

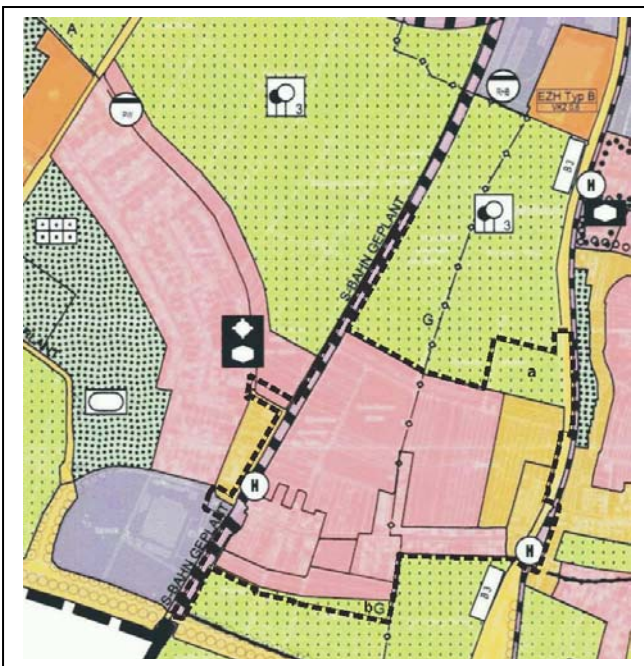
Datenblatt zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim wurde vom Gemeinderat durch Beschluss vom 21.07.2004 festgestellt. Der Erläuterungsbericht wurde gebilligt. Durch Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde am 30.12.2004 wurde der FNP wirksam.

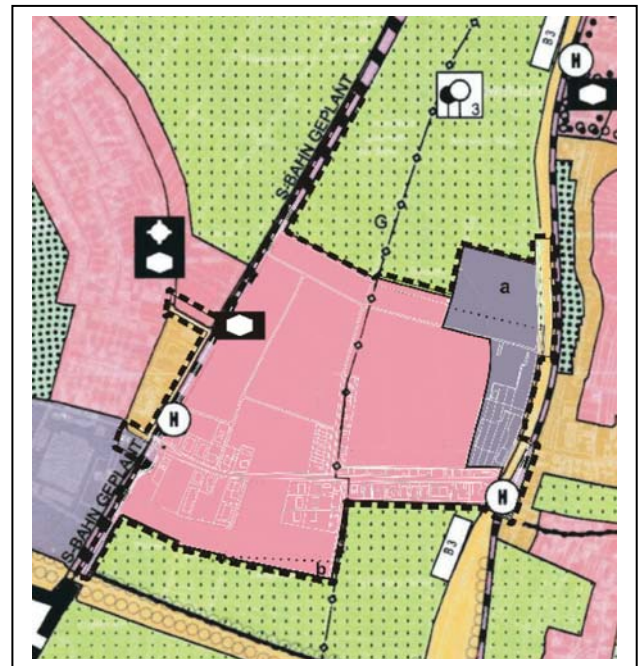
2. Änderung des Flächennutzungsplans

für den Bereich „Lützelsachsen Ebene“

Zeichnerische Darstellung der Flächennutzungsplan-Änderung



Bisherige Darstellung (ohne Maßstab)



Neue Darstellung (ohne Maßstab)

Kurzerläuterung zur Flächennutzungsplan-Änderung

Die 2. Änderung des Flächenutzungsplans (FNP) der Stadt Weinheim steht in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 2/03-06 für den Bereich "Lützelsachsen Ebene" und wurde im Parallelverfahren vorgenommen.

Die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Entwicklung geht im Norden und Süden über die Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes hinaus (Teilflächen a mit 1,2 ha und b mit 0,4 ha im Plan). Hier waren im bisherigen FNP Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen. Bei Verzicht auf die Erweiterungsflächen kann keine städtebaulich, wirtschaftlich und flächenökonomisch sinnvolle Lösung sichergestellt werden. Bei Verzicht auf die südliche Erweiterung wäre

dies zudem für den betroffenen Eigentümer eine vermeidbare Härte, die im Rahmen der Umliegung zu Konflikten führen kann. Es wäre dann zu befürchten, dass das im FNP 2004 dargestellte und vorrangig zu entwickelnde Baugebiet blockiert wird und hieraus städtebaulich unbefriedigende Lösungen oder der Bedarf weiterer Flächenausweisungen an anderer Stelle resultieren.

Auch unterscheidet sich die geplante Nutzung und Flächenaufteilung im Baugebiet von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die geänderte Nutzung resultiert aus der Erkenntnis, dass es hinsichtlich einer anteiligen Wohnnutzung innerhalb der schmalen Fläche an der B 3 unweigerlich zu Lärmbelastungen im nicht abwägbaren Bereich käme. Die Gewerbetreibenden (u.a. das dortige Autohaus) brauchen die Sichtbarkeit von der B 3, so dass aktive Lärmschutzmaßnahmen dort ausscheiden. Sehr aufwendige passive Lärmschutzmaßnahmen wären bei einer Wohnnutzung erforderlich, um hier nachts die vorgegebenen Richtwerte einhalten zu können. Von einer Wohnnutzung soll daher in diesem Bereich, bis auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die direkt den Gewerbebetrieben zugeordnet sind, abgesehen werden. Gleichzeitig wird durch die im GE zulässige Bebaubarkeit eine gute abschirmende Wirkung für die dahinter liegende Wohnbebauung erreicht. Die ursprüngliche Breite des Mischgebietes wurde zu Gunsten eines Grünkorridors zwischen GE und Wohngebiet verschmälert.

Die gegenüber dem FNP geänderte Flächenabgrenzung zwischen Wohnen und Gewerbe resultiert aus dem städtebaulichen Entwurf und dem gewählten Erschließungskonzept, das auf einem Grundgerüst aus geschwungenen Bögen beiderseits der ebenfalls gebogenen Haupterschließungsstraße basiert. Dieses Erschließungskonzept gibt auch die Ausformung der drei Hauptgrünzüge im Gebiet vor und damit auch die neue Abgrenzung zwischen Wohn- und Gewerbegebiet. Bezogen auf die rund 1,95 ha geplanter Mischgebietsfläche im derzeitigen FNP wird diese Flächen künftig aufgeteilt in 0,85 ha eingeschränktes GE und 0,93 ha Wohngebiet sowie die dazwischen liegende rund 0,17 ha große Grünfläche. Die Nutzungsänderung wäre schon aus dem ursprünglichen FNP abzuleiten. Die neue Flächenzuordnung konkretisiert lediglich die dem Mischgebiet innewohnenden gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungsanteile in einer städtebaulich sinnvollen räumlichen Zuordnung bezüglich des Lärmschutzes.

Flächenbilanz der Flächennutzungsplan-Änderung

Größe des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan-Änderung: 24 ha

<u>Bisherige Darstellung</u>		<u>Neue Darstellung</u>	
Fläche LW	1,9 ha	Fläche LW	0,3 ha
Fläche M	3,0 ha	Fläche M	0,1 ha
Fläche W	16,8 ha	Fläche W	18,3 ha
Fläche G	0 ha	Fläche G	3,0 ha
Verkehr	0,5 ha	Verkehr	0,5 ha
Bahn	<u>1,8 ha</u>	Bahn	<u>1,8 ha</u>
Summe	<u>24 ha</u>	Summe	<u>24 ha</u>

Wirksamkeit der FNP-Änderung durch:

- Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde am 08.04.2009.
- Redaktionelle Berichtigung nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. für den Bereich „ “ (§ 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

Stadt Weinheim

Amt für Stadtentwicklung
26.01.2010