



## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

zu dem Bebauungsplan 1/02-17  
für den Bereich „Hintere Mulf“

Stand: 12.06.2019

## **Zusammenfassende Erklärung**

Mit der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) wird dokumentiert, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Es wird weiterhin dargelegt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1. Anlass und Ziele der Planung**

Eine wesentliche Zielstellung des Flächennutzungsplans 2004 ist es, auf Aussiedlungs- und Erweiterungswünsche von ortsansässigen Betrieben reagieren und diese somit am Standort Weinheim halten zu können. Infolge einer umfangreichen Standortuntersuchung wurde der Bereich „Hintere Mulf“ als Darstellung „gewerbliche Baufläche“ in den FNP 2004 aufgenommen. Die Standortentscheidung zugunsten der derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten, circa 11,36 Hektar großen und nahezu ebenen Fläche wurde getroffen, da sie eine gute Eignung zur Deckung eines Teils des im FNP 2004 ermittelten Bedarfs an Gewerbeflächen aufweist und direkt an das bestehende Gewerbegebiet Olbrichtstraße anschließt.

Die auf Ebene des FNP noch allgemeine Zielstellung hat durch den konkreten Flächenbedarf zahlreicher ortsansässiger Unternehmen eine Dringlichkeit erhalten, was an die Verwaltung Anfang 2017 herangetragen wurde. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat am 05.04.2017 beschlossen, für das Gebiet „Hintere Mulf“ einen Bebauungsplan aufzustellen, um dort ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes, um einerseits die große Flächennachfrage der ortsansässigen Unternehmen mit Erweiterungsbedarf zu bedienen und um andererseits gewerbliche Um- und Neuansiedlungen in unterschiedlichen Größenordnungen zu ermöglichen. Die Entwicklung des Bereiches „Hintere Mulf“ soll die Weinheimer Gewerbestruktur fördern und die Arbeits- und Ausbildungsplatzsituation auch perspektivisch sichern und stärken.

Da die Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, wird mit der Planung dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

### **2. Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet schließt an das bestehende Gewerbegebiet „Olbrichtstraße“ an, führt dieses in südliche Richtung bis hin zur bereits seit mehreren Jahren stillgelegten Bahnstrecke Viernheim – Weinheim (Streckenummer: 3578) fort und stellt eine Siedlungsabrundung dar. Die Gewerbegebietsentwicklung soll unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen in einem städtebaulich verträglichen Rahmen stattfinden und gleichzeitig ein größtmögliches Spektrum an gewerblichen Nutzungen zulassen.

Das geplante Gewerbegebiet „Hintere Mulf“ erhält ein bedarfsgerechtes, ökonomisches Erschließungssystem und wird an die in südliche Richtung abzweigende Olbrichtstraße verkehrlich angebunden. Die innere Erschließung erfolgt durch zwei Stichstraßen, an deren Enden jeweils eine für den gewerblichen Verkehr dimensionierte Wendeanlage vorgesehen ist.

Die vorgesehenen Grünflächen dienen zugleich als Eingrünung des Plangebiets entlang der westlichen, südlichen und östlichen Begrenzung sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Insbesondere entlang der – nicht bereits durch den Bahndamm sichtgeschützten – westlichen Grenze des Geltungsbereiches soll eine starke Eingrünung in Form einer durchgehenden Baumreihe erfolgen.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Verfahrens wurden in Bezug auf die Umweltbelange Fachgutachten zum Artenschutz, zur Grünordnung, zum Klima, zum Boden, zum Verkehr / zur Erschließung des Plangebiets, zu Schallimmissionen und -emissionen, zu Geruchsmissionen und -emissionen, zu Störfallauswirkungen (Biogasaustritt) und zur Entwässerung des Plangebiets erarbeitet. Der darauf aufbauende Umweltbericht kommt zu folgenden schutzgutbezogenen Ergebnissen:

#### **Bestandsbewertung**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Schutzgüter sind überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung. Einzig die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere inkl. biologische Vielfalt (vorhandene geschützte Gehölzbestände) weisen teilweise eine hohe bis sehr hohe Bedeutung auf.

#### **Auswirkungen**

Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten:

##### Schutzgut Mensch:

Trotz der hohen Vorbelastungen besitzt das Planungsgebiet aufgrund des hoch frequentierten Verbindungswegs sowie dem allgemein hohen Erholungsdruck unbebauter Flächen am Stadtrand eine Bedeutung für Erholungssuchende. Die Freiflächen gehen als Erholungsraum verloren. Allerdings besteht direkt südlich angrenzend mit dem „Grünen Ring“ eine weiträumige Freiraumstruktur, die zur Naherholung genutzt werden kann.

##### Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt:

Durch die Umsetzung der Planung werden Einzelgehölze, intensiv genutzte Ackerflächen sowie Graswege in Anspruch genommen und überbaut. Der Biotopkomplex aus Gehölzbeständen, Ackerflächen, Obstplantage und ruderalen Saumstrukturen geht verloren. Lebensraumbeziehungen werden gestört bzw. zerstört.

Artenschutzrechtlich relevant sind im Planungsgebiet v. a. Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen. Zur größtmöglichen Minimierung der negativen Auswirkungen des Eingriffs im Baugebiet werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, wie eine Bauzeitenregelung, die Vergrämung der Zauneidechsen bzw. Installation eines Reptilienschutzzauns, Gehölzpflanzungen, das Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermausquartieren ergriffen, sodass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst wird.

Bei Planumsetzung werden zudem einzelne Habitate hergestellt bzw. erhalten, insbesondere Gehölz- und Krautstrukturen, die als Lebensraum für Tiere, z.B. Vögel dienen können.

Das durch die Planung entstehende Defizit für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt“, das trotz Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen entsteht, wird durch Maßnahmen zur Kompensation, im vorliegenden Fall durch den Ankauf von Ökopunkten über die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH ausgeglichen werden. D.h. für den Verlust an Lebensräumen im Geltungsbereich werden an anderer Stelle neue Lebensräume hergestellt bzw. aufgewertet.

#### Schutzgut Fläche und Boden:

Durch die Umsetzung der Planung werden hochwertige Böden in Anspruch genommen. Nach Umsetzung der Planung wird ein Großteil der Planungsgebietsfläche durch Gebäude, Zufahrten und Straßen versiegelt sein. In diesen Bereichen kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, der nicht funktionsgleich ausgeglichen werden kann, da es weder in Weinheim selbst noch an anderer Stelle geeignete Möglichkeiten zur Wiederherstellung ehemals verloren gegangener Bodenfunktionen gibt.

#### Schutzgut Wasser:

Durch die Zunahme des Versiegelungsgrades ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr im ursprünglichen Maße versickern bzw. verdunsten und fließt oberflächlich ab.

Der Bereich „Hintere Mult“ weist kein eindeutiges Geländegefälle auf. Der Boden ist schwach durchlässig und für eine Versickerung nur sehr bedingt bis nicht geeignet. Unterhalb der oberflächennahen Schicht befinden sich Schichten, die für eine Versickerung gut geeignet sind. Eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser ist demnach ohne Bodenaustausch nicht möglich.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, den Straßenabfluss sowie gewerbliches Schmutzwasser an einen Mischwasserkanal anzuschließen und bei größeren Regenerereignissen durch einen Staukanal oder Speichervolumen zurückzuhalten, bevor die Ableitung über den Hauptsammler Süd zur Kläranlage erfolgt. Geplant ist zudem eine zentrale Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Erdbecken am südlichen Rand des Gewerbegebiets.

Es sind daher durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

#### Schutzgut Klima / Luft:

Durch die Bebauung ändert sich das ursprüngliche Kleinklima, die Luftfeuchtigkeit wird reduziert und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Kaltluftentstehung bei. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima der Stadt Weinheim zu erwarten.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Nach Süden und Osten ist das geplante Baugebiet durch die Gehölzstrukturen auf dem Bahndamm eingegrünt. Im Westen findet eine Eingrünung durch die Pflanzung einer Baumreihe statt. Hierdurch wird das Landschaftsbild neu gestaltet.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Durch die Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das vermutete mittelalterliche Bodenkulturdenkmal „Wüstung Hege“, das nördlich an den Geltungsbereich angrenzt, zu erwarten. Auch andere Sach- oder Kulturgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

### Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern:

Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

### **Eingriffs-Ausgleich**

Als Teilausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere (inkl. biologische Vielfalt) werden innerhalb des Planungsgebietes Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und zur Begrünung öffentlicher und privater Flächen festgesetzt. Zur weiteren Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden Anrechnungsberechtigungen aus zwei Ökokontomaßnahmen angekauft (s.u.).

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden auf Flächen innerhalb des Planungsgebietes sind nicht möglich. Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes wurden von der Stadt Weinheim geprüft. Allerdings stehen keine geeigneten Flächen für bodenbezogene Maßnahmen zur Verfügung. Durch einen schutzübergreifenden Ausgleich würde kein Mehrwert hinsichtlich der verloren gegangenen Bodenfunktionen erreicht.

## **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 15.08.2017 bis zum 22.09.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.08.2017 zur Äußerung aufgefordert. Es gingen 37 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, davon eine Unterschriftenliste. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 19 Rückmeldungen ein, von denen 7 Anregungen enthielten.

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt (15.05.2018 – 19.06.2018 sowie im zusätzlichen Zeitraum von 03.07.2018 – 03.08.2019). Parallel dazu holte die Stadt mit Schreiben vom 15.05.2018 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, zum Planentwurf und der Begründung ein. Es gingen 61 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 25 Rückmeldungen ein, von denen 8 Anregungen enthielten.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wurden insbesondere folgende Anregungen vorgebracht:

#### ▪ **Anregung:**

Eine ganze Reihe von Stellungnahmen befasste sich mit den Nachteilen einer gewerblichen Gebietsentwicklung, insbesondere hinsichtlich der Inanspruchnahme von Boden/Fläche. Weiterhin genannt wurden insbesondere mögliche Beeinträchtigung

gen des Mikroklimas durch Bebauung des Bereichs „Hintere Mulf“ (Abschwächung der Kaltluftströme sowie „Hitzeinseleffekt“) sowie der Erhalt und Schutz von Natur, Landschaft und Naherholungsräumen.

### **Abwägung:**

#### *Inanspruchnahme von Boden*

Die Stadt Weinheim verkennt nicht, dass durch die Überplanung des Bereichs „Hintere Mulf“ landwirtschaftliche Flächen und zugleich großflächig intakte, hochwertige Böden in Anspruch genommen und versiegelt werden. Es kommt zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Die Flächenversiegelung kann, wenn überhaupt, nur mit großem Aufwand rückgängig gemacht werden. Dem wird besonderes Gewicht beigemessen.

#### *Naherholung*

Der Verkehrslärm durch den Bahnverkehr sowie durch die etwa 180 m östlich, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße B 3 stellt eine Vorbelastung für die extensive Erholungsnutzung dar. Darüber hinaus wird die extensive Erholungsnutzung sowohl durch die vom Landwirtschaftsbetrieb als auch von der Biogasanlage ausgehenden Geruchsemissionen beeinträchtigt. Daher ist die Eignung des Bereichs „Hintere Mulf“ als naturgebundener Erholungsraum bereits eingeschränkt. Die Entfernungen vom Wohngebiet östlich der Waidallee in die freie Landschaft sind weiterhin sehr kurz. Erholungssuchende haben auch künftig die Möglichkeit, in räumlicher Nähe ihren Freizeitaktivitäten nachzugehen.

#### *Klima/Luft*

Die Stadt Weinheim verkennt nicht, dass sich mit der Umsetzung des Bebauungsplans kleinräumig die Strömungsverhältnisse und die thermischen Umgebungsbedingungen verändern werden und negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft einhergehen können. Eine gravierende bioklimatische Zusatzbelastung ist jedoch nicht zu erwarten, wie eine fachgutachterliche Bewertung belegt.

Den genannten Negativeffekten gegenüber steht das öffentliche Interesse an der Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets. Die Ausweisung des Gewerbegebiets „Hintere Mulf“ dient der Wahrnehmung der mittelzentralen Funktion Weinheims als Gewerbestandort mit seiner vorwiegend mittelständischen Struktur. Sie bildet die Grundlage, damit Betriebe in Weinheim gehalten werden und wegfallende Ausbildungs- und Arbeitsplätze durch neue entstehende aufgefangen werden können. Letzteres ist auch ein Beitrag für eine stabile soziale Struktur.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2004 wurde weiterer Bedarf an gewerblichen Bauflächen ermittelt und, nach Prüfung und Abwägung mehrerer Standortalternativen, der Bereich „Hintere Mulf“ als geeignet angesehen. Die auf Ebene des FNP noch allgemeine Zielstellung hat zwischenzeitlich durch den konkreten Bedarf zahlreicher ortsansässiger Unternehmen eine Dringlichkeit erhalten.

### ▪ **Anregung:**

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes wird aufgrund der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen bzw. erwarteter Restriktionen für den südwestlich des Gel-

tungsbereichs gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs und der Biogasanlage durch das heranrückende Gewerbe abgelehnt.

Insbesondere wurde vorgebacht, dass aufgrund gesetzlicher Vorgaben erforderliche Betriebsanpassungen sowie betriebliche Änderungs- und Erweiterungsoptionen durch den Bebauungsplan verhindert würden.

#### **Abwägung:**

Mögliche Konfliktpotenziale zwischen dem geplanten Gewerbegebiet „Hintere Mulf“ und beiden Betrieben wurden fachgutachterlich untersucht (z.B. schalltechnische Untersuchung; Geruchsgutachten). Durch die Planung des Gewerbegebiets entstehen keine Einschränkungen für die beiden landwirtschaftlichen Betriebe im heutigen Bestand. Dazu wird in einem Teilbereich des geplanten Gewerbegebiets eine Nutzungsbeschränkung festgesetzt, damit den bestehenden Geruchsbelastungen Rechnung getragen wird.

Zudem wurde die Geruchsuntersuchung um eine Variante ergänzt, welche einerseits die veränderten Betriebsabläufe und andererseits auch einige der von Seiten der Betreiber des Tierhaltungs- und Landwirtschaftsbetriebs sowie des Biogasbetriebs mitgeteilten Erweiterungsabsichten beinhaltet. Berücksichtigt wurden beispielsweise die von dem Tierhaltungs- und Landwirtschaftsbetrieb selbst vorgebrachte Erweiterung um einen Stall mit 3.000 Legehennenplätzen in Bodenhaltung sowie die Erhöhung des Tierbestands um 10%, die Errichtung eines neuen Gärrestelagers (für Biogasbetrieb) und eine Vergrößerung des Mistlagers (für Biogasbetrieb).

Die entsprechende Ausbreitungsberechnung hat im Ergebnis keine wesentlichen Unterschiede zum Bestandsgutachten gezeigt. Überschreitungen mit mehr als 15% Geruchsstunden im Jahr werden nur auf einer einzelnen Randfläche an der südwestlichen Spitze des Geltungsbereiches prognostiziert. Am südlichen Rand der bestehenden Wohnnutzung (Waidallee) werden, wie schon im Bestand, Geruchswahrnehmungshäufigkeiten bis zu 10% der Jahresstunden berechnet. Dies ist nach Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für ein Wohngebiet noch zulässig.

Sollte die Biogasanlage die Mengenschwelle von 10.000 kg Biogas erreichen und somit dem Störfallrecht unterliegen, steht der Bebauungsplan dem nicht entgegen, wie sich aus einer fachgutachterlichen Betrachtung ergibt, die eine Auswirkungsbetrachtung (Beurteilung der Sicherheitsabstände gemäß KAS-18) zum Gegenstand hatte.

#### ▪ **Anregung:**

Sechs Landwirtschaftsbetriebe (davon 5 hauptberuflich und 1 neberberuflich tätig) haben mitgeteilt, aufgrund der Überplanung des Bereichs „Hintere Mulf“ Bewirtschaftungsfläche zu verlieren. Sie äußerten Ersatzlandwünsche und stellten Ersatzlandforderungen. Einzelne Betriebe schlossen eine Existenzgefahr aufgrund des Flächenverlusts nicht aus.

#### **Abwägung:**

Die Stadt Weinheim hat mit diesen Landwirtschaftsbetrieben Gespräche geführt, in denen die konkreten Betroffenheiten erörtert und auch Präferenzen der Betriebe für die Bereitstellung von städtischem Ersatzland abgefragt wurden.

Zur Kompensation der Verluste an angepachteten Bewirtschaftungsflächen hat die Stadt allen betroffenen Landwirten im April/Mai 2019 schriftlich Ersatzlandflächen im Pachtverhältnis angeboten – unabhängig davon, ob die Betriebe existenziell betroffen wären. Dabei wurden Ersatzflächen in gleicher Größe angeboten. Somit besteht die Möglichkeit, die Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu kompensieren oder zumindest erheblich abzumildern. Die Stadt Weinheim hat damit ihrer gesetzlichen Verpflichtung entsprochen, sich um die Beschaffung oder Bereitstellung geeigneten Ersatzlands zu bemühen und ihr gehörende Grundstücke als Ersatzland zur Verfügung zu stellen, soweit sie diese nicht für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

▪ **Anregung:**

Das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, sowie der Bauernverband Weinheim wiesen auf den mit der Planung und möglicherweise auch mit dem Ausgleich verbundenen Verlust an landwirtschaftlichen Flächen hin.

**Abwägung:**

Die Bewältigung des erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in die unterschiedlichen Biotoptypen (Schutzgut Pflanzen und Tiere, inklusive biologische Vielfalt) erfolgt zu immerhin etwa 57 % innerhalb des Baugebiets. Ca. 43 % des Eingriffs (200.485 Ökopunkte) werden planextern mittels Ankauf von zwei Ökokonto-Maßnahmen über die Flächenagentur Baden-Württemberg ausgeglichen.

Hierdurch ist gewährleistet, dass keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen im Gemarkungsbereich der Stadt Weinheim zum Zwecke des rechtlich erforderlichen Ausgleichs für das geplante Gewerbegebiet in Anspruch genommen werden müssen.

▪ **Anregung:**

Von Seiten der Öffentlichkeit und der Behörden wurde Kritik geäußert, dass das Kompensationsdefizit für das Schutzgut Boden weder innerhalb noch außerhalb, schutzgutbezogen noch schutzgutübergreifend, ausgeglichen werden soll (Ausgleich des bauplanungsrechtlichen Eingriffs).

**Abwägung:**

Das rechnerische Defizit entsteht trotz entsprechender Festsetzungen, wie z. B. die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß und die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzmaßnahmen. Im Stadtgebiet stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die z. B. durch eine mögliche Entsiegelung den Verlust der Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereichs weitgehend gleichwertig ausgleichen könnten. Durch eine Verrechnung von Ökopunkten wird kein Mehrwert hinsichtlich der verloren gegangenen Bodenfunktionen erreicht und ist daher nicht zielführend. Ein funktionsgerechter Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden kann daher nicht erfolgen, ist aber durch gewichtige Belange, insbesondere der Bereitstellung von Gewerbefläche insbesondere für ortsansässige Unternehmen mit konkreten Expansionsabsichten, gerechtfertigt.

▪ **Anregung:**

Unabhängig vom Ausgleichsthema teilte die Untere Bodenschutzbehörde mit, dass der Untersuchungsumfang der durchgeführten Ingenieurgeologischen Vorerkundung



von Juni 2017 bezüglich der in Weinheim auf landwirtschaftlich genutzten Flächen grundsätzlich zu vermutenden Chrom-Problematik nicht ausreichte.

### **Abwägung:**

Im Nachgang der Offenlage wurde eine weitere „Chemisch-analytische Untersuchung des Oberbodens“ durchgeführt. Die Vorgehensweise wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis weisen die oberflächigen Böden im geplanten Gewerbegebiet „Hintere Mulf“ keine grenzwertüberschreitenden Bodenbelastungen auf.

### ▪ **Anregung:**

Unterschiedliche Kritik wurde an den bestehenden Gutachten, insbesondere am Geruchsgutachten (Falschannahme der zugrunde gelegten Windrichtung) sowie am Verkehrsgutachten (Belastung der untersuchten Knotenpunkte höher als prognostiziert; Verkehrssituation am Knotenpunkt Olbrichtstraße/ Mulftring zu Schulbeginn und zu Schulende), geübt. Mehrere Personen befürchten eine Gefährdung der Verkehrssicherheit am Knotenpunkt „Mulftring / Olbrichtstraße“, insbesondere für Schüler/innen, aufgrund des im Verkehrsgutachten prognostizierten zusätzlichen Verkehrsaufkommens.

### **Abwägung:**

Im Ergebnis haben die bereits zur frühzeitigen Beteiligung erstellten Fachgutachten weiterhin Bestand. Sämtliche Einwendungen konnten begründet widerlegt werden.

### *Hauptwindrichtung*

Grundlage einer Ausbreitungsrechnung für Gerüche sind Winddaten, die für den Standort einer Anlage oder den Bereich eines Bebauungsplans charakteristisch sind. Im Rahmen der Geruchsimmissionsprognose für den B-Plan „Hintere Mulf“ wurde das Ergebnis der QPR des Deutschen Wetterdienstes übernommen und die Station Mannheim verwendet. Dies entspricht der Vorgehensweise aus dem Genehmigungsverfahren zur Zulassung der Biogasanlage.

### *Verkehr und Verkehrssicherheit*

Als Grundlage der Verkehrsprognose sowie der Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens „Mulftring / Olbrichtstraße“ wurden videobasierte Zählungen an einem repräsentativen Werk- und Schultag durchgeführt. Auch der Schülerverkehr wurde erfasst. Die Verkehrssituation am Knotenpunkt „Mulftring / Olbrichtstraße“ zu signifikanten Schulzeiten wurde von der Stadtverwaltung im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung nochmals, sowohl anhand von Videoaufzeichnungen als auch durch Inaugenscheinnahme vor Ort, untersucht. Es wurde festgestellt, dass zu Schulbeginn als auch zu Schulende das Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt durch zu Fuß gehende und Rad fahrende Schüler, durch Schulbusse sowie durch Eltern, die ihre Kinder mit dem Pkw zur Schule bringen, stark ansteigt. Geordnete und sichere Verkehrsverhältnisse sind dennoch gewährleistet.

An Knotenpunkt „Mulftring / Westtangente“ besteht gemäß Gutachten Handlungsbedarf bezüglich der Linksabbiegespur von Mulftring auf Westtangente. Die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes kann und soll zunächst durch eine, leicht in die Fahrbahn der Westtangente zu integrierende, Linkseinfädelungsspur verbessert werden. Bei Bedarf können mittel- bis langfristig weitere, noch näher zu definierende Maß-

nahmen (z.B. Installation einer Ampelanlage) ergriffen werden. Hierdurch kann die Leistungsfähigkeit gewährleistet und zusätzlich neue Kapazitätsreserven geschaffen werden.

Die technische Ausstattung der Knotenpunkte ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

▪ **Anregung:**

Ausgeführt wurde auch die Befürchtung, dass aufgrund des geplanten Gewerbegebietes eine gute Erreichbarkeit der offenen Landschaft zu Fuß oder mit dem Fahrrad nicht mehr gegeben ist. In diesem Zusammenhang wurde auch angemerkt, dass die Wirtschaftswege von Kindern als Schulweg genutzt werden.

**Abwägung:**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die bestehenden Wirtschaftswege teilweise zu erhalten und in das Plankonzept zu integrieren sind. Aufgrund der Gewerbegebietentwicklung werden zwar Teilstrecken des Wirtschaftswegesystems gekappt, die wesentliche Wegebeziehung „Nord-Süd“ bleibt jedoch durch die Anbindung des Wirtschaftsweges an die geplante Erschließungsstraße bestehen. Als Alternative – insbesondere für den Freizeitverkehr, bei dem es in der Regel nicht auf die kürzeste mögliche Route ankommt – steht beispielsweise der Geh- und Radweg entlang der Waidallee zur Verfügung.

▪ **Anregung:**

Die Gemeinde Hirschberg äußert Bedenken bezüglich des steigenden Verkehrsaufkommens durch das geplante Gewerbegebiet (Verkehrsbelastung für Hirschberg).

**Abwägung:**

Da sich die Verkehrsmengen im Straßenverlauf weiter auf verschiedene Richtungen verteilen, nimmt die prozentuale Zunahme an den stark belasteten Knotenpunkten immer weiter ab. Die Auswirkungen an weiteren Knotenpunkten im Stadtgebiet von Weinheim und in der weiteren Umgebung waren daher auch nicht Bestandteil der Verkehrsuntersuchung.

▪ **Anregung:**

Im Gewerbegebiet Olbrichtstraße ansässige Unternehmen fordern in Stellungnahmen die Zulässigkeit von Betriebswohnen auch im festgesetzten Gewerbegebiet (GE).

**Abwägung:**

Der Bebauungsplan schließt Betriebswohnen im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) aufgrund der Verkehrslärmproblematik aus. Der Schwellenwert von 60 dB(A) in der Nacht, der zur Beschreibung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung u.a. aus der aktuellen Rechtsprechung herangezogen werden kann, wird, gemessen von der Schienenstrecke „Main-Neckar“, bis zu einer Tiefe von ca. 350 m ins Plangebiet – etwa bis auf Höhe des eingeschränkten Gewerbegebietes – überschritten. Da die vorgeschriebenen Beurteilungspegel der „DIN 18.005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987, im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe), im Westen des Geltungsbereichs, einge-

halten werden, kann dort Betriebswohnen ausnahmsweise zugelassen werden, im Gewerbegebiet (GE) jedoch nicht.

#### ▪ **Anregung**

Weitere Hinweise zur Wasserversorgung und zu wasserrechtlichen Nebenbestimmungen sowie zum Grundwasserschutz gingen insbesondere vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt ein.

#### **Abwägung:**

Die ausreichende Wasserversorgung des Plangebiets und die Berücksichtigung allgemein anerkannter Regeln der Technik beim Ausbau erfolgen im Zuge der Gesamterschließung des Plangebiets. Die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes werden im Rahmen des Bebauungsplans und des in Abstimmung mit dem Wasserrechtsamts erarbeiteten Entwässerungskonzepts berücksichtigt. Die angeregten Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Pkw-Stellplätzen im Bebauungsplan erfolgt nicht. Die Einhaltung der Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit erfolgt in der Umsetzung in der Regel nicht und ist hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit kaum überprüfbar.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wären Bauvorhaben nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. D.h. im Regelfall wäre eine Bebauung nicht zulässig, es sei denn, es handelte sich insbesondere um so genannte privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB, wie z.B. Vorhaben der Landwirtschaft. Im Fall einer derartigen baulichen Nutzung wären ebenfalls Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, die sich jedoch auf den jeweiligen Vorhabenstandort konzentrieren würden. Im Übrigen wären keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der jetzigen Situation zu erwarten. Der Bereich „Hintere Mulf“ würde voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### **Standortalternativen innerhalb des Stadtgebiets**

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Weinheim übersteigt bei Weitem das vorhandene Angebot an Flächen.

Mit dem Gebiet "Bergstraße/Langmaasweg" befindet sich ein Gewerbegebiet zwar derzeit in der Erschließung, jedoch ist dieses aufgrund der Ausrichtung auf Kleingewerbe und Handwerk und der dementsprechend kleinteiligen Grundstücksparzellierung sowie des Flächenzuschnitts insgesamt nicht für die Ansiedlung größerer Unternehmen und die Bedienung der vorliegenden Flächennachfrage geeignet. Es besteht daher der Bedarf eines weiteren Gewerbegebiets, das auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht, deren Flächenbedarf größer als 1.500 m<sup>2</sup> ist.

Die Standortentscheidung für den Bereich „Hintere Mulf“ als künftiges Gewerbegebiet erfolgte bereits im Jahr 2004 mit der Darstellung als gewerbliche Baufläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weinheim.

Besser geeignete Standortalternativen bestehen nicht, insbesondere vor dem Hintergrund, dass aufgrund des bestehenden konkreten Erweiterungsinteresses mehrerer

Betriebe eine zeitnahe Entwicklung und Erschließung angestrebt wird. Im Flächennutzungsplan sind noch folgende gewerblichen Bauflächen als denkbare Standortalternativen dargestellt:

- Hammelsbrunnen: Gemäß Beschluss des Gemeinderats sollte dieses Potential in das Gewann „Breitwiesen“ verschoben werden. Nach einem Bürgerentscheid im Jahr 2013 wurde diese Planung nicht weiterverfolgt. Derzeit wird über mögliche alternative Tauschflächen, z.B. das „Tiefgewann“ diskutiert. Zur Durchführung eines Tauschs ist unter Umständen zunächst eine Änderung des Regionalplans und des Flächennutzungsplans erforderlich.
- Tiefgewann (nördlich des Industrieparks): Bislang sind im Bereich „Tiefgewann“ nur kleinflächige Ausweisungen vorhanden, die einer potentiellen Erweiterung des Industrieparks dienen sollten. Die Entwicklung eines selbstständig erschlossenen und öffentlich zugänglichen Gewerbegebiets ist angesichts der Lage und der Flächenzuschnitte nicht sinnvoll möglich.

### **Konzeptalternativen innerhalb des Plangebiets**

Die interne verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anbindung an die Olbrichtstraße. Eine andere denkbare verkehrliche Anbindung an die Waidallee durch Ausbau des Weges südlich der Tennisanlage wurde nach Diskussion verschiedener Planungsvarianten verworfen.

Eine Anbindung an die Waidallee gestaltet sich schwierig, da der Straßenraum wenig Platz für eine Einmündung bietet und hier auch keine Möglichkeit besteht, eine Abbiegespur einzurichten. Auch die verfügbare Trassenbreite ist gering. Zudem entstünde bei einer Anbindung an die Waidallee voraussichtlich eine größere Betroffenheit für den Multring (bzw. für dessen Bewohnerschaft) als bei der gewählten Variante, der Anbindung über die Olbrichtstraße. Die Verknüpfung zum überörtlichen Straßennetz wäre deutlich indirekter gegeben.

Eine nur teilweise Ausweisung des Gebiets „Hintere Mulf“ als Gewerbegebiet wurde ebenfalls verworfen. Zum einen besteht ein erheblicher Bedarf an Gewerbegebietsflächen, sodass eine kleinflächigere Ausweisung voraussichtlich allenfalls für einen kurzen Zeitraum zur Erfüllung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele ausreichen würde. Unter anderem besteht die städtebauliche Zielstellung, dass die Stadt für Betriebe mit unterschiedlichen Flächenbedarfen adäquate Gewerbeflächen vorhält. Damit einher geht ein gewisser Platzbedarf, um innerhalb des Gewerbegebiets unterschiedliche Grundstücksgrößen sinnvoll zu ermöglichen. Nicht zuletzt erlaubt die Überplanung des gesamten Geltungsbereichs eine auf das Gebiet optimal angepasste Erschließung und damit eine sehr hohe Effizienz bei der Flächenausnutzung. Es ist nicht erforderlich, für etwaige Erweiterungen Erschließungsansätze und Vorhaltetrassen vorzuhalten oder sogar Erschließungsanlagen voll auszubauen, obwohl sie mittel- bis langfristig nur eingeschränkt genutzt werden (z.B. einseitiger Anbau an Erschließungsstraßen, überdimensionierte Rückhaltebecken und Kanäle).