



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zu dem Bebauungsplan 1/03-16

für den Bereich „Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße“

Stand: 11.04.2018

AS+P

AS+P Albert Speer + Partner GmbH

architects/planners

Hedderichstraße 108-110

60596 Frankfurt am Main

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

Um die sich abzeichnende Nachfrage insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten im Stadtgebiet möglichst zeitnah befriedigen zu können, wurde von der Stadt Weinheim die Notwendigkeit zur Entwicklung eines neuen Wohngebiets gesehen. Dieses liegt am südlichen Rand der Weststadt der Stadt Weinheim und hat eine Größe von ca. 6,3 ha.

Da die Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim als Wohnbaufläche dargestellt ist und der Arrondierung des Siedlungskörpers dienen soll, wird mit der Planung dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2. Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wurde zunächst ein städtebauliches Konzept unter aktiver Einbindung der Öffentlichkeit erarbeitet. Dieses Konzept ist durch eine zentrale Grünfläche gekennzeichnet, um die herum sich die Wohnnutzungen gruppieren. Die Bandbreite der Gebäudetypen reicht dabei von größeren, insbesondere für sozial orientierte Wohnangebote vorgesehene Geschosswohnungsbauten im zentralen Bereich bis hin zu Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern in den Übergangsbereichen zur bestehenden Bebauung und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine soziale Durchmischung im Plangebiet. Weitere Merkmale des städtebaulichen Konzeptes sind die Durchlässigkeit der Bebauungsstruktur in Nord-Süd-Richtung und die Eingrünung des Baugebiets in den Randbereichen.

Das städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplan 1/03-16 für den Bereich "Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße", dessen Festsetzungen sich eng am städtebaulichen Konzept orientieren.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurden in Bezug auf die Umweltbelange Fachgutachten zum Artenschutz, zur Grünordnung, zum Verkehr / zur Erschließung des Plangebiets, zum Schall, zum Boden, zur Entwässerung und zur Besonnung mit solar- und energetischer Bewertung erarbeitet. Der darauf aufbauende Umweltbericht kommt zu folgenden schutzgutbezogenen Ergebnissen:

Bestandsbewertung

Die geplanten Bauflächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Schutzgüter sind überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung. Einzig die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen (Feldgehölze) und Tiere (Zauneidechsen) weisen teilweise hohe Bedeutung auf.

Auswirkungen

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

Schutzgut Mensch:

Bei Umsetzung der im Schallschutzgutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen kann eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

Da die Plangebietsfläche eine geringe Bedeutung für Erholungssuchende und eine geringe Bedeutung als Wohnumfeld besitzt, sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt:

Durch den Eingriff werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Obstanlagen) in Anspruch genommen. Der Biotopkomplex aus Acker, Obstanlagen, Grünland, Graswegen sowie kleinflächigen Gehölzbeständen geht verloren, Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.

Durch die Umsetzung der Planung wird kleinflächig in das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke“ eingegriffen. Zum Ausgleich des Verlusts sind zwei Gehölzpflanzungen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Artenschutzrechtlich relevant sind im Plangebiet v. a. Zauneidechsen und Vögel. Für die Artengruppe Vögel werden durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie durch das Anpflanzen von Bäumen innerhalb des Plangebiets Gehölzstrukturen wieder hergestellt.

Die im Westen des Plangebiets gelegene Maßnahmenfläche wird vor dem Baubeginn als Eidechsen-Lebensraum aufgewertet. Die Zauneidechsen am südlichen Rand des Plangebiets werden vor Beginn der Bauarbeiten Richtung Süden vergrämt. Anschließend wird am Nordrand des Bahndamms ein Reptilienzaun gestellt, um ein Einwandern von Zauneidechsen in den Eingriffsbereich zu verhindern.

Schutzgut Boden:

Durch die Umsetzung der Planung werden hochwertige Böden in Anspruch genommen. Nach der Umsetzung der Planung werden ca. 70 % der Plangebietsfläche versiegelt sein. Dies entspricht einer Neuversiegelung von etwa 4,4 ha. In diesen Bereichen kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, der nicht ausgeglichen werden kann.

Schutzgut Wasser:

Durch die Neuversiegelung von Flächen ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss im Plangebiet zu rechnen. Aufgrund der nur schwachen Wasserdurchlässigkeit der Böden und des relativ hohen Grundwasserstands, wird eine Entwässerung im Mischsystem mit Pumpwerk und Stauraumkanal vorgesehen. 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 Landschaftsbild:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Wohngebiet umgenutzt. Die Planung sieht eine Durchgrünung des Wohngebiets mit heimischen Bäumen und Sträuchern vor. Durch die Eingrünung des Ortsrandes wird das Landschaftsbild neu gestaltet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter durch Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern:

Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Eingriffs-Ausgleich

Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden innerhalb des Plangebiets Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und zur Begrünung öffentlicher und privater Flächen festgesetzt. Um das verbleibende Kompensationsdefizit auszugleichen, werden bereits umgesetzte externe Maßnahmen vom Ökokonto der Stadt Weinheim abgebucht.

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden auf Flächen innerhalb des Plangebiets sind nicht möglich. Maßnahmen außerhalb des Plangebiets wurden von der Stadt Weinheim geprüft. Allerdings stehen keine geeigneten Flächen für bodenbezogene Maßnahmen zur Verfügung. Durch eine Abbuchung des Ökopunktedefizits vom Ökokonto der Stadt Weinheim wird 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 28.03.2017 bis zum 28.04.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.04.2017 zur Äußerung aufgefordert. Es gingen sechs Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 24 Rückmeldungen ein, von denen 15 Anregungen enthielten.

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (30.01.2018 – 02.03.2018). Parallel dazu holte die Stadt mit Schreiben vom 29.01.2018 erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. Es gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 18 Rückmeldungen ein, von denen 11 Anregungen enthielten.

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

Von Seiten der Bewohner aus der unmittelbaren Nachbarschaft wurde zu den Auswirkungen der Planung auf ihre unmittelbare Lebensumwelt, u. a. durch eine Zunahme von Verkehrslärm, durch Baustellenverkehr, durch ein Heranrücken der geplanten Gebäude an die bestehende Bebauung, durch die geplanten Gebäudehöhen und durch die zukünftig eingeschränkte Aussicht in die freie Landschaft Stellung genommen. Weiterhin wurden Anregungen bezüglich der zukünftigen Verkehrsführung, der Straßenmöblierung und der Erschließungsbeiträge vorgetragen.

Die Stadt Weinheim stellte in ihrer Abwägung klar, dass die Planung für das neue Wohngebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Anwohner mit sich bringt. Die Zunahme des Verkehrslärms aufgrund der Entwicklung des Plangebiets ist als mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen verträglich zu beurteilen. Die Abwicklung von Baustellenverkehren erfolgt grundsätzlich über das öffentliche Straßennetz, wobei darauf zu achten ist, dass der Verkehrsfluss möglichst wenig gestört wird und die Belastungen durch Lärm und Schmutz so gering wie möglich ausfallen.

Bezüglich der gegenüber dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept erfolgten Erhöhung einiger Gebäude um ein Geschoss auf jeweils vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss verweist die Stadt Weinheim auf das städtebauliche Ziel, vorhandene, für eine Flächenentwicklung sehr gut geeignete Flächen unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen und unter Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse moderat zu verdichten und damit mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Darüber hinaus dient die Erhöhung des Anteils an Geschosswohnungsbau der Stärkung des Ziels der Stadt, im Plangebiet einen möglichst hohen Anteil der Wohnungen als kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Den Belangen der Anwohner bezüglich der Beibehaltung von Sichtbeziehungen von der bestehenden Bebauung im Norden aus in Richtung der offenen Landschaft im Süden wird durch eine festgesetzte Gebäudestruktur in Nord-Süd-Richtung entsprochen, wodurch eine entsprechende Durchlässigkeit der Baustrukturen im Plangebiets gesichert wird.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, die bauliche Ausstattung und Möblierung der öffentlichen Verkehrsflächen und die Berechnung von Kosten für Erschließungsbeiträge für Anlieger sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Von Seiten der Öffentlichkeit und der Behörden wurden weiterhin die klimatischen Auswirkungen der Planung angesprochen. Da das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für das Siedungsklima von Weinheim besitzt und sind jedoch durch die geplante Bebauung im Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedungsklima der Stadt Weinheim zu erwarten.

Es wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Kampfmittelbeseitigung darauf hingewiesen, dass im Vorfeld von jeglichen Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Luftbilddauswertung erfolgen sollte. Die Stadt Weinheim nimmt diesen Hinweis zur Kenntnis und kann im Zuge der Erschließungsmaß-

nahmen und der Baufeldbereitstellung entsprechende Luftbildauswertungen und ggf. erforderliche Baufeldfreimachungen (Kampfmittelbeseitigungen) veranlassen.

Weitere Hinweise zur Wasserversorgung und zu wasserrechtlichen Nebenbestimmungen sowie zum Grundwasserschutz gingen insbesondere vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt ein. 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 und zur Wasserundurchlässigkeit von Tiefgaragenböden erfolgt nicht. Die Einhaltung der Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit erfolgt in der Umsetzung in der Regel nicht und ist hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit kaum überprüfbar. Die Notwendigkeit einer wasserundurchlässigen Gestaltung von Tiefgaragen ergibt sich bereits aus § 14 LBO BW, sodass eine separate Regelung im Bebauungsplan entbehrlich ist.

Das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Bodenschutzbehörde und Gesundheitsamt regten zusätzlich zur Untergrunduntersuchung eine weitere Untersuchung der potenziell vorhandenen Chrom- / Schwermetall-Verunreinigung im Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten öffentlichen Grünfläche an. Diese wurde im Juni 2017 vorgenommen. Die Ergebnisse der Untergrunduntersuchungen zeigen, dass das Plangebiet insgesamt aus umwelt- und abfalltechnischer Sicht als unbelastet zu werten ist. Die Belastung mit Schwermetallen liegt auf einem für Menschen und Schutzgüter unbedenklichen Level.

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, die Bedeutung der Feldgehölze im Süden mit ihrer Schutz- und Eingrünungsfunktion sowie die Erhaltung der Zufahrtsmöglichkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr von der Theodor-Heuss-Straße nach Süden hin. In der Abwägung erläuterte die Stadt Weinheim, dass die Grundsatzentscheidung über die Inanspruchnahme des heute noch als landwirtschaftliche Fläche genutzten Bereichs bereits auf den übergeordneten Planungsebenen (Regionalplan Rhein Neckar und Flächennutzungsplan) in Abwägung mit potenziellen Flächenalternativen getroffen wurde. Der Wohnraumversorgung wurde in diesem Fall ein höherer Stellenwert beigemessen als der landwirtschaftlichen Nutzung. Eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für planexterne Ausgleichsmaßnahmen findet im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht statt. Die Eingrünung des Plangebiets im Süden wird zum einen über den Erhalt bestehender Feldgehölze und zum anderen durch umfangreiche ergänzende Pflanzungen gewährleistet, so dass am südlichen Ortsrand der Übergang vom Siedlungsbereich zur angrenzenden Feldflur durch eine dichte Hecke aus heimischen Sträuchern und mit einzelnen Bäumen als weicher Übergang gestaltet wird. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Süden wird über eine entsprechende Festsetzung auch zukünftig sichergestellt.

Das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Naturschutzbehörde forderte konkrete Festlegung von Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen. Der Bebauungsplan sichert dazu eine öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebiets, die vor dem

Baubeginn als Eidechsen-Lebensraum aufzuwerten und zukünftig zauneidechsenfreundlich zu pflegen ist. Weiterhin bemängelte die Behörde die fehlende Vollkompensation des Kompensationsdefizits für die Bodenfunktionen. Dieses 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 Schaffung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, gerechtfertigt.

Die Deutsche Bahn wies auf die südlich des Plangebiets verlaufende, derzeit stillgelegte Eisenbahnstrecke 3578 und die im Falle einer Reaktivierung damit verbundenen Auswirkungen auf das Plangebiet hin. Die Stadt Weinheim hat gemeinsam mit der Gemeinde Heddesheim einen Antrag auf Freistellung der Bahntrasse § 23 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) gestellt. Eine Wiederaufnahme von Eisenbahnverkehr ist aus Sicht der betroffenen Gemeinden nicht zu erwarten und wird auch nicht angestrebt. Da das förmliche Freistellungsverfahren voraussichtlich bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans noch nicht erfolgt ist, wurde im Rahmen des für den Bebauungsplan erarbeiteten Schallschutzkonzeptes ein beispielhafter Betrieb dieser Strecke berücksichtigt.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das städtebauliche Ziel der Stadt Weinheim, den erheblichen Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet zu befriedigen, nicht erreicht werden. Aufgrund des derzeit eng begrenzten Angebots an Wohnungen bzw. Wohnbaugrundstücken sind deutlich steigende Preise feststellbar, sodass einige Bevölkerungskreise kaum Chancen auf bezahlbaren Wohnraum haben. Die Nichtdurchführung der Planung würde zu einer weiteren Zuspitzung des Wohnungsmarkts führen. Weiterhin würde die Nichtdurchführung der Planung langfristig zu einem frühzeitigen Absinken der Einwohnerzahlen mit Einschnitten bei der städtischen Infrastruktur führen. Die Nichtdurchführung der Planung stellt demnach keine Alternative zum Bebauungsplan dar.

Standortalternativen innerhalb des Stadtgebiets

Ziel des Bebauungsplans ist es, die sich abzeichnende Nachfrage insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten im Stadtgebiet möglichst zeitnah befriedigen zu können. Aus diesem Grund hat die Stadt Weinheim im Vorfeld der Planungen sämtliche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche dahingehend geprüft, ob sie sich für eine rasche Entwicklung als Wohngebiet mit einem nennenswerten Anteil an sozial orientiertem Wohnungsbau eignen. Die Potentialfläche „Allmendäcker“ wurde dabei als einzige geeignete Fläche ermittelt, da sie über einige entscheidende Vorteile verfügt. Hervorzuheben ist insbesondere, dass sich das Gelände vollständig im Eigentum der Stadt befindet, sodass

auf zeitaufwendige bodenordnende Maßnahmen verzichtet werden kann. Allein hieraus ergibt sich ein erheblicher Zeitvorteil von mehr als 12 Monaten bei der Entwicklung des Gebiets. Weiterhin sind als Vorteile hervorzuheben:

- Ausweisung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche im direkten Anschluss an vorhandene Wohngebiete ist bereits vorhanden,
- Erschließungsanschlüsse sind vorhanden (Theodor-Heuss-Straße, Stettiner Straße),
- ebenes Gelände, sodass kostengünstiges, sozial-orientiertes Bauen begünstigt wird,
- soziale Infrastruktur im näheren Umfeld (Kindergärten, Schulzentrum) vorhanden, die die zu erwartende Anzahl der Kinder voraussichtlich aufnehmen kann.

Zudem handelt es sich bei der Entwicklung der Fläche Allmendäcker um eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers, die nach Süden nicht über das Viernheimer Gleis hinausreicht und zwischen den bis dorthin bereits reichenden Nutzungen Friedrich-Ebert-Ring-Bebauung im Westen und Sportpark im Osten liegt.

Zur Entwicklung der Potentialfläche „Allmendäcker“ vor dem Hintergrund der zeitnahen Schaffung von Wohnraum gibt es im Stadtgebiet keine Standortalternative.

Konzeptalternativen innerhalb des Plangebiets

Alternative Konzepte gehen grundsätzlich mit einem ähnlich hohen Überbauungsgrad und Erschließungsaufwand einher, so lange das Quantum an realisierbarem Wohnraum auf einem einheitlichen Niveau ist. Die Reduzierung der baulichen Dichte würde zwar geringere Eingriffe in die Schutzgüter mit sich bringen, sie stünde aber im Konflikt mit der städtebaulichen Zielstellung, ca. 250 – 300 Wohneinheiten zu ermöglichen sowie mit dem Gebot eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept ist das Ergebnis einer intensiven planerischen Auseinandersetzung, bei der eine Vielzahl unterschiedlicher Konzeptvarianten erstellt, geprüft und verworfen wurden. Auf Grund der bestehenden Erschließungsansätze, des Flächenzuschnitts und der städtebaulichen Zielstellungen (z. B. Stellung der Gebäude und Lage der Spielflächen) ergeben sich keine grundsätzlichen Konzeptalternativen zur vorliegenden Planung, die mit wesentlich abweichenden Umweltwirkungen verbunden wären.