten, so dass maximal 60 % des Grundstücks bebaut bzw. versiegelt werden können. Durch diese Versiegelung werden zwar die meisten Potentiale des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds und Wohnumfelds beeinträchtigt, aber es können auf den innerhalb des Gewerbegebiets vorgesehenen unveriegelten Flächen auch den ökologischen Wert steigernde Strukturen entstehen.

Des Weiteren sollen für Niederschlagswasser, das auf Dächern und nicht kontaminationsgefährdeten Flächen anfällt, Sammelanlagen vorgeschrieben werden, um den Abfluss von Niederschlagswasser in den Vorfluter und auch um den Grundwasserverbrauch zu reduzieren.

2.3. Beschreibung und Bilanzierung des Eingriffsausgleichs

Die vom Landschaftsplaner im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen können innerhalb des Bebauungsplangebiets die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nur teilweise ausgleichen.

Aufgrund der hohen Neuversiegelung

- werden in großem Umfang Bodenfunktionen beeinträchtigt und
- wird Niederschlagswasser vermehrt oberflächlich abfließen, dadurch wird die Grundwasserneubildung verringert.

Durch den Verlust der z.T. wertvollen Gehölz- und Ruderalstrukturen im Plangebiet

- wird das Mikroklima der benachbarten Stadtbereiche negativ verändert,
- gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren und
- wird das Landschaftsbild im Bereich der Alt-Grundstücke Flst.Nrn. 15885 bis 15900 nachhaltig verändert.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zur vollständigen Kompensation der Eingriffe – im Grünordnungsplan wird die Anlage von Obstbaumbeständen auf 2,1 ha Fläche sowie weitere 2,1 ha Wiesenflächen mit Heckenzügen vorgeschlagen - werden nicht festgelegt, da zusätzlicher Grundstückserwerb sowie weitere Pflanz- und Pflegemaßnahmen zu nicht vertretbaren Kostensteigerungen für die Baureifmachung führen würden. Die Reduzierung der Grundstückskosten sind jedoch ein Hauptziel dieser Bebauungsplan- Änderung.

Der Grünordnungsplan stellt dar, dass Eingriffe in das biotische Potential des Plangebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nahezu vollständig ausgeglichen werden können. Bei maximaler Ausnutzung der Flächen ist im Bebauungsplan die Pflanzung von ca. 700 Bäumen und nahezu 5.000 Sträuchern vorgeschrieben. Bei Erhalt von bestehender Vegetation reduzieren sich jedoch diese Pflanzvorschriften entsprechend. Für jedes Baugrundstück erfolgt so ein individueller Eingriffsausgleich in Abhängigkeit von der tatsächlichen Ausnutzung.

Klima und Landschaftsbild werden sich durch die Eingriffe in Natur und Landschaft zwar verändern, die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen würden diese Veränderungen laut Grünordnungsplan aber nahezu kompensieren; diese Kompensation sei jedoch schwer quantifizierbar. Eingriffe in das klimatologische Potential sowie in das Landschaftsbild würden daher ebenfalls weitgehend ausgeglichen.

Die hydrologischen Verhältnisse werden durch die Planung ebenfalls nur wenig verändert, da der größte Teil des anfallenden Niederschlagswassers durch Versickerung wieder dem Wasserkreislauf zugeführt wird. Lediglich Niederschlagswasser, das auf Flächen auftritt, die durch die künftige Nutzung kontaminationsgefährdet sind, muss der Schmutzwasserkanalisation bzw. der Kläranlage zugeleitet werden. Der diesbezügliche Flächenanteil ist bei einem geplanten Gewerbegebiet allerdings kaum quantifizierbar und wird mit 10- 20 % angenommen. Für diesen Flächenanteil gehen die hydrologischen Funktionen vollständig verloren. Da ein vollständiger Ausgleich für diesen Eingriff in den Wasserhaushalt in einem Gewerbegebiet nicht möglich ist, kommt hier nur eine Ersatzmaßnahme in Frage.

Nur zu einem geringen Teil ausgeglichen werden können die Eingriffe in das Bodenpotential, d.h. Eingriffe durch Neuversiegelung, die genau genommen nur durch Entsie-

gelung ausgeglichen werden könnte. Der Ausgleich für diesen Eingriff kann im Plangebiet über die ausgewiesenen Grünflächen daher nur zu 30 % stattfinden. Da die Entsiegelung im direkten Zusammenhang mit der Bauleitplanung nicht in demselben Maße wie der Eingriff möglich ist, hat der Landschaftsplaner als Ersatzmaßnahme eine Aufwertung von Ackerflächen außerhalb des Geltungsbereiches vorgeschlagen. Gegenüber dem letzten Bebauungsplan-Entwurf würden sich diese Ersatzmaßnahmen von der Anlage von 1,9 ha Wiesenflächen und Obstbaumbeständen auf weiteren 1,9 ha Fläche auf jeweils 2,1 ha (insgesamt 4,2 ha) vergrößern.

Solche Flächen stehen allerdings in der Gemarkung der Stadt Weinheim zur Zeit nicht zur Verfügung. Die in städtischem Besitz befindlichen, potentiell geeigneten Grundstücke sind überwiegend längerfristig verpachtet und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Inanspruchnahme von mehreren Hektar landwirtschaftlicher Flächen würde derzeit zu einer Gefährdung der noch in Weinheim befindlichen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe führen.

Aus diesem Grund können außerhalb des Geltungsbereichs keine Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt werden.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind wegen der langen Entwicklungszeit des Plangebietes seit vielen Jahren Bauerwartungsland. Dadurch ist deren Wert, ausgehend von den in Weinheim ohnehin hohen Grundstückspreisen, nochmals erheblich gestiegen, so dass sich mittlerweile eine kritische Preisentwicklung für Einwurfsflächen in der Umlegung ergeben hat.

Mit einer Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Reduzierung der Bauflächen im Plangebiet könnte auf Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs verzichtet werden. Wenn jedoch zusätzlich noch Abzüge durch höheren Eingriffsausgleich bzw. Reduzierung der Bauflächen hinzukämen, dann wäre rein rechnerisch der Grundstückspreis so hoch, dass er mit den Baulandpreisen der Umgebung nicht konkurrieren könnte. Dadurch würde sich die Nachfrage nach den Gewerbeflächen und damit die dringend notwendige Ansiedlung von Betrieben in Weinheim (siehe Kapitel 1.1) auf Grund der dann wirtschaftlich nicht mehr tragfähigen Erwerbskosten stark reduzieren, wenn nicht gar unmöglich werden. Das Ziel der Planung, weitere Arbeitsplatzverluste und Kaufkraftabflüsse zu verhindern, wäre gefährdet.

Aus diesen Gründen können innerhalb des Geltungsbereichs über das beschriebene Maß hinaus keine weiteren Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt werden.

In der Abwägung der Belange einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung der Stadt Weinheim einerseits und den Belangen des Naturschutzes andererseits kommt die Stadt Weinheim daher zum Ergebnis, dass auch für den um 0,4 ha erhöhten Ausgleichsbedarf gegenüber dem seit dem 30.09.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 112 kein vollständiger Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen werden kann. Dies ist nur zu insgesamt 80 % möglich (biotisches Potential 100 %, klimatisches Potential sowie Landschaftsbild je 95 %, hydrologisches Potential 80 %, Bodential 30 %; jedes Potential mit 1/5 angerechnet).

Das Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ist in Weinheim nicht allein auf der Ebene eines einzelnen Bebauungsplans zu lösen, sondern muss gesamtstädtisch oder sogar darüber hinaus betrachtet werden. Deshalb wird derzeit die Anlage eines „Ökokonto“ erarbeitet, mit Hilfe dessen zur Aufwertung geeignete Flächen durch Bodenvorratspolitik „angespart“ werden und zu späterem Zeitpunkt als Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen einer Planung zugeordnet werden können.

3. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sollen nur Flächen für das Handwerk, Dienstleistungsbetriebe und nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden. Für Gewerbeflächen mit einer Grundstücksgröße von mehr als 2.500 m² besteht in Weinheim ein erhöhter Bedarf. Während kleinere Flächen im Stadtgebiet zum Teil noch nutzbar sind bzw. frei werden, standen insbesondere ortsansässigen Betrieben, die erweitern wollten, in den letzten Jahren keine Flächen zur Verlagerung zur Verfügung. Diese Lücke soll mit diesem Gewerbegebiet geschlossen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen hier nicht zugelassen werden, um schädliche Auswirkungen auf die Stadtbereiche Innenstadt, Multizentrum und auf die Nebenzentren zu vermeiden. Außerhalb dieser Bereiche sollen keine Verkaufsflächen entstehen, die in ihrer Summe und mit ihren Sortimenten schädlich für die Einzelhandelsentwicklung dieser Zentren sind.

Der zu Gewerbebetrieben gehörige zentrenrelevante Handel soll jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Begrenzung auf 10% der Nutzfläche soll eine Häufung von versteckter zentrenrelevanter Verkaufsflächen im Gewerbegebiet und somit eine Schwächung anderer Versorgungszentren vermeiden. Einzelhandel, der im Gewerbebetrieb deutlich untergeordnete Funktion besitzt, ist deshalb ausnahmsweise zulässig genauso wie ein Tankstellen- Shop in den üblichen Ausmaßen, da nicht anzunehmen ist, dass dies die Einzelhandelssituation Weinheims wesentlich beeinflussen würde.

Um die Interessen der Gewerbebetriebe gewährleisten zu können, wurden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter für ausnahmsweise zulässig erklärt. Frei stehende Wohngebäude werden sollen in der Regel allerdings ausgeschlossen sein, um den Charakter des Gewerbegebiets zu wahren und um einem Missbrauch der Gewerbeflächen für Wohnzwecke vorzubeugen.

Ebenso können Vergnügungsstätten den Charakter eines Gewerbegebiets beeinträchtigen. Da sie aufgrund ihrer Störungsintensität im sonstigen Stadtgebiet wenig Ansiedlungsmöglichkeiten haben, sollen sie ausnahmsweise zulässig sein; eine Häufung dieser Betriebe würde jedoch den städtebaulichen Zielen für dieses Gewerbegebiet widersprechen. Die städtebaulichen Auswirkungen wie z.B. das teilweise undisziplinierte Verkehrsverhalten der Besucher solcher Betriebe sind innerhalb eines Gewerbegebiets vertretbar, solange benachbarte Gebiete, insbesondere Wohnbereiche, nicht wesentlich gestört werden.

Um für ein solches Gewerbegebiet aus gestalterischer Sicht Verunstaltungen zu vermeiden, wurde vorgeschrieben, dass in den der Erschließungsstraße zugewandten Bereichen keine Lagerplätze, Müll- und Schrottablagerungen zulässig sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, um deren Bedarf nach günstigeren Grundstückspreisen Rechnung zu tragen. Generell sind diese Nutzungen jedoch in innerstädtischen Lagen städtebaulich besser aufgehoben. Im allgemeinen sind deren Flächenansprüche dort relativ einfach zu befriedigen.

3.2 Sondergebiet

Die Festsetzung des Sondergebietes resultiert aus dem Markt- und Standortgutachten und aus der Erarbeitung „Vorschläge für ein Zentrenkonzept der Stadt Weinheim“ der

GfK Marktforschung, Nürnberg, sowie aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinheim, das auch mit dem Raumordnungsverband abgestimmt ist. Einzelhandel wird entsprechend den von der GfK Marktforschung gegebenen Empfehlungen ermöglicht.

Die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in Weinheim entspricht dem Kongruenzgebot und widerspricht auch nicht dem Beeinträchtigungsverbot und dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplanes 2002 (Plansatz 3.3.7). Die Stadt Weinheim ist im Regionalplan Unterer Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen und daher für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Durch das Sondergebiet und die festgesetzte Begrenzung der Verkaufsfläche werden weder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich noch die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt.

Die Innenstadtrelevanz für die Stadt Weinheim, insbesondere die in Weinheim zentrenrelevanten Sortimente, wurden im Markt- und Standortgutachten ermittelt und im Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinheim dargestellt. Da auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und mangelnder Flächenverfügbarkeit die Ansiedlung eines großflächigen Elektro- und Unterhaltungselektronikmarktes im unmittelbaren Innenstadtbereich im Sinne des Integrationsgebotes nicht möglich ist, wurde diese Sortimentgruppe im Einzelhandelskonzept als nicht zentrenrelevant eingestuft. Da allerdings der Einzelhandelserlass für Baden-Württemberg die Zentrenrelevanz die Sortimente „Unterhaltungselektronik/ -technik“ als Regelvermutung annimmt, werden diese im Bebauungsplan als zentrenrelevant festgesetzt. Eine Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimentsgruppen wird dennoch künftig möglich sein, wenn ein konkreter Interessent in einem Marktgutachten die Zentrenunschädlichkeit seines Vorhabens nachweist.

Die Verkaufsflächen werden mittels einer „Verkaufsflächenkennziffer“ VKZ nach oben begrenzt, um Einzelhandelsansiedlungen zu ermöglichen, die in ihrer Größenordnung dem Mittelzentrum Weinheim angemessen sind. Es handelt sich hier um einen planerischen Richtwert, der lediglich eine eingeschossige Verkaufsfläche ermöglichen soll. Darüber hinaus wurde die Verkaufsfläche der baumarktspezifischen Sortimente entsprechend der üblichen Verkaufsflächen eines solchen Marktes nach oben begrenzt, so dass hier ein Baumarkt nicht zentrenschädlich sein wird.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits an Flächen von ca. 3,4 ha des Sondergebiets für ein Fachmarktzentrum (Bau- und Gartenmarkt, Kfz- Teile-Fachmarkt, Wohn- Fachmarkt) sowie für ein Autohaus starkes Kaufinteresse besteht, gilt die VKZ für lediglich zwei weitere Grundstücke. Hier können noch maximal ca. 6.000 m² Verkaufsfläche entstehen. Eine weitere Begrenzung bzw. Gliederung der Verkaufsflächen verschiedene nicht- zentrenrelevante Sortimentsgruppen ist nicht erforderlich, da die maximal mögliche Verkaufsfläche keine Beeinträchtigung der benachbarten Zentren darstellt. Dies wäre auch nicht sinnvoll, da der Bebauungsplan Angebotsflächen für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen schaffen soll.

Die Verkaufsflächenbegrenzung von Ergänzungs- und Randsortimenten soll verhindern, dass die grundsätzliche Beschränkung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente auf einem Nebenweg unterlaufen wird. Auch Einzelhandelsbetriebe mit originär nichtzentrenrelevanten Sortimenten haben einen zunehmenden Anteil an „Ergänzungs-“ oder „Randsortimenten“. Zur Einhaltung des raumordnerischen „Beeinträchtigungsverbots“ des ist daher die Grenze von maximal 300 m² Verkaufsfläche je zentrenrelevanter Sortimentgruppe bzw. die Obergrenze von 800 m² Verkaufsfläche für alle zentrenrelevanten Sortimente erforderlich.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit des unbeplanten Gebiets wurde die Grundflächenzahl auf 0,6 beschränkt. Diese Fläche kann voll versiegelt werden. Eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von zu 0,8 wurde lediglich bei wasserdurchlässiger Befestigung der Mehrversiegelung zugelassen, um einerseits eine für Gewerbegebiete übliche Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, andererseits den ökologischen Belangen Rechnung zu tragen (siehe Kapitel 2.2).

Mit der Begrenzung der Höhenfestsetzungen soll eine Störung des Landschaftsbildes des am Stadtrand liegenden Gewerbegebiets vermieden werden; die Baukörper sollen große Bäume möglichst nicht überragen und somit in das Landschaftsbild eingebunden werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird dagegen nicht festgesetzt, da für Werksgebäude und Hallen eine Unterteilung in Geschosse oft unzweckmäßig, z.T. nicht möglich ist. Statt dessen wird für alle Gebäude im Gebiet abhängig von der Dachneigung eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Sie ermöglicht eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss oder entsprechend dimensionierte Werkhallen. Ausnahmen für Werbe- oder Solaranlagen sind allerdings denkbar.

Die Baumassenzahl liegt unter dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwert, um in diesem Bereich eine massivere Bebauung zu vermeiden; sie ermöglicht aber dennoch eine 60%ige Überbauung der Grundstücke mit einer Gebäudehöhe von 10,0 m. Das Maß der baulichen Nutzung ist damit in ausreichendem Maß bestimmt und darüber hinaus wird eine flexibel auf die Bedürfnisse der Betriebe zugeschnittene Bebauung ermöglicht.

3.4 Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wurde auf 2.500 m² festgelegt, um den Bedarf nach größeren Grundstücken befriedigen zu können bzw. um eine effektive Erschließung des Plangebiets zu ermöglichen. Bei kleineren Grundstücken würden insbesondere im Bereich nördlich der Viernheimer Straße, der eine Tiefe von ca. 70 m aufweist, die Straßenfrontlängen der Grundstücke nur 15 bis 30 m betragen; diese Baugrundstücke wären schlecht nutzbar. Eine Reduzierung der Bautiefen wiederum hätte ein aufwendigeres Erschließungssystem zur Folge.

Um eine nachträgliche unerwünschte Stückelung der Grundstücke verhindern zu können, ist eine Genehmigungspflicht zur Teilung eines Grundstücks sinnvoll. Grundstücksteilungen könnten Probleme bei der Grundstücksausnutzung und der Erschließung und damit möglicherweise Änderungen des Bebauungsplans nach sich ziehen.

3.5 Bauweise und überbaubare Flächen

Die Bauweise im Plangebiet wird mit größeren Gebäudelängen als bei der 'normalen' offenen Bauweise festgesetzt, um auch den Bau größerer Werkhallen bei entsprechenden Betriebsabläufen zu ermöglichen. Bei Werksgebäuden sind mit Zustimmung der Nachbarn auch Gebäude in einseitiger Grenzbebauung zulässig, um größere zusammenhängende Freibereiche auf den Grundstücken zu ermöglichen. Es wurden großzügige Baufenster vorgesehen, um die Vorgaben für Gewerbebetriebe nicht zu eng zu fassen, so dass eine Nutzung und Bebauung der Grundstücke jeweils abgestimmt auf die individuellen Betriebsabläufe und -ansprüche erfolgen kann.

Da der Grundwasserspiegel zeitweise sehr hoch unter der Geländeoberkante liegt, ist der Hinweis auf Schutzmaßnahmen gegen das Eindringen von Grundwasser sinnvoll.

3.6 Verkehrsflächen

Bereits zum Zeitpunkt der Planung ist bekannt, dass sich im Plangebiet ein Bau- und Gartencenter sowie mehrere Autohändler ansiedeln möchten. Diese Betriebe lassen ein erhebliches Kfz-Aufkommen erwarten, das bei der Planung der Verkehrsanlagen berücksichtigt werden muss. Die Prognose (Untersuchung VPS „Anbindung der Gewerbegebiete Nord-West“ vom 24.06.2002) geht von 2.200 Fahrzeugen Verkehrszuwachs am Tag aus. Die Viernheimer Straße soll daher zwischen Westtangente und dem Kreisverkehrsplatz in jede Fahrtrichtung zwei Fahrspuren erhalten, um insbesondere in den Spitzenzeiten des motorisierten Individualverkehrs den Verkehr aufnehmen zu können und das Vorbeifahren an haltenden oder abbiegenden Fahrzeugen zu ermöglichen. Zur besseren Verdeutlichung der Straßenführung und zur Gestaltung des Stadteingangsbereichs sind ein 2-6 m breiter Mittelstreifen und beidseitig zusätzlich zum Schutz der Fußgänger jeweils 1,5 bis 2,0 m breite seitliche Grünstreifen neben den 1,5 m breiten Gehwegen vorgesehen.

Im östlichen Abschnitt der Viernheimer Straße sind eine 6,5 m breite Fahrbahn, ein 2,5 m breiter Grün- bzw. Parkstreifen für Lkw auf der Nordseite und ein 2 m breiter Grün- bzw. Parkstreifen für Pkw auf der Südseite sowie auf der Nordseite ein 1,7 m-2,2 m breiter Gehweg und auf der Südseite ein gemeinsamer 2,5- 3,25 m breiter Geh-/Radweg für beide Richtungen vorgesehen, der die Verbindung zu den nördlich angrenzenden Wegen in der Landschaft herstellen soll.

In der Viernheimer Straße sollen auch Bushaltestellen angeboten werden, um gemäß Plansatz 3.3.7.3 des Landesentwicklungsplans den Anschluss des Gewerbegebiets bzw. des geplanten großflächigen Einzelhandels an den ÖPNV zu gewährleisten.

Der Kreisverkehrsplatz ist mit 40 m Durchmesser und zwei Kreisfahrbahnen vorgesehen. Er ist als Übergangselement zwischen Straßenraumabschnitten unterschiedlicher Charakteristik an dieser Stelle ein geeignetes Gestaltungselement. Er gliedert den Straßenraum der Viernheimer Straße, dient einer punktuellen Geschwindigkeitsdämpfung, erleichtert das Linksabbiegen und vermeidet somit Wartezeiten, verbessert die Überquerbarkeit durch (im Vergleich zu Kreuzungen mit Abbiegespuren) weniger breite Knotenpunktzufahrten und verursacht nur geringe Betriebs- und Unterhaltungskosten im Vergleich zu Kreuzungen mit Lichtsignalanlagen. Darüber hinaus ist auch der Flächenbedarf geringer als bei einer Kreuzung mit Abbiegespuren.

Die Verbindungsstraße zum Bereich „Zwischen Dämmen“ (Planstraße A) ist ca. 95 m lang und soll eine Breite von 13,5 m erhalten. Hier sind 3,25 m breite Richtungsfahrbahnen, eine 3,0 m breite Abbiegespur, auf der einen Seite ein einfacher 1,5 m breiter Gehweg und auf der anderen ein 2,5 m breiter Geh- und Radweg zur Verbindung in den Bereich „Zwischen Dämmen“ bzw. in die freie Landschaft vorgesehen.

Die Stichstraße nach Norden (Planstraße B) weist eine Länge von ca. 280 m und eine Breite von 14,0 m auf und soll mit beidseitigem Gehweg (1,5 m breit), einem 2,5 m breitem Grün- bzw. Parkstreifen für Lkw auf der Nordseite und einem 2 m breitem Grün- bzw. Parkstreifen für Pkw auf der Südseite und 6,5 m Fahrbahn ausgebaut werden. Sie soll eine Wendeschleife für Lastzüge erhalten, da hier mehrere kleinere Grundstücke vorgesehen sind und eine Wendemöglichkeit erst weit außerhalb der Ortslage bestehen würde. Damit diese nicht zugeparkt wird, ist es sinnvoll, rund um die Wendeschleife Stellplätze vorzusehen. Bei der Wahl der Kurvenradien und der Dimensionierung der Wendeschleife wurde als Bemessungsfahrzeug ein Lastzug, das größtmögliche Bemessungsfahrzeug nach EAE 85/95, zugrunde gelegt, weil nicht genau absehbar ist, was für Betriebe sich im Gebiet ansiedeln werden und so die Erschließung für alle Fahrzeugarten gewährleistet ist.

Von dieser Wendeschleife ist eine 7 m breite Verbindung Richtung Weschnitz vorgesehen; der Ausbau ist dadurch nicht vorbestimmt.

Ein weiterer Fuß- und Radweg soll innerhalb der Grünflächen entlang der Weschnitz verlaufen.

Die Stichstraße, die den südlichen Teil des Gewerbegebiets erschließt (Planstraße C), hat eine Länge von nur 130 m. Hier ist aufgrund des geplanten Bau- und Gartencenters zu Spitzenstunden eine erhebliche Verkehrsstärke zu erwarten. Für einen solchen Straßentyp sehen die Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) eine Fahrbahnbreite von 6,5 m, vor. Hier ist auf der einen Seite ein einfacher 1,5 m breiter Gehweg und auf der anderen ein 2,5 m breiter Geh- und Radweg zur Verbindung des südöstlich gelegenen Wohngebiets in den Bereich „Zwischen Dämmen“ bzw. in die freie Landschaft vorgesehen.

Eine Wendeschleife wurde hier aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und wegen der eventuellen späteren Weiterführung dieser Straße nach Süden nicht vorgesehen. Die Grundstücke sind ausreichend groß, um Wendemöglichkeiten auch für Lkw vorzusehen; Wendemöglichkeiten werden allein schon für die Zulieferung der Einzelhandelsbetriebe erforderlich sein.

Ein- und Ausfahrten müssen in Kurven und insbesondere vor Einmündungen aus Gesichtspunkten der Verkehrssicherheit ausgeschlossen werden.

3.7 Ver- und Entsorgung, Regenwasserrückhaltung

Die vorhandenen 20 Kv-Freileitungen der EnBW sollen unterirdisch verlegt werden. Hierzu dienen die nördlichen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Zwei weitere Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind zur Erschließung des bebauten Gewerbegrundstückes im Westen erforderlich, da der Verlauf der Viernheimer Straße etwas nach Süden verschwenkt und nicht unmittelbar an das Gewerbegrundstück anschließt. Ebenso sind für die Flächen des Kiesgrabens bzw. dessen Verdolung Leitungsrechte erforderlich.

Das Plangebiet soll im modifizierten Mischsystem entwässert werden, in dem das gering verschmutzte Regenwasser getrennt erfasst und ohne Behandlung den Vorflutern zugeleitet wird. Die stärker verschmutzten Regenabflüsse sollen zusammen mit dem Schmutzwasser über die Mischwasserkanalisation der Kläranlage zugeführt werden.

Regenwasser von Dachflächen und nicht kontaminationsgefährdeten Flächen soll in Niederschlagswasser- Sammelanlagen gespeichert werden, um den Grundwasserverbrauch und den Abfluss von Niederschlagswasser in den Vorfluter zu reduzieren. Daneben wurden zur Gewährleistung eines verzögerten Niederschlagsabflusses auch Dachbegrünung vorgeschrieben. Aus den Niederschlagswasser- Sammelanlagen wird eine maximale Drosselwassermenge zur Ableitung in den Regenwasserkanal festgelegt, um zu gewährleisten, dass sie bei folgenden Regenereignissen wieder Aufnahmekapazität haben.

Das unverschmutzte Regenwasser der Sondergebiete A und B, der beiden östlichen Grundstücke an der Viernheimer Straße und des Autohauses Ebert sollen gedrosselt direkt in den Kiesgraben eingeleitet werden; ein bisher 55 m langer offener und mit Gräsern und niederen Stauden bewachsener Abschnitt soll im Rahmen der Erschließung des Plangebiets verdolt werden, um eine Aufwertung des Gewerbebestandes durch eine Erhöhung der nutzbaren Gewerbefläche zu erreichen.

Durch diese Verdolung ist ein massiver Eingriff in die Natur nicht abzuleiten. Die Bedeutung des o.g. offenen Abschnittes ist auf Grund des sehr kurzen zusammenhängenden Streckenabschnittes und der isolierten Lage als sehr niedrig einzustufen.

Der Kiesgraben wurde ursprünglich als künstlicher Bewässerungsgraben angelegt, um Wasser aus der Alten Weschnitz zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Weschnitzvorland zu transportieren. Die Grabenführung ist schnurgerade und monoton. Eine Beschattung durch Bäume und Gehölze erfolgt nicht. Eine dauerhafte Wasserführung ist nicht gegeben, da kein natürlicher Zufluss vorhanden ist.

Durch die Lage im Betriebsgelände des Autohauses ist eine ungestörte Entwicklung von Flora und Fauna nur bedingt möglich. Des Weiteren wirkt sich die regelmäßige Pflege des als Ablaufgerinne für Niederschlagswasser genutzten Grabens nicht nachhaltig positiv auf eine naturnahe Entwicklung des kurzen Grabenabschnittes aus. Eine naturnahe Versickerung des ankommenden Niederschlagswassers ist auf Grund der sehr ungünstigen Bodenkennwerte im Sohlbereich (Versickerungsbeiwerte $k_f = 10^{-7}$) hier nur sehr eingeschränkt möglich.

Des Weiteren bietet die Verdolung betriebliche Vorteile für die Abführung des Niederschlagswassers aus dem neuen Erschließungsgebiet über den Kiesgraben in das vorhandene zentrale, nachgelagerte und naturnahe Versickerungsbecken. Die Unterhaltung und Pflege des verdolten Abschnittes erweisen sich betriebswirtschaftlich günstiger als die mehrmalige jährliche Räumung und Mahd.

Deshalb wurde in Abwägung der Vor- und Nachteile, welche die geplante Umgestaltung des o.g. Kiesgrabenabschnittes für die Entwicklung, Erschließung und Unterhaltung des neuen Gewerbegebietes „Viernheimer Straße West“ nach sich zieht, die Verdolung der Belassung als offener Graben vorgezogen.

Das unverschmutzte Regenwasser aus den Grundstücken entlang der Planstraßen A und B wird einem Regenrückhaltebecken unter der Wendeschleife am Ende der Planstraße B zugeleitet und von dort aufgrund der topographischen Zwänge in die Alte Weschnitz gepumpt.

Das Schmutzwasser aus dem Gesamtgebiet soll zusammen mit dem verschmutzten Regenwasser einem zentralen Regenrückhaltebecken unter dem Kreisverkehrsplatz zugeleitet und von dort in den Anfangsschacht des städtischen Kanalnetzes im östlichen Teil der Viernheimer Straße gepumpt werden.

Die dezentrale Versickerung auf den Grundstücken wird nicht empfohlen. Sollte dennoch eine Versickerungsanlage auf dem Privatgrundstück geplant werden, so ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

3.8 Immissionsschutz

Der Schutz vor Luftverschmutzung hat im Plangebiet ebenfalls eine hohe Bedeutung, da Weinheim in einem Bereich mit sehr häufig austauscharmen Wetterlagen liegt. Hinzu kommt die Belastung durch den Großraum Mannheim/ Ludwigshafen, die zur Ausdehnung der (inzwischen aufgehobenen) Smog-Verordnung auf Weinheim geführt hatte. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes ist daher die Verhinderung unnötiger Luftbelastungen erforderlich.

Um nicht im Rahmen der Erschließung des Baugebiets für den relativ kleinen Bereich im Südosten des Plangebiets, der in der Nachbarschaft eines Wohn- und Mischgebiets liegt, eine Lärmschutzanlage planen und erstellen zu müssen, welche die in einem uneingeschränkten Gewerbegebiet maximal möglichen Emissionen abhält, wurde das Sondergebiet in einen Bereich B unterteilt, in dem die Art der Nutzung eingeschränkt ist. Die allgemein anerkannten Immissions-Richtwerte entstammen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die Zulässigkeitsvoraussetzung bei Vorbelastungen aus der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA-Lärm). Darüber hinaus wurde zwischen dem

Gewerbegebiet und dem Wohn-/ Mischgebiet eine öffentliche Grünfläche als Puffer angeordnet.

Auf Empfehlung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts wurde eine gutachterliche Untersuchung hinsichtlich der vom Straßen- und Parkplatzverkehr in Planstraße C ausgehenden Lärmemissionen in Auftrag gegeben. Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Modus Consult Speyer GmbH vom September 2003 kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die zusätzlichen Lärmquellen im Sondergebiet die Lärmsituation im Wohngebiet Kolpingstraße nur sehr gering bzw. nicht wahrnehmbar verändert und somit gegen den Bebauungsplan keine Bedenken aus schalltechnischer Sicht bestehen. Die Gesamtbelastung liegt unter 50 dB(A) und damit mehr als 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert. Dennoch hat der Gutachter empfohlen, im Bebauungsplan festzusetzen, die schallemittierenden Flächen in der nördlichen Hälfte der Grundstücke und die Gebäude in der südlichen Hälfte anzuordnen.

3.9 Grünflächen

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, wurde bei der Planung der Grünflächen auf die bestehende Vegetation so weit wie möglich Rücksicht genommen und dadurch der Gesamteingriff in Natur und Landschaft eingeschränkt.

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sollen dem Erhalt klimawirksamer Strukturen und der Schaffung eines ausreichenden Grünvolumens dienen, um die Belastungen des Strahlungshaushaltes durch Versiegelung und Bebauung zu reduzieren. Insbesondere die Grünflächen entlang der Alten Weschnitz wurden so angeordnet, dass sie einen Korridor zur Aufrechterhaltung der Durchlüftung der Siedlungsbereiche bilden und das Baugebiet in die Landschaft einbinden. Mit den öffentlichen Grünflächen soll der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Straßenbau weitestgehend ausgeglichen werden.

Die öffentlichen Grünflächen dienen auch der Erschließung angrenzender Grundstücke. Sie tragen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, des Klima- und Wasserhaushalts, des Arten- und Biotopschutzes sowie des Landschafts- bzw. Ortsbilds bei, sind Erholungs- und Pausenzonen für die im Gewerbegebiet beschäftigten Personen und schaffen damit im neuen Gewerbegebiet gesunde Arbeitsverhältnisse.

Die durch die Versiegelung der Verkehrsflächen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch Grünstreifen neben den Fahrbahnen gemindert werden. Dort sind insbesondere Pflanzmaßnahmen zur Überschattung der versiegelten Flächen und zur Schaffung neuen Grünvolumens vorgesehen.

In den öffentlichen Grünflächen im Südosten sollen ein Bolzplatz und andere Spielmöglichkeiten vorgesehen werden, da in diesem Bereich bereits vor der Umwandlung in Bauland ein gut genutzter Bolzplatz vorhanden war. Der Standort ist aufgrund der geringen Störanfälligkeit in der Nachbarschaft des Gewerbegebiets günstig. Diese Spielmöglichkeiten dienen zwar nicht unmittelbar den Gewerbebetrieben, werten aber die Grünflächen auf, so dass ihr Erholungswert höher ist.

3.10 Maßnahmen zum Eingriffsausgleich und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Grünordnungsplan ist die Leistungsfähigkeit und die Empfindlichkeit der Böden und des Grundwassers hoch beurteilt. Durch die im Gewerbegebiet verursachte Versiegelung wird die Versickerung von Niederschlagswasser und somit die Grundwasserneue-

bildung eingeschränkt bzw. unterbunden. Durch Entsiegelung funktionslos gewordener Flächen können Bodenfunktionen wiederhergestellt und Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem Baugrundstück durch Flächenversiegelung entsprechend der entsiegelten Fläche im Verhältnis 1:1 vollständig ausgeglichen werden.

Durch die Festsetzung der Materialien für unterschiedlich genutzte Flächen kann, wenn auch in geringerem Maße, eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung weiterhin stattfinden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder Bodenkontaminationen eintreten könnten, da der Schutz des Grundwassers vor Verschmutzung oberste Priorität hat.

Die Begrünung dient der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Beseitigung von Vegetationsstrukturen. Gleichzeitig werden klimawirksame Strukturen geschaffen, das Siedlungsbild aufgewertet sowie die Bebauung in die landschaftliche Situation eingebunden. Durch den Bezug einer quantitativen Pflanzbindungen auf die Grundstücksfläche soll Grünvolumen in ausreichender Diversität entstehen. Damit können die Veränderungen von Flora und Fauna weitestgehend ausgeglichen werden.

Die Transpiration der Vegetation bringt Abkühlung an heißen Tagen. Pflanzen sind Wasserspeicher, mildern das trockene Klima, wirken als Staubfilter und begünstigen die Bodenbildung. Um Eingriffe in diese Funktionen auf das notwendige Maß zu beschränken, soll bei allen Baumaßnahmen und der Anlage der Freiflächen auf die bestehende Vegetation Rücksicht genommen und neue Begrünung nicht ohne weiteres beseitigt werden. Besonders wertvolle Bäume sind als erhaltenswert gekennzeichnet. Da Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mehr als ein Jahrzehnt brauchen, um die ökologischen Funktionen alter Grünbestände zu übernehmen, werden durch deren Erhalt Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden.

Die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen auf 10% der Baugrundstücke dient der Anlage geschlossener Gehölzstrukturen, aus denen wieder neue Biotope entstehen können. Da diese Bepflanzungen in der Regel an den Grundstücksgrenzen angelegt werden dürften, entsteht auch eine sinnvolle Vernetzung von Grünflächen innerhalb des Plangebiets. Sie dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Bei der Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher aus der Pflanzenliste zu verwenden, um der im Planungsgebiet lebenden Tierwelt neuen artgerechten Lebensraum zu bieten. Für die erhaltenen wie für die neu anzupflanzenden Bäume und Sträucher gilt gleichermaßen, dass die Bepflanzung dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist, damit eine ausreichende Eingrünung auch langfristig erhalten bleibt.

Die Begrünung an den Fahrbahnseitenbereichen und im Mittelstreifen der Viernheimer Straße soll die Straßenführung in der dritten Dimension verdeutlichen. Sie dient primär der einer städtebaulichen Gestaltung, aber auch der Orientierung, Klimaverbesserung und als Wanderungsschiene der Tierarten bei Kronenschluss.

Durch die geplante Bebauung wird die sogenannte "Relief-Energie" beeinträchtigt, bzw. bodennaher Luftaustausch nachhaltig negativ beeinflusst. Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt daher aus klimaökologischen Gründen: Werden Gebäude mit einem flachen oder flach geneigten, begrünem Dach ausgeführt und nicht mit Sattel- oder Pultdach, wird der Luftaustausch besser ermöglicht. Durch Dachbegrünung lassen sich neben bauphysikalischen Vorteilen auch stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt mindern. Damit leisten sie einen positiven Beitrag zum Kleinklima. Darüber hinaus ist die Dachbegrünung auch aus entwässerungstechnischer Sicht erforderlich (siehe Kap. 3.7).

Die künftige Vegetation des Plangebiets soll in Volumen und Qualität dem heutigen Bestand möglichst nahekommen. Damit sich Bäume gesund entwickeln können, benötigen sie ausreichend dimensionierte, nicht verdichtete Pflanzbeete. Oft werden für Bäume viel zu kleine Pflanzbeete vorgesehen, so dass diese nach einigen Jahren erkranken und beseitigt werden müssen. Die festgesetzten Maße sind für das gesunde Wachstum eines Baumes erforderlich.

4.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Auch wenn in diesem Bereich keine allzu hohen Gestaltungsanforderungen gestellt werden müssen, sind doch gewisse Mindestanforderungen erforderlich. Die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Errichtung der Einfriedigungen dienen der Gestaltung des Ortsbildes. Dabei wurden die Erfahrungen aus der Baugenehmigungspraxis der Stadt Weinheim berücksichtigt. Die Materialauswahl zur Dacheindeckung wurde eingeschränkt, da durch unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) Schadstoffeinträge in den Boden möglich sind.

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

Die Höhe und Materialwahl von Einfriedigungen wurden vorgeschrieben, da sie das Ortsbild sehr negativ beeinflussen können. Höhere Einfriedigungen sollen deshalb von der Straßengrenze abgerückt werden, um den öffentlichen Raum offen zu gestalten und zwischen Gehweg und Zaun eine Begrünung zu ermöglichen.

Um natürlichen Boden im Plangebiet zu erhalten, die quantitative Belastung von Depositionen mit Erdaushub zu vermeiden und um bereits während der Bauphase Lkw-Fahrten zu reduzieren, soll Erdaushub im Baugebiet verbleiben, soweit es bei Erhaltung der bestehenden Vegetation möglich ist. Zur Erstellung eines Gebäudes kann eine weniger tiefe Baugrube ausgehoben werden, wenn die Geländeoberkante nach der Sicherung des Mutterbodens durch Erdaushub erhöht wird. Hierdurch können ungünstige Geländeformen beseitigt bzw. attraktive Gartenlandschaften modelliert werden. Der erhaltbare Bestand an Heckenstrukturen und Bäumen auf nicht überbauten Flächen soll jedoch nicht dem Bodenaushub „geopfert“ werden.

Zu den vielfältigen Ursachen der Überschwemmungskatastrophen der letzten Jahre zählt auch die wachsende Versiegelung des Bodens durch Bebauung, da sie zu einer Erhöhung und erheblichen Beschleunigung des Niederschlagsabflusses beiträgt. Darüber hinaus gab es in der Region in den letzten Jahren bereits Wassernotstände. Daher werden in § 1 Absatz 5 Nr. 7 BauGB Städte und Gemeinden verpflichtet, bei der Bauleitplanung Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts weitgehend zu vermeiden.

Mit der Speicherung des Regenwassers soll daher ein Beitrag zur Verringerung des Grundwasserverbrauchs und zur Reduzierung des Abflusses von Niederschlagswasser in den Vorfluter geleistet werden (dezentrale Regenwasserbewirtschaftung). Nebeneffekt kann die Nutzung des Regenwassers für Toilettenspülung, Gartenbewässerung oder gewerbliche Zwecke sein, wodurch der Eingriff in den Wasserhaushalt durch die Bebauung und Versiegelung zumindest teilweise ausgeglichen werden kann (siehe auch Kapitel 3.7).

Die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises weist daraufhin, dass in der Umgebung von Weinheim erhöhte Chrom-Gehalte im Boden vorliegen. Die aus der Dün-Bebauungsplan Nr. 112.A „Viernheimer Straße- West“, November 2003

gung mit Gerbereischlamm anthropogen bedingt erhöhten Gehalte bestehen annähernd flächenhaft. Daher ist der Hinweis auf eine ordnungsgemäße Entsorgung dieser Böden erforderlich.

5. Auswirkungen der Planung

Die Stadt Weinheim beabsichtigt die Baulandbereitstellung durch die Wertumlegung gemäß § 57 BauGB und hat dazu bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans einen Umlegungsbeschluss gefasst.

Die Kosten für die Baureifmachung des Gebiets sind abhängig von der straßenbau-technischen Erschließung, Entwässerung und Abwasserbeseitigung sowie von den erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Der Anteil der Verkehrsflächen im Plangebiet liegt bei ca. 19.650 m² bzw. 14 %, der Flächenbedarf der Grünflächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft bei ca. 1,7 ha bzw. 12,2 %.

Die Stadt beabsichtigt, die gesamten im Planungsgebiet durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen nach Maßgabe der §§ 11 und 124 BauGB einem Erschließungsträger zu übertragen, der sämtliche Erschließungsaufwendungen übernehmen, jedoch berechtigt sein soll, von den künftigen Eigentümern der im Rahmen der Bodenordnung neu zu bildenden Baugrundstücke einen vollen Kostenersatz zu fordern. Entsprechende Grundsatzbeschlüsse sind bereits gefasst.

Die von der Stadt für die Baureifmachung aufzubringenden Kosten können dadurch im wesentlichen auf die Verfahrens- und Sachkosten der Bodenordnung und der Bauleitplanung reduziert werden.

Amt für Stadtentwicklung, November 2003

Sachbearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Fischer