

## Stadt Weinheim - Bebauungsplan 1/04-09 "Ärzte- und Dienstleistungszentrum am Kreiskrankenhaus"

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 (inkl. einer artenschutzrechtlichen Abhandlung) 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. Außerdem wurde ein Bodengutachten durchgeführt. Im Bebauungsplan wurden zur Berücksichtigung der Umweltbelange folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen festgesetzt:

1. Ausweisung einer Grünfläche im Bereich des Biotops im Norden des Plangebietes
2. Erhalt vorhandener bzw. ggf. gleichwertiger Ersatz der Grünstrukturen im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage und des Lärmschutzwalls
3. Anpflanzen (bzw. Erhalt) von Bäumen auf privaten Grundstücken sowie gärtnerisch anzulegende private Grünflächen
4. Anpflanzungen im Bereich der Fläche für Stellplätze (Bäume, Hecke)
5. Anpflanzung von Bäumen entlang des SO und des GEe
6. Begrünung der Wände bzw. Stützen von Gemeinschaftsgaragen
7. Dachbegrünung
8. Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien bei den Flächen für Stellplätze
9. Verbot von unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkdacheindeckungen als Maßnahme zum Gewässerschutz
10. Ermöglichung von Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung
11. Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln
12. Darüber hinaus tragen die Maßnahmen auf zwei planinternen Ausgleichsflächen maßgeblich zum Erreichen eines vollständigen Ausgleichs über die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere bei.
13. Teilausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild durch Gehölze auf der Ausgleichsfläche im Teilbereich 1

14. Minderung, Vermeidung und teilweiser Ausgleich des Eingriffs in Grund und Boden durch Ausweisung einer Parkpalette auf einer bereits teilversiegelten Fläche statt ebenerdigen Stellplätzen, durch Dachbegrünung und Teilversiegelung von Flächen sowie durch die Extensivierung der heutigen Nutzung auf zum Teil verdichtungsgefährdeten Böden in den Ausgleichsflächen.

15. Es werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

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

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen kann vollständig ausgeglichen werden.

Die Bewertung von Eingriffen in das Schutzgut 'Boden' und die Konzeption von Maßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe erfolgt in Anlehnung an das Heft 31 des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1995) und die Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung" (2006).

Der Eingriff in das Schutzgut 'Boden' wird mangels Flächenverfügbarkeit teilweise ausgeglichen.

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 eine private Stellungnahme und 15 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, während der Offenlage zwei private Stellungnahmen und 17 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und während der erneuten Offenlage keine privaten Stellungnahmen und 16 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange.

Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte der Anregungen und deren Behandlung dargestellt.

### Verlegung der Bushaltestelle an der Röntgenstraße

Im Beteiligungsverfahren wurde vorgebracht, dass der im Vorentwurf ca. 200 m nördlich der bestehenden Bushaltestelle vorgesehene neue Standort aus verkehrsbetrieblichen Gründen nicht geeignet sei. Zudem sei nur eine Haltestelle erforderlich.

Der Anregung wurde gefolgt. In den weiteren städtebaulichen Planungen wurde als möglicher Standort an der Röntgenstraße zwischen geplantem Kreisverkehr und Mannheimer Straße berücksichtigt.

Im weiteren Beteiligungsverfahren wurde vorgebracht, dass die Haltestelle nach Möglichkeit an der Ostseite der Röntgenstraße vor dem geplanten Kreisverkehr angeordnet werden sollte.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die genaue Lage und Ausführung der Bushaltestelle ist Gegenstand der späteren Ausbauplanungen. Die Errichtung einer Haltestelle ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowohl östlich wie westlich der Röntgenstraße möglich und zulässig.

### Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

Im Beteiligungsverfahren wurde vorgebracht, dass eine ausreichend breite Zufahrtsmöglichkeit zu den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen insbesondere zu den Flurstücken Nrn. 16676 bis 16681 gewährleistet sein muss. Eine Zufahrt über die stark befahrene Mannheimer Straße sei aus verkehrlichen Gründen nicht möglich. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen müsse zudem mit Fahrbahnverschmutzungen und mit Beeinträchtigungen des Verkehrs insbesondere von Fußgängern und Radfahrern durch die landwirtschaftlichen Fahrzeuge gerechnet werden.

Der Anregung wurde teilweise gefolgt.

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird über den um wenige Meter zu verlegenden Weg (ehemaliges Flurstück Nr. 16890), den geplanten Kreisverkehr und den geplanten Erschließungsstich Richtung Osten sichergestellt. Der neue Weg bleibt für Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftliche Fahrzeuge nutzbar.

Der zu verlegende Weg ist mit 3,25 bis 3,8 m ausreichend breit dimensioniert. Der Kurvenradius des Wegs wurde im nördlichen Teil angepasst. Soweit die landwirtschaftlichen Fahrzeuge öffentliche Straßen nutzen müssen, ist ebenfalls eine ausreichende Breite gegeben. Die Auswirkungen durch Fahrbahnverschmutzungen wurden aufgrund der geringen Häufigkeit als hinnehmbar eingestuft.

### Beeinträchtigung des Funkamateurlub Weinheim e.V.

Im Beteiligungsverfahren wurde vorgebracht, dass der Funkamateurlub Weinheim e.V. durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen, auf dem von ihm zeitweise genutzten Flurstücken Nr. 14602 und 14603 in seiner Existenz bedroht sei. Es wurde gefordert eine alternative Ausgleichsfläche oder andere Möglichkeiten zum Ausgleich des Eingriffs zu prüfen.

Der Anregung wurde gefolgt. Auf die Ausgleichmaßnahmen auf den Flurstücken Nr. 14602 und 14603 wurde verzichtet. Stattdessen wurden auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 14608 (Teilbereich 2) Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

### Versorgungsleitungen

Im Beteiligungsverfahren wurde die Sicherung unterirdisch verlaufender Telekommunikationsleitungen südlich des bestehenden Krankenhauses gefordert. Eine Überbauung wurde von den Versorgungsträgern abgelehnt.

Der Anregung wurde in Teilen gefolgt. Die Leitungstrassen wurden über eine Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gesichert. Alternativ kann das Plangebiet bzw. das bestehende Krankenhaus über die Röntgenstraße mit Telekommunikationsleitungen erschlossen werden.

Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan eine teilweise Überbauung der bestehenden Leitungen mit einer eingeschossigen Gemeinschaftsgarage (Parkpalette) grundsätzlich zu. Die Parkpalette soll so ausgeführt werden, dass die Telekommunikationsleitung weitestgehend nicht überbaut werden und dass Unterhaltungs- und Erweiterungsarbeiten an den Leitungen gewährleistet sind sowie Schäden an den Leitungen nicht zu erwarten ist. Die konkrete Ausführung der Parkpalette ist Gegenstand des späteren Baugenehmigungsverfahrens.

### Versorgungsanlagen

Die Zulässigkeit einer Trafostation wurde nicht - wie im Beteiligungsverfahren gefordert - ausdrücklich zugelassen, da diese gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch ohne Festsetzung zugelassen werden können.

### Flächeninanspruchnahme und Wahl der Ausgleichsflächen

Im Beteiligungsverfahren wurde der verhältnismäßig hohe Umfang der Ausgleichsflächen und der damit verbundene Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch die Planung insbesondere durch die Ausgleichsflächen auf den Flurstücken Nr. 14602 und 14603 bemängelt. Es wurde angeregt, anstelle dieser Flächen Grundstücke im Bereich „Hammelsbrunnen“ als Ausgleichsflächen heran zu ziehen.

Der Anregung wurde in Teilen gefolgt. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich „Hammelsbrunnen“ als gewerbliche Baufläche mit hohem Freiflächenanteil dar. ohne städtebauliche Konzeption Zum heutigen Zeitpunkt ist nicht absehbar, wo Frei- und Ausgleichsflächen angeordnet werden könnten. Die städtebaulichen Entwicklungspotentiale in diesem Bereich sollen jedoch offen gehalten werden, sodass Ausgleichsmaßnahmen dort derzeit nicht in Betracht kommen.

Auf die Ausgleichmaßnahmen auf den Flurstücken Nr. 14602 und 14603 wurde verzichtet. Stattdessen wurden auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 14608 (Teilbereich 2) Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die neu gewählte Fläche ist aus landschaftspflegerischer Sicht als Ausgleichsfläche geeigneter und kleiner als die vorige.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wurden so konzipiert, dass bei einer möglichst geringen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen eine möglichst hohe, sinnvolle naturschutzfachliche Aufwertung der Flächen erzielt wird. Der Umfang des Eingriffs sowie der entsprechenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist im Umweltbericht nachvollziehbar hergeleitet.

Des Weiteren wurde angeregt den Zuschnitt der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 14608 zu ändern, um eine möglichst rationelle Bewirtschaftung der verbleibenden Ackerfläche zu erreichen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Flächenabgrenzung wurde mit dem betroffenen Landwirt abgestimmt. Eine rationelle Bewirtschaftung ist gewährleistet.

#### **Eingriff in das Schutzgut Boden**

Es wurde bemängelt, dass der Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden zu gering sei, nicht alle Möglichkeiten zum Ausgleich ausgeschöpft und im Umweltbericht keine möglichen Maßnahmen zum Ausgleich dieses Eingriffes benannt seien. Auch sei der Umfang des Kompensationsbedarfes für den Eingriff in das Schutzgut Boden fehlerhaft.

Der Stellungnahme wurde in Teilen gefolgt.

Im Ergebnis kann der Eingriff in das Schutzgut Boden mangels Flächenverfügbarkeit bzw. fehlenden Entsiegelungspotentialen nicht vollständig ausgeglichen werden. Ein rein monetärer Ausgleich kann nicht erfolgen, da nach den bundesgesetzlichen Regelungen des BauGB ein solcher nicht vorgesehen ist. Der Eingriff wird jedoch minimiert durch die Teilversiegelung von Flächen und durch Dachbegrünung, deren festgesetzte Mindestdicke als hinreichend bewertet wurde. Ein teilweiser Ausgleich erfolgt zudem über die Extensivierung der heutigen Nutzung auf zum Teil verdichtungsgefährdeten Böden bzw. Gewässerrandstrukturen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Fehler in der Ausgleichsermittlung wurden korrigiert.

#### **Klärung der Bodenbelastung**

Im Beteiligungsverfahren wurde gefordert, Ober- und Unterboden dahingehend zu untersuchen, ob eine Bodenbelastung durch die in der Vergangenheit stattgefunden Bodendüngung mit Abfallschlämmen aus der Gerbereiindustrie besteht.

Der Anregung wurde gefolgt und das erforderliche Gutachten beauftragt. Zwar wurde in Teilbereichen eine Verunreinigung mit Chrom festgestellt. Die gemessenen Werte liegen jedoch unterhalb der nutzungsbezogenen Prüfwerte und sind damit für die geplanten Nutzungen unbedenklich. Auf Empfehlung der unteren Bodenschutzbehörde wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis bezüglich der Behandlung des anfallenden Oberbodenmaterials aufgenommen.

#### **Beseitigung des Niederschlagswassers**

Im Beteiligungsverfahren wurde ein Nachweis für die schadlose Beseitigung des insbesondere auch eine Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens gefordert.

Der Anregung wurde gefolgt. Ein Bodengutachten wurde erstellt. Im Ergebnis ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Boden nicht realisierbar. Des Weiteren wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Darin werden mehrere alternative Möglichkeiten zur Entsorgung des Niederschlagswassers benannt.

Im Bebauungsplan wurden Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zugelassen. Zusätzlich wurden zur Verlangsamung des Wasserabflusses eine Dachbegrünung sowie die Ausbildung versickerungsfähiger Stellplätze festgesetzt.

Eine Entsorgung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist damit grundsätzlich möglich. Die konkrete Ausführung der Entwässerungsanlagen ist Gegenstand des späteren Baugenehmigungsverfahrens.

### **Barrierefreie Planung**

Im Beteiligungsverfahren wurde vorgebracht, eine sichere und barrierefreie Erreichbarkeit des Krankenhauses und des Ärzte- und Dienstleistungszentrums insbesondere für ältere und behinderte Menschen sicher zu stellen. Zu diesem Zweck wurde eine Trennung der Flächen für Fußgänger- und Radverkehr sowie eine Ausgestaltung der Verkehrsflächen mit taktilen und optischen Informationen gefordert.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Festsetzung nutzungsflexibler Verkehrsflächen wird der Vorrang eingeräumt. Die konkrete, barrierefreie Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist Gegenstand der späteren Ausbauplanungen. Der Bebauungsplan steht den Anregungen zur baulichen Ausgestaltung und verkehrssicheren Barrierefreiheit nicht entgegen. Eine Trennung von Fuß- und Radwegen wurde auch aufgrund des höheren Flächenverbrauchs nicht festgesetzt.

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

Die grundsätzliche Eignung des Plangebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Krankenhaus' bzw. als gewerbliche Baufläche und als Standort für eine Einrichtung der öffentlichen Verwaltung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes festgestellt.

Die Flächen im Plangebiet sind verfügbar und hinsichtlich der übergeordneten Planungsziele sowohl für die Erweiterung des bestehenden Krankenhauses durch ein weiteres Ärztehaus als auch für die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes geeignet. Für die Ausweisung des Sondergebietes 'Krankenhaus und Ärztehaus' stehen zudem keine anderen Flächen zur Verfügung. Diese Nutzung ist an diesen konkreten Standort gebunden.

Durch die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes kann zwischen dem bestehenden Krankenhaus bzw. der geplanten Erweiterung und den östlich an das Plangebiet grenzenden im Flächennutzungsplan dargestellten potenziellen gewerblichen Bauflächen eine abgestufte und mit dem Krankenhaus verträgliche Nutzungsstruktur hergestellt werden. Zukünftige Nutzungskonflikte können so im Vorfeld vermieden und zugleich die Erschließungsanlagen besser ausgenutzt werden.

Grundlegende planerische Alternativen zur Erschließung des Gebietes kommen aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs, der Verfügbarkeit der Flächen, der vorgegebenen verkehrlichen Erschließung über die Röntgenstraße sowie unter Berücksichtigung der Sicherung der Erschließung der östlich angrenzenden Flächen nicht in Betracht.

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind südlich des Kreiskrankenhauses entlang der stark befahrenen Mannheimer Straße konzentriert, um Lärmbelastungen für das Krankenhaus möglichst zu vermeiden und um eine gute Orientierung für Kunden und Besucher zu ermöglichen.

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen könnte innerhalb des Plangebietes ebenerdig aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht bereitgestellt werden. Die alternative Errichtung einer Tiefgarage wäre nur unter großen Kosten möglich. Um dennoch dem Ziel einer möglichst geringen Inanspruchnahme von Grund und Boden Rechnung zu tragen, sieht die Planung daher die Errichtung einer Gemeinschaftsgarage (Parkpalette) vor. Damit kann bei verhältnismäßig geringen Kosten eine deutlich geringere Flächeninanspruchnahme als bei Herstellung einer entsprechenden Zahl ebenerdiger Stellplätze erreicht werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist auf das bestehende Krankenhaus abgestimmt. Zudem wurde durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes - im Sinne der Darstellungen des Flächennutzungsplans - sichergestellt.

Darüber hinaus wurde zur Deckung des Ausgleichsbedarfs der Teilbereich 2 (Ausgleichsfläche) zur erneuten Offenlage durch eine landschaftspflegerisch besser geeignete, kleinere Fläche ausgetauscht. Die dort festgesetzten Maßnahmen tragen zur Aufwertung bestehender Landschaftsstrukturen bei. Gleichzeitig wurde durch den Flächenzuschnitt der Nutzbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Rechnung getragen.