



## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

zum Bebauungsplan Nr. 1/02-22

für den Bereich „Hildebrand'sche Mühle“

Gemäß § 10 a (1) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Konzeption nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **1. Planungsanlass und -ziele**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebiets „Hildebrandsche Mühle“, das 2009 förmlich festgesetzt wurde.

Nach der Aufgabe der Mühlen- und sonstigen gewerblichen Nutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Hildebrand'schen Mühle lag das Areal über 30 Jahre brach.

Durch die Übernahme des Grundstückes der Hildebrand'schen Mühle durch einen Investor sind Umsetzungsperspektiven zur Errichtung einer Wohnnutzung und somit der Erreichung der Sanierungsziele, also die Umsetzung einer adäquaten Nutzung (Umnutzung und Neubau von Wohngebäuden) und gleichzeitig der Beseitigung der massiven städtebaulichen Missstände wieder gegeben.

Der Eigentümer des Areals Hildebrand'sche Mühle hat in Abstimmung mit der Stadt Weinheim sowie den Denkmalschutzbehörden ein Nutzungs- und Bebauungskonzept für das Grundstück der historischen Mühle für eine Wohnbebauung mit dem Schwerpunkt auf gefördertem Wohnungsbau entwickelt, das vom Gemeinderat der Stadt Weinheim als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen wurde. Die Umsetzung der Sanierungsziele mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept liegt im starken öffentlichen Interesse.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Zulässigkeit des städtebaulichen Konzeptes für ein Wohngebiet. Durch den Bebauungsplan wird ein ehemals gewerblich stark ausgenutztes Grundstück reaktiviert und planungsrechtlich für eine Wohnbebauung in verdichteter Bauweise vorbereitet. Dies entspricht auch dem allgemeinen Ziel einer flächensparenden Bauweise. Mit der Planung werden bereits baulich genutzte Flächen umgenutzt, so dass einerseits dringend erforderliche Wohnungen entstehen werden und andererseits durch eine gewisse bauliche Dichte die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen verringert werden kann.

## **2. Planungskonzept**

Das städtebauliche Konzept sieht unter Erhaltung des denkmalgeschützten Siloturmes und der ebenfalls denkmalgeschützten Villa die Errichtung eines Ensembles von drei Gebäuden vor. Westlich des Siloturmes sollen am Fuß des Hanges sechs- bis siebengeschossige Gebäude entstehen, deren Kubatur durch einen Versprung im Grundriss gegliedert wird. Nordöstlich des Siloturmes soll ein weiteres siebengeschossiges Gebäude entstehen. Die alte Villa soll in Abstimmung mit dem Denkmalschutz unter Erhaltung der geschützten Fassaden baulich ergänzt werden. Der denkmalgeschützte Turm wird ohne Nutzung erhalten.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neu zu errichtende Brücke über die Weschnitz von der Birkenauer Talstraße aus. Die Brücke liegt an Stelle der zwischenzeitlich zurückgebauten Interimsbrücke.

Innerhalb des Plangebiets werden die Gebäude über eine private Verkehrsfläche angebunden. An dieser werden auch oberirdische Stellplätze angeordnet.

### **3. Alternativenprüfung**

Die vorgesehene bauliche Entwicklung des alten Mühlenstandorts entspricht der übergeordneten Zielsetzung, Konversionsflächen für die städtebauliche Entwicklung zu nutzen, ganz im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung sowie den für den Geltungsbereich festgelegten Sanierungszielen des Sanierungsgebietes „Hildebrandsche Mühle“. Damit wird zugleich dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt. Eine Flächeninanspruchnahme für Neubaumaßnahmen auf der „grünen Wiese“ wird damit vermieden. Es handelt sich daher bei dem Projekt um eine Überplanung von bereits seit sehr langer Zeit intensiv genutzten bzw. überbauten Flächen. Die Lage des Plangebiets ist damit vorab festgelegt, Standortalternativen sind in diesem Zusammenhang nicht gegeben.

#### **3.1. „0-Variante“ (Nichtdurchführung der Planung)**

Aufgrund der weitgehenden Nutzungsaufgabe vor mittlerweile über 30 Jahren wird der Flächenzustand maßgeblich von der seither erfolgten natürlichen Sukzession bestimmt. Diese hat in Abhängigkeit zur jeweiligen Ausgangssituation und zur Entwicklungszeit unterschiedliche Stadien erreicht. Entsprechend finden sich noch einzelne junge, in weiten Teilen aber auch von Gehölzen dominierte Vegetationsbestände.

Bei einer Nichtumsetzung der Planung in Verbindung mit einem Ausbleiben von Nutzungen und Pflegemaßnahmen wäre mit einer weiter voranschreitenden Sukzession und der verstärkten Ausbildung von gehölzdominierten Brachflächen auszugehen, was zu einer allmählichen Zunahme des Grünvolumens führen würde.

Ggf. wäre dies mit einer Verbesserung des Lebensraumangebotes für Flora und Fauna verbunden, da die allmähliche Ausbildung auch reiferer Stadien der Vegetationsentwicklung und ein weitgehendes Ausbleiben von Störungseinflüssen die Ansiedlung von Tieren und Pflanzen begünstigt. Mit diesem Prozess ginge parallel ein fortschreitender und vermutlich beschleunigter Verfall der Bausubstanz und damit der Kulturgüter (unter Denkmalschutz stehende Villa und ehemaliger Siloturm) einher.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (hoher Versiegelungsgrad durch Gebäude/bauliche Anlagen inkl. Hof- und Wegeflächen, Belastungen durch Bodenverunreinigungen bzw. schadstoffhaltige Bodenauffüllungen) würden allerdings auch die entsprechenden Beeinträchtigungen verbleiben und fortwirken.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das städtebauliche Ziel der Reaktivierung der Brachfläche mit Schaffung von ca. 80 neuen Wohnungen sowie die Sanierungsziele (Beseitigung der städtebaulichen Missstände) nicht umgesetzt werden. Die Nichtdurchführung der Planung stellt demnach keine Alternative zum Bebauungsplan dar.

#### **3.2. Standortalternativen**

Die Bauflächen liegen auf einer ehemals intensiv genutzten, mittlerweile brachliegenden Fläche, welche wieder nutzbar gemacht werden soll, daher existieren keine gleichwertigen Standortalternativen. Zur Schaffung von Flächen für eine vergleichbare Anzahl von Wohnraum müsste an anderer Stelle nicht oder weniger vorbelastete Flächen in Anspruch genommen werden.

### **3.3. Konzeptalternativen**

Dem entwickelten städtebaulichen Konzept ist durch die vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz (zu erhaltende Villa und Turm) einerseits und die Rahmenbedingungen einer sehr bewegten Topografie mit großen Höhenunterschieden andererseits ein enger Rahmen gesetzt. Zudem besteht kaum Spielraum für eine grundlegend andere Erschließung des Gebiets. Auf Grund dessen bestehen keine grundlegenden Konzeptalternativen. Unabhängig davon erfolgte eine dezidierte planerische Ausarbeitung mit vielfältigen architektonischen Varianten der Gebäudeplanung.

Die Reduzierung der baulichen Dichte würde auf Grund der hohen Vorbelastung und Vornutzung der Flächen zudem nicht wesentlich geringere Eingriffe in die Schutzgüter mit sich bringen, sie stünde aber im Konflikt mit der städtebaulichen Zielstellung einer verdichteten Wohnbebauung mit ca. 80 Wohneinheiten zu ermöglichen sowie mit dem Gebot eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden.

## **4. Umgang mit den Umweltbelangen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden in Bezug auf die Umweltbelange Fachgutachten zum Artenschutz, zum Boden bzw. Altlasten, zur Geologie bzw. dem Baugrund, zum Verkehr bzw. zur Erschließung des Plangebiets und zu Schallimmissionen erstellt. Darauf aufbauend kommt der Umweltbericht in Bezug auf die Schutzgüter zu folgenden Ergebnissen:

### **4.1. Bewertung Bestand**

Durch die jahrhundertelange Nutzung als Mühl- und Lagerstandort in verschiedenster Ausprägung und die bis in der 1990er Jahre noch teilweise andauernde Wohnnutzung ist die Fläche anthropogen überprägt. Inzwischen ist der Gebäudebestand in großen Teilen verfallen, tlw. einsturzgefährdet und auch die zu erhaltenden Gebäude sind sanierungsbedürftig.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ an. Im näheren Umfeld befinden sich zudem Teilflächen von zwei Natura 2000-Gebieten. Aufgrund der räumlichen Situation und der Verschiedenheit der Biotope innerhalb der Schutzgebiete im Vergleich zum Geltungsbereich besteht jedoch kein Wirkungszusammenhang. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotope (eine Felswand / offene Felsbildung und ein Auwaldstreifen).

Aufgrund der intensiven anthropogenen Vornutzung und den bereits bestehenden Versiegelungsgrad (37 %) sind innerhalb des Planungsgebiets bis auf Teilflächen im Osten und Südosten kaum natürliche Böden vorhanden, zudem wurden durch die Vornutzung verursachte Bodenbelastungen festgestellt.

Der natürliche Wasserkreislauf ist durch die vorhandene Bebauung und Flächenversiegelung erheblich gestört. Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser inkl. Grundwasserneubildung sind entsprechend eingeschränkt und können lediglich im Bereich der verbliebenen Freiflächen bzw. versickerungsfähigen Flächen im Rahmen der natürlichen Regelmechanismen stattfinden.

Die klimatische Situation im Plangebiet wird durch das als Luftleitbahn fungierende Weschnitztal sowie durch süd- und östlich gelegene frisch- und kaltluftproduzierende Flächen begünstigt, weshalb für Weinheim typische Wärmeinseleffekte kaum eine Rolle spielen.

Seit Nutzungsaufgabe haben sich auf dem Gelände differenzierte Sukzessionszustände entwickelt. Aufgrund unterschiedlicher Versiegelungs- und Verdichtungsgrade finden sich ältere und zum Teil wertgebende Gehölzbestände lediglich in Randbereichen bzw. im Übergang zum Außenbereich, wie z. B. der Auwaldstreifen entlang der Weschnitz und ein Ahorn-Eschen-Blockwald im Osten. Im übrigen Plangebiet finden sich gehölzdominierte Biotoptypen unterschiedlichen Alters. Am Süd- und Ostrand haben sich vorwaldähnliche Strukturen mit hohem Laubbaumanteil und eher heimischen Gehölzarten entwickelt, die Sukzessionsflächen im Inneren des Plangebiets und im Südwesten sind hingegen mehr von Neophyten geprägt und insgesamt jünger. Als Besonderheit ist die offene Felsbildung in Form einer 10 – 12 m hohen Felswand am südöstlichen Plangebietsrand zu nennen. Ebenfalls bemerkenswert sind zwei stattliche alte Bäume westlich der Villa (Blut-Buche und Winter-Linde).

Die Flora weist keine Besonderheiten und insbesondere keine beständigen und wertgebenden Arten auf. Im Gegensatz hierzu konnten sich trotz der intensiven Vornutzung des Plangebiets einige besondere Tierarten ansiedeln, von denen neun verschiedene Fledermausarten und Brutvorkommen von Mauersegler und Turmfalke am bzw. auf dem Siloturm besonders erwähnenswert sind. Ansonsten weist das faunistische Artenspektrum überwiegend an den Siedlungsraum bzw. -rand angepasste Arten auf.

Die denkmalgeschützte Bausubstanz sowie das Gesamtbild des Turms und des übrigen Gebäudebestands mit alten Bäumen besitzen eine besondere Eigenart. Von Osten kommend prägt das Gelände den Eingangsbereich der Stadt seit Jahrhunderten, wodurch es gleichermaßen bedeutend für das Ortsbild und die Kulturhistorie ist.

Der Geltungsbereich ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und besitzt somit auch keinerlei Bedeutung für die Naherholungsnutzung der Bevölkerung.

## **4.2. Auswirkungen der Planung**

Die Planung induziert die folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter:

### **4.2.1. Schutzgut Mensch**

Im Bebauungsplan werden die im Schallgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen festgesetzt, die nach Umsetzung der Planung sicherstellen, dass an den, von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffenen Fassaden die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen sichergestellt sind.

Im Bestand hat das Gelände für das Schutzgut Mensch keine Bedeutung. Durch die Umwandlung einer Industriebrache in Wohnraum erhält das Gelände eine wesentliche Aufwertung für den Menschen. Durch die Einhaltung passiver Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Im Zuge der geplanten Umwandlung des Areals für eine Wohnnutzung ist auch von der Herstellung unbefestigter Frei- bzw. Aufenthaltsflächen auszugehen. Aufgrund der festgestellten Bodenbelastungen sind diese auf ihre vorgesehene Nutzungskategorie gem. BBodSchV zu beurteilen und es sind ggf. entsprechende Maßnahmen umzusetzen. Insbesondere für geplante Kinderspielflächen sind spezifische Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Für das Schutzgut Mensch sind in Zusammenhang mit der geplanten Gebietsentwicklung insgesamt positive Auswirkungen anzunehmen.

#### **4.2.2. Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt**

Mit Umsetzung der Planung kommt es in einem erheblichen Teil des Geltungsbereichs zu einer wesentlichen Veränderung bzw. einem Verlust von Biotopstrukturen (v.a. Sukzessionsflächen). Entsprechend sind Veränderungen des Lebensraumangebots für Tiere und Pflanzen zu erwarten. Mit Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleich- und Erhaltungsmaßnahmen bleibt ein erheblicher Anteil des ursprünglichen Lebensraumangebots erhalten bzw. wird positiv entwickelt. Eine Gefährdung von Populationen der im Geltungsbereich nachgewiesenen und gemäß Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Arten ist unter Berücksichtigung der definierten Vorsorgemaßnahmen nicht zu erwarten. Zusammenfassend ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand aus dem artenschutzrechtlich relevanten Tiervorkommen im Geltungsbereich keine für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans erkennbaren Hindernisse. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen werden auf Vorhabenebene umgesetzt.

Die beiden vorhandenen Biotope werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, ein Eingriff ist hier somit nicht vorgesehen.

#### **4.2.3. Schutzgut Boden**

Mögliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden bzw. insbesondere von natürlichen Böden findet im Rahmen der Vorhabenumsetzung nur in einem sehr begrenzten und daher zu relativierenden Maß statt. Die geplante Wiedernutzbarmachung des Mühlstandorts als Wohnfläche ist grundsätzlich positiv und als Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden zu werten. Die erforderliche Sanierung bzw. Sicherung der vorhandenen Bodenbelastungen ist ebenfalls als positiv anzusehen, da damit bestehende Umweltrisiken unmittelbar reduziert werden.

#### **4.2.4. Schutzgut Wasser**

Die Bauleitplanung induziert keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die mit Planumsetzung verbundene Erhöhung des Versiegelungsgrades stellt keine zwangsläufige Verschlechterung für den Wasserhaushalt dar. Im Zuge einer Umsetzung der Bauleitplanung wird durch die dauerhafte Entfernung von Auffüllungen einerseits und die Neubebauung und damit Versiegelung und Sicherung von u.a. geogenen Schadstoffen andererseits eine Verbesserung bzgl. der Grundwassersituation erreicht. Durch die erhöhten Arsen- und Thalliumbelastungen im Grundwasser ergeben sich allerdings Einschränkungen in Bezug auf eine mögliche Grundwassernutzung.

#### **4.2.5. Schutzgut Klima**

Mit Umsetzung der Planung sind voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft verbunden.

#### **4.2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Durch die geplante Projektentwicklung ergibt sich ein deutlicher Wandel des Erscheinungsbildes, statt baulicher Verfall und wilder Vegetationsentwicklung werden zukünftig die sanierte Villa, der gesicherte Turm sowie drei neue und größere Wohngebäude samt neu gestaltetem Gebäudeumfeld die örtliche Situation am Ortseingang von Weinheim prägen. Die Veränderung von einem „Lost-Place“ zu einem neuen Wohnquartier wird dauerhaft sein, ist jedoch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ zu bewerten. Landschaftsbild- bzw. stadtbildprägend ist insbesondere der rund 40 m hohe denkmalgeschützte Siloturm, der weithin sichtbar ist und eine herausragende Wirkung für Weinheim besitzt. Durch die Erhaltung und Sicherung des Turms und auch

durch die geplante Sanierung der alten Villa werden den Gebietscharakter besonders bestimmende Gebäude erhalten. Gleiches gilt für die landschaftlichen Elemente Felswand und die v. a. im Osten vorhandenen waldartigen Strukturen.

Im Zuge der Planumsetzung sind durch die baulichen Anlagen deutliche Veränderungen im Erscheinungsbild des Geltungsbereichs zu erwarten, die auf das Orts- und Landschaftsbilds aber nicht nachteilig wirken werden.

#### **4.2.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Die beiden denkmalgeschützten Gebäude, Siloturm und Villa, werden erhalten und in das städtebauliche Konzept integriert. Die Villa soll saniert und zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Der Siloturm hingegen wird im Bestand gesichert und erhalten, eine Nutzung ist nicht vorgesehen. Insgesamt wird die von Zerfall bedrohte Kulturstätte dadurch langfristig gesichert und erlebbar gemacht.

Durch die geplante bauliche Entwicklung des Geltungsbereichs ergibt sich in Bezug auf das Schutzgut eine Aufwertung.

#### **4.2.8. Wechselwirkungen**

In einer Wechselwirkungs-Matrix wurden systematisch projektspezifisch Wechselwirkungen betrachtet, für die ein erkennbarer Funktionszusammenhang besteht. Im Zuge dieser Prüfung konnten keine vorhabeninduzierten, wesentlichen Wechselwirkungen mit entscheidungserheblicher Bedeutung oder Problemverschiebungen zwischen den Umweltgütern ermittelt werden.

#### **4.2.9. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

Als Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Biotoptypen ergibt sich auf Basis des angenommenen Voreingriffszustands, des aktuellen Planungsstandes und bei Umsetzung der Bauleitplanung derzeit ein geringfügiger Überschuss von ca. 1.100 Biotopwertpunkten. Somit induziert die Bauleitplanung keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Bei Umsetzung der Bauleitplanung ergeben sich auch nach Einbeziehung der Bodenbewertung rechnerisch keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Vielmehr resultiert aus dem Vorhaben und im Vergleich zum planungsrechtlichen Voreingriffszustand kaum eine Veränderung der Wertigkeiten für die Schutzgüter Boden und indirekt auch für Biotope.

## **5. Umgang mit den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **5.1. Verfahrensablauf**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch Veröffentlichung im Internet und zusätzliche Auslegung im Rathaus der Stadt Weinheim vom 21.11.2023 bis 21.12.2023 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, wurden mit Schreiben vom 20.11.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer entsprechenden Stellungnahme aufgefordert. Von Seiten

der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen 37 Stellungnahme ein, von denen 16 Anregungen und abwägungserhebliche Belange enthalten.

Die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 08.04.2025 bis 16.05.2025.

In der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB ging 1 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 37 Rückmeldungen ein, von denen 24 Anregungen enthielten.

## **5.2. Anregungen aus den Beteiligungsverfahren und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan**

Die wesentlichen Anregungen und Belange, die gegenüber der geplanten Wohnbebauung abgewogen werden mussten, sind nachfolgend dargelegt. Nicht dargelegt sind redaktionelle Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden -und soweit korrekt und relevant- auch in die Planung eingeflossen sind, sowie Hinweise für die spätere Bauausführung. Insbesondere wurden folgende Anregungen vorgebracht.

Von Seiten der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen, die Hinweise zum Schutz der beiden Biotope (beschränkte Zugänglichkeit) enthält. Der Hinweis bedingt jedoch keine Änderung des Bebauungsplanes, da die Biotope entweder hinter der vorhandenen Mauer liegen bzw. es sich um die schwer zugängliche Steilwand handelt.

Vom Wasserrechtsamt und der Gewässeraufsicht gingen Hinweise und Anregungen zur geringfügigen Unterschreitung des Gewässerrandstreifens ein. Von Seiten des Wasserrechtsamtes wurde mitgeteilt, dass im Falle eines Bauantrags das Einvernehmen für die Reduzierung des Gewässerrandstreifens wie in der Begründung des Bebauungsplanes beschrieben, erteilt wird. Es wurde darauf hingewiesen, dass der verbleibende Gewässerrandstreifen nicht befestigt werden darf. Die Gewässerdirektion hat zudem noch Hinweise bzw. Auflagen für die Genehmigung bzw. die Vorhabenumsetzung der Brücke sowie der Hochbauten formuliert. Dem Bebauungsplan stehen somit keine wasserrechtlichen Regelungen entgegen.

Vom Landesamt für Denkmalpflege wurde angeregt, die Dachform stärker am dereinst prägenden Bestand der abgegangenen Mühlenbauwerke zu orientieren. Die in einem internen Workshop unter Beteiligung des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde ausgewählten Fassaden sowie die Dachlandschaft für die Neubauten sollen bewusst eine Vermittlung von den Neubauten und der historischen Bausubstanz bilden ohne diese „nachzuahmen“. Die Neubebauung soll bewusst ablesbar sein.

Von den Forstbehörden des Kreises sowie beim Regierungspräsidium wurden erneut Anregungen zum Waldabstand vorgebracht und auf die niederwaldartige Bewirtschaftung der innerhalb von 30 m ab der Baugrenzen vorhandenen Waldflächen hingewiesen. Mit allen Eigentümern von Waldflächen innerhalb des Waldabstandes wurde eine Baulast abgestimmt und eingetragen, die die niederwaldartige Bewirtschaftung öffentlich-rechtlich sichert. Die Unterschreitung des Waldabstandes steht somit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht im Wege.

Auf Hinweisen von der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Bilanzierung noch einmal überprüft und entsprechend angepasst. Insgesamt ergibt sich nach der Bilanzkorrektur nur ein unwesentlich verändertes Ergebnis: In der Offenlagefassung wurde ein zweistelliger Punkteüberschuss ermittelt, nach Korrektur der Bilanzierung ergibt sich

nun sogar ein etwas höherer Punkteüberschuss von ca. 1.100 Biotopwertpunkten bzw. nach Einberechnung der Bodenbilanzierung ein Überschuss von ca. 1.500 Ökopunkten. Somit induziert die Bauleitplanung keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Zudem wurden auf Grund der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde der Hinweis zum besonderen Artenschutz bezüglich des Bauzeitenmanagements sowie des auf Vorhabenebene zu beachtenden Artenschutzes konkretisiert. Die klarstellenden Anpassungen der Hinweise führen nicht zu einer Änderung der Festsetzungen, eine erneute Offenlage ist somit nicht erforderlich, ebenso die Anregungen zu Biotopflächen, der Gehölzpflege und der Dachbegrünung.

Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde weist darauf hin, dass der Vorhabensbereich als Altstandort im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) erfasst ist und dass aufgrund der fachgutachterlichen Untersuchungsergebnisse mit Belastungen im Wirkungspfad „Boden-Mensch“ zu rechnen ist. Es sind Dekontaminations- und sonstige Sicherungsmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft zu gewährleisten. Des Weiteren wurde weiterer Erkundungsbedarf für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mitgeteilt. Ferner wird angeregt, sofern kein flächenhafter Abtrag der im Vorhabensbereich anstehenden Auffüllungen und Kontaminationen erfolgt, den Nutzpflanzenanbau (z. B. Kräuterbeete, Therapiegarten) mit Ausnahme von Hochbeeten auszuschließen. Es wird festgehalten, dass die bisher durchgeführten Bodenuntersuchungen nur stichprobenartigen Charakter besitzen und Einzelbereiche aufgrund von Unzugänglichkeit und/oder Einsturzgefährdung der Bausubstanz nicht untersucht werden konnten, so dass weiterhin Untersuchungsdefizite vorliegen und das Antreffen zusätzlicher und ggf. kritischer Kontaminationsbereiche während der anstehenden Abbrucharbeiten und Bodeneingriffe deshalb nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

Da bodenrechtliche Sanierungsmaßnahmen nicht als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können, wurden die sich aus den Bodengutachten ergebenden Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen zu den Wirkungspfaden Boden-Mensch und Boden-Grundwasser, verpflichtend in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen wurden. Zur weiteren Erkundung werden auf Vorhabenebene weitere Grundwassermessstellen errichtet. Auf Vorhabenebene können bedarfsgerecht ggf. weitere Maßnahmen fachbehördlich bestimmt und ggf. gestufte Freigaben und Abnahmen im Baugenehmigungsverfahren bzw. Baufreigabeverfahren vorgenommen werden. Zur Klarstellung wurden die Formulierungen zur bestehenden Altlast im Kennzeichnungstext redaktionell angepasst, so dass unter anderem deutlicher wird, dass eine Grundwassernutzung auf Grund erhöhter Arsen- und Thalliumbelastungen untersagt ist.

Hinweis auf die Belange des benachbarten Metallbaubetriebs erfolgten durch das Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz des Rhein-Neckar-Kreises. In Abstimmung mit der Schallgutachterin wurde festgestellt, dass die Schallemissionen sowie die Entwicklungsmöglichkeiten des metallverarbeitenden Betriebs im Mühlweg bereits vollumfänglich im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt wurden. Ein Erfordernis zur Anpassung des Gutachtens oder der Festsetzungen zum Schallschutz resultieren hieraus nicht.

Der Anregung der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH zur Reduzierung der Stellplätze mit dem Ziel den ÖPNV zu stärken, wird nicht gefolgt. Je Wohneinheit ist gemäß den bauordnungsrechtlichen Regelungen ein Stellplatz nachzuweisen. Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels unter die bauordnungsrechtliche Regelung soll nicht erfolgen, da in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches praktisch keine Stellplätze zum Beispiel im öffentlichen Raum aufgenommen werden können. Um eine Überlastung des Mühlweges zu verhindern, kann aus Sicht der Verwaltung kein reduzierter

Stellplatzschlüssel festgelegt werden. Auf eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels für größere Wohnungen auf zwei Stellplätze, wie in anderen jüngeren Baugebieten, wird jedoch verzichtet.