

Stadt Weinheim - Bebauungsplan 2/04-08 "Stephansberg"

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsübersicht:

1. Berücksichtigung der Umweltbelange
2. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
3. Entscheidung über die zum Erreichen der Ziele innerhalb des Geltungsbereichs in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a Abs. 3 BauGB) wurden überprüft und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Bodengutachten sowie eine arten- und naturschutzfachliche Übersichtsbegehung durchgeführt. Im Bebauungsplan wurden insbesondere folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen festgesetzt:

1. Durch die Festsetzung einer Freihaltezone, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, wird ein ungehinderter Abfluss der hangabwärts strömenden Frischluft gesichert.
2. Der Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien bei den Flächen für Zufahrten und Stellplätze trägt dem Bodenschutz Rechnung.
3. Durch die extensive Dachbegrünung mit sonnen- und hitzresistenten Pflanzarten werden Bodenfunktionen erhalten oder wiederhergestellt.
4. Der Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmittel trägt zum Schutz und zur Minderung der möglichen Beeinträchtigungen von Insekten bei.
5. Ausgleich des Eingriffs in den Wasserhaushalt durch die Bebauung und die Versiegelung durch Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser als Brauchwasser.
6. Das festgesetzte Verbot fester und flüssiger Brennstoffe erzielt die Vermeidung unnötiger Luftbelastungen.

7. Die Anpassung der maximalen Gebäudehöhen an die umgebende Bebauung bzw. die Festsetzung des Staffelgeschosses sorgen für eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.
8. Durch die grünordnerischen Festsetzungen mit den anzupflanzenden Bäumen und Straucharten innerhalb des Bebauungsplans sowie der anzuwendenden Pflanzliste landschafts- und standortgerechter Arten wird ein Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichs im Plangebiet erreicht.
9. Darüber hinaus tragen externe Ausgleichsmaßnahmen maßgeblich zum Erreichen eines vollständigen Ausgleichs über die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere bei.

Der Nachweis der naturschutzfachlichen Kompensation erfolgte nach der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (LfU 2005).

Die Umweltprüfung hat gezeigt, dass keine Flächen oder Schutzgüter von besonderer Funktion oder Bedeutung betroffen sind. Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange kann ausgesagt werden, dass durch das geplante Vorhaben – unter Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen – keine Zugriffsverbote des § 42 BNatSchG erfüllt werden, und es erfolgt keine Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope i. S. v. § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen können Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten oder wiederhergestellt werden. Mit diesen geplanten Kompensationsmaßnahmen wird das Ziel verfolgt, defizitäre Bereiche landschafts-ökologisch aufzuwerten und damit die erheblichen Beeinträchtigungen, die das geplante Vorhaben bewirkt, naturschutzfachlich auszugleichen. 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 des Landschaftspflege an dieser Stelle gegenüber den anderen abzuwägenden Belangen und Planungszielen im Range nicht vorgehen.

Die übrigen Gesichtspunkte sind dem Umweltbericht und der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen 5 private Stellungnahmen und 12 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Während der Offenla-

ge sind 6 private Stellungnahmen und 13 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte der Anregungen und deren Behandlung dargestellt.

Grundstücksgrößen:

Im Rahmen des Verfahrens wurde angeregt, sowohl Mindestgrundstücksgrößen als auch eine maximale Grundstücksgröße im Bebauungsplan festzusetzen. Dadurch sollte zum einen die Möglichkeit auf eine weitere Unterteilung der Grundstücke nicht mehr bestehen (Gefahr einer dem Planungsziel nicht angemessenen zu verdichteten Bebauung und eines erhöhten Verkehrsaufkommens). Zum anderen sollten die realisierbaren Grundflächen auf den einzelnen Grundstücken im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unabhängig von den späteren tatsächlichen Grundstücksgrößen nach oben hin wirkungsvoll beschränkt werden.

Der Anregung wurde gefolgt. Mindest- und maximale Grundstücksgrößen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Grundflächenzahl/Baumasse/Einfügen in die Umgebungsbebauung:

Die Grundflächenzahl wird als zu groß im Verhältnis zu den Grundstücksgrößen angesehen. Es wird befürchtet, dass in Verbindung mit der erlaubten Zahl von 2 Vollgeschossen überdimensionierte Baukörper entstehen.

Die Befürchtung wurde zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet soll eine Einzelhausbebauung mit Villencharakter entstehen. Bei den festgesetzten maximalen Grundstücksgrößen und der für ein Reines Wohngebiet angemessenen GRZ von 0,3 ist die Bebauung als verträglich mit der Umgebungsbebauung anzusehen.

Höhe der Gebäude:

Es wurden Bedenken geäußert, dass die maximale Wand- und Gebäudehöhe zu hoch sei und sich nicht in die Bestandsbebauung einfüge. Die festgesetzten Höhen sollten erheblich vermindert werden.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Durch Geländeschnitte und ein Modell wurde nachgewiesen, dass sich die geplante Bebauung hinsichtlich der maximal zulässigen Höhenentwicklung in das Umfeld einfügt.

Geschossigkeit:

Es wurde angemerkt, dass die Planung in keinem Verhältnis zu der Umgebungsbebauung (max. 2 Geschosse) steht. Die Geschossigkeit sollte an dem Bestand angepasst werden. Eine Geschossflächenzahl müsste festgesetzt werden.

Der Anregungen wurde gefolgt. Es wurden maximal 2 Vollgeschosse und eine

GFZ von 0,6 im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich wurde das Obergeschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss festgesetzt, damit dieses talseitig nicht als Vollgeschoss in Erscheinung tritt.

Ausmaße der Gebäude:

Es wird befürchtet, dass im Plangebiet keine Villenformen entstehen, sondern Mehrfamilienhaus-Wohnblocks (Wohntürme).

Die Befürchtung wurde zur Kenntnis genommen. Mehrfamilienhäuser können im Bebauungsplanbereich nicht entstehen, da nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser zugelassen sind. Die maximale festgesetzte Anzahl von 2 Wohneinheiten je Gebäude, die auch in den Grundzügen der Planung varankert ist, stellt dies sicher.

Verschattung:

Es wird befürchtet, dass es durch die geplante Bebauung zu einer Verschattung der benachbarten Grundstücke kommen könnte.

Die Verschattung wurde überprüft. Es wurde festgestellt, dass die Wohnräume der benachbarten Gebäude mehr als die Hälfte des Jahres unverschattet bleiben. Der erforderliche Abstand zum Nachbargrundstück sowie die ausreichende Belichtung und Belüftung der Bestandsgebäude werden im Bebauungsplan sichergestellt. Im Zuge der bauplanerischen Abwägung wurde dem öffentlichen Interesse an einer innerörtlichen Nachverdichtung der Vorrang vor dem privaten Interesse eingeräumt, dass die Grundstücke am Klingenberg vollständig unverschattet bleiben. Potentielle temporäre Beeinträchtigungen in diesem Zusammenhang sind als zumutbar anzusehen.

Bodenschutz und Altlasten:

Im Beteiligungsverfahren wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde der fehlende Ausgleich für das Schutzgut Boden kritisiert. Es wurde angemerkt, dass ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich sei. Aus diesem Grund sollte eine Bodenkompensation außerhalb der Geltungsbereichs stattfinden und im Umweltbericht thematisiert werden. Eine Überprüfung des Geländes auf Schadstoffe wurde zusätzlich gefordert.

Die eingehende Suche nach verfügbaren Flächen zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden ergab, dass keine geeigneten Flächen auf der Gemarkungsfläche der Stadt Weinheim zur Verfügung stehen. Jedoch werden die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die festgesetzten Gründächer und die Teilversiegelung gemindert, indem die Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bzw. wiederhergestellt werden können. Des Weiteren wurden die Belange des Bodenschutzes im Rahmen des Verfahrens im Zuge der bauleit-

planerischen Abwägung gegenüber den sonstigen öffentlichen und privaten Belangen abgewogen. Ein Bodengutachten wurde im Rahmen des Planverfahrens erstellt. Hierbei wurden keine besonderen Auffälligkeiten festgestellt. Lediglich innerhalb der Teilfläche WR 1 südlich der geplanten Erschließungsstraße und der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (TF1 im Bodengutachten) wurden erhöhte Gehalte an Kupfer ermittelt, die auf landwirtschaftliche Beeinflussung schließen lassen. Die Prüfwerte Boden → Mensch für die Nutzungskategorie Wohnbebauung werden jedoch alle unterschritten, so dass die gemessenen Gehalte unbedenklich sind. Nach Empfehlung des Wasserrechtsamts des Rhein-Neckar-Kreises wurde ein Hinweis zur Entsorgung von Oberbodenmaterial auf der Teilfläche TF1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abwasserbeseitigung:

Vom Wasserrechtsamt wurde eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens gefordert.

Gemäß der Bodenuntersuchung, die im Rahmen des Verfahrens durchgeführt wurde, ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich. Aus diesem Grund wurde die Rückhaltung des Niederschlagswassers mit gedrosseltem Abfluss im Bebauungsplan festgesetzt.

Zufahrt zu den neuen Baugrundstücken:

Aus der Bürgerschaft wurde kritisiert, dass die Zufahrt zu den neuen Baugrundstücken sehr beengt sei und dass es nicht mehr möglich wäre, auf dem gegenüber liegenden Gehweg zu parken.

Im Rahmen des Verfahrens wurden die Radien überprüft und die Verkehrsfläche im Bereich der Ein- und Ausfahrt entsprechend aufgeweitet. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der private Wohnweg im rechtlichen Sinne einer privaten Grundstückszufahrt gleichgestellt ist. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist bereits heute einzuhalten, denn die Lage der privaten Grundstückszufahrten ist derzeit auch nicht geregelt.

Besucherparkplätze:

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass sich die Parksituation in der Weinbergstraße durch die Planung verschlechtert.

Eine Überlastung ist aufgrund der momentanen Parksituation nicht zu befürchten. Im Bebauungsplan sind für die privaten Baugrundstücke 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Damit wird bereits das Maximum der nach Landesbauordnung möglichen zu fordernden Stellplätze ausgeschöpft (vgl. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO).

Lage Zufahrtsstraße:

Im Beteiligungsverfahren wurde eingewandt, dass durch die Privatstraße, die im Vorentwurf des Bebauungsplans unmittelbar entlang der benachbarten Grundstücksgrenze verlief, erhebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen (Lärm, Licht, Luft) entstehen.

Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Zwischen Grundstück und privatem Wohnweg wurde ein 1,25 m breites Abstandsgrün festgesetzt. Nach den Ausführungen des Umweltberichts sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrsemissionen zu erwarten. Der private Wohnweg ist aufgrund der geringen Anzahl von lediglich 3 Baugrundstücken, die durch ihn erschlossen werden, im rechtlichen Sinne einer Grundstückerschließung gleichzusetzen.

Wertminderung:

Im Beteiligungsverfahren wurde die Befürchtung geäußert, dass aufgrund der geplanten Bebauung keine Beobachtung von Wildtieren mehr möglich sein wird und dass dies zu einer Wertminderung der benachbarten Grundstücke führen könnte.

Die Befürchtung wurde zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Stadt Weinheim entsteht hierdurch jedoch bei objektiver Betrachtung kein unzumutbarer Wohnwertverlust durch diese befürchtete potentielle Beeinträchtigung.

Dem öffentlichen Belang einer inneren Nachverdichtung durch Umsetzung einer im FNP dargestellten Wohnbaufläche wurde daher im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung der Vorrang vor dem privaten Belang einer uneingeschränkten Aussicht und Wildtierbeobachtung eingeräumt.

Eingriff in die Natur:

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde die Auffassung geäußert, dass die Bebauung eine Verschandelung der Natur darstellt.

Die Auffassung wurde zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. Gemäß Umweltbericht verbleiben nach deren Umsetzung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Sternwarte:

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass die bestehende private Sternwarte östlich des Plangebiets durch Autoscheinwerfer beeinträchtigt und die Beobachtung von Kometen nach Westen erschwert wird.

Die Position der Sternwarte wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überprüft. Es wurde festgestellt, dass die Lage der Sternwarte nicht in direkter

Verlängerung der geplanten Zufahrtsstraße liegt und dass aufgrund der Topographie die Scheinwerfermitte herannahender Fahrzeuge auch deutlich unterhalb der Sternwarte liegen wird. Dementsprechend kann eine direkte Anstrahlung der Kuppel durch Autoscheinwerfer grundsätzlich ausgeschlossen werden. Diffuse Lichtbeeinträchtigungen durch Scheinwerferlicht können dagegen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Da in dem Gebiet eine Vorbelastung durch die bereits vorhandene Nachbarbebauung und Straßenbeleuchtung vorliegt, wird zwar nicht verkannt, dass vermehrte Beeinträchtigungen des Sternwartenbetriebes durch diffuse Lichteinwirkung nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Diese werden jedoch als zumutbar eingestuft und wurden im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung gegenüber den sonstigen Belangen städtebaulicher Art und dem öffentlichen Interesse, unter einer vergleichsweise geringen Inanspruchnahme von Grund und Boden neues Bauland zu schaffen, zurückgestellt.

Notwendigkeit und öffentliches Interesse:

Im Beteiligungsverfahren wurde eingewandt, dass für die Planung keine Notwendigkeit und kein öffentliches Interesse besteht.

Diese Auffassung wurde zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit der Planung ergibt sich aus dem im Flächennutzungsplan prognostizierten Wohnbauflächenbedarf. Zielsetzung des Stadt Weinheim ist es, diesen bis zum Jahr 2020 entsprechend durch Neuausweisungen zu decken. Eine der im FNP dargestellten Flächen ist das Gebiet „Stephansberg“.

Landschaftsschutzgebiet:

Es wurde angemerkt, dass das Baugebiet im ehemaligen Landschaftsschutzgebiet liegt und trotz Verschiebung der Grenze die Fläche immer noch ökologisch wertvoll sei.

Die Anmerkung wurde zur Kenntnis genommen. Für die Beurteilung der jetzt beabsichtigten baulichen Inanspruchnahme der Fläche relevant ist die derzeit gültige Abgrenzung, die 1997 per Rechtsverordnung festgelegt wurde. Es wird nicht verkannt, dass es sich bei den in Anspruch zu nehmenden Flächen um einen ökologisch hochwertigen Bereich handelt. Gleichwohl wird der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt.

Klima / Frischluftzirkulation:

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass durch die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung der Ventilation, Belüftung und Frischluftzufuhr in der Hangzone entsteht.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Umgebungsbebauung und des geringen Umfangs der neuen Bebauung ist von einer gravierenden Verschlechterung der bisherigen Frischluftversorgung der westlich angrenzenden Wohngebiete nicht auszugehen. Zudem wurde im Bebauungsplan im Osten, zwischen den zwei Baufenstern im WR1 eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Innerhalb dieses Korridors sowie seitlich der Baukörper ist weiterhin ein ungehinderter Abfluss der Luftmassen möglich.

3 Entscheidung über die zum Erreichen der Ziele innerhalb des Geltungsbereichs in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Die grundsätzliche Eignung der Fläche für Wohnbauzwecke wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes festgestellt. Die Fläche ist verfügbar und hinsichtlich des dem übergeordneten Planungsziel entsprechend zu bedienenden Segments (Villenbebauung) in der Hanglage besonders gut geeignet.

Grundlegende planerische Alternativen zur Erschließung des Gebietes kommen aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs und der vorgegebenen verkehrlichen Erschließung von der Weinbergstraße aus nicht in Betracht.

Allenfalls eine kleinteiligere Bebauung mit geringeren Grundstücksgrößen - und damit verbunden einer deutlich höheren Zahl an Wohneinheiten - käme auf Basis der Darstellung des Flächennutzungsplans ebenfalls in Betracht. Diese würde jedoch dem planerischen Ziel, an dieser Stelle eine villenartige Bebauung zu ermöglichen, zuwiderlaufen und wäre auch aufgrund des damit zwangsläufig verbundenen deutlich höheren Verkehrsaufkommens an diesem Standort abzulehnen.