

Referat des Oberbürgermeisters
Tel. (06201) 82 330 o. 82 397
Fax (06201) 82 473
E-Mail: ratsdienste@weinheim.de

004/44 - I 01 - dbk/sad
Datum: 01.04.2022

Informationsunterlagen

für die Besucher der öffentlichen Sitzung
des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung

am 06. April 2022, 17:30 Uhr,

in der Stadthalle Weinheim, Birkenauer Talstraße 1

Tagesordnung

- 1 **Ersatzneubau der Straßenüberführung Zimmerbachstraße über den Grundelbach in Weinheim**
045/22
- 2 **Bau eines Dükereinlaufbauwerks in der Müllheimer Talstraße in Weinheim**
046/22
- 3 **Neubau der Kindertagesstätte Kuhweid und des Mehrgenerationenhauses am Standort Konrad-Adenauer-Straße 14 in Weinheim und städtebauliche Vorüberlegungen zur weiteren baulichen Entwicklungsmöglichkeit der Gesamtliegenschaft.**
053/22
- 4 **Bebauungsplan Nr. 1/02-18 für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Hier: Beschluss zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags, Abwägungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 1/02-18, Satzungsbeschluss**
050/22
- 5 **17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Hier: Beschluss über die Abwägung und über die 17. Änderung des Flächennutzungsplans (Feststellungsbeschluss)**
051/22

- 6 Geothermieprojekt Weinheim**
Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme, Sole und Lithium im Erlaubnisfeld
Weinheim
052/22
- 7 Anfragen**

gez.
Manuel Just
Oberbürgermeister

Der Sitzungsort ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die nächstgelegenen Haltestellen sind: "Stadthalle" (Buslinie 632/632A) und "Weinheim Hauptbahnhof" (alle Buslinien, RNV-Linie 5). Für die Rückfahrt bestehen auch Fahrtmöglichkeiten mit dem Ruftaxi.

Die genauen Abfahrts- und Ankunftszeiten finden Sie unter www.vrn.de

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Drucksache-Nr.

045/22

Geschäftszeichen:

60/KF

Beteiligte Ämter:

Rechnungsprüfungsamt

Stadtkämmerei

Tiefbauamt

Datum:

17.03.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	06.04.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Ersatzneubau der Straßenüberführung Zimmerbachstraße über den Grundelbach in Weinheim

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe des Ersatzneubaus der Straßenüberführung Zimmerbachstraße über den Grundelbach in Weinheim an die Firma TKP GmbH, Eseiterstr. 11, 66557 Uchtelfangen für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 456.136,75 €.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dezernat 02
1 x Amt 14
1 x Amt 20
1 x Amt 66
1 x Vergabestelle

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:

Die Zimmerbachbrücke über den Grundelbach in Weinheim weist schon seit Jahren gravierende Mängel auf. Vor ca. 10 Jahren wurde eine Hilfsunterstützung durch Stahlträger eingebracht und die Befahrung der Brücke auf Fahrzeuge bis zu 7,5 to reduziert.

Die Brücke soll nun abgebrochen und an gleicher Stelle neu gebaut werden. Die Arbeiten umfassen sämtliche Rückbauarbeiten des alten Bauwerks sowie alle erforderlichen Stahlbeton-, Geländer und Asphaltarbeiten für das neue Bauwerk. Außerdem wird in diesem Zuge der Kanaldurchfluss aufdimensioniert und im Bereich des Bauwerks erneuert.

Die Baumaßnahme soll im April 2022 beginnen und bis Oktober 2022 abgeschlossen sein.

Die Baumaßnahme wurde gem. § 3b Absatz 1 VOB/A öffentlich ausgeschrieben.

Die Bekanntmachung als ausführlicher Langtext erfolgte am 12.02.2022 auf der Vergabeplattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar sowie auf der Homepage der Stadt Weinheim. Die Bekanntmachung als verkürzter Text wurde zum selben Zeitpunkt in den Weinheimer Nachrichten und im Mannheimer Morgen veröffentlicht. In beiden Formen der Bekanntmachung verwies die Verwaltung auf die Vergabeunterlagen mit dem entsprechenden Leistungsverzeichnis, die auf der Vergabeplattform hinterlegt wurden.

Die Submission fand am 08.03.2021 bei der Vergabestelle statt. Während einer angemessenen Angebotsfrist zeigten 11 Firmen Interesse an der Ausschreibung, indem sie die Vergabeunterlagen mit dem Leistungsverzeichnis von der Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar heruntergeladen haben. Tatsächlich gaben insgesamt zwei Firmen rechtzeitig ein Angebot für den Ersatzneubau der Straßenüberführung ab. Eines der Angebote wurde elektronisch abgegeben, das andere wurde in Papierform eingereicht.

Das Ingenieurbüro H. Rothenhöfer aus Karlsruhe wurde mit der Planung der Baumaßnahme Ersatzneubau der Straßenüberführung Zimmerbachstraße über den Grundelbach beauftragt. Das Ingenieurbüro nahm insbesondere die Erstellung des Leistungsverzeichnisses vor und gab eine Kostenberechnung. Die Kostenberechnung belief sich auf einen Betrag in Höhe von netto 332.580,19 € bzw. brutto 395.770,43 €. Des Weiteren nahm das Ingenieurbüro H. Rothenhöfer ebenso die Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote in erster Instanz vor und gab die geprüften Angebote zusammen mit einem schriftlich formulierten Vergabevermerk als Ergebnis der Angebotsprüfung beim Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim ab.

Die Angebote wurde sodann nochmals durch das Rechnungsprüfungsamt gem. § 16c VOB/A geprüft und gem. § 16d VOB/A gewertet. Nach Prüfung und Wertung, stimmte das Rechnungsprüfungsamt der Vergabeprüfung des Ingenieurbüros H. Rothenhöfer zu.

Nach Abschluss der Angebotsprüfung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
1	TKP GmbH, Uchtelfangen	456.136,75
2	Bieter 1	711.241,14

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung in zweifacher Instanz durch das Ingenieurbüro H. Rothenhöfer aus Karlsruhe und das Rechnungsprüfungsamt ist für den Ersatzneubau der Straßenüberführung Zimmerbachstraße über den Grundelbach die Firma TKP GmbH aus Uchtelfangen mit einer Angebotssumme von brutto 456.136,75 € der wirtschaftlichste Bieter.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 die Haushaltssatzung 2022 mit Haushaltsplan beschlossen. Bis zur Rechtskraft der Haushaltssatzung befindet sich die Stadt Weinheim in der Interimswirtschaft. Der geplante Baubeginn für den Ersatzneubau der Straßenüberführung Zimmerbachstraße im April 2022 mit einer geplanten Baudauer von 6 Monaten bis Oktober 2022 ist aus den folgenden Gründen nicht aufschiebbar. Gemäß Förderbedingungen ist die Brückenbaumaßnahme im Jahr 2022 abzuschließen und schlusszurechnen. Für den Abriss und Neubau der Brücke sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen provisorisch umzuverlegen zur Aufrechterhaltung der Erschließung der oberhalb der Brücke liegenden Grundstücke in der Zimmerbachstraße. Insbesondere für die Trinkwasserversorgung ist ein Abschluss der Maßnahme bis spätestens Ende Oktober 2022 von den Stadtwerken Weinheim zwingend vorgegeben. Hauptgrund dafür ist die Gewährleistung der Betriebssicherheit durch den Ausschluss schädlicher Witterungseinflüsse, wie Frost. Für das Haushaltsjahr 2022 sind auf dem Investitionsauftrag I54100102440 Mittel in ausreichender Höhe eingeplant.

Die Baumaßnahme wird durch das kommunale Förderprogramm zur Sanierung von Brücken durch das Land Baden-Württemberg (Regierungspräsidium Karlsruhe) gefördert. Die Stadt Weinheim hat einen Förderantrag eingereicht. Dieser wurde mit 195.000 € bewilligt.

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe des Ersatzneubaus der Straßenüberführung Zimmerbachstraße über den Grundelbach in Weinheim an die Firma TKP GmbH, Eseiterstr. 11, 66557 Uchtelfangen für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 456.136,75 €.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Drucksache-Nr.

046/22

Geschäftszeichen:

60/KF

Beteiligte Ämter:

Rechnungsprüfungsamt

Stadtkämmerei

Tiefbauamt

Datum:

14.03.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	06.04.2022
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	13.04.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Bau eines Dükereinlaufbauwerks in der Müllheimer Talstraße in Weinheim

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe des Auftrags für den Bau des Dükereinlaufbauwerks in der Müllheimer Talstraße in Weinheim an die Sonntag Baugesellschaft mbH & Co. KG, Am Ockenheimer Graben 22, 55411 Bingen-Kempton mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 619.777,06 €.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dezernat 02
1 x Amt 14
1 x Amt 20
2 x Eigenbetrieb
1 x Amt 66
1 x Vergabestelle

Bisherige Vorgänge:

GR/031/21
GR/008/22

Beratungsgegenstand:

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung und das Tiefbauamt der Stadt Weinheim planen den Bau eines Dükereinlaufbauwerks in der Einmündung der Burggasse in die Müllheimer Talstraße. Die Burggasse sowie der darunter befindliche Kanal wurden bereits grundhaft erneuert (03/2021-03/2022).

Im Bereich der Baustelle verläuft die Grundelbachverdolung, ein Rechteckgerinne aus Stahlbeton. Zur Unterquerung der Grundelbachverdolung wurden in Stollenbauweise zwei Dükerleitungen verlegt, an welche das geplante Dükereinlaufbauwerk anzuschließen ist.

Die vorhandene Wohnbebauung an dieser Stelle reicht dicht an den Gehweg und die Straße heran und ist teilweise sehr alt. Für die Bauausführung ergeben sich hieraus einige zusätzliche Randbedingungen. Um das Dükereinlaufbauwerk setzen zu können sind umfangreiche Sicherungsmaßnahmen sowohl der Baugrube als auch an der Grundelbachverdolung notwendig. Es ist eine Bohrpfahlwand geplant sowie die Sicherung der Grundelbachverdolung mit einer Brückenkonstruktion aus Stahlträgern. Im Zuge des Straßenbaus wird auch die frühere Verkehrsinsel im Einmündungsbereich wiederhergestellt. Mit den zu vergebenden Bauleistungen wird die Kanal- und Straßenerneuerung in der Burggasse abgeschlossen.

Der Bau ist im Zeitraum vom 09.05.2022 bis 05.08.2022 geplant.

Der Bau des Dükereinlaufbauwerks in der Müllheimer Talstraße wurde gem. § 3b Absatz 1 VOB/A öffentlich ausgeschrieben.

Die ausführliche Bekanntmachung als Langtext erfolgte am 04.02.2022 auf der Vergabeplattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar sowie auf der Homepage der Stadt Weinheim. Eine verkürzte Fassung der Bekanntmachung wurde zum selben Zeitpunkt in den Weinheimer Nachrichten und im Mannheimer Morgen veröffentlicht. In beiden Formen der Bekanntmachung verwies die Verwaltung auf die Vergabeunterlagen mit dem entsprechenden Leistungsverzeichnis, die der Vergabeplattform entnommen werden konnten.

Die Submission fand am 01.03.2022 bei der Vergabestelle statt. Während einer angemessenen Angebotsfrist zeigten neun Firmen Interesse an der Ausschreibung, indem sie die Vergabeunterlagen mit dem Leistungsverzeichnis von der Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar heruntergeladen haben. Tatsächlich gaben zwei Firmen rechtzeitig ein Angebot für den Bau eines Dükereinlaufbauwerks in der Müllheimer Talstraße ab. Beide Angebote gingen in elektronischer Form ein.

Das Ingenieurbüro aquadrat ingenieure GmbH aus Griesheim wurde mit der Planung für den Bau des Dükereinlaufbauwerks in der Müllheimer Talstraße beauftragt. Das Ingenieurbüro nahm die Erstellung des Leistungsverzeichnisses vor und gab eine Kostenschätzung für die Bauleistung ab. Die Kostenberechnung belief sich auf einen Betrag in Höhe von netto 441.857,00 € bzw. brutto 525.809,83 €. Des Weiteren nahm das Ingenieurbüro aquadrat ingenieure GmbH die Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote in erster Instanz vor und gab einen schriftlich formulierten Vergabevermerk als Ergebnis der Angebotsprüfung beim Rechnungsprüfungsamt ab.

Die Angebote wurde sodann nochmals durch das Rechnungsprüfungsamt gem. § 16c VOB/A geprüft und gem. § 16d VOB/A gewertet. Nach Prüfung und Wertung stimmte das Rechnungsprüfungsamt der Vergabeprüfung des Ingenieurbüros aquadrat ingenieure GmbH zu.

Nach Abschluss der Angebotsprüfung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
1	Fa. Sonntag Baugesellschaft mbH & Co. KG, Bingen-Kempton	619.777,06
2	Bieter 1	690.319,89

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung in zweifacher Instanz durch das Ingenieurbüro aquadrat ingenieure GmbH und das Rechnungsprüfungsamt ist für den Bau des Dükereinlaufbauwerks in der Müllheimer Talstraße in Weinheim die Firma Sonntag Baugesellschaft mbH & Co. KG aus Bingen-Kempton mit einer Angebotssumme von brutto 619.777,06 € der wirtschaftlichste Bieter.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Bei dem Bau des Dükereinlaufbauwerks in der Müllheimer Talstraße in Weinheim fallen sowohl Kanal- als auch Straßenbauarbeiten an. Die Auftragssumme ist daher aufzuteilen. Auf die oben genannte Gesamtangebotssumme entfallen 303.950,26 € auf die Straßenbauarbeiten und 315.826,80 € auf die Kanalbauarbeiten.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 die Haushaltssatzung 2022 mit Haushaltsplan beschlossen. Bis zur Rechtskraft der Haushaltssatzung befindet sich die Stadt Weinheim in der Interimswirtschaft.

Bei dem Bau des Dükereinlaufbauwerks handelt es sich um eine Fortsetzungsmaßnahme, für die im Haushaltsjahr 2021 bereits Mittel unter dem Investitionssauftrag I54100102191 Ersatzneubau Betentalplatz/Burggasse eingeplant waren. Die Restmittel aus dem Haushaltsjahr 2021 werden durch Ermächtigungsübertrag ins Haushaltsjahr 2022 übertragen und stehen zur Verfügung. Darüber hinaus sind für das Haushaltsjahr 2022 weitere Mittel für die Baumaßnahme veranschlagt. Für die Wiederherstellung bzw. Erneuerung der Fahrbahn, Gehwege und Querungsinsel im Bereich des Dükereinlaufbauwerks und der Einmündung der Burggasse in die Müllheimer Talstraße sind demnach ausreichend Mittel vorhanden.

Die im Bereich des Eigenbetriebs Stadtentwässerung anfallenden Kosten werden über I2019005 abgedeckt. Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Stadtentwässerung wurde bereits genehmigt. Für das Kalenderjahr 2022 stehen hier 400.000 Euro zur Verfügung.

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe des Auftrags für den Bau des Dükereinlaufbauwerks in der Müllheimer Talstraße in Weinheim an die Firma Sonntag Baugesellschaft mbH & Co. KG, Am Ockenheimer Graben 22, 55411 Bingen-Kempton mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 619.777,06 €.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Immobilienwirtschaft

Geschäftszeichen:

65/SEY

Drucksache-Nr.

053/22

Beteiligte Ämter:

Amt für Bildung und Sport

Amt für Soziales, Jugend, Familie und Senioren

Amt für Stadtentwicklung

Rechnungsprüfungsamt

Stadtkämmerei

Datum:

24.02.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	06.04.2022
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	13.04.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Neubau der Kindertagesstätte Kuhweid und des Mehrgenerationenhauses am Standort Konrad-Adenauer-Straße 14 in Weinheim und städtebauliche Vorüberlegungen zur weiteren baulichen Entwicklungsmöglichkeit der Gesamtliegenschaft.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die dringende Notwendigkeit der zeitgleichen Planung und Realisierung des Neubaus für die Kindertagesstätte Kuhweid und das Mehrgenerationenhaus zur Kenntnis und beschließt einen Neubau der Kindertagesstätte mit Mehrgenerationenhaus als Gesamtmaßnahme.

2. Der Gemeinderat nimmt die städtebaulichen Vorüberlegungen zur weiteren baulichen Entwicklungsmöglichkeit der Gesamtliegenschaft zur Kenntnis und beschließt, die weitergehende Nutzung der verbleibenden Grundstücksfläche in einem gesonderten Verfahren zu projektieren.

Verteiler:

1 x Protokollzeitschrift
1 x Dezernat 01
1 x Dezernat 02
1 x Amt 14
1 x Amt 20
1 x Amt 40
1 x Amt 50
1 x Amt 61
1 x Stadtjugendring + Bildungsbüro

Bisherige Vorgänge:

GR SD Nr. 068/21

Beratungsgegenstand:

Die Stadt Weinheim ist als Eigentümerin des Gebäudekomplexes der Kindertagesstätte Kuhweid (Baujahr 1972) und des angebauten Mehrgenerationenhauses (Baujahr 1978) in der Konrad-Adenauer-Straße 14 für die Betreibersicherheit vollumfänglich verantwortlich. Im Rahmen diverser Sicherheitsbegehungen der Gebäude im Jahr 1999 wurden Setzungsprozesse festgestellt, die eine umfangreiche Gründungsstabilisierung im Bereich der Kita erforderlich machten. Nach deren Durchführung beruhigte sich die Gründungssituation für rund 20 Jahre weitgehend.

Ende 2019 wurden bei Begehungen erneute Setzungsrisse im nordöstlichen Teil der Kita-Einrichtung aufgefunden, die umgehende Sicherungsmaßnahmen des Gebäudes zur Folge hatten und in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Bläß GmbH (Baustatik und Konstruktion) umgesetzt wurden.

Durch den sehr trockenen Sommer 2020 bekam die Setzung eine neue Dynamik. Die Risse wurden größer und auch andere Teile des Gebäudes waren nun betroffen. In Folge dessen mussten umgehend weitere Sofortmaßnahmen zur Sicherung des Gebäudes eingeleitet werden.

Weitere Begehungen und gutachterliche Prüfungen des Baugrundes wurden 2020 durchgeführt. Das vom Büro Geotechnik Gündling GmbH 03/2021 erstellte Bodengutachten nennt als Verursacher der erneuten Sackungen mit Rissbildung neben großflächigen Absenkungen die biologischen Abbauprozesse der Organik und vor allem Austrocknungs- und Schrumpfungseffekte der bindigen Böden infolge der angrenzenden Bäume und der Oberflächenaustrocknung unter Klimaänderungseinflüssen.

Die Beurteilung des Büros Geotechnik Gündling GmbH zeigt klar auf, dass eine dauerhafte Standsicherheit des bestehenden Gebäudes nur mit extrem aufwändigen technischen und kostenintensiven Maßnahmen wiederhergestellt werden könnte.

Aus Gründen der Unwirtschaftlichkeit und einer nicht realisierbaren Sanierungsausführung im laufenden Kita-Betrieb, hat sich die Verwaltung parallel zur Schadensbegutachtung intensiv mit möglichen Standorten als Übergangslösung für die Kita Kuhweid befasst, insbesondere da keine Garantie für den dauerhaften Erfolg einer weiteren Gründungsanierung gegeben werden konnte.

Der Auszug der Einrichtung in ein Interim musste daher zeitnah erfolgen, um weiterhin das Betreuungsangebot für die ca. 120 Kinder gewährleisten zu können.

In Abwägung aller untersuchten Standorte und Räumlichkeiten, unter Berücksichtigung der Nähe zum Wohnort der Kinder, der Infrastruktur und notwendiger baulicher Ertüchtigungen, beschloss der Gemeinderat in der Sitzung vom 12.05.2021 die Ausführung von Container-Modulen als Interimslösung für die Kindertagesstätte auf dem Schulhof der frei gewordenen Albert-Schweitzer-Schule.

Der Einzug der 6 gruppigen Einrichtung in die Containeranlage erfolgte im August 2021 während der Schließzeiten der Kita Kuhweid.

1. Bauliche und funktionelle Situation der Bestandsgebäude Kindertagesstätte Kuhweid und Mehrgenerationenhaus (MGH)

Die im Jahr 1972 erbaute Kindertagesstätte Kuhweid wurde 1978 mit dem Jugendhaus (später MGH) als direkten Anbau erweitert, um Schulkindern und Jugendlichen an diesem Standort ein erweitertes Betreuungs-, Freizeit- und Lebensraumangebot anbieten zu können, das sich noch heute in dem Angebot der Offenen Kinder- und Jugendarbeit des Stadtjugendrings wieder findet.

Die nun 50 Jahre alte Kita und das MGH sind „in die Jahre gekommen“:

Sowohl baulich als auch funktional spiegelt das Raumangebot der Kita den Stand der 70er Jahre wider und entspricht hinsichtlich Klima-, Wärme- und Schallschutz weder dem heutigen Stand der Technik noch den aktuellen Anforderungen, Richtlinien und Empfehlungen einer Kindertagesstätte oder Jugendhauseinrichtung.

So sind beide eingeschossigen Flachdach-Gebäude in einer Massivskelettbauweise mit großen Glasflächen ausgeführt worden, die bisher im Bauunterhalt instandgehalten, jedoch nicht energetisch saniert wurden.

Sowohl im organisatorischen als auch im infrastrukturellen Bereich sind die Anforderungen an die Einrichtungen für Kinderbetreuung in den vergangenen Jahren enorm gestiegen. Neben rechtlichen Vorgaben, die beispielsweise die Brandschutzaufgaben oder die Ausgestaltung der Rettungswege betreffen, haben sich auch die Kriterien hinsichtlich des Personalbedarfs und der Gruppengrößen maßgeblich verändert. Gleichzeitig ist der Bedarf an Ganztagesplätzen und Betreuungsangeboten mit verlängerten Öffnungszeiten in den letzten Jahren gestiegen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, muss jede Einrichtung über adäquate Schlafmöglichkeiten verfügen, die Einnahme von warmen Mahlzeiten gewährleisten und den Kindern ausreichend Bewegungsmöglichkeiten bieten.

Die Kita Kuhweid wurde in den 70er Jahren für die damaligen Verhältnisse großzügig, offen, transparent und mit den begrünten Innenhöfen naturbezogen konzipiert – stößt aber nun mit dem vorhandenen Raumprogramm und -struktur an ihre Grenzen: so fehlen durch die stets wachsenden sozialen, pädagogischen und gesellschaftlichen Anforderungen an die Kita beispielsweise räumlich ausgewiesene Intensivräume und Schlafbereiche, die bauliche Barrierefreiheit für die Kinder und das Personal, aber auch ausreichende Abstellräume und Lagerflächen.

Der zuvor beschriebene Gebäudezustand gilt ebenfalls für das Mehrgenerationenhaus, auch sind hier weitergehende Setzungsprozesse absehbar, die einen längerfristigen Weiterbetrieb im Bestandsgebäude in Frage stellen.

2. Das Mehrgenerationenhaus (MGH) / Aktuelle Situation

Zum Zeitpunkt des Auszuges der Kita in die Containeranlage auf dem Schulhof der Albert-Schweitzer-Schule wurde noch keine Entscheidung getroffen, wie mit dem Mehrgenerationenhaus in Bezug auf Gebäudeerhaltung, Instandsetzung oder eine mögliche bauliche Integration in den Kita-Neubau verfahren werden soll.

Die Beeinträchtigungen für das MGH durch den Auszug seines direkten Nachbarn Kita Kuhweid sind zurzeit verhältnismäßig gering: Das MGH ist geöffnet und hat ausschließlich pandemiebedingte Einschränkungen. Die komplette Gebäudeversorgung wird, wie bisher auch, über die bestehende gemeinsame Haustechnikzentrale geregelt, die Räumlichkeiten der Kita selbst werden im Frostschutzbetrieb temperiert.

Das MGH direkt neben der Kita Kuhweid gilt als wichtige Anlaufstelle für alle Altersgruppen und bietet vielen ein „zweites Zuhause“.

Durch den nun großen leerstehenden Bereich der Kindertagesstätte und die notwendigen Vorkehrungen um das Kitagebäude herum, um möglichen Vandalismus bei „lost places“ zu vermeiden, ist die Außenwirkung des MGH als Treff für Jung und Alt während der Interimszeit weniger einladend, jedoch vertretbar, zudem das MGH-Team großen Einsatz zum Erhalt der Niederschwelligkeit leistet.

3. Das Mehrgenerationenhaus (MGH) / Aufgabe und Angebote

Seit 2007 wird das MGH durch Förderprogramme des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend unterstützt und ist in Weinheim Bestandteil der kommunalen Planungen zum demografischen Wandel und zur Sozialraumorientierung. Die aktuelle Förderphase des Bundesprogramms Mehrgenerationenhaus „Miteinander – Füreinander“ hat Anfang 2021 begonnen und läuft bis Ende 2028. Die Förderung beträgt 40.000 € jährlich.

Neben der intergenerativen und interkulturellen Begegnung, die das MGH West ermöglicht, ist ein wesentlicher Schwerpunkt des Hauses die Offene Kinder- und Jugendarbeit (OKJA) des Stadtjugendrings. Diese bietet Kindern und Jugendlichen eine unersetzbare Anlaufstelle in ihrem Sozialraum, um wichtige Erfahrungen (im geschützten Jugendraum) im Miteinander zu sammeln, Hilfestellungen in allen Lebenslagen zu erhalten und ist ihnen eine wichtige Stütze in ihrer persönlichen Entwicklung.

Das „Café für Alle“ mit seiner Komm-und-Geh-Struktur ist neben der OKJA eine wichtige Anlaufstelle für Interessierte aller Generationen und dient als „Eingangsfoyer“ für alle Angebote rund um das Haus. So wirkt das MGH Weinheim als sozialräumlicher, niedrigschwelliger und nicht-kommerzieller Begegnungsort, in dem Einzelne gestärkt werden und Raum geschaffen wird für positive Erfahrungen von Selbstwirksamkeit, Zugehörigkeit und Beteiligung.

Im MGH werden rund 30 Angebote von sozialpädagogischen Fachkräften und qualifizierten Ehrenamtlichen für unterschiedliche Zielgruppen durchgeführt: von Eltern-Kind-Gruppen, einem Sprachcafé für Frauen, Heilmeditation für Senior*innen bis hin zu einer Kreativgruppe und Türkischer Folklore.

Die Angebote im Haus erreichen täglich etwa 100 Nutzer*innen (Stand Frühjahr 2020, vor Ausbruch der Corona-Pandemie).

Weitere detaillierte Informationen zum Konzept des MGH-West sind aus der Anlage 1 zu entnehmen.

4. Vorplanerische Einschätzungen zum Mehrgenerationenhaus (MGH)

Bei den vor einem Jahr erfolgten Sicherungsmaßnahmen des Tragwerks der Kita und der daraus resultierenden Maßnahmeneinschätzung für das weitere Vorgehen wurde aus Kosten- und Termingründen zunächst nur ein erforderlicher Neubau der Kindertagesstätte Kuhweid in den Fokus genommen.

Das Mehrgenerationenhaus wurde bei diesen Überlegungen als eigenständiger Solitär betrachtet. Im weiteren Planungsprozess werden folgend die Aspekte erläutert, die für eine gesamtheitliche Maßnahmenbetrachtung für einen Neubau der Kita mit integriertem Mehrgenerationenhaus sprechen:

- Baugrundsituation / Gründung:

Das Hauptschadensbild der Gebäudeabsenkungen befindet sich derzeit im benachbarten Kitagebäude. Sichtbare gravierende Bauschäden wurden im MGH nicht vorgefunden, jedoch sind auch hier Setzungen zu verzeichnen.

Entsprechend des Bodengutachtens des Büros Geotechnik Gündling GmbH wäre eine erneute Gründungssanierung als technisch und wirtschaftlich extrem aufwändig einzustufen und beim Erhalt des bestehenden MGH zwingend erforderlich.

Als weitere Kosten wären auch Abstützungs- und Sicherungsmaßnahmen des Bestandsgebäudes MGH während der Abbrucharbeiten der Kita und der Gründungsarbeiten des Kita-Neubaus zu berücksichtigen. Gemäß den Aussagen des Bodengutachtens ist bei einem Neubau die Gründung voraussichtlich mit „schweren Geräten“, z.B. als Pfahlgründung wirtschaftlich ausführbar, um zukünftig derartige Schäden zu vermeiden und die Standsicherheit des Gebäudes dauerhaft zu gewährleisten.

- Gebäudekonstruktion und Raumprogramm, Technik, Außengelände:

Die Realisierung eines kompletten Neubaus für Kita und MGH ermöglicht eine sinnvolle Planung und Neustrukturierung des Gebäudekomplexes samt Außenflächen bei der eine Vielzahl von Anforderungen bestmöglich bedient wird.

Im Sinne der Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und flächensparenden Bauweise bietet die gesamte Neuplanung beider Nutzungsbereiche viele Vorteile und Synergieeffekte, die unbedingt genutzt werden sollten. Sinnvoll ist hier eine kompaktere Gebäudeform, eine gemeinsame Ver- und Entsorgungsstruktur, sowie Raumangebote, die sowohl vom MGH als auch von der Kita genutzt werden können etc.

Ein Erhalt des bestehenden MGH würde die Planungs- und Realisierungsmöglichkeiten für die Kita stark einschränken - tatsächlich müsste man hier von einem Kita-Anbau an das MGH ausgehen einschließlich der daraus resultierenden Problematik und planerischen Einschränkungen durch die vorgegebenen Rahmenbedingungen: Gebäudeausrichtung, -form, -konstruktion, -technik, energetischer Standard, Nachhaltigkeit etc.

Der erforderliche erhebliche bauliche Aufwand für eine Ertüchtigung des bestehenden MGH steht in keiner Relation zu einer Realisierung eines kompletten Neubaus mit gesamtheitlichem Nutzungskonzept für Kita und MGH.

5. Standortempfehlung für Mehrgenerationenhaus (MGH)

Mit wachsender Bedeutung des Ende der 1970er Jahre als Anbau an die Kita Kuhweid realisierten Jugendhauses zum inzwischen generierten Mehrgenerationenhaus als Begegnungsstätte unterschiedlicher Generationen und Kulturen verstärkt sich die Gewichtung des Standortes für beide Einrichtungen – sowohl Kita als auch MGH – in der Konrad-Adenauer-Straße 14 mit der Direktlage im Wohngebiet Weinheim Weststadt, guter Infrastruktur und kurzen Wegen vom Wohnort zu dieser Betreuungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtung.

Der Schwerpunkt des MGH West sind daher Angebote für die Familien vor Ort, insbesondere für Kinder und Jugendliche durch die Offene Kinder- und Jugendarbeit des Stadtjugendrings.

So eignet sich der jetzige Standort MGH West nicht nur, weil er im größten Stadtteil Weinheims liegt und von einer besonders dichten Bebauung geprägt ist, sondern auch gerade aufgrund der kulturellen Vielfalt, die im MGH als Ressource begriffen wird. Die sozialräumliche Verankerung in der bunten Weststadt und die Förderung einer lebendigen Nachbarschaft sind Basis des Handlungsfeldes MGH – Kinder, Jugendliche und Familien nutzen „ihr“ MGH-West teilweise seit Jahren und über mehrere (Geschwister-)Generationen hinweg.

Als besonders wertvoll hat sich auch die räumliche Nähe des MGH zur Kita Kuhweid herausgestellt. Neben räumlichen Synergien durch gemeinsame Nutzung von Gebäudeteilen ermöglicht sie einen wichtigen Zugang zu den Zielgruppen des MGH, also Kindern, Jugendlichen, Eltern und allgemein Familien, besonders jene mit Migrationserfahrung. In der Weststadt - in direkter Nachbarschaft zur Kita Kuhweid - zu bleiben, ist daher ein zentrales konzeptionelles Anliegen für die Arbeit im MGH.

6. Interim für Mehrgenerationenhaus (MGH)

Während der Abbruch- und Neubauphasen muss auch das Mehrgenerationenhaus interimistisch verortet werden, da ein Erhalt dieses Bauteils im laufenden Betrieb faktisch unmöglich ist und einen unverhältnismäßigen Mehraufwand verursachen würde. Auch die Aufgabenstellung und die Möglichkeiten für die Planung des Neubaus würden dadurch extrem eingeschränkt. Der Bau des Gesamtgebäudes (Kita und MGH) in Bauabschnitten ist planerisch und kostenmäßig nicht wirtschaftlich. Hinzu kommt, dass die gesamte Ver- und Entsorgungstechnik des Gesamtkomplexes im Bestand im Bereich der Kita verortet ist und dadurch sehr aufwändige und teure Provisorien errichtet werden müssten.

Wesentliches Kriterium für eine funktionierende Interimslösung ist nach Aussage der Nutzer (Bildungsbüro und Stadtjugendring) der Ortsbezug im sozialen Umfeld. Mögliche Standorte in der näheren Umgebung werden zurzeit in Abstimmung mit den Nutzern geprüft und dem Gemeinderat zu gegebener Zeit vorgestellt. Eine mögliche Option wäre auch eine Containerlösung auf dem Grundstück im nördlichen Bereich an der Kurt-Schumacher-Straße oder einem freien städtischen Grundstück in der näheren Umgebung.

7. Planungsvorgaben für den Neubau

- Energetischer Standard und Nachhaltigkeit

Mit dem Neubau soll ein Gebäude errichtet werden, das die Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt und die Stellung der Stadt Weinheim als gesellschaftlich verantwortungsbewusst handelnder Bauherr unterstreicht.

Der Neubau wird auf der Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) - entsprechend der gesetzlich erforderlichen energetischen Anforderungen – möglichst in Passivhausstandard oder als Nullenergiehaus geplant.

Zum Einsatz sollen überwiegend regenerative Bau- und Brennstoffe (Photovoltaik, LED-Technik, evtl. Pelletheizung, Holzbaustoffe etc.) kommen. Eine Ausführung in Rahmen- oder Modulbauweise ist wegen der damit verbundenen Möglichkeit eines hohen Vorfertigungsgrades und daraus resultierenden kürzeren Bauzeiten wünschenswert und soll bei der Planung Beachtung finden. Die Verwaltung spricht sich daher für die Realisierung des Gebäudes in Holzbauweise aus als Beitrag zum klimafreundlichen und nachhaltigen Bauen mit Holz entsprechend der Holzbau-Offensive des Landes Baden-Württemberg.

In Abhängigkeit des Bodengutachtens und der Statik ist eine zwei- bis ggf. dreigeschossige Architektur in kompakter, energetisch sinnvoller Kubatur denkbar.

- Förderprogramme

Die Fördermöglichkeiten sind noch durch die Zentrale Förderstelle nach der Grundsatzentscheidung des Gemeinderates zu prüfen. Daher kann dazu aktuell noch keine Aussage getroffen werden.

8. Städtebauliche Bewertung des Grundstücks Flurstück Nr. 12014 der Kindertagesstätte Kuhweid bzw. des Mehrgenerationenhauses, mögliche Nachverdichtungsansätze im Sinne der Innenentwicklung

Ausgangslage

Das Grundstück ist ca. 10.300 m² groß und dient neben der baulichen Nutzung mit einer Kindertagesstätte und dem Mehrgenerationenhaus auch als öffentliche Grünfläche mit Bolzplatz (siehe Anlage 2, Luftbild).

Die Kindertagesstätte und das Mehrgenerationenhaus sind jeweils lediglich eingeschossig und haben eine entsprechend hohe Grundfläche mit 1.217 m² (Kita) und ca. 500 m² (MGH). Die GRZ des Grundstückes beträgt derzeit lediglich ca. 0,17, wobei hier die öffentlichen Spielflächen eingerechnet wurden. Neben der flächenintensiven Bauweise der bisherigen Gebäude fällt zudem auf, dass die beiden aneinanderggebauten Gebäude so auf dem Grundstück platziert sind, dass eine weitere bauliche Ausnutzung des Grundstückes erschwert wird.

Südlich des Flurstückes Nr. 12014/6 ist eine ca. 450 – 500 m² große Fläche an den nördlich angrenzenden Waldorf-Kindergarten verpachtet. Diese Fläche ist nicht kündbar und kann somit nicht in die Betrachtungen für den Neubau bzw. eine mögliche Nachverdichtung einbezogen werden.

Über das Grundstück verläuft zudem eine öffentliche Wegeverbindung, die die Kurt-Schumacher-Straße mit der Konrad-Adenauer-Straße verbindet.

Der auf dem Grundstück bestehende Bolzplatz ist ca. 15 x 30 m groß, zur öffentlichen Spielfläche gehören zudem neben Bänken auch eine Tischtennis-Platte. Die restliche Fläche ist eine gemähte Freifläche.

Auf dem Grundstück befindet sich ein umfassender Baumbestand mit teilweise größeren Solitärbäumen (so z.B. eine Eiche im Bereich zwischen dem bestehenden Fuß- und Radweg und des Eingangs der Kita und eine Flügelnuss auf dem bisherigen Außengelände der Kita im Süden des Grundstücks).

Überlegungen zur künftigen baulichen Nutzung

Kita und Mehrgenerationenhaus

Bei den Überlegungen des Neubaus der Kita und des MGH sollte eine flächensparendere Bauweise geprüft werden. Betrachtet man die Umgebungsbebauung, erkennt man, dass dort eine heterogene Bebauung aus ein- bis achtgeschossigen Gebäuden vorhanden ist. Aus städtebaulicher Sicht wäre somit eine viergeschossige Bebauung ohne Weiteres denkbar. Durch die direkte Lage neben der lediglich eingeschossigen Bestandsbebauung der Schule und des Kindergartens wird hier eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung -die Einhaltung der räumlichen Anforderungen der Kita-Nutzung sowie der Statik vorausgesetzt- vorgeschlagen. Dabei könnten Teile der oberen Etage vom Mehrgenerationenhaus z.B. für Seminarzwecke genutzt werden, sodass hier Synergieeffekte entstehen können und sich für den Kindergarten möglichst kurze Wege zu den Freiflächen ergeben.

Ausgehend von gut 2.000 m² Bruttogeschossfläche (Ermittlung der Nettoflächen für die Kita gemäß KVJS und für das MGH gemäß dem aktuellen Bestand zzgl. überschlägiger Ermittlung der Konstruktionsflächen) für beide Nutzungen könnte so eine wesentlich kleinere Grundfläche als bei der bisherigen Bebauung entstehen. Bei einer zweigeschossigen Bauweise kann man von einer Grundfläche von ca. 1.100 m² für beide Nutzungen ausgehen, bei einem dreigeschossigen Baukörper von einer gut 700 m² großen Grundfläche. Kombiniert mit einer flächensparenden Verortung und kompakten Bauweise des neuen Gebäudes auf dem Grundstück, z.B. an der Konrad-Adenauer-Straße oder an der Süd-Ostseite des Grundstückes, könnte die Freifläche der Kita, eine Freifläche für das Mehrgenerationenhaus sowie ausreichende Grün- und Freiflächen um das Gelände platziert bzw. erhalten werden. Gemäß den Vorgaben der KVJS ist eine Außenfläche für die sechsgruppige Kita von mindestens 1.200 m² vorzusehen. So ist die vorgeschlagene Grundstücksabgrenzung in jedem Fall großzügig bemessen. Auch die beiden großen Solitärbäume könnten grundsätzlich erhalten werden, soweit dies unter Berücksichtigung der kommenden Abriss- und Baumaßnahmen möglich ist. Die genauen Standorte der zu erhaltenden Bäume sollten vorab eingemessen werden.

Grob wäre so, je nach konkretem Entwurf, rund 4.100 m² des Grundstückes mit der Nutzung der Kita und des MGH inkl. großzügiger Freiflächen belegt. Die Bruttogrundfläche des Neubaus ist abhängig vom konkreten Entwurf und liegt in etwa zwischen 700 m² bei einem dreigeschossigen Gebäude und bei ca. 1.100 m² bei einer zweigeschossigen Lösung.

Nachverdichtungspotential/Wohnnutzung

Gemäß der Anregung des Gemeinderates im Vorfeld der Haushaltsberatungen hat sich die Verwaltung mit dem Nachverdichtungspotential des Grundstückes beschäftigt und erste Vorüberlegungen getroffen. Die oben abgeleitete erforderliche Fläche für die Kita und das Mehrgenerationenhaus zeigt, dass eine Restfläche von ca. 5.000 m² auf dem Grundstück verbleibt, die für eine mögliche Nachverdichtung grundsätzlich in Frage kommt. Die nachfolgenden Überlegungen sollen das mögliche Potential beschreiben.

Jedoch möchte die Verwaltung darauf hinweisen, dass dies lediglich erste Überlegungen sind, die je nach Beschlussfassung einen Einstieg in die detaillierten Planungsüberlegungen bedarf.

So ist auch die in der Anlage 3 dargestellte Aufteilung der Flächen in der genauen Abgrenzung noch variabel. Jedoch sprechen einige Aspekte für die grundsätzliche Verortung des Ersatzbaus der Kita mit integriertem Mehrgenerationenhaus im Süden bzw. Südosten.

Der Flächenzuschnitt im Süden ist bedingt durch die Pachtfläche des Walldorf-Kindergartens, den Wegeverlauf und die beiden prägenden Bäume für eine Wohnbebauung, ggf. mit Tiefgarage nur eingeschränkt nutzbar. Demgegenüber können die markanten und prägenden Bäume in eine Außenfläche für die Kita bzw. das Mehrgenerationenhaus gut integriert werden und bereichern den Außenspielbereich. Das stark durchgrünte Kita-Areal wirkt sich an der Konrad-Adenauer-Straße positiv als auflockerndes Element in der tlw. dichten Siedlungsstruktur aus. Zudem würde sich der Kita/MGH-Ersatzbau mit zwei bis drei Geschossen städtebaulich gut in den Bereich der nördlich und östlich angrenzenden eingeschossigen Kindergarten- bzw. Schulbauten integrieren. Eine Wohnbebauung mit vorstellbaren vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss könnte eine sinnvolle Vermittlung der achtgeschossigen Wohngebäude im Westen und dem eingeschossigen Kindergarten entlang der Kurt-Schumacher-Straße bilden. Weiterhin spricht für eine solche Aufteilung, dass der Verkehr für eine Wohnbebauung an der Kurt-Schumacher-Straße gebündelt werden könnte (z.B. Tiefgaragenzufahrt von dort aus), ohne diesen in das Wohngebiet in der Konrad-Adenauer-Straße reinzuziehen. Der Grundstückszuschnitt ist im Nordwesten zudem gut geeignet für eine Wohnbebauung. Insofern wird bei der Betrachtung möglicher Alternativen die im Anhang abgebildete Flächenzuteilung als eindeutig vorzugswürdig erachtet.

Auf dem verbleibenden Grundstücksteil im Nordwesten wäre aus Sicht der Verwaltung somit eine Wohnbebauung entlang der Kurt-Schumacher-Straße bzw. des nordwestlichen Grundstücksteils, als mögliche Nachverdichtung für eine Wohnnutzung zu überlegen. Um das Nachverdichtungspotential zu prüfen, wurden ersten grobe Planungsskizzen vorbereitet, die jedoch lediglich einen ersten Anhaltspunkt für eine mögliche Bebauung liefern. Die in der Anlage abgebildete Skizze ist somit ausdrücklich nicht bereits als konkreter Bebauungsvorschlag zu verstehen, sondern bildet lediglich schematisch das mögliche Nachverdichtungspotential ab. Eine vollständige Prüfung war auf Grund der Kürze der Zeit nicht möglich. Sollte eine Nachverdichtung gewünscht sein, ist es erforderlich je nach Beschlussfassung detaillierter in die Planungen einzusteigen und so in einem intensiven Planungsprozess einen konkreten Bebauungsvorschlag zu erarbeiten. Hierbei wäre zunächst eine Entscheidung über den Umfang der Nachverdichtung bzw. im Umkehrschluss über den Umgriff der möglicherweise zu erhaltenden Grün- bzw. Freiflächen zu treffen.

Gemäß der Grobskizze in Anhang 3, die einen eher weitgehenden Ansatz der Nachverdichtung darstellt, könnte durch eine Wohnbebauung auf dem nördlichen Teil des Grundstückes nicht nur eine sinnvolle Schließung der Bebauung entlang der Kurt-Schumacher-Straße erfolgen, sondern -wie oben bereits erwähnt- auch eine städtebauliche Vermittlung zwischen den achtgeschossigen Wohngebäuden westlich des Grundstückes und der eingeschossigen Bebauung der Gemeinbedarfsnutzungen im Osten. Aus Sicht der Verwaltung stellt eine bis zu viergeschossige Bebauung plus Staffelgeschoss eine städtebaulich verträgliche und flächeneffiziente Bebauung dar. Die Planungsskizze zeigt eine Bebauung mit fünf exemplarischen Wohngebäuden, um das mögliche Potential auf der Fläche zu verbildlichen. Dies ermöglicht eine Wohnbebauung mit ca. 65 Wohneinheiten, bei der davon auszugehen ist, dass eine Tiefgarage rentabel umzusetzen ist und so die erforderlichen Stellplätze nicht oberirdisch untergebracht werden müssten. Die Einfahrt der Tiefgarage sollte von der Kurt-Schumacher-Straße aus erfolgen.

Wie oben erwähnt, sind weitere Planungsschritte und eine Auseinandersetzung mit den genauen Anforderungen notwendig. Unter anderem ist u.a. zu prüfen und in Varianten darzustellen, in welcher Dichte, in welcher Flächenausdehnung, ggf. mit welchem Erhalt bzw. Neuverortung von Grün- und Freiflächen sowie weiteren abwägungsrelevanten Belangen (Innenentwicklung, Klimaschutz, Ökologie und Artenschutz, Frei- und Spielflächenbedarfe in der Weststadt wie unter anderem auch der eventuelle Erhalt des bestehenden oder die Errichtung und die Lage eines neuen Bolzplatzes auf dem Grundstück sowie weitere Fachplanungsbelange) in die nächsten Planungsschritte einfließen sollen. Erst nach der Grundsatzentscheidung und der Ermittlung der Rahmenbedingungen kann ein möglicher Bebauungsvorschlag mit konkreten Gebäudekubaturen erarbeitet werden.

Nach der Beratung und Entscheidung dieser richtungsweisenden Eckpunkte (soll eine Nachverdichtung angestrebt werden und wenn ja in welchem Umfang und welche Grünflächen sollen erhalten werden?) kann in die weitere Planung eingestiegen werden. Der genaue Planungsprozess ist dann entsprechend zu erarbeiten. Sollte eine Nachverdichtung weiterverfolgt werden, sind auch die Beteiligung der Öffentlichkeit vorzusehen und dann nachfolgende Überlegungen zum Vermarktungsprozess anzustellen.

Zusammengefasst empfiehlt die Verwaltung eine flächensparendere Bauweise für den Neubau der Kita mit integrierten Räumen des MGH sowie die Prüfung einer maßvollen Nachverdichtung, bei der das Gebiet nicht durch eine zu große Dichte überformt wird. Erste Skizzen haben gezeigt, dass es auch bei einem Neubau der Kita und einer maßvollen Nachverdichtung voraussichtlich gelingen kann, einen Teil der prägenden Bäume zu erhalten. Dies ist je nach konkretem Bebauungskonzept, der Vitalität der Bäume sowie Konzeption der Rückbau- und Neubaumaßnahmen noch im Detail zu prüfen.

Weitergehende Überlegungen

Aussichtsreiche erste Planungs- und Prüfschritte sowie eine positive Beschlussfassung in Richtung maßvoller Nachverdichtung vorausgesetzt, sollten weitergehende Überlegungen zur Nutzung des Grundstückes erfolgen.

Für das Grundstück bietet es sich z.B. an, eine Vergabe im Erbbaurecht zu prüfen. Dies hätte neben einem bodenpolitischen Nutzen auch den Vorteil, dass man die konkrete Bebauung und weitere Regelungen wie z.B. Niedrigenergiebauweise in den Erbbaurechtsvertrag aufnehmen könnte.

Des Weiteren könnte das Grundstück aus Sicht der Verwaltung ein guter Standort unter anderem für die Stiftung Hoffnungshaus oder Bauherrengemeinschaften sein, deren Baukonzept sich dem ersten Anschein nach gut in das Grundstück integrieren lassen könnte. Auch das Nutzungskonzept ist auf dem Grundstück neben den gesetzten Gemeinbedarfsnutzungen gut vorstellbar. Jedoch sind hier die Rahmenbedingungen vorab zu prüfen. Wie oben bereits geschildert, sind die Ergebnisse dieser Überlegungen dann in die Entwicklung eines konkreten Entwurfs bzw. Bebauungsvorschlags einzuarbeiten.

Aus Sicht der Verwaltung sind die beiden Nutzungen (Kita mit integriertem Mehrgenerationenhaus sowie eine Wohnbebauung als bauliche Nachverdichtung) grundsätzlich voneinander unabhängig planbar. Insofern ist es zwar ratsam die beiden Planungen bzw. Planungsüberlegungen parallel anlaufen zu lassen, um diese aufeinander abstimmen zu können, eine bauliche Umsetzung des Kita-Neubaus kann so aber ohne die Abhängigkeit von einer anderen baulichen Maßnahme zügig durchgeführt werden.

Baurechtliche Einschätzung

Das Grundstück ist baulich durch die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück und der angrenzenden Bebauung an der Konrad-Adenauer-Straße geprägt. Aus Sicht der Verwaltung ist somit ein zwei- bis dreigeschossiger Neubau der Kita mit integriertem Mehrgenerationenhaus nach § 34 BauGB genehmigungsfähig. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist für diesen Teilbereich voraussichtlich nicht erforderlich.

Die baurechtliche Einschätzung einer möglichen neuen Wohnbebauung ist je nach konkretem Konzept zu prüfen. Möglicherweise ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Teilbereich erforderlich.

9. Zeitschiene

Der Kita-Ersatzneubau und damit einhergehend die Bereitstellung erforderlicher Kinderbetreuungsplätze ist eine Pflichtaufgabe der Stadt Weinheim.

Bei sämtlichen Überlegungen zu weiteren Bebauungsmöglichkeiten auf dem Gelände Konrad-Adenauer-Straße 14 / Kurt-Schumacher-Straße ist sicherzustellen, dass das ursprünglich angedachte Projektzeitfenster für den Kita-Neubau nicht verzögert wird. Die Errichtung der Kita ist daher zügig zu realisieren, um für den Bereich der Weststadt zeitnah wieder eine qualitativ hochwertige Kindertageseinrichtung anbieten zu können.

Für die Realisierung der Abbruchmaßnahme und des Kita-Neubaus mit MGH ist folgende Zeitschiene vorgesehen:

- 2022: Durchführung des europaweiten VgV-Verfahrens für die Vergabe und stufenweise Beauftragung der Architekten- und Fachplanerleistungen bis zur Entwurfsplanung und Kostenberechnung (LPH 1 – 3) für den Neubau sowie Planung und Ausschreibung der Abbruchmaßnahme
- 2023: Abbruch des vorhandenen Gebäudekomplexes, Weiterführung der Planungsleistungen und Baubeginn Neubau
- 2024: Fertigstellung Neubau Kita und MGH und Auflösung der Interimslösung Kita am Standort ASS (Bauzeit abhängig von hohem Vorfertigungsgrad)

10. Kostenannahme für Gesamtneubau Kita und MGH

Die zu erwartenden Kosten für den Neubau einer 6-gruppigen Kita liegen bei ca. 7,8 Mio. €.

Mit Erweiterung der Maßnahme auf einen Gesamtneubau der Kita und des MGH erhöhen sich die Kosten voraussichtlich auf ca. 10,5 Mio. €.

Genauere Zahlen können erst nach erfolgter Planung und Vorliegen einer belastbaren Kostenberechnung aufgezeigt werden.

Alternativen:

Grundsätzlich sieht die Verwaltung eine frühzeitige Betrachtung des Standortes auch im Hinblick auf eine weitergehende Nutzung als nur für die Kindertagesstätte und das Mehrgenerationenhaus als sinnvoll an. Allerdings sollte aus Sicht der Verwaltung bei der aktuellen Erarbeitung der Aufgabenstellung dringend nur die Kita und das baulich verbundene MGH vertieft betrachtet und in den Fokus genommen werden, damit diese unabhängig von weiteren Nutzungen und deren Zeitplan realisiert werden können.

Aus der unter Punkt 8 beschriebenen städtebaulichen Vorüberlegungen wird deutlich, dass eine Nachverdichtung auf dem Grundstück auch unabhängig vom Ersatzbau der Kita mit integriertem Mehrgenerationenhaus sinnvoll umzusetzen ist. Weitere städtebauliche Überlegungen können parallel anlaufen, um mögliche Berührungspunkte bereits berücksichtigen zu können jedoch ohne, dass die Planungen des Kita-Neubaus verzögert werden.

Der Vollständigkeit halber werden folgende weitere Alternativen mit ihren jeweils zu erwartenden Konsequenzen aufgezeigt:

1. Planerische Überprüfung verschiedener Alternativen der Nachverdichtung in Abhängigkeit zum Kita-Neubau mittels Machbarkeitsstudien / Ideenwettbewerb
 - Vorlaufzeit für Konzeptfindung ca. 1 Jahr
 - Verzögerung bei der Realisierung des Neubauprojektes
 - Spätere Beendigung der Nutzung und damit Rückbau der Interimslösung auf dem Grundstück der ehem. ASS, damit einhergehend längere Mietkosten für die Containeranlage (ca. 18.000 € / Monat)
 - Auswirkungen auf dringend benötigte Kita-Betreuungsplätze (Bedarfsplanung)
 - Auswirkungen auf die geplante Vermarktung des Grundstückes ASS und den städtischen Haushalt

2. Realisierung eines Neubaus als mehrstöckiges und multifunktionales Gebäude mit z.B. integrierter Wohnnutzung mit größerem Bauvolumen
 - Hohe Investitionskosten, u.a. auch wegen aufwendigeren Gründungsmaßnahmen (größere Lasten)
 - Insbesondere Wohnnutzung im gleichen Gebäude wie Kita und MGH birgt aus Sicht der Verwaltung Konfliktpotential
 - Schwierige Aufteilung der Eigentumsverhältnisse
 - Längere Planungs- und Bauzeiten

Fazit:

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Art und Weise der Bebauungsmöglichkeit und des Grades der Nachverdichtung in einem separaten von der Maßnahme Kita / MGH getrennten Verfahren zu prüfen.

Der Kitaneubau und damit die Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen – als Pflichtaufgabe der Stadt Weinheim – ist kurzfristig zu realisieren.

Finanzielle Auswirkung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 die Haushaltssatzung 2022 mit Haushaltsplan beschlossen. Bis zur Rechtskraft der Haushaltssatzung befindet sich die Stadt Weinheim in der Interimswirtschaft.

Im Haushaltsplan 2022 sind für das Haushaltsjahr 2022 im Teilfinanzhaushalt 5, Produktgruppe 3650, auf dem Investitionsauftrag I36500101180 - Neubau Kita Kuhweid - für das VgV-Verfahren zur Vergabe der Planerleistungen und für die stufenweise Beauftragung der Planer (LPH 1-3) bis einschließlich der Entwurfsplanung und Kostenberechnung für den Neubau der Kita Kuhweid + MGH Mittel in Höhe von 500.000 € neu eingeplant.

Das VgV-Verfahren für die Vergabe der Planerleistungen wird nach Rechtskraft der Haushaltssatzung (April/Mai) eingeleitet.

Die Konkretisierung der Gesamtkosten der Maßnahme kann erst nach einer durchgeführten Kostenberechnung erfolgen. Zum aktuellen Zeitpunkt wird von geschätzten Gesamtkosten (KiTa und MGH) in Höhe von ca. 10,5 Mio. € ausgegangen.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Informationsblatt MGH Konzept
2	Luftbild
3	Städtebauliche Grobskizze

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die dringende Notwendigkeit der zeitgleichen Planung und Realisierung des Neubaus für die Kindertagesstätte Kuhweid und das Mehrgenerationenhaus zur Kenntnis und beschließt einen Neubau der Kindertagesstätte mit Mehrgenerationenhaus als Gesamtmaßnahme.
2. Der Gemeinderat nimmt die städtebaulichen Vorüberlegungen zur weiteren baulichen Entwicklungsmöglichkeit der Gesamtliegenschaft zur Kenntnis und beschließt, die weitergehende Nutzung der verbleibenden Grundstücksfläche in einem gesonderten Verfahren zu projektieren.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Anlage 1: Informationsblatt / Konzept Mehrgenerationenhaus



Mehrgenerationenhaus Weinheim

Entstehung und aktuelle Situation: niedrigschwelliger Begegnungsort in der Weststadt

Das Mehrgenerationenhaus Weinheim (MGH) wird seit 2007 durch aufeinander folgende Förderprogramme des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend unterstützt und ist in Weinheim Bestandteil der kommunalen Planungen zum demografischen Wandel und zur Sozialraumorientierung. Die aktuelle Förderphase des **Bundesprogramms Mehrgenerationenhaus** „Miteinander – Füreinander“ hat Anfang 2021 begonnen und läuft bis Ende 2028. Die Förderung beträgt 40.000 € jährlich.

Seit 2007 werden Angebote des MGH Programms vor allem im Mehrgenerationenhaus West (MGH West) durchgeführt. **Das MGH West** ist ein Ort der **intergenerativen und interkulturellen Begegnung** in Weinheim und eine wichtige Begegnungsstätte für Menschen, vor allem auch für Kinder und Jugendliche, in der direkten Umgebung.

Neben dem Ort MGH West meint das Weinheimer Verständnis von „Mehrgenerationenhaus“ auch die (generationen-)übergreifende Zusammenarbeit und die Förderung von einem starken Miteinander in der Stadtgesellschaft. In einem großen **Netzwerk und Kooperationsverbund** betreiben in Weinheim zahlreiche lokale Akteur*innen gemeinschaftlich dieses Handlungsfeld. In diesem Rahmen werden etwa 30 Angebote von sozialpädagogischen Fachkräften und qualifizierten Ehrenamtlichen für unterschiedliche Zielgruppen durchgeführt: von Eltern-Kind-Gruppen, einem Sprachcafé für Frauen, Heilmeditation für Senior*innen bis hin zu einer Kreativgruppe und Türkischer Folklore.

Einen weiteren wesentlichen **Schwerpunkt** des Hauses stellen die Angebote der **offenen Kinder- und Jugendarbeit (OKJA)** des Stadtjugendrings dar. Durch diese bietet der SJR Kindern und Jugendlichen eine unersetzbare Anlaufstelle in ihrem Sozialraum, um wichtige Erfahrungen (im geschützten Jugendraum) im Miteinander zu sammeln, Hilfestellungen in allen Lebenslagen zu erhalten und ihnen eine wichtige Stütze in ihrer persönlichen Entwicklung zu bieten.

Das „Café für Alle“ mit seiner Komm-und-Geh-Struktur ist, neben dem Schwerpunkt der OKJA, eine wichtige Anlaufstelle für Interessierte und dient als „Eingangsfoyer“ für alle Angebote rund um das Haus. So wirkt das MGH Weinheim als sozialräumlicher, niedrigschwelliger und nicht-kommerzieller Begegnungsort, in dem Einzelne gestärkt werden und Raum geschaffen wird für positive Erfahrungen von Selbstwirksamkeit, Zugehörigkeit und Beteiligung. Die Angebote im Haus erreichen **täglich etwa 100 Nutzer*innen¹**.

¹Die aufgezählten Angebote und Zahlen entsprechen dem Stand vor Ausbruch der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020. Seitdem wurden die Angebote entweder unter den entsprechenden Hygienevorgaben mit eingeschränkter Teilnehmer*innenzahl in Präsenz fortgesetzt, in den digitalen Raum verlagert (z.B. Sprachcafé, Elterngruppen) oder mussten zeitweise pausiert werden (z.B. Tanzgruppen). Auch neue Angebote wurden während der Pandemie initiiert (z.B. Bewegungstreff im Freien für Senior*innen).

Die **Weststadt** eignet sich als Standort nicht nur, weil sie der größte Stadtteil Weinheims² und von einer besonders dichten Bebauung³ geprägt ist, sondern auch gerade aufgrund ihrer kulturellen Vielfalt⁴, die im MGH als Ressource begriffen wird. Die sozialräumliche Verankerung in der bunten Weststadt und die Förderung einer lebendigen Nachbarschaft sind Basis des Handlungsfeldes MGH – Kinder, Jugendliche und Familien nutzen „ihr“ MGH West teilweise seit Jahren und über mehrere (Geschwister-)Generationen hinweg.

Als besonders wertvoll hat sich die räumliche Nähe des MGH West zur Kita Kuhweid herausgestellt. Neben räumlichen Synergien durch gemeinsame Nutzung von Gebäudeteilen ermöglicht sie einen wichtigen Zugang zu den Zielgruppen des MGH, also Kindern, Eltern und allgemein Familien, besonders jene mit Migrationserfahrung. In der Weststadt, in **direkter Nachbarschaft zur Kita Kuhweid** zu bleiben, ist daher ein zentrales konzeptionelles Anliegen für die Arbeit im MGH.

Problematisch sind aktuell neben dem baulichen Zustand des Gebäudes dessen räumliche Aufteilung und Begrenzung, die einen parallelen Betrieb mehrere Angebote erschweren bzw. teilweise unmöglich machen. Aktuell fehlt Rückzugsraum für Kinder und Jugendliche und während des Offenen Kinder- und Jugendtreffs, den diese für ihre persönliche und soziale Entwicklung dringend benötigen. Wiederum können während des Offenen Kinder- und Jugendtreffs weitere MGH-Gruppen nicht bzw. nur sehr eingeschränkt stattfinden, da nicht ausreichend adäquate Räume vorhanden sind. Um für die verschiedenen MGH Nutzer*innen ein förderndes Umfeld zu bieten, bedarf es eines flexiblen, auf die wechselnden Bedarfe anpassbaren Raumkonzeptes, das in einem Neubau umgesetzt werden kann.

Räumliche Aspekte für eine vielseitige Nutzung

Damit das Haus und möglichst viele Nutzer*innen anspricht, Aktivitäten unterschiedlichster Art ermöglicht und damit vielfältig wirken kann, erscheinen aus den bisherigen Erfahrungen folgende Bestandteile wichtig:

- Offene Anlaufstellen für Besucher*innen „**Café für Alle**“ mit Außenbereich z.B. Terrasse (sichtbar und einfach zugänglich)
- Offener Bereich speziell für Kinder- und Jugendliche (Lounge/Treffcharakter, räumlich getrennt vom (Café für alle“)
- Daran angeschlossen, ein räumlich getrennter Bereich der OKJA mit der Möglichkeit mehrere, auch geschlechterspezifische Gruppenangebote parallel durchführen zu können, incl. geschütztem Außenbereich.
- **Saal** für Aktivitäten mit größeren Gruppen wie z.B. Bewegungsangebote (auch von Kita nutzbar, möglichst mit direktem Zugang)
- Mehrzweckraum – mit Saal verbindbar, um bei Bedarf einen großen Veranstaltungsraum zu erhalten
- Angeschlossene Küche
- Gruppenräume, z.B. für Medien-, Kreativ-, Musik- und weitere Angebote

² Stadt Weinheim (2021): Unsere Stadt. Daten, Zahlen, Fakten. Bevölkerungsstatistik Stand 31.12.2020. <https://www.weinheim.de/startseite/stadtthemen/daten+ +zahlen+ +fakten.html>.

³Vgl. weiterführend auch: Geschäftsstelle der Kommunalen Gesundheitskonferenz Rhein-Neckar-Kreis und Heidelberg (2015): Auf dem Weg zu einer altersfreundlichen Kommune am Beispiel der Stadtteilanalyse Weinheim-West. <https://www.gesundheitliche-chancengleichheit.de/good-practice/altersfreundliche-kommune-stadtteilanalyse-weinheim-west/>.

⁴Mit 19,2 % (westlich der Westtangente) bzw. 24,6 % (zwischen Westtangente und Main-Neckar-Bahn) liegt der Anteil an Ausländer*innen in der Weststadt deutlich über dem von gesamt Weinheim mit 15,7 % (vgl. Stadt Weinheim 2021).

- Werkstatt
- Beratungsraum, für thematisch unterschiedliche Angebote rund um die Familie sowie Beratungsangebote im Umfeld Mobiler Jugendarbeit
- Ausreichend Lagerräume, um Material der verschiedenen Gruppen /Aktivitäten zu verstauen und Räume „neutral“ für alle zu halten
- Außenbereich mit ausreichend Freiraum für Bewegung, Spiel und Treffen für Kinder, Familien, Senioren mit Tischtennisplatte, Bolzplatz und weiteren Möglichkeiten

Das „MGH der Zukunft“ hat so das Potenzial, tatsächlich zum Sozialraummittelpunkt und einem „Haus für Alle“ zu werden, in dem noch besser auf die Bedürfnisse aller Akteure eingegangen werden kann und das Raum für weitere selbstorganisierte Gruppen bietet. Bei der **Gestaltung des demografischen Wandels** sehen wir folgende Schwerpunkte als handlungsleitend für die Zukunft des MGH:

- **Konzeptioneller Kern „Familie“:** Nach einem offenen, bunten und inklusiven Verständnis soll das MGH noch stärker auf die Zielgruppe der Familien zugeschnitten werden, um die bisherige generationen-, geschlechts- und kultursensiblen Angebote um neue Angebote zu erweitern.
- **Schwerpunkt „Kinder- und Jugendarbeit“:** s. Anlage 1 Kurzkonzept Offene Kinder- und Jugendarbeit
- **Schwerpunkt „Nachhaltigkeit und Fairness“:** Nachhaltigkeit soll nicht nur die Lieferketten des „Cafés für Alle“ bestimmen, sondern auch Grundlage neuer Angebote sein. Dazu soll u.a. ein Repair Café gehören, in dem Bürger*innen aus der Nachbarschaft Geräte, Fahrräder und Co. gemeinschaftlich reparieren können. Dazu braucht es einen Raum, der als „Werkstatt“ genutzt werden kann.
- **Schwerpunkt „Digitale Medien“:** Digitale Medien verbinden Generationen und ermöglichen in vielen Bereichen grundlegende soziale Teilhabe. Der erfolgreiche Start des „Digitalen Führerscheins“ – einem wöchentlichen PC-Kurs im Computerraum des MGH West – verdeutlicht den Bedarf in diesem Bereich. Ein Computer- bzw. Medienraum wird weiterhin benötigt.

09.02.2022

Sabine Michael
Gesamtleitung Bildungsbüro

Martin Wetzel
Geschäftsführer Stadtjugendring e.V.

Kein amtlicher Lageplan
Vervielfältigung verboten

GIS-Auskunft

Bitmap wählen



Anlage 2: Übersicht, Bestand
 Amt für Stadtentwicklung, 11.02.2022

1:1000

11.02.2022

Anlage 3:

Städtebauliche Grobskizze Grundstücksaufteilung und Nachverdichtungspotential

Amt für Stadtentwicklung, 22.02.2022



Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61 - SE

Drucksache-Nr.

050/22

Beteiligte Ämter:

**Amt für Immobilienwirtschaft
Tiefbauamt**

Datum:

22.03.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	06.04.2022
Ortschaftsrat Sulzbach	Ö	Anhörung	12.04.2022
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	13.04.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1/02-18 für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd,,
Hier: Beschluss zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags, Abwägungsbeschluss
Bebauungsplan Nr. 1/02-18, Satzungsbeschluss

Beschlussantrag:

1. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen der Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt und der Stadt Weinheim (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 2) wird beschlossen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 1/02-18 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ wird als Satzung beschlossen.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dez. II
1 x Amt 65, 66
1 x Amt 61 z.d.A.

Bisherige Vorgänge:

- GR/06/19 Bebauungsplan Nr. 1/02-18 sowie 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellungsbeschluss, Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- ATU/01/21 Beteiligung sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Bebauungsplan Nr. 1/02-18 sowie 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, Offenlagebeschluss

Beratungsgegenstand:

1. Anlass, Historie der Planung:

Im Norden von Weinheim befindet sich der Stadtteil Sulzbach. Dieser ist zum derzeitigen Zeitpunkt durch keinen Lebensmittelhändler versorgt und weist somit eine Nahversorgungslücke auf. Die Nahversorgungsmöglichkeiten in der Gemeinde Hemsbach sind kein geeigneter Ersatz, da diese insbesondere für die ältere Bevölkerung fußläufig vom Sulzbacher Ortskern nur schwierig erreichbar sind. Die Notwendigkeit der Versorgung der Sulzbacher Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist somit gegeben. Das anvisierte Plangebiet grenzt direkt an die B3 und ist somit sehr verkehrsgünstig gelegen.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs sieht das Plankonzept für den Standort großflächigen Einzelhandel vor. Dabei beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche 850 m² inklusive des Backshops. Dementsprechend wird die Versorgungsfunktion für den Stadtteil übernommen. Der Marktstandort ist fußläufig für die nördlich angrenzenden Gebiete erreichbar und schafft somit eine wohnortnahe Versorgung.

Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und somit zur Schonung des Schutzgutes Boden wird zudem ein zweites Vollgeschoss oberhalb des Verbrauchermarktes zugelassen, in dem nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe untergebracht werden können. Die Umsetzung dieses ausdrücklichen Wunsches des ATUS aus der ersten Befassung mit dem Thema hatte gewisse Anpassungen bei der Verfahrenswahl wie auch bei einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zur Folge, die in der Vorlage ATU/01/21, auf deren Grundlage die Offenlage beschlossen wurde, dargelegt sind.

Aktuell ist der Bereich nicht von einem Bebauungsplan erfasst und stellt einen unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB dar. Dementsprechend ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Lebensmittelmarktes zu schaffen.

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat die Nahversorgungslücke in Sulzbach zum Anlass genommen und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/02-18 für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ am 22.05.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

2. Ziele der Planung:

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Plangebiet zu steuern. Dabei wird der Nahversorgungsstandort in Sulzbach planungsrechtlich gesichert und somit für die ansässige Bevölkerung die Nahversorgungslücke im Stadtteil geschlossen. Dementsprechend wird das Ziel verfolgt die wohnortnahe Versorgung des Stadtteils zu gewährleisten und somit dem Standort eine Nachversorgungsfunktion zuzuweisen.

Der Bebauungsplan setzt die Ziele des Einzelhandelskonzepts und des Regionalplans um und sichert die Nahversorgung in Weinheim-Sulzbach.

Zudem werden Ansiedlungsmöglichkeiten für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe geschaffen, welche in keinem Nutzungskonflikt mit der Lebensmittelmarktnutzung stehen. Somit wird das Angebot an gewerblichen Flächen in Sulzbach erweitert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die folgenden grundsätzlichen Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von einem Sondergebiet für Nahversorgung und Gewerbe zur Schließung der Nahversorgungslücke
- Beschränkung der zulässigen Sortimente
- Bereitstellung von gewerblichen Flächen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe

3. Lage und Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt südlich vom Ortsteil Sulzbach auf der Gemarkung Weinheim und wird begrenzt

- im Norden von der südlichen Bebauung des Ortsteils Sulzbach (Autotechnik Reichert); Flst.Nrn. 15314 und 15315, Gemarkung Weinheim
- im Osten durch die Nördliche Bergstraße (B 3); Flst. Nr. 1209, Gemarkung Weinheim
- im Süden durch den Übergang in die Landwirtschaftsflächen; Flst. Nr. 15321, Gemarkung Weinheim
- im Westen durch das Gebiet Dornäcker; nach den bereits erfolgten Teilungen verbliebenen Restflächen der Flst. Nrn. 15316, 15317, 15318, 15319, 15320, Gemarkung Weinheim

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,7 ha und umfasst Teile der Flurstücke Nrn. 1209, 15320/1 15316, 15317, 15318, 15319, 15320, und 15367 und vollständig die Flurstücke Nrn. 15316/1, 15317/101, 15318/101, und 15319/101.

Um den Lebensmittelmarkt realisieren zu können, wurden vom Vorhabenträger die Flurstücke 15316/1; 15317/101; 15318/101 sowie 15319/101, Gemarkung Weinheim bereits gesichert. Hierbei handelt es sich um die ehemaligen Teilflächen der Flurstücke Flst. Nrn. 15316, 15317, 15318, 15319.

Die für die Erschließung (Stichstraße) erforderliche Teilfläche des Flst. Nrn. 15320 (jetzt Flst. Nr. 15320/1), Gemarkung Weinheim wurde durch die Stadt bereits gesichert – ebenso das südliche Flst. Nr. 15319/102 (ca. 8 m²) und das südöstliche Flurstück Nr. 15319/2 (ca. 22 m²).

4. Wesentliche Planinhalte:

Wesentliche Inhalte des Entwurfes sind:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets, Zweckbestimmung Nahversorgung und Gewerbe gem. § 11 BauNVO als Art der baulichen Nutzung
- Beim Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Weiterhin wird generell eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
- Im Plangebiet werden 2 Vollgeschosse festgesetzt sowie eine maximale Gebäudehöhe von 113,00 m ü. NN.
- Im östlichen Bereich des Sonstigen Sondergebietes werden die Stellplatzflächen für den Nahversorger geschaffen. Die zum Teil bestehenden Verkehrsflächen im Osten bzw. im Südosten werden festgesetzt.

5. Verfahren:

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das sonstige Sondergebiet im Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da der Flächennutzungsplan von dem geplanten Vorhaben abweicht, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

6. Bisheriges Verfahren:

6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB):

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 22.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst. Dieser Beschluss umfasste zudem die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 01.09.2020 bis zum 02.10.2020. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 01.09.2020 bis zum 02.10.2020 beteiligt. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 32 Rückmeldungen ein, von denen 15 Anregungen enthielten.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und wurden, soweit sinnvoll, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die Änderungen der Planinhalte wurden in der Beschlussvorlage für die Sitzung vom 13.01.2021 (ATU/01/21, Offenlagebeschluss) beschrieben. Sämtliche Stellungnahmen sind im Abwägungsdokument (Anlage 2) wiedergegeben. Den vorgebrachten Anregungen wurden die Stellungnahmen der Verwaltung als Behandlungsvorschlag gegenübergestellt.

6.2 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB):

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt (26.01.2021 – 26.02.2021). Parallel dazu holte die Stadt 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 zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 32 Rückmeldungen ein, von denen 16 Anregungen enthielten.

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

Von Seiten der Bewohner aus der unmittelbaren Nachbarschaft wurden Bedenken bezüglich der Schallimmissionen geäußert. Im Zuge des Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten aufgestellt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden und folglich keine relevanten Immissionsbeiträge entstehen. Auch die maßgeblichen Werte für den anlagenbedingten Verkehr werden unterschritten.

Zur Berücksichtigung der Stellungnahme des Gesundheitsamtes wurde eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass das 1. OG nur gebaut werden kann, wenn eine entsprechende Maßnahme zum Schallschutz umgesetzt wurde.

Hinweise zur Wasserversorgung und zu wasserrechtlichen Nebenbestimmungen sowie zum Grundwasserschutz gingen vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt ein. Aufgrund der gutachterlich untersuchten Versickerungsfähigkeit wurde dargelegt, dass eine kontrollierte Versickerung nicht gewährleistet werden kann und folglich auch von einer Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit der Oberflächenbefestigung abgesehen wird. Eine Festsetzung zur Dachbegrünung wurde in Form einer bedingten Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Inhalte des städtebaulichen Vertrags

Der Städtebauliche Vertrag regelt die Ausführung der bereits durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigten Planung, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch hinsichtlich des Artenschutzes sowie die Verteilung sämtlicher anfallender Kosten (vgl. Anlage 1 Städtebaulicher Vertrag). Die Abstimmung der Verkehrsplanung sowie der damit zusammenhängenden Vertragsinhalte erwies sich bis zuletzt als sehr aufwändig und zeitintensiv, auch wenn die grundsätzliche Verteilung der Kosten bereits zu Beginn des Verfahrens abgestimmt wurde und sich nicht verändert hat.

Die Kosten für den erforderlichen Erschließungstich, der als Zufahrt zum Lebensmittelmarkt dient, werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen.

Der Vorhabenträger wird verpflichtet, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen auf eigene Kosten herzustellen und zu pflegen, sofern im städtebaulichen Vertrag nichts anderes geregelt ist. Ebenso muss er Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von Nistkästen auf eigene Kosten herstellen und pflegen (vgl. Anlage 1).

Für den Lebensmittelmarkt wird die Erweiterung bzw. der Ausbau der B3 fällig. Im Zuge dessen wird auf Anstoß der Stadt ein Gehwegausbau und die Herstellung eines Radschutzstreifens sowie zweier Bushaltestellen erfolgen. Die Kosten hierfür werden zwischen Stadt und Vorhabenträger aufgeteilt. Dabei übernimmt der Vorhabenträger die Kosten, die auf der dem Lebensmittelmarkt zugewandten Seite der B3 anfallen (ortsauwärts), die Stadt die Kosten für die dem Lebensmittelmarkt abgewandten Seite (ortseinwärts), sofern im städtebaulichen Vertrag nichts anderes geregelt ist (vgl. hierzu auch Anlage 1). Dies entspricht der zum Zeitpunkt der Offenlage bereits kommunizierten Überlegung. Insgesamt entfallen hierbei 68 % der Kosten für den Umbau der B3 auf den Vorhabenträger, die restlichen 32 % trägt die Stadt. Sollten weitere Kosten anfallen, so werden diese gem. dem Kostenverteilungsschlüssel auf Basis der Kostenberechnung aufgeteilt, sofern im städtebaulichen Vertrag (Anlage 1) nichts anderes geregelt ist.

Der städtebauliche Vertrag liegt vom Vorhabenträger unterzeichnet vor.

8. Weiteres Vorgehen:

Den Satzungsbeschluss des Gemeinderates vorausgesetzt, wird der städtebauliche Vertrag notariell beurkundet. Nach Abschluss des Vertrages und der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Regierungspräsidium erfolgt die Bekanntmachung des Bebauungsplanes, mit der der Bebauungsplan in Kraft tritt.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans kann die Baugenehmigung erteilt werden. Die Fertigstellung des Lebensmittelmarktes ist für Ende 2022 geplant.

Alternativen:

Abänderung des Planungskonzeptes, wobei dies nur bedingt möglich ist, da sich der Vorhabenträger an die Standards des Netto Marken-Discounts halten muss. Die Gestaltungsspielräume sind daher nur in geringem Umfang bis gar nicht gegeben.

Alternativ dazu wäre ein vollständiger Verzicht auf die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Sulzbach. Zum Zeitpunkt des jetzt anstehenden Satzungsbeschlusses als Abschluss des Verfahrens würde jede inhaltliche Änderung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen zudem zu einer erneuten Offenlage und damit zu einer Verfahrensverzögerung führen. Dies würde das Projekt sehr wahrscheinlich gefährden, weil der Vorhabenträger eine rasche bauliche Umsetzung der Maßnahme verfolgt.

Finanzielle Auswirkung:

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren bewirkt keine direkten finanziellen Auswirkungen, denn für die Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahren wurden mit dem Vorhabenträger Kostenübernahmeverträge geschlossen.

Die Kosten für die Erschließung des Lebensmittelmarktes notwendige Stichstraße werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen.

Für die Umsetzung des Umbaus bzw. der Erweiterung der B3 inkl. Gehweg und Radschutzstreifen gelten folgende Vorgaben:

- Im städtebaulichen Vertrag werden die Kosten entsprechend der Zuständigkeit aufgeschlüsselt.
- Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund 403.000 € (brutto). Davon entfallen 32 % auf die Stadt. Dies entspricht 128.000 €.
- Im Haushaltsplan 2022 sind für die Maßnahme "B3 Sulzbach, Anbindung Discounter" (I54400302110) ausreichend Mittel eingeplant.

Derzeit befindet sich die Stadt Weinheim in der Interimszeit (vorläufige Haushaltsführung). Die Haushaltssatzung 2022 mit Haushaltsplan wurde vom Gemeinderat am 23.02.2022 beschlossen und dem Regierungspräsidium Karlsruhe vorgelegt.

Eine vertragliche Verpflichtung darf erst eingegangen werden, wenn der Haushaltsplan 2022 rechtskräftig ist.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Städtebaulicher Vertrag inkl. Anlagen
2	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB
3	Planzeichnung
4	Textliche Festsetzungen
5	Begründung
6	Übersicht über die dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde liegenden Gutachten (bestehend aus Titelblatt, Inhaltsverzeichnis, Zusammenfassung/Fazit)

Beschlussantrag:

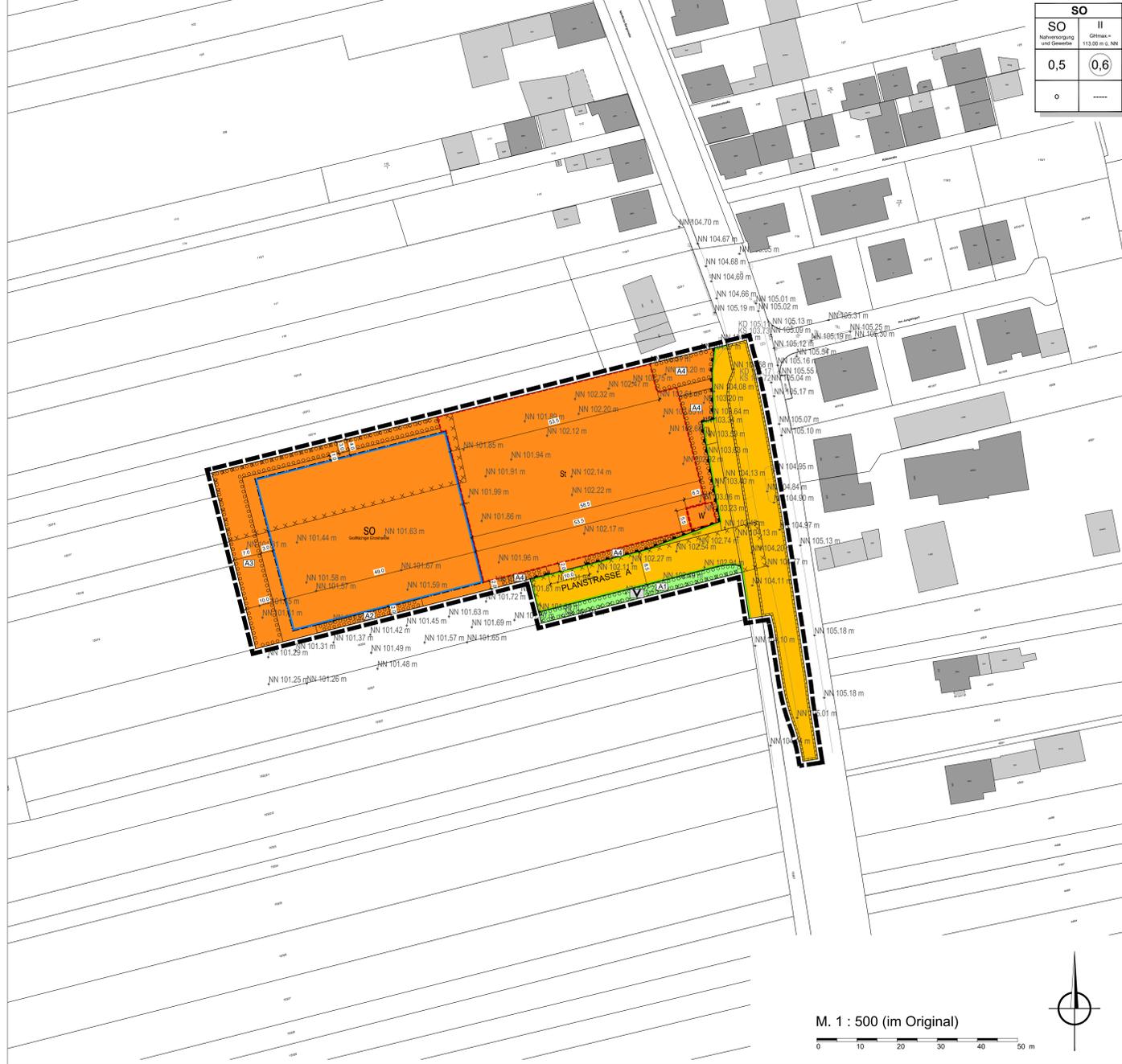
1. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen der Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt und der Stadt Weinheim (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 2) wird beschlossen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 1/02-18 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ wird als Satzung beschlossen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister



SO	
SO	II
Nahversorgung und Gewerbe	GHmax = 113,00 m ü. NN
0,5	0,6
o	-----

- Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplatzanlagen (Carports) sind nicht zulässig.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind in den Bereichen zwischen den festgesetzten Flächen für Stellplätze und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie Zuwegungen für Fuß- und Radverkehr.
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Verkehrsräume sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- Anschluss an Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Außerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind keine Zu- und Abfahrten auf die festgesetzte Sonderbefahrsfläche zulässig.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Allgemeines
Die Pflanzpflichten für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind mit standortgerechten, heimischen Arten umzusetzen. Im Bereich der Stellplatzflächen sind auch an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen Einfriedigungen, grundsätzlich ausgeschlossen.
A1
Auf der mit A1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist eine Baumreihe aus sieben hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang mind. 18 - 20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse, kann hier auf schmalkronige Sorten wie z.B. *Carpinus betulus 'fastigiata'* zurückgegriffen werden. Die Fläche unter den Bäumen ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Sträucher je 2,0 m² festgesetzter Pflanzfläche.
A2
Zusätzlich ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine freistehende Werbeanlage innerhalb der mit „W“ gekennzeichneten Fläche mit einer Höhe von maximal 6 m über Geländeoberkante zulässig. Die Summe der Ansichtsfäche der freistehenden Werbeanlage darf insgesamt 13 m² nicht überschreiten.
A3
Auf den mit Pflanzpflicht A3 gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens 475 m² umfassende, freiwachsende, geschlossene Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Sträucher je 2,0 m² festgesetzter Pflanzfläche. Zusätzlich sind 11 hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 18 - 20cm anzupflanzen.
A4
Auf der Pflanzfläche A4 sind fünf heimische hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 14 - 16 cm zu pflanzen. Es sind an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Die Fläche unter den Bäumen ist mit einem Drittel mit Strauchgruppen aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Restfläche ist mit Bodendeckern zu begrünen. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die angepflanzten Bäume gemäß Pflanzpflicht A4, können angeordnet werden.
Stellplatzbäume
Je angelegter 6 Stellplätze ist ein heimischer hochstämmiger Laubbäum, insgesamt jedoch mindestens 10 Laubbäume, Stammumfang mind. 14 - 16 cm im Stellplatzbereich zu pflanzen. Es sind an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die angepflanzten Bäume gemäß Pflanzpflicht A4, können angeordnet werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Unbeschichtete Metalle
Unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.
Insektenfreundliche Beleuchtung
Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind insektenrichtig eingebaute Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.
- Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
Immissionschutz
Die Errichtung des zulässigen Nutzungen im 1. Obergeschoss gemäß Festsetzung 1.1 ist erst zulässig, wenn eine Einhausung/Überdachung über die gesamte Länge des Andienungsbereiches des Marktes mit mind. 3 m Breite gemessen ab der Fassade und einem Schalldämmmaß RW = 25 dB hergestellt wurde. Ausnahmeweise kann auf die Einhausung/Überdachung verzichtet werden, wenn ein Nachweis erbracht wurde, dass die Lärmschutzanforderungen an das 1. Obergeschoss auch ohne diese Maßnahme eingehalten sind.
Dachbegrenzung
Die Inbetriebnahme der zulässigen Nutzungen im 1. Obergeschoss gemäß Festsetzung 1.1 ist erst zulässig, wenn die Dachflächen mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° dauerhaft extern mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm vollständig begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Die Kombination der Dachbegrenzung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.



- ### Planzeichen nach der PlanzV
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)**
SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Nahversorgung und Gewerbe
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
0,5 Grundflächenzahl GRZ als Dezimalzahl
W Geschossflächenzahl GFZ als Dezimalzahl
GHmax: Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalnull
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
Offene Bauweise
Baugrenze
- | Nutzungsschablone: | | SO | II |
|---|--|------------------------|-------|
| Art der baulichen Nutzung mit Zweckbestimmung | Höchstmaß der Vollgeschosse
Zulässige Gebäudehöhe | GHmax = 113,00 m ü. NN | 0,6 |
| Grundflächenzahl GRZ | Geschossflächenzahl GFZ | 0,5 | 0,6 |
| Zulässige offene Bauweise | | o | ----- |
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
Offentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrtbereich
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
Offentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) mit Maßnahmennummer, z. B. A1 (siehe Textliche Festsetzungen Buchstabe A, Ziffer 8)

- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
SI Zweckbestimmung: Stellplätze
W Zweckbestimmung: Werbeanlage
Maßangaben in Meter, z. B. 12,0 m
- Nachrichtliche Übernahmen**
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB); Profital (siehe B. 2)
- Kennzeichnung**
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB); Altlasten (siehe C. 1)

- ### A. Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgung und Gewerbe (§ 11 BauNVO)
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Nahversorgung und Gewerbe“ sind folgende Nutzungen zulässig:
Großflächige und nicht großflächige Lebensmittelmärkte mit den branchenüblichen Randsortimenten sowie Backshops mit einer maximalen Verkaufsfächezahl von 0,155.
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Räume für freie Berufe und artverwandter Gewerbebetriebe gem. § 13 BauNVO
Unzulässig sind jegliche Anlagen der Fremdwerbung.
1.1. Geschossweise Festsetzung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes SO „Nahversorgung und Gewerbe“ (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) BauNVO)
Innerhalb des SO „Nahversorgung und Gewerbe“ werden die zulässigen Nutzungen geschossweise wie folgt gegliedert:
Erdgeschoss: Lebensmittelmärkte, Backshops
1. Obergeschoss: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Räume für freie Berufe und artverwandter Gewerbebetriebe gem. § 13 BauNVO.
 - Maß der baulichen Nutzung**
2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Innerhalb des Plangebiets sind zwei Vollgeschosse als Obergrenze zulässig.
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag in m. ü. NN festgesetzt. Für die Höhenbestimmung ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion (bzw. Attika) maßgeblich.
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Dachaufbauten und Solaranlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden.
2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die maximal zulässige GRZ darf durch Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Freiflächen bis zu einer GRZ von maximal 0,75 überschritten werden.
2.3. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Für das Sondergebiet wird eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
 - Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Innerhalb des Plangebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandflächen sind dabei einzuhalten.

- ### B. Nachrichtliche Übernahmen
- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Badische Bergstraße“.
 - Archäologische Kulturdenkmale**
Das Plangebiet liegt im Bereich eines Profiffalls gem. § 2 DSchG: Straße aus der Römerzeit sowie in unmittelbarer Nähe zu einem Archäologischen Kulturdenkmal bzw. einem Profiffall: Villa rustica aus der Römerzeit und Siedlung aus der Jungsteinzeit. Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus bis in den Bereich der Pflanzfläche erstrecken.
Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.
Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- ### C. Kennzeichnung
- Alltlasten**
Im Bereich der Kennzeichnungen des Bebauungsplanes wurden erhöhte Chrom-Gehalte nachgewiesen, die auf eine stattgefundene Bodenodungung mit Gerbereschlämmen hinweisen und abfallrechtlich relevant sind.
In den Teilbereichen mit erhöhten Chrom-Gehalten, in denen Oberböden baubedingt abgegraben werden müssen, sind die Oberböden und der Unterboden getrennt vom restlichen Vorhabenbereich abzuschleppen, separat zu lagern und nach Durchführung von Deklarationsanalysen einer ordnungsgemäßen Bodenverwertung zuzuführen.
Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens im Zuge von Abbrucharbeiten, der Ausführung des Bauvorhabens bzw. bei Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
- ### D. Hinweise
- Pflanzliste**
Artenliste zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Bäume für den Stellplatzbereich und öffentliche Grünflächen:
Acer campestre
Acer campestre „Ebricht“
Acer platanoides „Fairview“
Carpinus betulus „Fastigiata“
Carpinus betulus „Frans Fontaine“
Carpinus betulus „Lucas“
Tilia cordata „Rancho“
Tilia cordata „Greenspire“
Feldahorn
Roter Hartriegel
Hasel
Zweigriffliger Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Gemeiner Liguster
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Bodendecker (Empfehlung)
Hedera helix*
Rosa spec.
Salix repens var. Argentea
Vinca minor
Gemeines Eleu
krankheitsresistente ADR-Sorten
Kriechweide
Kleines Immergrün
Heimische Gehölze
Bäume
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Prunus avium
Spitzahorn
Bergahorn
Haibuche
Vogelkirsche

- ### E. Satzung über örtliche Bauvorschriften
- Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
Es sind nur Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen, zulässig.
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht werden und eine Gesamtgröße von maximal 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.
Werbeanlagen oberhalb der Traufe eines Gebäudes sind nicht zulässig.
Zusätzlich ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine freistehende Werbeanlage innerhalb der mit „W“ gekennzeichneten Fläche mit einer Höhe von maximal 6 m über Geländeoberkante zulässig. Die Summe der Ansichtsfäche der freistehenden Werbeanlage darf insgesamt 13 m² nicht überschreiten.
Lichtwerbungen sowie digitale Werbeanlagen (z.B. LED Werbeanlagen, Videowalls...) mit bewegtem, laufendem, blinkendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht oder sich ändernden Darstellungen sowie Skybeamer sind grundsätzlich unzulässig.
 - Ordnungswidrigkeiten**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Verfahren

Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.	am 22.05.2019 am 22.08.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom 01.09.2020 bis 02.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom 01.09.2020 bis 02.10.2020
Örtliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Der Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugemittelt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	am 13.01.2021 am 16.01.2021 am 26.02.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	am 26.01.2021 bis 26.02.2021
Abwägung und Satzung (§ 1 Abs. 7 und § 10 Abs. 3 BauGB, § 4 GemO)	Die Festsetzung vorgegebener Auflagen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeindevorstand in der Sitzung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) genehmigt und beschlossen. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB werden innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.	am
Ausfertigung	Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der in § 1 Abs. 7 und § 10 Abs. 3 BauGB vorgesehenen Fristen nach dem Verfahren zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeindevorstandes genehmigt worden.	am
Rechtsgrundlagen	- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. - Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2010 (GBl. S. 313). - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 488), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2002 (GBl. S. 1056, 1058).	
Planunterlagen (§ 4 Abs. 2 PlanZV)	Dem Bebauungsplan liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.	
Planbearbeitung	Planungsbüro WSW & Partner GmbH Herbertsreimer 20 67657 Kasersteden	SB: Schöffel CAD: Brämer
	Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim	SB:



Bebauungsplan Nr. 1/02-18 und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich "Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd"

BEBAUUNGSPLAN

Stand: 04.10.2021 SD-Nr.:



Entwurf

- Textliche Festsetzungen
- Nachrichtliche Übernahmen
- Kennzeichnungen
- Hinweise
- Örtliche Bauvorschriften

zu dem Bebauungsplan Nr. 1/02-18
für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“

Stand: 18.12.2020



WSW & Partner GmbH

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur

Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631.3423-0 | F 0631.3423-200

kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet – Nahversorgung und Gewerbe (§ 11 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Nahversorgung und Gewerbe“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Großflächige und nicht großflächige Lebensmittelmärkte mit den branchenüblichen Randsortimenten sowie Backshops mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,155,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Räume für freie Berufe und artverwandter Gewerbebetriebe gem. § 13 BauNVO

Unzulässig sind jegliche Anlagen der Fremdwerbung.

1.1. Geschossweise Festsetzung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes SO „Nahversorgung und Gewerbe“ (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) BauNVO)

Innerhalb des SO „Nahversorgung und Gewerbe“ werden die zulässigen Nutzungen geschossweise wie folgt gegliedert:

Erdgeschoss: Lebensmittelmärkte, Backshops

1. Obergeschoss: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Räume für freie Berufe und artverwandter Gewerbebetriebe gem. § 13 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Innerhalb des Plangebiets sind zwei Vollgeschosse als Obergrenze zulässig.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag in m. ü. NN festgesetzt. Für die Höhenbestimmung ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion (bzw. Attika) maßgeblich.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Dachaufbauten und Solaranlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die maximal zulässige GRZ darf durch Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Freiflächen bis zu einer GRZ von maximal 0,75 überschritten werden.

2.3. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des Plangebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplatzanlagen (Carports) sind nicht zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind in den Bereichen zwischen den festgesetzten Flächen für Stellplätze und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie Zuwegungen für Fuß- und Radverkehr.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

7. Anschluss an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Außerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind keine Zu- und Abfahrten auf die festgesetzte Sondergebietsfläche zulässig.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Allgemeines

Die Pflanzpflichten für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind mit standortgerechten, heimischen Arten umzusetzen. Im Bereich der Stellplatzflächen sind auch an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen Einfriedungen, grundsätzlich ausgeschlossen.

A1

Auf der mit A1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün ist eine Baumreihe aus sieben hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang mind. 18 - 20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse, kann hier auf schmal-kronige Sorten wie z.B. *Carpinus betulus* ‚fastigiata‘ zurückgegriffen werden. Die Fläche unter den Bäumen ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Pflanzdichte

der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,0 m² festgesetzter Pflanzfläche.

A2

Auf dem mit Pflanzpflicht A2 gekennzeichneten Streifen ist eine einreihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je laufendem Meter.

A3

Auf den mit Pflanzpflicht A3 gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens 475 m² umfassende, freiwachsende, geschlossene Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,0 m² festgesetzter Pflanzfläche. Zusätzlich sind 11 hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 18 - 20cm anzupflanzen.

A4

Auf der Pflanzfläche A4 sind fünf heimische hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 14 – 16 cm zu pflanzen. Es sind an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Die Fläche unter den Bäumen ist zu einem Drittel mit Strauchgruppen aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Restfläche ist mit Bodendeckern zu begrünen. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen.

Stellplatzbäume

Je angefangene 6 Stellplätze ist ein heimischer hochstämmiger Laubbaum, insgesamt jedoch mindestens 10 Laubbäume, Stammumfang mind. 14 - 16 cm im Stellplatzbereich zu pflanzen. Es sind an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die angepflanzten Bäume gemäß Pflanzpflicht A4, können angerechnet werden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Unbeschichtete Metalle

Unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind insektendicht eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.

10. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Immissionsschutz

Die Errichtung der zulässigen Nutzungen im 1. Obergeschoss gemäß Festsetzung 1.1 ist erst zulässig, wenn eine Einhausung/Überdachung über die gesamte Länge des Andienungsbereiches des Marktes mit mind. 3 m Breite gemessen ab der Fassade und einem Schalldämmmaß $RW \geq 25$ dB hergestellt wurde. Ausnahmsweise kann auf die Einhausung/Überdachung verzichtet werden, wenn ein Nachweis erbracht wurde, dass die Lärmschutzanforderungen an das 1. Obergeschoss auch ohne diese Maßnahme eingehalten sind.

Dachbegrünung

Die Inbetriebnahme der zulässigen Nutzungen im 1. Obergeschoss gemäß Festsetzung 1.1 ist erst zulässig, wenn die Dachflächen mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° dauerhaft extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm vollständig begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

B. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Badische Bergstraße“.

2. Archäologische Kulturdenkmale

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Prüffalls gem. § 2 DSchG: Straße aus der Römerzeit sowie in unmittelbarer Nähe zu einem Archäologischen Kulturdenkmal bzw. einem Prüffall: Villa rustica aus der Römerzeit und Siedlung aus der Jungsteinzeit. Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus bis in den Bereich der Planfläche erstrecken.

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C. Kennzeichnung

1. Altlasten

Im Bereich der Kennzeichnungen des Bebauungsplanes wurden erhöhte Chrom-Gehalte nachgewiesen, die auf eine stattgefundene Bodendüngung mit Gerbereischlämmen hinweisen und abfallrechtlich relevant sind.

In den Teilbereichen mit erhöhten Chrom-Gehalten, in denen Oberböden baubedingt abgeschoben werden müssen, sind die Oberböden und der Unterboden getrennt vom restlichen Vorhabenbereich abzuschleppen, separat zu lagern und nach Durchführung von Deklarationsanalysen einer ordnungsgemäßen Bodenverwertung zuzuführen.

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens im Zuge von Abbrucharbeiten, der Ausführung des Bauvorhabens bzw. bei Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

D. Hinweise

1. Pflanzliste

Artenliste zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	
<u>Bäume für den Stellplatzbereich und öffentliche Grünfläche:</u>	
Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre „Elsrijk“	kugelförmiger Feldahorn
Acer platanoides „Fairview“	kegelförmiger Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus „Lucas“	Säulen-Hainbuche
Tilia cordata „Rancho“	Stadtlinde**
Tilia cordata „Greenspiere“	Stadtlinde**
<u>Bodendecker (Empfehlung)</u>	
Hedera helix*	Gemeines Efeu
Rosa spec.	krankheitsresistente ADR-Sorten
Salix repens var. Argentea	Kriechweide
Vinca minor	Kleines Immergrün
<u>Heimische Gehölze</u>	
Bäume	

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus*	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica*	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
* giftig	
** Honigtauabsonderungen während der Blütenphase, daher weniger für den Stellplatzbereich geeignet	

2. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) als auch im Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Rathaus/Schloss, Obertorstraße 9, Weinheim) während den üblichen Öffnungszeiten eingesehen.

E. Satzung über Örtliche Bauvorschriften

1. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen, zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht werden und eine Gesamtgröße von maximal 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe eines Gebäudes sind nicht zulässig.

Zusätzlich ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine freistehende Werbeanlage innerhalb der mit „W“ gekennzeichneten Fläche mit einer Höhe von maximal 6 m über Geländeoberkante zulässig. Die Summe der Ansichtsfläche der freistehenden Werbeanlage darf insgesamt 13 m² nicht überschreiten.

Lichtwerbungen sowie digitale Werbeanlagen (z.B. LED Werbeanlagen, Videowalls...) mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht oder sich ändernden Darstellungen sowie Skybeamer sind grundsätzlich unzulässig.

2. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.



B E G R Ü N D U N G

zu dem Bebauungsplan Nr. 1/02-18
für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“

Stand:04.10.2021



WSW & Partner GmbH

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur

Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631.3423-0 | F 0631.3423-200

kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	5
1.1. Anlass der Planung.....	5
1.2. Ziele des Bebauungsplans.....	5
1.3. Städtebauliches Konzept	6
1.3.1. Grundzüge der Planung	7
1.3.2. Erschließung	7
1.3.3. Starkregenereignisse – Allgemeine Beurteilung des Risikopotentials	8
1.3.4. Standortalternativen	9
1.4. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs	9
1.5. Bestandsbeschreibung	10
1.5.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	10
1.5.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung	11
2. Verfahren	11
3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen	11
3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)	11
3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014).....	12
3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004).....	15
3.4. Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim	15
4. Auswirkungen der Planung	16
4.1. Immissionen und Emissionen.....	16
4.2. Umwelt.....	20
4.3. Boden	22
4.4. Einzelhandelssituation	25
5. Umweltbericht	27
5.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	27
5.2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen	27
5.2.1. Natura 2000-Gebiete.....	27
5.2.2. Naturpark Neckartal-Odenwald	27
5.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord.....	27
5.2.4. Naturschutzgebiet Wüstrnächstenbach und Haferbuckel.....	27
5.2.5. Gesetzlich geschützte Biotope	28
5.2.6. Biotopverbund	29
5.2.7. Waldfunktionenkartierung.....	30
5.2.8. Altlastenverdachtsflächen.....	30

5.3.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	31
5.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	31
5.4.1.	Schutzgut Mensch.....	31
5.4.2.	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	32
5.4.3.	Schutzgut Fläche und Boden	39
5.4.4.	Schutzgut Wasser	41
5.4.5.	Schutzgut Luft/Klima	42
5.4.6.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	44
5.4.7.	Orts- und Landschaftsbild.....	44
5.4.8.	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	46
5.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	46
5.5.1.	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	46
5.5.2.	Maßnahmen zum Artenschutz.....	46
5.5.3.	Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen	47
5.5.4.	Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	48
5.6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	54
5.7.	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen auf die in Kap. 5.4 genannten Schutzgüter und Schutzgebiete	55
5.8.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten	56
5.9.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	56
5.10.	Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts	57
5.11.	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurde	59
6.	Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	60
6.1.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	60
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung § 11 BauNVO	60
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung §§18 – 20 BauNVO	61
6.1.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche §§ 22 und 23 BauNVO	63
6.1.4.	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO	63
6.1.5.	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	63
6.1.6.	Anschluss an die Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.....	64

6.1.7.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 25a und Abs. 6 BauGB.....	64
6.1.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	66
6.1.9.	Bedingte Festsetzung § 9 Abs. 2 BauGB	66
6.2.	Nachrichtliche Übernahmen.....	67
6.2.1.	Wasserschutzgebiet.....	67
6.2.2.	Archäologische Kulturdenkmale	67
6.3.	Kennzeichnung.....	68
6.3.1.	Altlasten	68
6.4.	Hinweise	68
6.5.	Örtliche Bauvorschriften.....	69
6.5.1.	Zulässigkeit von Werbeanlagen.....	69
6.5.2.	Ordnungswidrigkeiten.....	69
7.	Städtebauliche Daten.....	70
8.	Verzeichnis der Gutachten.....	70

1. Allgemeines

1.1. Anlass der Planung

Im Norden von Weinheim befindet sich der Stadtteil Sulzbach. Dieser ist zum derzeitigen Zeitpunkt durch keinen Lebensmittelhändler versorgt und weist somit eine Nahversorgungslücke auf. Die Nahversorgungsmöglichkeiten in der Gemeinde Hemsbach sind kein geeigneter Ersatz, da diese insbesondere für die ältere Bevölkerung fußläufig vom Sulzbacher Ortskern nur schwierig erreichbar sind. Die Notwendigkeit der Versorgung der Sulzbacher Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist somit gegeben. Das anvisierte Plangebiet grenzt direkt an die B3 und ist somit sehr verkehrsgünstig gelegen.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs sieht das Plankonzept für den Standort großflächigen Einzelhandel vor. Dabei beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche 850 m² inklusive Backshops. Dementsprechend wird die Versorgungsfunktion für den Stadtteil übernommen. Der Marktstandort ist fußläufig für die nördlich angrenzenden Gebiete erreichbar und schafft somit eine wohnortnahe Versorgung.

Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und somit zur Schonung des Schutzgutes Boden soll zudem ein zweites Vollgeschoss oberhalb des Verbrauchermarktes zugelassen werden, welches der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben und Räumen für freie Berufe dient und somit das Angebot an diesen Nutzungen in Sulzbach steigert.

Aktuell ist der Bereich nicht von einem Bebauungsplan erfasst und stellt einen unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB dar. Dementsprechend ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Lebensmittelmarktes zu schaffen.

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat die Nahversorgungslücke in Sulzbach zum Anlass genommen und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/02-18 für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ am 22.05.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

1.2. Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Plangebiet zu steuern. Dabei wird der Nahversorgungsstandort in Sulzbach planungsrechtlich gesichert und somit für die ansässige Bevölkerung die Nahversorgungslücke im Stadtteil geschlossen. Dementsprechend wird das Ziel verfolgt die wohnortnahe Versorgung des Stadtteils zu gewährleisten und somit dem Standort eine Nachversorgungsfunktion zuzuweisen.

Der Bebauungsplan setzt die Ziele des Einzelhandelskonzepts und des Regionalplans um und sichert die Nahversorgung in Weinheim-Sulzbach.

Zudem werden Ansiedlungsmöglichkeiten für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe geschaffen, welche in keinem Nutzungskonflikt mit der Lebensmittelmarktnutzung stehen. Somit wird das Angebot an gewerblichen Flächen in Sulzbach erweitert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die folgenden grundsätzlichen Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von einem Sondergebiet für Nahversorgung und Gewerbe zur Schließung der Nahversorgungslücke
- Beschränkung der zulässigen Sortimente

- Bereitstellung von gewerblichen Flächen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe

1.3. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters angrenzend an die B3 im Süden von Sulzbach auf einer Grundstücksfläche von ca. 5.500 m² vor. Mit der geplanten Größenordnung von ca. 850 m² Verkaufsfläche inkl. Backshop wird das Vorhaben als großflächiger Einzelhandel eingestuft.

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

Vorliegend können die Planungsziele aufgrund des hohen Flächenbedarfs nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Sulzbach umgesetzt werden, wodurch das Plangebiet lediglich im Norden an die Ortslage angrenzt.

Die Grundstücksnutzung sieht vor, dass im westlichen Grundstücksbereich der Baukörper für den Lebensmittelmarkt sowie die Aufstockung mit nicht störenden Gewerbebetrieben und Räumen für freie Berufe situiert ist. Im östlichen Bereich sind die zugehörigen Stellplätze vorgesehen.

Im Erdgeschossbereich ist der Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 850 m² vorgesehen. Zulässig ist der Lebensmittelmarkt mit den branchenüblichen Randsortimenten. Zusätzlich soll in diesem Bereich ein Backshop errichtet werden.

Die Errichtung des Gebäudes ist auf eine Höhe von 113,0 m ü. NN begrenzt. Die Anlieferungszone befindet sich im Norden des Gebäudes. Werbeanlagen in Form von Pylonen sind lediglich in dem dafür vorgesehenen Bereich und bis zu einer maximalen Höhe von 6,00 m zulässig.

Eine Festsetzung bestimmter Betriebsformen wie z.B. Discounter oder Vollsortimenter erfolgt nicht. Zum einen kommt es für das städtebauliche Ziel einer Nahversorgung nicht auf den jeweiligen Betreiber oder die Betriebsform an. Zum anderen ist es angesichts der immer weiter verschimmenden Grenzen zwischen diesen Betriebsformen (Stichwort „Soft-Discounter“) fraglich, ob auch in den kommenden Jahren eine klare Abgrenzung und dementsprechend eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilung erfolgen kann.

Allerdings kann festgestellt werden, dass sich angesichts der zur Verfügung stehenden Größe des Plangebiets, des Verkaufsraums und der Parkierungskapazitäten eher kein führender Lebensmittelvollsortimenter oder des Discountsegments ansiedelt, sondern ein Lebensmitteldiscounter abseits der Marktführerschaft in Betracht kommt.¹

Für das Gebäude ist eine Aufstockung bis zu zwei Vollgeschossen hin zulässig. Im 1. Obergeschoss sind hingegen Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen und lediglich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe und artverwandte Gewerbebetriebe zulässig.

Das Plangebiet ist aus den zentralen Wohngebieten Sulzbachs fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. In die Ortsmitte sind es ca. 300 m, bei welcher sich ferner derzeit die nächstgelegene Bushaltestelle befindet. Es ist geplant direkt an das Plangebiet angrenzend an der

¹ GMA (31.07.2019): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorger in der Stad Weinheim, Stadtteil Sulzbach

Bergstraße/B3 Bushaltestellen zu errichten. Insgesamt kann der Standort eine Nahversorgungsfunktion erfüllen.

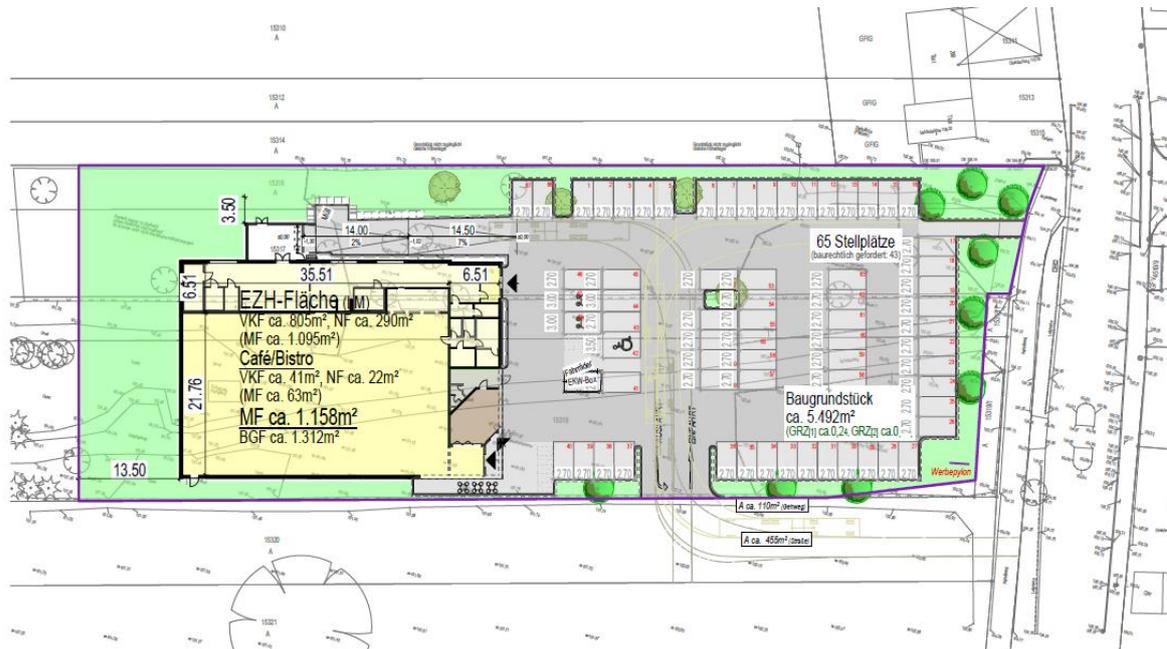


Abbildung 1: Bebauungskonzept (Stand 08.09.2020)

1.3.1. Grundzüge der Planung

Zusammenfassend können folgende Grundzüge der Planung ermittelt werden:

- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Nahversorgung und Gewerbe
- Zulässigkeit von großflächigen und nicht großflächigen Lebensmittelmärkten mit Backshops, nicht störenden Gewerbebetrieben und Räumen für freie Berufe
- Schließung der Nahversorgungslücke in Sulzbach
- Eingrünung des Plangebiets
- Planungsrechtliche Sicherung der Erschließung

1.3.2. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die Bergstraße, die B3.

Die zu errichtende Erschließungsstraße im Süden des Plangebiets weist eine Breite von ca. 6,5 m zuzüglich eines einseitigen Gehwegs auf. Zur Sicherung einer zielgerichteten Zufahrt ist ein Bereich für die Zu- und Ausfahrt festgesetzt.

Im Zuge der Erschließung sind Umbaumaßnahmen an der klassifizierten B3 notwendig. Zum einen muss der Fahrbahnteiler mit Fußgängerübergang verschoben werden und zum anderen wird eine Linksabbiegerspur von Süden aus kommend ergänzt. Dementsprechend kreuzt die Zufahrt zum Plangebiet den bestehenden Fuß- und Radweg. Der bestehende Fußweg wird nach Westen hin zum Einfahrtsbereich verlängert und sichert somit eine fußläufige Erschließung des Plangebiets. Auf Höhe des Lebensmittelmarktes ist die Errichtung einer Bushaltestelle an der B3 geplant.

Ver- und Entsorgung

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens wird das anfallende Niederschlagswasser mit Drosselabfluss in den Kanal der B3 gepumpt.

Das Schmutzwasser wird ebenfalls in den bestehenden Kanal in der B3 abgeleitet. Dieser befindet sich unterhalb des östlichen Gehwegs. Das Schmutzwasser muss aufgrund des Gefälles gepumpt werden. Das Niederschlagswasser muss gedrosselt in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden.

1.3.3. Starkregenereignisse – Allgemeine Beurteilung des Risikopotentials

Hinweis:

Die vorliegende allgemeine Risikoabschätzung basiert auf einer GIS-gestützten Untersuchung des Digitalen Geländemodells und beruht somit allein auf der Betrachtung der Geländemorphologie. Weitere relevante Einflussfaktoren (u.a. Größe des Einzugsbereiches, Bodenart, Vegetation, Versiegelungsgrad, Lage und Kapazität der Retentionsflächen, Kanalisation, Erschließungsgerüst, etc.) können nur im Zuge einer Detailuntersuchung erfolgen.

Topographisches Risikopotential / Abflussakkumulation:

Die Betrachtung der potentiellen Abflussakkumulation ergibt, dass innerhalb des Plangebietes keine Abflussströme zusammentreffen. Allerdings laufen direkt südlich des Plangebietes Abflussströme des östlichen, höher gelegenen Gebiets zusammen.

In nachfolgender Grafik sind die Abflussströme durch unterschiedliche Rottöne dargestellt. Je dunkler, desto höher kann die Kumulation angenommen werden. So können im Fall eines Starkregenereignisses Gefährdungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Belastung kann dabei auch über die Kanalsysteme erfolgen, die in der Regel ebenfalls dem natürlichen Gelände folgt.

Der Grad der Gefährdung ist ggf. anhand weiterer Daten zu untersuchen.



Abbildung 2: topographiebedingte Abflussakkumulationen im Umfeld des Plangebietes²

1.3.4. Standortalternativen

Die Siedlungsstruktur von Sulzbach stellt sich als kleinteilig dar und die weitere Entwicklung ist durch die Bahnlinie im Westen, die topographischen Gegebenheiten im Osten und die Gemarkungsgrenze im Norden stark eingeschränkt. Durch die genannten Faktoren ist für flächenintensive Nutzungen lediglich eine Entwicklung in Richtung Süden möglich.

Standort- und Konzeptalternativen werden im Umweltbericht unter 5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten dargestellt.

1.4. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Sulzbach ist der nördlichste Stadtteil Weinheims und befindet sich deutlich abgesetzt von der Weinheimer Kernstadt an der nördlichen Stadtgrenze zu Hemsbach.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 15316/1, 15318/1, 15319/1 und 15319/2 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 1209, 15320 und 15367 der Gemarkung Weinheim. Auf Grund einer durchgeführten Flurneuordnung (Stand 09/2021) haben sich im Laufe des Verfahrens Änderungen im Kataster ergeben. Hierdurch ist das Flurstück 15319/2 neu hinzugekommen. Zudem untergliederte sich das Flurstück 15316/1 zuvor in Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 15316, 15317, 15318 und 15319.

² Eigene Darstellung WSW Partner: Resultat Gis-gestützte Untersuchung auf Basis DGM (Quelle <https://earthexplorer.usgs.gov/>) sowie der DTK 5000 (<https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten/opendata>) – je dunkler die Einfärbung desto stärker ist die potentielle Akkumulation oberirdisch abfließenden Wassers

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Sulzbach und umfasst eine Fläche von ca. 7187 m² und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten: von der Bergstraße (Flurstück 1209),
- Im Norden: von einem gewerblichen Betrieb sowie Freizeitgärten (Flurstücke 15315, 15313 und 15314),
- Im Westen: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstücke 15316, 15317, 15318, 15319 und 15320)
- Im Süden: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 15321).



Abbildung 3: Abgrenzung und Lage des Plangebiets³

1.5. Bestandsbeschreibung

1.5.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Die Eigentümer sind bereit, die entsprechenden Grundstücksteile zu veräußern.

Lediglich die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Flurstück 1209) sowie die Flurstücke 15319/1 und 15318/1 befinden sich im Eigentum des Bundes.

Der Nord-Süd verlaufende Fahrradweg (Flurstück 15367) und das Flurstück 15316 sind im Eigentum der Stadt Weinheim. Das Flurstück 15316 wird im betreffenden Bereich von der Stadt an den Vorhabenträger verkauft. Gleichzeitig kauft die Stadt einen Teil des Flurstücks 15320, da dieser Bereich zur öffentlichen Verkehrsfläche wird.

³ ALKIS®-Liegenschaftskarte, <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand 14.08.2020

1.5.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich und freizeitgärtnerisch genutzte Fläche dar. Hierbei sind Fettwiesen und umfangreiche Gehölzstrukturen anzutreffen sowie eine Gartenhütte, baufällige Schuppen mit Sperrmüll, Holzstapel und alte Wohnwagen. Dementsprechend ist die Fläche derzeit weitestgehend unversiegelt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den angrenzend an die B3 verlaufenden Rad- und Fußweg. Die Flurstücksnummer 15320 wird als Ackerland genutzt.

Der östliche Teilbereich ist durch die nord-süd verlaufende Bergstraße, B3, sowie einen angrenzenden Fuß- und Radweg gekennzeichnet.



Abbildung 4: Bilder des Plangebiets⁴

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich im Norden weitere freizeitgärtnerische Nutzungen sowie direkt angrenzend eine Autowerkstatt und anschließend das Siedlungsgefüge Sulzbachs. Im Osten verläuft die Bergstraße. Anschließend daran sind Wohnbebauungen und eine Schreinerei anzutreffen. Im Süden und Westen sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen zu finden.

2. Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das sonstige Sondergebiet im Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da der Flächennutzungsplan von dem geplanten Vorhaben abweicht, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)

Die Stadt Weinheim gehört zum baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Sie ist Teil der grenzüberschreitenden Landesentwick-

⁴ Eigene Aufnahme 01.07.2019

lungsachse Heidelberg - Weinheim (- Darmstadt) und ist ein Mittelzentrum in der Region Unterer Neckar.

Laut dem Landesentwicklungsplan sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe prinzipiell nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen und dort vornehmlich in städtebaulich integrierten Lagen entstehen oder erweitert werden. Dabei sollen die beschriebenen Projekte die Funktionsfähigkeit von bestehenden Stadt- und Ortskernen nicht beeinträchtigen. Die Verkaufsfläche soll so bemessen sein, dass sie den zentralörtlichen Einzugsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist Weinheim gemäß dem Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum festgelegt. Neben der Großräumigen Entwicklungsachse aus dem LEP ist Weinheim im Regionalplan als Teil der regionalen Entwicklungsachse Mannheim-Weinheim-Fürth ausgewiesen.

Ein Grundsatz des Regionalplans ist es, die Nahversorgung zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs in allen Städten der Metropolregion Rhein-Neckar zu gewährleisten. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden. Die betroffene Fläche des Bebauungsplans ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Wohnen sowie als restriktionsfreie Fläche festgelegt. Großflächiger Einzelhandel soll außerhalb der festgelegten Versorgungsbereiche nicht entstehen. Allerdings können Ausnahmen für Bestandsbetriebe in integrierten Lagen erteilt werden.

Der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/02-18 für den Bereich "Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd" zu ändernde Flächennutzungsplan (17. Änderung) entspricht mit seinen künftigen Darstellungen dem aktuellen Regionalplan.

Der notwendige Flächentausch ist bereits mit dem Verband Region-Rhein-Neckar abgestimmt. Hierbei wird im Zuge der Ausweisung des Sonstigen Sondergebiets und den damit einhergehenden Wegfall landwirtschaftlicher Flächen im Westen des Plangebiets eine bisher als Gemischte Baufläche dargestellte Fläche zurückgenommen.

Der Regionalplan definiert zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vier für die Ebene der Bauleitplanung relevanten Ge- bzw. Verbote als Ziel der Raumordnung: Das Zentralitätsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot. Zusätzlich sollen Einzelhandelsgroßprojekte in der Metropolregion Rhein-Neckar die Kriterien Erreichbarkeit (Grundsatz) und zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte (Ziel) erfüllen.

Als „nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente“ benennt der ERP Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren und Kosmetikartikel. Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt in Sulzbach handelt es sich also um ein in Z 1.7.3.1 genanntes „Einzelhandelsgroßprojekt mit zentrenrelevanten Sortimenten, das ausschließlich der Nahversorgung dient“; dies erlaubt bezüglich der Standortwahl eine Abweichung vom Primat der zentralörtlichen Standortbereiche.

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Mittelzentrum. Der geplante Lebensmittelmarkt wird gemäß der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes rund 80 % seiner Umsätze aus dem Stadtgebiet von Weinheim erzielen (darunter ca. 70 % mit der Wohnbevölkerung von Sulzbach). Zentralitäts- und Kongruenzgebot werden also erfüllt. Das Vorhaben führt nicht zu Gefährdungen des Betriebsbestands in zentralen Versorgungsbereichen von Weinheim oder anderen zentralen Orten und somit nicht zu Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges und der Funktionsfähigkeit der zentralen Lagen. Im Stadtteil Sulzbach tritt mit der Vorhabenrealisierung eine ganz erhebliche Aufwertung der örtlichen

Nahversorgungssituation ein, da hier bisher kein Lebensmittelmarkt ansässig ist. Das Vorhaben entspricht somit dem Beeinträchtigungsverbot. Der Planstandort liegt außerhalb der Siedlungsbebauung und nicht in einem „Zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandels-großprojekte“. Es handelt sich jedoch um ein Einzelhandelsprojekt mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, welches eindeutig der Nahversorgung dient. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in der Standortkommune oder in anderen Gemeinden und deren Ortskernen sind als Folge des Vorhabens nicht zu erwarten. Der Standort ist gut in das örtliche ÖPNV-Netz integriert (Bushaltestelle ca. 300 m entfernt – eine Verlegung in Richtung des Lebensmittelmarktes ist geplant) und verfügt zudem über eine Fuß- und Radweganbindung in die Wohngebiete von Sulzbach. Ein Alternativstandort für den Lebensmittelmarkt in besser integrierter Lage, mit dem eine Nutzungsbündelung mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erzielt werden könnte, konnte in Sulzbach nicht gefunden werden.⁵

⁵ GMA (26.10.2020): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Weinheim, Stadtteil Sulzbach – überarbeitete Fassung -

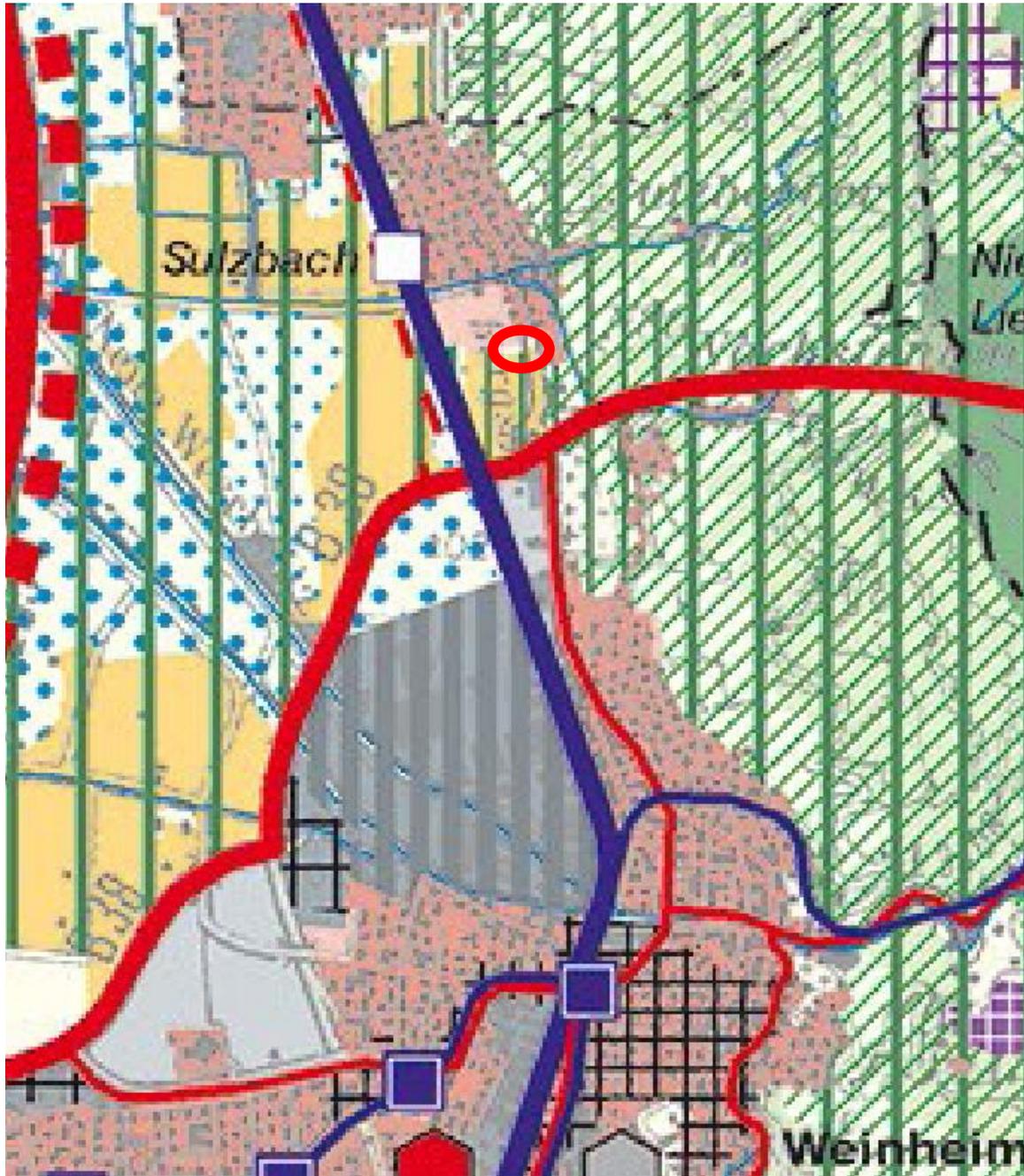


Abbildung 5: Auszug der Stadt Weinheim aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weinheim wurde am 30.12.2004 wirksam und wurde zum letzten Mal zum 07.03.2016 geändert. Der FNP sieht für den Bereich Flächen für die Landwirtschaft, eine Wohnbaufläche sowie Straßen für überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrsstraßen vor.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom rechtswirksamen FNP abweichen, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Hierbei wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung und Gewerbe festgesetzt und es erfolgt eine Rücknahme/Flächentausch einer gemischten Baufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft.

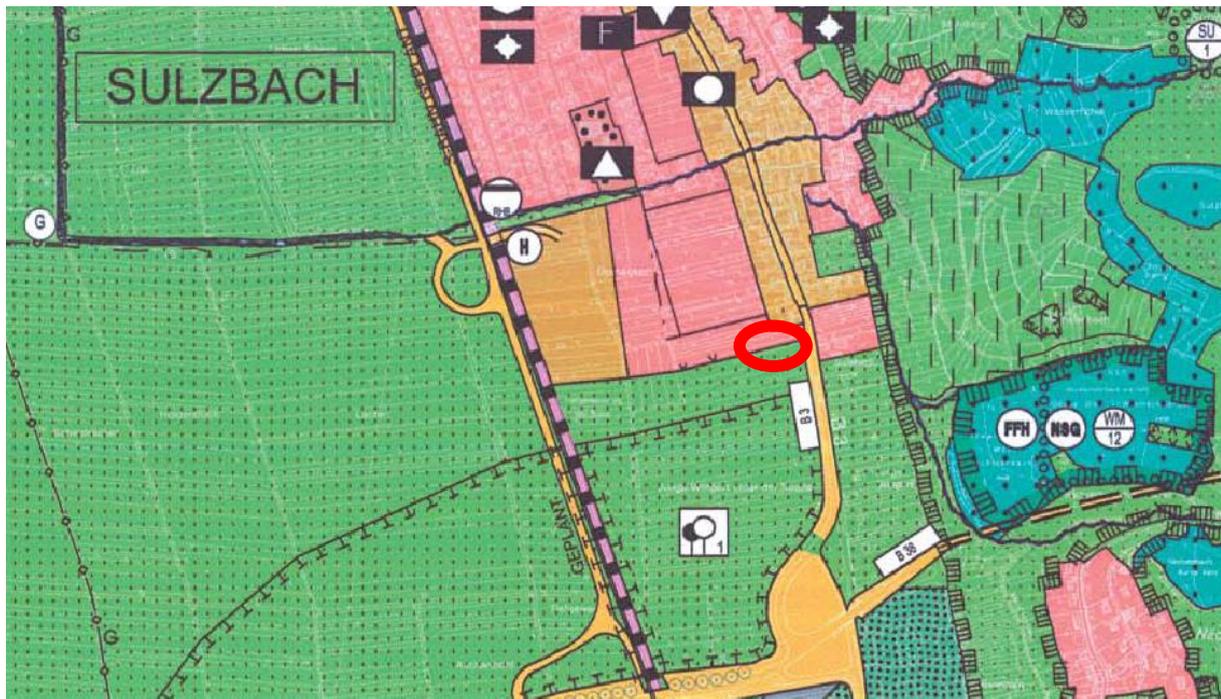


Abbildung 6: Auszug des Plangebiets aus dem wirksamen FNP der Stadt Weinheim

3.4. Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim

Für die Stadt Weinheim wurde im Jahr 2010 ein Einzelhandelskonzept aufgestellt.

Hauptziel ist die Erhaltung und Stärkung der bestehenden Hauptzentren Innenstadt und Mult, um die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Weinheim zu gewährleisten. Das Konzept definiert verschiedene zentrale Bereiche im Stadtgebiet, außerhalb derer keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe und Agglomerationen entstehen sollen. Die Bereiche orientieren sich an den im Regionalplan festgelegten zentralörtlichen Standortbereichen bzw. definieren für Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit mehrere dezentrale Standorte, an denen die Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden soll.

Für großflächigen Einzelhandel mit nicht nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen Sonderzentren vorgesehen werden.

Außerhalb der Haupt- und Sonderzentren soll kein großflächiger Einzelhandel entstehen.

Nicht-großflächige Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollen dezentral in den jeweiligen Nahversorgungszentren angesiedelt werden.

Für Sulzbach wurde festgelegt, dass dort, trotz der Lage außerhalb der Haupt- und Sonderzentren, ein Nahversorgungszentrum entstehen soll. Dieses soll an einem Standort entstehen, der eine möglichst hohe fußläufige Erreichbarkeit ermöglicht.

Bisher befindet sich in Sulzbach kein Nahversorgungszentrum. Der Einzugsbereich des Standorts wird überwiegend Sulzbach sein, so dass durch die Ausweisung des Marktes keine wesentlichen Nachteile für die südlich gelegenen Nahversorgungszentren oder andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Im Zuge des Vorhabens wird die Nahversorgungslücke in diesem Bereich geschlossen und entspricht somit dem Einzelhandelskonzept.

4. Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung dient der Errichtung eines Nahversorgungsmarktes und greift in eine bisher landwirtschaftlich und freizeitgärtnerisch genutzte Fläche ein.

4.1. Immissionen und Emissionen

Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft⁶

Beurteilungspegel

Unter Berücksichtigung der o. g. Randbedingungen sind gemäß nachfolgender Tabelle an den nächstgelegenen Wohnhäusern (IP3 bis IP5) im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten. In diesem Fall liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag. Damit wird die Fa. Autotechnik Reichert, Nördliche Bergstraße 1, durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt. Im Bereich der Freizeitgärten (IP1) ist der maßgebliche Tag-Immissionsrichtwert ebenfalls eingehalten. Hier herrscht keine potenzielle Gewerbelärmvorbelastung durch die Fa. Autotechnik Reichert, da die Werkstatt-Tore nach Osten hin orientiert sind. Sollte dereinst an der Stelle des Kfz-Betriebes Wohnbebauung errichtet werden (IP2), so herrscht keine potenzielle Gewerbelärmvorbelastung durch die Fa. Autotechnik Reichert mehr und der planungsgegenständliche Lebensmittelmarkt kann an diesem Immissionspunkt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausschöpfen. So lange der Kfz-Betrieb besteht, ist dagegen der IP2(*) i.S. der TA Lärm kein maßgeblicher Immissionsort.

Immissionsort	Nutzung	Immissionsrichtwert/[dB(A)]		Beurteilungspegel/[dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
1	2	3	4	5	6
IP1	Freizeitgärten	60	-	58,6	36,4
IP2*	MI	60	45	59,0	22,4
IP3	MI	60	45	50,3	19,7
IP4	MI	60	45	49,5	16,5
IP5	MI	60	45	50,9	12,2
IP6	MI	60	45	52,1	9,3

Tabelle 1: Beurteilungspegel Lebensmittelmarkt mit Backshop

⁶ Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (28.10.2020): Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Stadt Weinheim – Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft

Maximalpegel

Die bei kurzzeitigen Geräuschspitzen - z. B. beim Be- und Entladen, beim Betätigen der Lkw-Betriebsbremse, durch Rückfahrwarner, beim Türeenschlagen oder bei der beschleunigten Abfahrt - möglichen Maximalpegel sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Immissionsort	Nutzung	Immissionsrichtwert/[dB(A)]		Maximalpegel/[dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
1	2	3	4	5	6
IP1	Freizeitgärten	90	-	79,4	-
IP2*	MI	90	65	75,8	-
IP3	MI	90	65	65,0	-
IP4	MI	90	65	62,5	-
IP5	MI	90	65	63,3	-
IP6	MI	90	65	63,5	-

Tabelle 2: Maximalpegel Lebensmittelmarkt mit Backshop

Gemäß der Tabelle sind im Einwirkungsbereich des geplanten Lebensmittelmarktes die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten (nachts treten keine kurzzeitigen Geräuschspitzen auf).

Anlagenbedingter Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen

Bei einem durch das geplante Vorhaben bedingten maximalen Verkehrsaufkommen im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) von:

12 Lkw-Bewegungen pro Tag und

2.026 Pkw-Bewegungen pro Tag

beträgt auf der B 3 bei Gleichverteilung der Verkehrsströme nach Süden und nach Norden der gemäß RLS-90 berechnete Beurteilungspegel an der mindestens ca. 10 m von der Mittelachse der B 3 entfernten Wohnbebauung nach nachfolgender Tabelle aufgerundet tags 55 dB(A). Im Nachtzeitraum findet kein Betrieb statt.

Hieraus folgt: Selbst wenn der anlagenbedingte Verkehr zu mehr als einer Verdopplung des bestehenden Verkehrs auf der B 3 und damit zu einem Gesamtbeurteilungspegel von tags $(55 + 3) \text{ dB(A)} = 58 \text{ dB(A)}$ führen würde, wäre an der Wohnbebauung (Immissionsempfindlichkeit entsprechend einem Mischgebiet) entlang der B 3 sogar der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete von tags 59 dB(A) eingehalten. Somit besteht gemäß TA Lärm nicht die Notwendigkeit zu prüfen, ob die Geräusche des anlagenbedingten An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können.

Straße	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	DTV Kfz/24h	M_T Kfz/h	M_N Kfz/h	p_T %	p_N %	v_Pkw km/h	v_Lkw km/h	D_StrO dB(A)	Steigg. %	L_m,E,T dB(A)	L_m,E,N dB(A)	L_r,T dB(A)	L_r,N dB(A)
B 3	1.010	63	0	0,6	0,0	50	50	0	< 5 %	49,2		Abstand 10 m	
												54,9	0

Erläuterungen zu den Spalten:

- 1 DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
- 2 M_T: maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr)
- 3 M_N: maßgebende stündliche Verkehrsstärke in der Nacht (22-6 Uhr)
- 4 p_T: Lkw-Anteil am Tag (6-22 Uhr)
- 5 p_N: Lkw-Anteil in der Nacht (22-6 Uhr)
- 6 v_Pkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw
- 7 v_Lkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw
- 8 Zuschlag für die Straßenoberfläche nach RLS-90, Tabelle 4
- 9 Steigung der Fahrbahn
- 10, 11 $L_{m,E} = L_{m(25)} + D_v + D_{Stg} + D_{Stro}$
Emissionspegel (in 25 m Abstand zur Straße) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr)
- 12, 13 $L_{r,T/N}$: Beurteilungspegel Tag/Nacht an den Gebäuden

Tabelle 3: Beurteilungspegel anlagebedingter Verkehr Lebensmittelmarkt mit Backshop

Die Lärmimmissionsprognose für das geplante Vorhaben führt zum Ergebnis, dass in der Nachbarschaft des Plangebietes die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm ohne zusätzliche Maßnahmen erfüllt sind. Dies gilt auch beim Betrieb des Backshops an Sonn- und Feiertagen.

Lärmeinwirkung auf das Plangebiet⁷

Auf Grund der zulässigen Aufstockung des Lebensmittelmarktes durch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wurden zudem die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet selbst untersucht.

Für die Verkehrslärmeinwirkungen sind die maßgeblichen Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

Bis auf den Immissionspunkt IP2 im Bereich der Verladerampe an der Nordfassade sind die maßgeblichen Immissionsrichtwerte des Gewerbelärms eingehalten. Durch Andienungsgereusche im Bereich der Verladerampe ist am IP2 der Tag-Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete vom 65 dB(A) um ca. 1,5 dB(A) überschritten. Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes gilt jeweils immer für den Bereich der Verladerampe, auch wenn diese nicht an der Nordfassade errichtet wird. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden eingehalten.

Zur Konfliktbewältigung des auf die geplante Marktaufstockung einwirkenden Gewerbelärms aus dem zukünftigen Marktbetrieb werden folgende Maßnahmen betrachtet, die bei einer gewerblichen Nutzung durch z. B. Praxen oder Büros zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte dienen:

⁷ Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (28.10.2020): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Stadt Weinheim – Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Überdachung des Andienungsbereiches (geplante Länge ca. 25 m, Mindestbreite 3 m, Schalldämmmaß $R_w \geq 25$ dB, keine Anforderungen an die Schallabsorption). Alternativ kann die Überdachung als Balkon mit gleichen Mindestabmessungen für die schutzbedürftigen Nutzungen in der Marktaufstockung errichtet werden.

Grundrissorientierung

Öffnbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Praxen/Büros) ausschließlich an der West-, Süd- und Ostfassade vorsehen, an denen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten sind.

Prallscheiben, "Hamburger HafenCity-Fenster"

Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an der Nordfassade können zusätzlich durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben") geschützt werden (s. a. Handlungsempfehlung "Schallschutz für neue Wohn- und Mischgebiete in der Nachbarschaft von bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten" und Studie "Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern"). Durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Hauswand und Prallscheibe ist weiterhin eine natürliche Belüftung des dahinterliegenden Fensters möglich. Prallscheiben begrenzen den Schalleintrag vor dem eigentlichen Fenster und stellen einen gewissen Außenbezug sicher. Da die Prallscheiben im Abstand von weniger als 0,5 m außen vor den Fenstern montiert sind, stellen diese Fenster keinen maßgeblichen Immissionsort i. S. d. TA Lärm dar. Alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster mit schallabsorbierender Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden ("Hamburger HafenCity-Fenster", s. a. Handlungsempfehlung "Schallschutz für neue Wohn- und Mischgebiete in der Nachbarschaft von bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten" /9/ und Studie "Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern"). Mit dieser Konstruktion kann bis zu einem durch den Hersteller angegebenen erhöhten Außenpegel auch in Kippstellung die Einhaltung des zulässigen Innenpegels gewährleistet werden. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich. Da die Fenster nicht drehbar öffnbar sind, stellen sie keinen maßgeblichen Immissionsort i. S. d. TA Lärm dar.

Um der Immissionsüberschreitung im Bereich der Verladerampe an der Nordfassade Rechnung zu tragen, wird im Zuge des Bebauungsplanes eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, welche im Zuge der Umsetzung eines 1. Obergeschosses herangezogen wird und folglich die immissionsschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Da Grundrisse und die Errichtung bestimmter Scheiben im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, wird eine Einhausung bzw. Überdachung für den Andienungsbereich festgesetzt. Auf die Einhausung oder die Überdachung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn ein Nachweis erbracht wurde, dass die Lärmschutzanforderungen an das 1. Obergeschoss auch ohne diese Maßnahme eingehalten wird. Dies kann z.B. eine entsprechende Grundrissorientierung oder der Einbau von Prallscheiben sein.

Maßgebliche Außenlärmpegel

Der maßgebliche Außenlärmpegel der zulässigen Marktaufstockung beträgt aufgerundet 69 dB(A), was einem Lärmpegelbereich IV entspricht. Da bis zum Lärmpegelbereich IV Außenbauteile von gewerblich genutzten Aufenthaltsräumen (z. B. Praxen, Büros), die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung einhalten, sind hinsichtlich der Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen keine Festsetzungen zum Bebauungsplan erforderlich.

4.2. Umwelt

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um ackerbaulich und freizeitgärtnerisch genutzte Bereiche. Innerhalb der Gartenbereiche befindet sich im Osten ein Grasweg, welcher zu mehreren Lagerstätten von Holz und sonstigem Material führt. Daran angrenzend befinden sich kleine Bereiche mit Grünland in Form einer Fettwiese und umgebenden Gehölzstrukturen, eine Gartenhütte, mehrere auffällige Schuppen und beschädigte, alte Wohnwagen mit Sperrmüll und Holzstapeln. Daran schließt im Westen ein nach Naturschutzrecht besonders geschütztes Biotop an. Dieses Biotop liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs, hat aber aufgrund des Durchwachsens seinen Schutzstatus verloren (vgl. Ausführungen im Umweltbericht). Dieses besteht in erster Linie aus einer durchgewachsenen Hainbuchenhecke sowie darunter wachsender Brennesselflur.

Der südliche Bereich des Plangebietes besteht aus Ackerland. Südlich davon, knapp außerhalb des Plangebietes, steht ein Walnussbaum mit umgebenden Gebüsch.

Aufgrund der Ausstattung der Fläche wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung⁸ (auf der Grundlage einer vorherigen Untersuchung im Jahr 2016⁹) durch das Büro Bioplan aus Heidelberg durchgeführt. Dieses kommt zu folgendem Untersuchungsergebnis:

Reptilien:

Das Untersuchungsgebiet weist zumindest teilweise im östlichen Bereich des Freizeitgartens Strukturen auf, die auf das Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) hinweisen könnten. Während der Begehungen konnten jedoch keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Mögliche Gründe für das Fehlen von Zauneidechsen trotz vorhandener Habitatstrukturen (extensiv gepflegtes Grünland mit angrenzenden Gehölzstrukturen) könnten die nahe Lage zur Wohnbebauung und dadurch ein Vorkommen von Hauskatzen sein, die durch ihre Jagdaktivitäten des Öfteren für das Fehlen von Zauneidechsen in Siedlungsnähe verantwortlich sind. Bei den Begehungen konnten Hauskatzen im Untersuchungsgebiet beobachtet werden. Des Weiteren sind größere Teile des Untersuchungsgebietes mehr oder weniger stark durch Gehölze verschattet. Aktuell muss basierend auf den Untersuchungsergebnissen davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie daran angrenzend keine Zauneidechsen vorkommen. Es sind daher keine Maßnahmen notwendig.

Brutvögel:

Im Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung zeigte sich, was die Vogelarten betrifft, bezogen auf die geringe Flächengröße als relativ artenreich. Für über ein Drittel der nachgewiesenen Vogelarten ist das Untersuchungsgebiet als Brutrevier zu werten. Es handelt sich um typische Arten der Gehölzstrukturen und des Siedlungsbereichs. Daneben wurden auch Arten des Offenlandes / Halboffenlandes nachgewiesen. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen definiert.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Fällung / Rodung von Gehölzen, Entfernung von beschädigten und offenen Wohnwagen sowie der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

⁸ Bioplan- Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (05.11.2020): Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim-Sulzbach, Heidelberg

⁹ Bioplan- Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (24.11.2016): Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim-Sulzbach, Heidelberg

Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der Planung sind Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet selbst oder in räumlicher Nähe (wieder-) herzustellen.

Hierzu ist eine Eingrünung des Planungsgebietes (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 8) vorzunehmen. Eine Eingrünung sollte in Form von (Feld-)Hecken erfolgen. In Bereichen, in denen das aufgrund des Platzbedarfs nicht möglich ist, sollten Hochstämme mit Bodendeckern gepflanzt werden. Zwischen den Hochstämmen sollten zusätzlich noch Einzelsträucher bzw. kleine Strauchgruppen aus niedrig wachsenden, standortgerechten Straucharten angepflanzt werden, um eine verhältnismäßig geschlossene Gehölzstruktur zu erhalten. Diese kann dann Fledermäusen und Brutvögeln mittel- bis langfristig als Nahrungs- und Bruthabitat bzw. Quartierstandort dienen. Bei Bedarf kann außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) und – bei tiefergehenden Eingriffen in potentielle Fledermausbäume – auch außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (20. Oktober bis zum 28. Februar) ein Rück- oder Pflegeschnitt aller Gehölze erfolgen.

Empfehlenswerte kleinbleibende, heimische Straucharten sind z. B. Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xy-losteum*), Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*), Heckenrosen (*Rosa canina*, *R. corymbifera*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Rote und Schwarze Johannisbeere (*Ribes rubrum*, *R. nigrum*). Als Bodendecker wird das Kleine Immergrün (*Vinca minor*) oder Efeu (*Hedera helix*) empfohlen.

Für Höhlenbrüter sind folgende Nisthilfen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- 6 x Nistkasten Flugloch 30 x 45 mm (z. B. Schwegler 2GR oval)

für Kohl- und ggf. Blaumeisen sowie Haussperling

- 4 x Nistkasten Flugloch 27 mm (z. B. Schwegler 2GR Dreiloch)

für Blaumeisen

- 2 x Baumläuferhöhle (z. B. Schwegler Typ 2B oder 2BN)

für Gartenbaumläufer

- 2 x Halbhöhle (z. B. Schwegler Typ 2HW)

für Hausrotschwanz

Für den Star als Art der Roten Liste Deutschlands sind zur Unterstützung der lokalen Population zwei spezielle Nistkästen aufzuhängen. Bei Nichtnutzung durch den Star können diese auch von anderen kleinen Höhlenbrütern wie Kohlmeisen oder Haussperlingen genutzt werden.

- 2 x Nistkasten Flugloch 45 mm (z. B. Schwegler Starennisthöhle 3SV)

für Stare und ggf. Kohl- und Blaumeise sowie Haussperling (bei Nichtbelegung durch den Star)

Für den Haussperling als Rote Liste Art sind als CEF-Maßnahme zwei spezielle Nistkästen aufzuhängen.

- 2 x Sperlingskoloniekasten (z. B. Schwegler Typ 1SP) für Haussperling

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch. Für die vor Baubeginn aufzuhängenden Nistkästen wird ein dreijähriges Moni-

toring (inklusive der obligatorischen Reinigung) ab dem darauffolgenden Jahr empfohlen, um den Erfolg der CEF-Maßnahme zu überprüfen. Dies gilt für alle CEF-erforderlichen Kästen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel werden auf dem Gelände des naheliegenden Bürgersaals und der Carl-Orff-Schule durchgeführt. Der Vorhabenträger wird dazu im städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

Fledermäuse:

Folgende Fledermausarten konnten im Plangebiet und angrenzend entweder mit dem Detektor oder der Horchbox nachgewiesen werden: Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*), Bartfledermaus (*Myotis brandtii/mystacinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Langohrfledermaus (*Plecotus sp.*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), sowie nicht näher bestimmbare Rufe der Gattung *Myotis*. Insgesamt konnten 1.288 Aufnahmen ausgewertet werden. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen definiert.

Vermeidungsmaßnahmen

Soweit wie möglich Erhalt des Gehölzbestandes an der Peripherie, um die Funktionalität als Jagdhabitat und Leitstruktur zu bewahren.

Rodung von Gehölzen und Abriss von Bestandsgebäuden ab 20. Oktober und bis spätestens Ende Februar zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG.

Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Ersatzpflanzungen (vgl. Umweltbericht und Textliche Festsetzungen Nr. 8) von heimischen Gehölzen als Ersatz für den Verlust an Bestandsgehölzen und um eine künftige Vernetzung mit umliegenden Lebensräumen weiterhin zu gewährleisten.

Ausgleichsmaßnahmen

Installation von zehn Fledermauskästen bzw. –brettern (je 5) als Ersatz für den Verlust von Spaltenquartieren an zum Abriss vorgesehenen Bestandsgebäuden als CEF-Maßnahme:

Geeignete Fledermauskästen für den Ausgleich sind z. B. Fledermausflachkästen (z. B. Schwegler 1FF) und Fledermaushöhlen (z. B. Schwegler 2F, 2FD oder 2FN)

Die Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse werden auf dem Gelände des naheliegenden Bürgersaals und der Carl-Orff-Schule durchgeführt. Der Vorhabenträger wird dazu im städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

4.3. Boden

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Im Zuge des Verfahrens wurde durch das Büro AS Reutemann GmbH aus Mannheim eine Boden- und Baugrunduntersuchung durchgeführt:¹⁰

Insgesamt wurden acht Bohrungen im Bohrdurchmesser 50/60 mm bis in Tiefen von 6 m durchgeführt. Zur Feststellung der Lagerungsdichte wurden weiterhin vier leichte Rammsondierungen bis in 6 m Tiefe abgeteuft.

Für bodengutachterliche Bodenansprachen zwecks abfall- und bodenschutzrechtlicher Begutachtung erfolgten entsprechende Bodenbeprobungen an dem gewonnenen Bohrgut. Die Probenentnahmen fanden innerhalb organoleptisch und lithologisch abgrenzbaren Einheiten statt. Insgesamt wurden 60 Bodeneinzelproben in luftdicht schließende Glasbehälter abgefüllt.

Zusätzlich zu den oben aufgeführten Sondierungen wurde die ca. 7.000 m² große Fläche, für die geforderte Oberbodenuntersuchung mit Beurteilung des Wirkungspfadades „Boden – Mensch“, in 6 Teilflächen mit den Bezeichnungen „Fläche A bis Fläche F“ unterteilt.

Im Osten des Grundstückes befindet sich momentan ein Fuß- / Radweg, welcher mittels einer Schwarzdeckenlage befestigt ist. Zwecks Prüfung hinsichtlich einer etwaigen Belastung durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe PAK wurde je eine repräsentative Probe der zwei optisch unterscheidbaren Schwarzdeckenmaterialien entnommen.

Die Untersuchungsbefunde dokumentieren ebenfalls, dass auf der gesamten Untersuchungsfläche keine Prüfwertüberschreitungen (Prüfwerte BBodSchV für Wohngebiete) vorliegen. Auffallend sind jedoch leicht erhöhte Chromgehalte im Bereich der Flächen A (zwischen 150 und 200 mg/kg TS) und E (um 115 mg/kg TS) im Gegensatz zu den Restflächen mit Werten < 22 mg/kg TS. Die betreffenden Flächen sind als Kennzeichnung in den Bebauungsplanunterlagen enthalten.

Bodenbeschaffenheit- Aufbau des Untergrundes

Wie den Bohrprofilen zu entnehmen ist, liegt auf der Erkundungsfläche keine flächig aufgebraute Auffüllung vor. Oberflächennah sind lediglich vereinzelt Ziegel- oder Holzkohlereste, bedingt durch die anthropogene Einwirkung im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung, festzustellen.

Folgendes Schichtenprofil kann für den erbohrten Untergrund beschrieben werden:

Schicht Tiefenbereich [m]	Sedimentaufbau	Lagerungsdichte/ Konsistenz	Homogenbereich
<u>1</u> 0,0 - 0,25 m	Schluff, schwach feinsandig, humos, schwach kiesig bis schwach steinig, braun bis dunkelbraun, erdfeuert	locker/weich	A
<u>2</u> 0,25 – 1,40 m	Schluff, teils Wurzelreste, hell- bis mittelbraun, hellbraun	steif	B
<u>3</u> 1,40 – 6,00 m	Feinsande, schluffig und tonig, braun bis beigebraun	mitteldicht/steif	C
<u>4</u> zwischen 3 und 5,5 m	Ton-Schluff, schwach sandig, dunkelbraun <u>(im Westteil innerhalb Schicht 3 als mehrere dm – mächtige Lagen vorhanden)</u>	steif	D

¹⁰ AS Reutemann GmbH Mannheim (26.08.2019): Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchung, Plangebiet „NV Sulzbach“ in Weinheim-Sulzbach, Mannheim

Das Bohrgut der geogen gewachsenen Sedimente zeigte sich organoleptisch (farblich, Kornzusammensetzung) durchweg unauffällig. Hinweise auf einen Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ergaben sich nicht.

Zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten waren die aufgeschlossenen geogenen Bodenmaterialien durchweg erdfeucht bzw. erdfeucht bis feucht. Es wurden in keiner Bohrung grundwassergesättigte Schichten angetroffen. Die teilweise erhöhte Feuchtigkeit einzelner geringmächtiger Schichthorizonte ist auf temporäre Schichtwasserströmungen zurückzuführen.

Erdbebenzone

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1. Als Baugrundklasse (zu berücksichtigender Tiefenbereich = bis 20 m ab GOK) ergibt sich nach DIN EN 1998-1 / NA:2011- 01 eine Zuordnung in die Baugrundklasse C.

Der tiefere Untergrund der Untersuchungsfläche zählt zur geologischen Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund).

Versickerungsfähigkeit

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens, für anfallendes Oberflächenwasser nachzuweisen, wurde ein Versickerungsversuch¹¹ durchgeführt. Besondere Auswirkungen, insbesondere von Wasseransammlungen durch ein Regenereignis, sind für diese Flächen nicht bekannt. Ebenso deutet das Nicht-Vorhandensein von Entwässerungsbauwerken (Gräben usw.) darauf hin, dass es bisher bezüglich der Oberflächenversickerung zu keinen Konflikten oder Problemen gekommen ist.

Beim Aufsuchen der Versuchsstelle war die Probebohrung komplett trocken gefallen und kein Wasserstand mehr feststellbar, was auf eine gute Versickerungsfähigkeit schließen ließ.

Nachfolgend wurde die Durchlässigkeit der anstehenden Böden zur Versickerungsfähigkeit im Zusammenhang mit der Muldenberechnung untersucht¹².

Es zeigte sich, dass bei dem angewendeten Durchlässigkeitsbeiwert die Versickerungsbauwerke verhältnismäßig sehr groß werden müssten, so dass die Wirtschaftlichkeit in Frage steht.

Auch wenn im vorliegenden Bericht eine theoretische Berechnung von Bauwerken zur Versickerung gegeben ist, kann doch durch die Inhomogenität des anstehenden Bodens eine dauerhafte und kontrolliert sichere Versickerung nicht gewährleistet werden. In allen Sondierungen wurden auf kurze Distanzen unterschiedliche Gehalte an Schluffen und sogar Tonen in verschiedenen Höhenlagen angetroffen, die den angesetzten Durchlässigkeitsbeiwert deutlich verschlechtern können. Aus diesem Grund wird empfohlen, an diesem Standort auf eine Versickerung zu verzichten.

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2 Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

¹¹ S+B Projekt GmbH (20.+21.11.2019): Versickerungsversuch auf dem Gelände des zukünftigen Netto-Nahversorgermarktes, Rottweil

¹² Prof. Dr. Knoblich, Umwelt- und Baugrundberatung GmbH (10.06.2020): Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden zur Versickerungsfähigkeit, Muldenberechnung, Wettenberg

4.4. Einzelhandelssituation

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ wurde ein Einzelhandelsgutachten¹³ aufgestellt, welches zu nachfolgenden Ergebnissen kommt. Mit Gutachten vom 26.10.2020 wurden unter anderem die Werte der Kaufkraftbindungsquote im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie die Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf die Bäckerei im Sulzbacher Ortskern sowie anderer Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen aufgenommen.

Angebots- und Wettbewerbssituation

In der Stadt Weinheim ist ein ausdifferenziertes Angebot von insgesamt 14 Lebensmittelmärkten mit jeweils mehr als 400 m² Verkaufsfläche vorhanden, die das Stadtgebiet weitgehend abdecken. Nur im Stadtteil Sulzbach besteht eine Versorgungslücke.

Hier kann die bisher einzige Bäckerei (nur halbtags geöffnet) nur ca. 2 – 3 % der örtlichen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel am Ort binden.

Im Umland verfügen alle Nachbarkommunen über ein adäquates Lebensmittelangebot. Wesentlich für die Beurteilung ist die Ausstattung mit Lebensmittelmärkten in den Nachbarkommunen Hemsbach (vier Discounter, zwei Supermärkte) und Birkenau (zwei Discounter, ein Supermarkt), von wo aus der Planstandort direkt erreichbar ist.

Einzugsgebiet und Kaufkraftpotential

Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes wird in erster Linie von anderen Lebensmittelmärkten in Weinheim, Hemsbach, Birkenau und Mörlenbach beschränkt, außerdem von den zunehmenden Entfernungen.

Aus der Weinheimer Kernstadt und aus Umlandkommunen sind deshalb keine regelmäßigen Verflechtungen mit dem Vorhabenstandort mehr zu erwarten. Möglich sind jedoch gelegentliche Umsatzzuflüsse durch Arbeitspendler (= Streukunden).

Das Einzugsgebiet beschränkt sich somit auf den Stadtteil Sulzbach. Hier leben derzeit 2.760 Einwohner. Das dortige Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf ca. 6,8 Mio. € p. a.

Umsatzerwartung

Unter Verwendung des Marktanteilprinzips wurde für den geplanten Lebensmittelmarkt und den Backshop im Worst Case eine Gesamtumsatzerwartung von ca. 3,7 Mio. € errechnet. Davon entfallen ca. 3,2 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,5 Mio. € auf Nichtlebensmittel-Sortimente (v. a. Drogeriewaren, Tiernahrung, Aktionswaren).

Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Die aus dem Vorhaben resultierenden Umsatzumverteilungseffekte beziehen sich hauptsächlich auf Anbieter im Stadtgebiet von Weinheim (Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern insgesamt ca. 2,2 Mio. €; durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote ca. 2 %).

In Weinheim werden zum größten Teil Standorte in zentralen Versorgungsbereichen betroffen sein (v. a. Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Bergstraße / Nördliche Hauptstraße, im Hauptzentrum 3 Glocken). Da sich die Auswirkungen auf mehrere Standorte

¹³ GMA (26.10.2020): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorger in der Stad Weinheim, Stadtteil Sulzbach – überarbeitete Fassung -

verteilen und es sich bei den hauptsächlich betroffenen Anbietern um besonders leistungsstarke Filialisten handelt, können negative Folgewirkungen auf die Bestandsstruktur ausgeschlossen werden.

In den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentren Innenstadt, Mulf und 3 Glocken) sowie in den ausgewiesenen Nahversorgungszentren sind keine Angebotsschwächungen zu erwarten; hierzu wurden durchschnittliche Umverteilungsquoten zwischen ca. 1 % und 5 – 6 % errechnet. Insgesamt ist im Weinheimer Stadtgebiet weder mit städtebaulichen noch mit versorgungsstrukturellen Effekten zu rechnen.

Das Ansiedlungsvorhaben eines Lebensmittelmarkts in Sulzbach wird dort eine erhebliche Verbesserung der Nahversorgung und eine Reduzierung der erforderlichen Einkaufsfahrten bewirken. Das Vorhaben zur Schließung der Versorgungslücke in Sulzbach entspricht damit den Zielen des Einzelhandelskonzepts Weinheim.

Außerhalb Weinheims betreffen die absehbaren Umsatzzumlenkungen größtenteils Lebensmittelmärkte in Hemsbach (Umsatzverluste dort insgesamt ca. 0,7 – 0,8 Mio. €; durchschnittliche Umsatzzumverteilungsquote ca. 2 – 3 %). In den übrigen Umlandkommunen bewegen sich die ermittelten durchschnittlichen Umverteilungsquoten bei unter 1 %. Bestandsgefährdungen von strukturprägenden Anbietern oder Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereichen sind in keiner Kommune zu erwarten.

5. Umweltbericht

5.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Weinheim beabsichtigt, am südlichen Ortsrand des Stadtteils Sulzbach ein Sondergebiet, zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, auszuweisen. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1/02-18 für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd“ erarbeitet. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,7 ha. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,5. Innerhalb des Planungsgebietes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern definiert. Anlass, Ziel und Grundzüge der Planung können Kapitel 1 der Begründung entnommen werden. Die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans (siehe Satzungstext – Textliche Festsetzungen) werden in Kapitel 6 begründet.

5.2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen

5.2.1. Natura 2000-Gebiete

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem FFH- oder Vogelschutzgebiet (Natura 2000). Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Nr. 6417341) „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ befindet sich ca. 100 m östlich des Geltungsbereichs.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten.

5.2.2. Naturpark Neckartal-Odenwald

Ein etwa 10 m breiter Streifen entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze liegt innerhalb des Naturparks Nr. 3 „Neckartal-Odenwald“. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des Naturparks, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten, da diese Fläche größtenteils bereits Teil der Bundesstraße ist.

5.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen des ca. 100 m östlich gelegenen Landschaftsschutzgebiets (Nr. 2.26.043) „Bergstraße-Nord“, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten.

5.2.4. Naturschutzgebiet Wüstrnächstenbach und Haferbuckel

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Naturschutzgebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen des ca. 225 m südöstlich gelegenen Naturschutzgebiets (Nr. 2.010) „Wüstrnächstenbach und Haferbuckel“, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten.

5.2.5. Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des eingezäunten Gartengrundstücks Flst Nr. 15319 besteht gemäß Kartenserver der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke südlich Sulzbach – Junge Wingert unter der Straße“, Nr. 164172260091. In der Offenland-Biotopkartierung aus dem Jahr 1996 wird das Biotop folgendermaßen beschrieben: hochwüchsige, dichte Hainbuchen-Feldhecke innerhalb eines umzäunten Gartengrundstücks, im Osten mit Schwarzem Holunder, stellenweise mit Waldrebe, mit einem Saum aus Brennnesseln (Lage vgl. Abbildung 7).



Abbildung 7: Lage des gesetzlich geschützten Biotops „Feldhecke südlich Sulzbach – Junge Wingert unter der Straße“ gem. LUBW Kartenserver.

Aufgrund fehlender Pflege hat sich die ehemals dichte Hainbuchenhecke in eine Baumreihe entwickelt. Die Fläche unterhalb der Bäume werden bis zum Stamm als Lagerflächen für verschiedene Materialien wie Sperrmüll, Bodenaushub, Kompost, Baumaterialien etc. genutzt (vgl. Abbildung 8).



Abbildung 8: ehemals gesetzlich geschützte Feldhecke

Die Hainbuchenreihe entspricht somit nicht mehr den Kriterien des gesetzlich geschützten Offenlandbiotoptyps „Feldhecke“.

Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung ist somit kein gesetzlich geschütztes Biotop betroffen. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

5.2.6. Biotopverbund

Nach § 20 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz haben die Bundesländer den Auftrag, einen Biotopverbund zu schaffen, der mindestens 10 % ihrer Landesfläche umfasst. Ziel des landesweiten Biotopverbunds ist es - neben der nachhaltigen Sicherung heimischer Arten, Artengemeinschaften und ihrer Lebensräume - funktionsfähige, ökologische Wechselbeziehungen in der Landschaft zu bewahren, wiederherzustellen und zu entwickeln.

Mit dem Fachplan Landesweiter Biotopverbund schafft das Land die Voraussetzung für die Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgabe. Der Fachplan ist beim Daten- und Kartendienst der LUBW¹⁴ abrufbar und umfasst die Planungsgrundlagen für das Offenland trockener, mittlerer und feuchter Standorte und die Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans.

¹⁴ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>



Abbildung 9: Ausschnitt Landesweiter Biotopverbund, Datenserver LUBW, Stand 05.11.2020

Eine kleine Teilfläche des Planungsgebiets liegt innerhalb des 500 m-Suchraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte. (vgl. Abbildung 9).

Die vorhandenen Gehölze können zwar aus bautechnischen Gründen nicht erhalten werden, allerdings wird dieser Bereich nach der Bauphase wieder mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Es ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Biotopverbundnetz zu rechnen.

5.2.7. Waldfunktionenkartierung

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Waldflächen betroffen.

5.2.8. Altlastenverdachtsflächen

Nach Prüfung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand keine erfassten Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen.

Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2013) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.

Versickerungsmulden sind aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht vorgesehen. Sofern dennoch Versickerungsmulden innerhalb der gekennzeichneten Flächen errichtet werden, müssen die dortigen Oberböden abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden. Ein Wiedereinbau dieser Böden als belebte Bodenschicht in Versickerungsmulden ist aufgrund der Chrom-Gehalte nicht zulässig. Außerdem ist der in

diesen Bereichen anstehende Unterboden zusätzlich laboranalytisch zu untersuchen, um die Schadlosigkeit einer Versickerung nachzuweisen.

5.3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei 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. 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 würde voraussichtlich wie bisher genutzt.

5.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

5.4.1. Schutzgut Mensch

Schutzziele

- Erhalt und Entwicklung eines gesunden Wohnbereiches und Wohnumfeldes sowie einer landschaftsgebundenen Naherholung,
- dauerhafte Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Ausgangssituation

Die geplante Baufläche liegt am südlichen Ortsausgang von Sulzbach und wird derzeit überwiegend mehr oder weniger intensiv als Freizeitgarten genutzt. Nördlich des Planungsgebietes bestehen weitere Klein- bzw. Freizeitgärten. Im Nordosten grenzt eine Autowerkstatt an, östlich der Bundesstraße B 3, liegen Wohn- und Mischgebietsflächen.

Wohnumfeld

Die bisherigen Freiflächen besitzen zwar eine gewisse Bedeutung für das Wohnumfeld für die Bewohner der östlich der Bundesstraße B 3 vorhandenen Wohnbebauung. Durch die vorhandene Bundesstraße ist das Wohngebiet jedoch bereits jetzt von den bisher freizeithortlich bzw. kleinflächig ackerbaulich genutzten Flächen getrennt und es besteht eine hohe Vorbelastung durch Verkehrsemissionen. Insgesamt kommt dem Planungsgebiet daher eine geringe bis allgemeine Bedeutung für das Wohnumfeld zu.

Erholung

Das Gebiet wird derzeit überwiegend als privater Freizeitgarten genutzt und ist nicht frei zugänglich. Aufgrund der Unzugänglichkeit und hohen Vorbelastung durch die vorhandene Bundesstraße B 3 spielt das Gebiet keine Rolle als lokales oder gar regionales Erholungsgebiet. Allerdings kommt dem derzeitigen Radweg entlang der Bundesstraße für Radfahrer und Kurzzeiterholungssuchende eine Bedeutung als Verbindungsweg zwischen Sulzbach und Weinheim zu.

Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Umsetzung der Planung sind baubedingte Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten (z. B. Lärm durch Bautätigkeit, Erschütterungen, vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum, Störung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung).

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die An- und Abfahrt von Mitarbeitern und Besuchern des Verbrauchermarktes sowie durch den Lieferbetrieb ist ein höheres Verkehrsaufkommen mit den damit verbundenen Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten.

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose wurden die möglichen Lärmeinwirkungen auf die im Obergeschoss des Lebensmittelmarktes geplante gewerbliche Nutzung und auf die Nachbarschaft bei Umsetzung des geplanten Vorhabens gemäß TA Lärm /1/ prognostiziert.

Die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz¹⁵ in Bezug auf die Nachbarschaft des Plangebietes, sind ohne zusätzliche Maßnahmen erfüllt. Dies gilt auch beim Betrieb des Backshops an Sonn- und Feiertagen.

Für die geplante Nutzung des Obergeschosses mit nicht störendem Gewerbe (z.B. Büro, Praxen etc.) wurde festgestellt, dass ebenfalls keine schalltechnischen Festsetzungen erforderlich werden. Im Bereich der geplanten Marktaufstockung sind durch Andienungsgereusche im Bereich der Verladerampe die maßgeblichen Tag-Immissionsrichtwerte der TA Lärm /7/ für Gewerbenutzung überschritten, auf Grund dessen werden Maßnahmen zum Immissionsschutz in Form einer bedingten Festsetzung getroffen.

Eine Wohnnutzung im Obergeschoss ist nicht zulässig

5.4.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Schutzziele

- Sicherung der wild lebenden Pflanzen und Tiere und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt,
- Sicherung von Lebensräumen mit besonderen Funktionen für Pflanzen und Tiere sowie ihrer Ausbreitungsmöglichkeiten.

Ausgangssituation

Die geplante Baufläche liegt am südlichen Ortsausgang von Sulzbach und wird derzeit überwiegend freizeitgärtnerisch genutzt. Im Süden umfasst das Planungsgebiet eine kleine Teilfläche des benachbarten Ackers, im Osten befindet sich die Bundesstraße B 3 sowie ein parallel dazu verlaufender Radweg.

Beschreibung der Biotoptypen

Auf einer kleinen Teilfläche im Südosten des Untersuchungsgebietes befindet sich intensiv genutztes Ackerland.

Das nördlich daran anschließende Grundstück nimmt den Hauptteil der geplanten Baufläche ein und wird derzeit freizeitgärtnerisch genutzt. Von Nordosten nach Südwesten durchquert ein Erd-Grasweg das Gelände, welcher zu einer Gartenhütte, westlich des Planungsgebiets-

¹⁵ DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 2020: Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" Stadt Weinheim - Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft – und - Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet -

rands, führt. Beidseitig des Wegs befinden sich stark ruderalisierte Flächen. Im östlichen Grundstücksbereich sind diese durch auf den Stock gesetzte Gehölzbestände geprägt (vgl. Abbildung 10).

Neben den 1-2 Jahre alten Stockausschlägen und Gehölzaufwuchs von Robinie, Götterbaum, Berg- und Silberhorn, Kirsche und Linde sind auch Sträucher wie Kirschlorbeer, Hasel und Hartriegel vorhanden. Das zerkleinerte Stammholz sowie Zweige und Äste, teilweise von gefällten Koniferen, wurden auf dem Boden liegen gelassen und werden mittlerweile von Brombeere, Waldrebe und Efeu überwuchert.



Abbildung 10: Gehölzaufwuchs im östlichen Bereich des Gartengrundstücks (Bioplan, November 2019)

Am Rand der Gestrüppe dominieren zunächst krautige Ruderalarten frischer, nährstoffreicher Standorte wie Brennnessel, Echte Nelkenwurz und Schöllkraut. Nördlich des Wegs geht der Bewuchs zwischen zahlreichen Holz- und Hackschnitzelablagerungen in eine grasreiche Ruderalflur über (vgl. Abbildung 10).



Abbildung 11: Grasreiche Ruderalflur nördlich des Wegs (Bioplan, November 2019)



Abbildung 12: Erd-Grasweg, nördlich Ruderalflur mit Holzlager, südlich Fettwiesenstreifen (Bioplan, Sommer 2019)

Südlich des Wegs besteht ein relativ artenarmer Fettwiesenstreifen (vgl. Abbildung 12).

Richtung Gartenhütte nehmen die Ablagerungen beidseitig des Weges zu. Hier finden sich neben Holz auch Sperrmüll, Paletten, Altreifen und ein alter Wohnwagen sowie mehrere eingefallene Verschläge. Die Materialien liegen anscheinend schon länger, da sie teilweise von Brennnessel, Brombeere, Waldrebe und Efeu überwuchert sind.



Abbildung 13: Holz- und Sperrmülllagerflächen (Bioplan, Herbst 2019)

Das nördlich an den Freizeitgarten angrenzende Grundstück liegt brach. Im westlichen Teil befinden sich einige zum Teil ältere Walnussbäume. Die Flächen unter den Bäumen sind mit Efeu und Waldrebe sowie teilweise mit Haselsträuchern bewachsen. Der mittlere Grundstücksbereich ist stark ruderalisiert. Neben Brennesselfluren und Brombeerbeständen hat sich hier auch ein Dominanzbestand aus Kanadischer Goldrute eingestellt. Entlang der Grundstücksränder sind auch Ziergehölze vorhanden, z.B. Schneebeere, welche genau wie ein alter Wohnwagen und Müllablagerungen von einer ehemaligen Gartennutzung zeugen. Im Osten begrenzen einige von Brombeeren und Brennessel gesäumte junge Kirschen das Grundstück.



Abbildung 14: von Brennnessel und Brombeeren gesäumte Kirschen entlang der Grundstücksgrenze (Bioplan, Herbst 2019)

Bewertung der Biotoptypen

Dem Großteil der innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden Biotoptypen kommt eine geringe (Erd-Grasweg, Garten mit Müllablagerungen, Dominanzbestände und Acker) bis mittlere (Ruderalflur, Fettwiese) naturschutzfachliche Bedeutung zu. Einzig die vorhandenen Gehölzbestände besitzen eine hohe ökologische Wertigkeit.

Empfindlichkeit

Gegen Überbauung / Zerstörung sind alle Biotope hoch empfindlich. I.d.R. sind jedoch nur hochwertige und/oder auf spezielle Standorte angewiesene Biotope sowie Biotope, die einen langen Entwicklungszeitraum benötigen, schwierig, u. U. auch gar nicht wieder zu entwickeln.

Auswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen:

Von der Baumaßnahme geht eine zeitweilige Störung der Fauna angrenzender Bereiche durch Baufeldräumung, Baustellenverkehr, Lärm und Vibrationen aus. Durch die Baustelleneinrichtungsflächen kann es unter Umständen auch zu temporären Beeinträchtigungen von benachbarten Vegetationsbeständen kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Anlage des Verbrauchermarktes werden überwiegend gärtnerisch genutzte bzw. verbrachte Flächen in Anspruch genommen und überbaut. Der vorhandene Biotopkomplex aus Fettwiese, Ruderalflur, Gestrüpp, Ackerflächen und Gehölzbeständen, geht verloren. Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die An- und Abfahrt von Arbeitern und Besuchern des Verbrauchermarktes sowie durch die Ver- und Entsorgung des Areals sind betriebsbedingten Beeinträchtigungen (Verlärmung, Lichtreflexe, Bewegung) auf die Fauna zu erwarten.

Schutzgut Tiere (Artenschutz)

Ökologische Übersichtsbegehung:

Im Rahmen der Aufstellung der Planung wurde am 06.05.2016 eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten. Es wurde weiterer Untersuchungsbedarf bei den Artengruppen Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel festgestellt und 2016 spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

Im Zuge der Weiterführung der Planung wurde 2019 die Abgrenzung des Geltungsbereichs geändert. Um zu klären, ob weiterer Untersuchungsbedarf besteht, wurde am 03.06.2019 eine weitere Begehung durchgeführt. Weitere Begehungen wurden nicht als notwendig erachtet.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung¹⁶ zusammenfassend dargestellt:

Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen:

An folgenden Tagen wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu den Artengruppen Brutvögel und Reptilien durchgeführt: 25.05.19, 06.06.16, 25.06.16, 07.07.16, 05.08.16. Nach einer Änderung des Geltungsbereichs fand am 03.06.2019 eine weitere Begehung statt.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung von Fledermäusen, wurde am 22.06.16 eine Detektorbegehung (mit begleitendem Horchboxeinsatz) durchgeführt. Horchboxen wurden zusätzlich vom 28.06. bis 02.07.16 durchgängig an zwei unterschiedlichen Stellen im Plangebiet von 2016 aufgestellt.

Reptilien

Das Untersuchungsgebiet weist zumindest im südlichen und östlichen Bereich des Freizeitgartens Strukturen auf, die auf das Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) hinweisen könnten. Während der Begehungen konnten jedoch keine Zauneidechsen trotz vorhandener Habitatstrukturen (extensiv gepflegtes Grünland mit angrenzenden Gehölzstrukturen) nachgewiesen werden. Es kann aktuell davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Zauneidechsen vorkommen. Es sind keine Maßnahmen notwendig.

Vögel:

Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Planungsrelevant sind insbesondere die gefährdeten Brutvogelarten der Bundesländer.

Das Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung zeigte sich, was die Vogelarten betrifft, bezogen auf die geringe Flächengröße, als relativ artenreich. Für über ein Drittel der nachgewiesenen Vogelarten ist das Untersuchungsgebiet als Brutrevier zu werten. Es handelt

¹⁶ BIOPLAN Ges. für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2019: Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim - Sulzbach

sich um typische Arten der Gehölzstrukturen und des Siedlungsbereichs. Daneben wurden auch Arten des Offenlandes / Halboffenlandes nachgewiesen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine Brutvögel der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) nachgewiesen werden.

Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) sind unter den Brutvögeln der näheren Umgebung Rotmilan, Mäusebussard, Turmfalke, Kuckuck, Haussperling, Grünsprecht und Mauersegler zu nennen.

Auswirkungen Vögel:

Durch die Überbauung des Gebietes gehen Brut- und Nahrungshabitate verloren.

Bei den innerhalb des Planungsgebietes festgestellten Vogelarten handelt es sich um regional und lokal weit verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten, bei denen von einer Verlagerung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Bereich des ökologischen Funktionszusammenhangs ausgegangen werden kann. Entfallender Lebensraum wird durch Gehölzpflanzungen im Rahmen der Bebauung mittelfristig wiederhergestellt. Für Höhlenbrüter wie Kohl-, Blaumeise und Gartenbaumläufer, Heckenbrüter wie Girlitz und Wacholderdrossel sowie für den Hausrotschwanz als Nischenbrüter sind entsprechende Ersatznistmöglichkeiten anzubringen.

Unter den Brutvögeln der näheren Umgebung ist der Haussperling (Vorwarnliste) hervorzuheben. Es konnte ein Nest an der Gartenhütte, also angrenzend an das Planungsgebiet, festgestellt werden. Durch die Bebauung des angrenzenden Gebietes, könnte dieser eigentlich suboptimale Nistplatz von Haussperlinge nicht mehr genutzt werden. Daher wurden CEF-Maßnahmen (Anbringung von Nisthilfen) formuliert.

Stare konnten knapp außerhalb des Planungsgebietes als sporadische Nahrungsgäste nachgewiesen werden. Zwar liegt das Bruthabitat des Stars außerhalb des Planungsgebietes, da das Untersuchungsgebiet derzeit allerdings mit seinen Strukturen (Gärten, Streuobst) Eignung als Habitat für den Star aufweist sind entsprechende Nistkästen aufzuhängen.

Die Nistkästen werden auf dem Gelände des naheliegenden Bürgersaals und der Carl-Orff-Schule an bestehenden Gehölzen bzw. am Gebäude des Bürgersaals angebracht.

Die Bruthabitate von weiteren streng geschützten Arten und Arten der Roten Liste (inklusive Vorwarnliste) der näheren Umgebung sind durch das Bauvorhaben aller Voraussicht nach nicht betroffen. Die Nahrungshabitate von Rotmilan, Mäusebussard und Turmfalke sowie Mauersegler werden sich aufgrund der relativ geringen Größe des Eingriffsbereichs (Ackerlandbereich) nicht wesentlich verschlechtern.

Fledermäuse:

Das Plangebiet erfüllt eine ökologische Funktion als quartiernahes Jagdhabitat mit Quartierpotential für die Bartfledermaus und die Zwergfledermaus sowie als vernetzende Leitstruktur und Flugroute von mindestens fünf weiteren Fledermausarten.

Auswirkungen Fledermäuse:

Im Zuge der Bebauung des Areals werden die vorhandenen Gehölze gefällt und die Verschlänge abgerissen. Dadurch gehen die oben genannten Funktionen als potentiell Quartier, Jagdhabitat und vernetzende Leitstruktur verloren.

Um die Leitstruktur mittelfristig wiederherzustellen sowie eine künftige Vernetzung mit den umliegenden Lebensräumen zu gewährleisten, sind entlang der Gebietsgrenzen heimische Gehölze anzupflanzen.

Als Ersatz von potentiellen Spaltenquartieren werden als CEF-Maßnahme Fledermauskästen bzw. – bretter an dem Gebäude des Bürgersaals angebracht.

Artenschutzrechtliche Gesamtbeurteilung

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Aufhängen von Vogelnisthilfen und Fledermauskästen, Anpflanzung von Gehölzen) nicht ausgelöst.

5.4.3. Schutzgut Fläche und Boden

Schutzziele

- Sicherung des Bodens und seiner Bodenfunktionen
 - natürliche Bodenfruchtbarkeit,
 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
 - Filter- und Puffer für Schadstoffe,
 - Standort für naturnahe Vegetation.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

Ausgangssituation

Geologisch liegt Weinheim am östlichen Rand der Niederterrasse des Rheins in der sogenannten Hessischen Rheinebene. Östlich schließt sich die Bergstraße als steiler Anstieg zum Odenwald an. Das Planungsgebiet liegt in der Randscholle zwischen Rheinebene im Westen und Bergstraße im Osten. Ausgangsmaterial der Böden im Planungsbereich bildet ein Kulluvium aus lössreichen holozänen Abschwemmmassen.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) gibt im Bereich des Planungsgebietes die Bodenart sandiger Lehm an. Vom LGRB liegen Bewertungsdaten für den Boden im Planungsgebiet vor. Die natürlichen Böden werden bezüglich der Bodenfunktionen wie folgt bewertet:

Tabelle 2: Bewertung der Böden im Planungsgebiet						
Bodenart / Klassenzeichen	Flurstücks- nummer	Bewertung der Bodenfunktion				Gesamt- bewertung
		NatVeg	NatBod	AKiWas	FiPu	
sL 3 Lö	15316, 15317, 15318, 15319, 15320	8	3	4	3	hoch
Versiegelte Flächen (Bundesstraße, Rad- weg)	1209, 15367	8	0	0	0	sehr gering
		<u>Bodenfunktionen:</u>		<u>Bewertungsklassen:</u>		
		NatVeg = Standort für natürliche Vegetation		4 = sehr hoch		
		NatBod = natürliche Bodenfruchtbarkeit		3 = hoch		
		AKiWas = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		2 = mittel		
		FiPu = Filter und Puffer für Schadstoffe		1 = gering		

0 = sehr gering
8 = keine sehr hohe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation

Die vorhandenen sandigen Lehm Böden im Planungsgebiet besitzen eine hohe Fruchtbarkeit und eine hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist als sehr hoch eingestuft. Insgesamt besitzt der Boden daher eine hohe Bedeutung für den Bodenschutz.

Vorbelastungen:

Die im Planungsgebiet vorhandenen versiegelten Straßen und Wegeflächen stellen eine Vorbelastung für das Schutzgut Boden dar. Im Bereich des Erd-Graswegs ist von einer starken Verdichtung auszugehen. Altlasten sind keine bekannt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes, wurde die Sachverständigengesellschaft AS Reutemann GmbH, Mannheim mit der Durchführung von Boden- und Baugrunduntersuchungen beauftragt. Gemäß dem Untersuchungsbericht¹⁷ wurden zur Erkundung des Untergrunds insgesamt 8 Bohrungen bis in Tiefen von 6 m niedergebracht und auf Schadstoffe untersucht. Gemäß den Ergebnissen liegt auf der Erkundungsfläche keine flächig aufgebraute Auffüllung vor. Oberflächennah sind lediglich vereinzelt Ziegel- oder Holzkohlereste, bedingt durch die anthropogene Nutzung, festzustellen. Hinweise auf einen Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ergaben sich nicht (vgl. hierzu Kap. 4.3).

Empfindlichkeit:

Gegenüber der geplanten Versiegelung ist der Boden im Planungsgebiet hoch empfindlich. Bindiger Boden, wie der im Planungsgebiet vorhandene Lehm Boden ist zudem gegenüber Verdichtung, z.B. durch Befahren, hoch empfindlich.

Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase

Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Bauarbeiten werden Böden abgeschoben, abgegraben und umgeschichtet. Auf den Flächen, auf denen kein direkter Eingriff in das Bodengefüge vorgenommen wird, entstehen häufig Verdichtungen durch das Befahren mit schweren Baumaschinen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Planung werden großflächig hochwertige Böden in Anspruch genommen und versiegelt. In diesen Bereichen kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Der Versiegelungsgrad steigt von ca. 13 % auf ca. 79 %. Dies entspricht einer Neuversiegelung von ca. 4.705 m².

¹⁷ Sachverständigengesellschaft mbH für Umwelt und Geologie AS Reutemann, 2019: Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchungen Plangebiet „NV Sulzbach“ (Bereich Lebensmittelmarkt Sulzbach – Süd) in 69469 Weinheim - Sulzbach

5.4.4. Schutzgut Wasser

Schutzziele

- Sicherung der Grundwasservorräte und ihrer Qualität,
- Erhaltung und Reinhaltung von Gewässern.

Ausgangssituation

Oberflächengewässer:

Ständig wasserführende Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Etwa 125 m östlich der Bundesstraße befindet sich der „Nächstengraben“. Dieser verläuft von Süden nach Norden und mündet etwa 270 m nordöstlich des Planungsgebietes in den Neugraben. Das Planungsgebiet befindet sich in keinem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet und außerhalb des Überflutungsbereiches des Neugrabens (LUBW 2019).

Grundwasser:

Das Planungsgebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit der quartäre und pliozäne Sande und Kiese des Oberrheingrabens. Die hier vorliegende Mannheim-Formation ist hoch durchlässig und stellt einen mächtigen Lockergesteinsgrundwasserleiter dar.

Die im Planungsgebiet vorhandene Deckschicht aus Lehmboden besitzt eine mittlere bis hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie eine hohe bis sehr hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe (vgl. Tabelle 3). Der Lehmboden nimmt das Niederschlagswasser rasch auf und speichert es. Es gelangt nur ein geringer Teil in tiefere Bodenschichten.

Die Grundwasseroberfläche schwankt zwischen 90-95 m ü. NN, also etwa rund 6m unter der derzeitigen Geländeoberfläche.¹⁸ Bei den Bohrungen im Zuge der Baugrunduntersuchung¹⁹ bis zu einer Endteufe von 6 m, wurde kein Grundwasser angetroffen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Bereichs des Wasserschutzgebiets Badische Bergstraße (WSG-Nr-Amt: 226040).²⁰.

Bewertung / Empfindlichkeit:

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der vorhandenen Deckschicht aus Lehmböden, trägt die Planungsgebietsfläche nicht wesentlich zu der Grundwasserneubildung bei und ist daher auch kaum empfindlich gegenüber Versiegelungen.

¹⁸ Prof. Dr. Knoblich Umwelt- und Baugrundberatung GmbH: Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden zur Versickerungsfähigkeit, Muldenberechnung Standort 69469 Weinheim, Gemarkung Sulzbach für die Flurstücke 15316, 15317, 15318, 15319, 15320

¹⁹ Sachverständigen-gesellschaft mbH für Umwelt und Geologie AS Reutmann, 2019: Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchungen Plangebiet „NV Sulzbach“ (Bereich Lebensmittelmarkt Sulzbach – Süd) in 69469 Weinheim - Sulzbach

²⁰ LUBW Daten und Kartendienst, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, Stand: 14.12.2020

Die Deckschicht besitzt zudem eine hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung als Filter- und Puffer für Schadstoffe, so dass zunächst eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser besteht.

Wird jedoch während des Baus die Deckschicht abgetragen bzw. Grundwasser führende Schichten tangiert, so besteht aufgrund des stark durchlässigen Untergrunds aus Kiesen und Sanden, eine erhöhte Gefährdung, dass es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommt.

Auswirkungen der Planung

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Allerrings ist durch die Zunahme des Versiegelungsgrades mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr im ursprünglichen Maße versickern bzw. verdunsten und fließt oberflächlich ab. Im Zuge der Planung wurde geprüft, ob die Möglichkeit einer Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers möglich ist. Die Untersuchungen kamen zum Ergebnis, dass aufgrund der Inhomogenität und Beschaffenheit des anstehenden Bodens eine dauerhafte und kontrolliert sichere Versickerung nicht gewährleistet werden kann. Das Niederschlagswasser wird daher in den bestehenden Kanal in der B 3 eingeleitet. Gegebenenfalls wird das Dachwasser über Rigolen ortsnah versickert. Gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten ist dies nur in begründeten Ausnahmefällen durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial möglich.

5.4.5. Schutzgut Luft/Klima

Schutzziele

- Vermeidung / Minimierung von Luftverunreinigungen durch Schadstoff- und Staubimmissionen sowie durch Gerüche,
- Erhalt lufthygienisch wirksamer, d. h. zur Luftreinhaltung beitragender Vegetationsbestände,
- Erhalt des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Ausgangssituation

Weinheim liegt am westlichen Rand der Oberrheinebene am Hangfuß der Bergstraße. Die Rheinebene gilt als klimatisches Belastungsgebiet. Das Klima ist aufgrund der Windarmut in bodennahen Luftschichten und hoher Gegenstrahlung durch Dunst sowie zusätzlicher thermischer Aufheizung durch die Siedlungsdichte durch eine hohe mittlere Lufttemperatur gekennzeichnet. Die hohe Luftfeuchte führt im Sommer zu Schwüle, in kälteren Jahreszeiten zu Nebelbildung.

Östlich der Bundesstraße B 3 schließen sich die Hänge des Odenwalds an. Die Hänge im Bereich Bergstraße / Odenwald besitzen eine temperatenausgleichende Wirkung und tragen zur Produktion von Frischluft bei, die vom Hang in Richtung Sulzbach abfließt und die Siedlung von Osten her belüftet.

Im Freiland entsteht auf den nur flach geneigten Flächen, im Übergangsbereich zwischen Odenwald im Osten und Rheinebene im Westen, ein flächenhafter Kaltluftabfluss. In diesem Bereich liegt das Planungsgebiet.

Planungsgebiet

Die Planungsgebietsfläche liegt am südlichen Ortsrand von Sulzbach und ist derzeit überwiegend mit Gehölzaufwuchs und Ruderalflur bewachsen oder wird landwirtschaftlich genutzt. Im Osten umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch auch eine Teilfläche der Bundesstraße B 3 und den parallel dazu verlaufenden asphaltierten Radweg.

Bewertung

Die bereits versiegelten Straßen- und Wegeflächen besitzen keine Bedeutung als siedlungsklimatischer Ausgleichsraum, sondern stellen eine Vorbelastung für das Schutzgut Klima dar, da sich diese schnell aufheizen und nur langsam abkühlen. Zudem ist von einer lufthygienischen Vorbelastung durch die Emissionen aus dem Verkehr der im Osten liegenden Bundesstraße auszugehen.

Kleinklimatisch besitzen die unbebauten Garten- und Ackerflächen eine ausgleichende Wirkung auf die benachbarten überbebauten Flächen, da sie sich weniger aufheizen und durch die Verdunstung der vorhandenen Vegetation die Luft befeuchtet und gekühlt wird. Die Reichweite dieser kleinräumigen Ausgleichswirkung erstreckt sich jedoch nur auf den Bauungsrand.

Da der Weinheimer Stadtteil Sulzbach hauptsächlich von Osten her durchlüftet wird, besitzt das Planungsgebiet für das Siedlungsklima von Sulzbach nur eine geringe Bedeutung. Das Siedlungsklima von Sulzbach ist kaum empfindlich gegenüber der Umsetzung der Planung.

Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase

Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Schadstoffimmissionen durch Baufahrzeuge stellen eine gewisse temporäre Beeinträchtigung der Luftqualität dar.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung bisheriger Freiflächen wird Kaltluftentstehungs- und abflussfläche bebaut, die Gebäude- und Stellplatzflächen wiederum heizen sich bei entsprechenden Wetterlagen auf und zehren Kaltluft. Da es sich bei der Planungsgebietsfläche um keinen siedlungsklimatisch bedeutsamen Ausgleichsraum handelt, wirkt sich die Bebauung lediglich auf das Kleinklima in unmittelbarer Umgebung der Bebauung aus. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Sulzbach zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Neubau eines Verbrauchermarktes und die Zulässigkeit eines 1. Obergeschosses mit weiteren Nutzungen ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit einhergehenden Schadstoffemissionen zu rechnen.

5.4.6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schutzziele

- Sicherung des kulturellen Erbes, insbesondere Sicherung von Baudenkmälern, archäologischen Fundstellen und kulturhistorisch bedeutsamen Objekten,
- Schutz von Anlagen und Landschaftselementen, die von geschichtlichem, wirtschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägenden Wert sind.

Ausgangssituation / Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Prüffalls gem. § 2 DSchG: Straße aus der Römerzeit (ADAB-Id. 101635700) sowie in unmittelbarer Nähe zu einem Archäologischen Kulturdenkmal bzw. einem Prüffall: Villa rustica aus der Römerzeit (ADAB-Id.: 101641082) und Siedlung aus der Jungsteinzeit (ADAB-Id.: 101641088). Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus bis in den Bereich der Planfläche erstrecken. Dies wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Prüffall befindet sich im Bereich der Bundesstraße. Die Maßnahmen an der Bundesstraße sind voraussichtlich die Aufweitung um wenige Meter für den Linksabbiegestreifen, der Bau einer Bushaltestelle und die Abfräsung und Wiederauftragung des Asphalts, um die neue Straßenmarkierung aufzubringen. Veränderungen, die über die bereits bestehende Bundesstraße hinausgehen, werden lediglich im Bereich des Grünstreifens, der zwischen der Bundesstraße und dem Radweg liegt, vorgenommen. Es wird in den nachrichtlichen Übernahmen darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist. Auswirkungen auf diese Schutzgüter sind somit nicht zu erwarten.

5.4.7. Orts- und Landschaftsbild

Schutzziele

- Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als Grundlage für die Erholung des Menschen,
- Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften mit ihrem Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen,
- Erhalt ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Ausgangssituation

Der Weinheimer Stadtteil Sulzbach liegt am östlichen Rand der Rheinebene, direkt am Übergang zum Odenwald. Östlich der Bundesstraße B 3 erstrecken sich die meist bewaldeten Hänge der Bergstraße.

Planungsgebiet

Das geplante Nahversorgungsareal liegt am südlichen Ortseingang von Sulzbach, direkt westlich der Bundesstraße B 3. Östlich der B 3 befinden sich bereits Gebäude. Die Flächen westlich der B 3 werden derzeit noch landwirtschaftlich bzw. im Bereich des Planungsgebietes freizeitgärtnerisch genutzt und sind überwiegend durch Gehölzaufwuchs, Gestrüppe, Einzelbäume und Ruderalflur gekennzeichnet.

Die im nördlichen Planungsgebiet vorhandenen hohen Walnussbäume und kleinere Gehölzbestände bewirken eine eingegrünte Ortseingangssituation.

Bei näherer Betrachtung besteht jedoch eine hohe anthropogene Überformung. Die mehr oder weniger intensiv als Freizeitgärten genutzten und zum Teil eingezäunten Grundstücke, sind stark durch Sperrmüllablagerungen, alte zerfallene Verschläge, Schuppen und Wohnwägen, Holzablagerungen etc. geprägt. Die Lage an der Bundesstraße und die benachbarte Bebauung stellen weitere Vorbelastungen dar.



Abbildung 15: Sperrmüll und alter Wohnwagen im Freizeitgarten (Bioplan Herbst 2019)

Bewertung:

Das Planungsgebiet besitzt aufgrund der hohen Vorbelastung und anthropogenen Überformung eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Aufgrund der Ortsrandlage besitzt das Landschafts- bzw. Ortsbild eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Umnutzung.

Auswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen:

Von den Baumaßnahmen geht eine zeitweilige Störung des Landschaftsbildes durch z. B. Baustellenverkehr und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum aus.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die derzeit durch die freizeithärtnerische Nutzung geprägte Fläche, wird in ein Nahversorgungszentrum in zweigeschossiger Bauweise umgewandelt. Die Ortseingangssituation ändert sich. Die vorhandenen Gehölze werden gerodet.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen im Bereich der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze wird das Areal wieder eingegrünt. Es sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Landschaftsbild wird im naturschutzrechtlichen Sinne neugestaltet.

5.4.8. Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die größtmögliche Minimierung der negativen Auswirkungen des Eingriffs im Bau-gebiet hat Vorrang vor Kompensationsmaßnahmen.

5.5.1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Bedingte Festsetzung zum Immissionsschutz (Schutzgut Mensch)
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen: Durchgrünung des Gebietes (Schutzgut Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Orts- und Landschaftsbild)
- Regelungen zur Gebäudehöhe und Werbeanlagen (Schutzgut Mensch, Tiere, Orts- und Landschaftsbild)
- Festsetzung von Flächen für Stellplatzanlagen und Ausschluss von Carports: Vermeidung einer uneinheitlichen, von Nebenanlagen geprägten Ortseingangssituation (Schutzgut Orts- und Landschaftsbild)
- Ausschluss von unbeschichteten Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink: Vermeidung von Schadstoffanreicherungen (Schutzgut Boden, Wasser)
- Festsetzung von insektenfreundlicher Straßen- und Außenbeleuchtung (Schutzgut Tiere)
- Festsetzung von Dachbegrünung bei Realisierung des 1. Obergeschosses (Schutzgut Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft)

5.5.2. Maßnahmen zum Artenschutz

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG, ist die Fällung von Gehölzen sowie die Entfernung von beschädigten und offenen Wohnwagen, nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar gestattet.

Vögel:

Die entfallende Nahrungs- und Bruthabitate werden zum Teil durch Gehölzpflanzungen in Form von Hecken und hochstämmigen, mit Bodendeckern und Strauchgruppen unterpflanzten Einzelbäumen innerhalb des Sondergebiets, mittel bis langfristig wiederhergestellt.

Als Ersatz für das entfallende Bruthabitat des Haussperlings, werden als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) zwei Sperlingskoloniekästen in räumlicher Nähe angebracht.

Die Kästen werden vor Baubeginn angebracht. Ab dem darauffolgenden Jahr wird ein dreijähriges Monitoring (inklusive der obligatorischen Reinigung) im Spätjahr empfohlen, um den Erfolg der CEF Maßnahme zu überprüfen.

Als Ersatzhabitate für Höhlenbrüter werden insgesamt 14 Nisthilfen auf dem Areal des nahe-
liegenden Bürgersaals bzw. der Carl-Orff-Schule angebracht. Für den Star werden zudem,
zur Unterstützung der lokalen Population, 2 spezielle Nistkästen aufgehängt. Bei Nichtnut-
zung durch den Star können diese auch von anderen kleinen Höhlenbrütern wie Kohlmeisen
oder Hausperlingen genutzt werden.

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen / Marderschutz
obligatorisch.

Fledermäuse:

Um mittel bis langfristig die künftige Vernetzung mit umliegenden Lebensräumen zu gewähr-
leisten, sind im geplanten Sondergebiet Ersatzpflanzungen von heimischen Gehölzen fest-
gesetzt.

Um den Verlust von im Umfeld vorhandenen Fledermausquartieren auszugleichen, werden
als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) je fünf Fledermauskästen bzw. fünf -bretter
am Gebäude des naheliegenden Bürgersaals angebracht.

5.5.3. Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die oben genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist der Eingriff in
die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Mensch weitestgehend minimiert.
Dennoch sind weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Als interner Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt werden Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen bzw. Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen
sowie Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Land-
schaft festgesetzt.

Als weitere Kompensation wird auf folgende bereits umgesetzte externe Maßnahmen aus
dem Ökokonto der Stadt Weinheim zurückgegriffen:

- Ökokontomaßnahme 1:
Maßnahmen- / Flurstücksnummer 13743 „Feldgehölze / Wiese“: Umwandlung eines
Ackers in Wiese und Feldgehölzen, Aufwertung 37.194 Biotopwertpunkte

5.5.4. Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese unterliegen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisierten Bewertungsverfahren erarbeitet.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Methodisch wird für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung das Verfahren der Landesanstalt für Umweltschutz²¹ herangezogen.

Tabelle 4 zeigt die Bewertung des Zustands des Planungsgebiets vor Umsetzung der Planung. In Tabelle 5 wird die Wertigkeit des Planungsgebiets nach Umsetzung der Planung prognostiziert.

Hinweis: Da die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung erst beim Bau des 1. Obergeschosses realisiert werden muss, wurde diese in der folgenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nicht berücksichtigt.

Tabelle 4: Bewertung des Bestandes												
Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp-Name	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (Gesamtwert)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m ²]	Bilanzwert	Wertstufe
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2					
35.30	Dominanzbestand	8	6-8	0,8	Neophyt	1,0		6,4	6,0	284	1.704	II
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	9-15	1,0		1,0		11,0	11,0	679	7.469	III
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4-8	1,0		1,0		4,0	4,0	587	2.348	I
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	19	11-27	1,0		1,0		19,0	19,0	189	3.591	IV
43.11	Brombeer-Gestrüpp	11	9-18	0,8	artenarm	1,0		8,8	9,0	771	6.939	III
43.50	Lianen- oder Kletterpflanzenbestand	11	9-18	0,8	artenarm	1,0		8,8	9,0	221	1.989	III
45.10 - 45.30a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (60.50, 60.60)	6	4-6	1,0		1,0		6,0	6,0	--	--	I
	Tilia cordata	1	Stk x	100	cm	x	6	WP/cm =			600	
	Betula pendula	1	Stk x	170	cm	x	6	WP/cm =			1.020	

²¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2006: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

Tabelle 4: Bewertung des Bestandes													
Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp-Name	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotoptwert (Laubbäume)	anrechenbarer Biotonwert	Fläche [m ²]	Bilanzwert	Wertstufe	
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2						
	Acer campestre	1	Stk x	63	cm	x	6	WP/cm =			378		
45.10 - 45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (43.10)	5	3-5	1,0		1,0		5,0	5,0	--	--	I	
	Juglans regia	1	Stk x	30	cm	x	5	WP/cm =			150		
	Juglans regia	1	Stk x	47	cm	x	5	WP/cm =			235		
	Juglans regia	4	Stk x	94	cm	x	5	WP/cm =			1.880		
	Juglans regia	1	Stk x	126	cm	x	5	WP/cm =			630		
	Juglans regia	1	Stk x	377	cm	x	5	WP/cm =			1.885		
	Prunus avium	1	Stk x	80	cm	x	5	WP/cm =			400		
	Prunus avium	2	Stk x	94	cm	x	5	WP/cm =			940		
59.10	Laubbaum-Bestand	14	9-22	1,0		1,0		14,0	14,0	154	2.156	III	
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	854	854	I	
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	2-4	1,0		1,0		2,0	2,0	54	108	I	
60.50	Kleine Grünfläche	4	4-8	1,0		1,0		4,0	4,0	9	36	II	
60.60	Garten	6	6-9	1,5	Gehölzbestände	0,8	Müll	7,8	8,0	3.383	27.064	II	
Summe Fläche										7.185			
Summe Wertpunkte Bestand											62.376		

Tabelle 5: Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung												
Biotoyp-Nr.	Biotoyp-Name	Grundwert	Wertschuppe / P2	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (anzurechnen)	anzurechnbarer Biotopwert	Fläche [m²]	Bilanzwert	Wertstufe
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2					
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (A 3)	15	--	0,8	Siedlungshecke	1,0		12,0	12,0	468	5.616	
45.10 - 45.30a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoypen (60.60)	6	6/4			--	--	6,0	6,0			
	Stellplatzbäume	10	Stk x 94 cm				x 6 WP/cm =				5.640	
	Baumreihe A 1	7	Stk x 94 cm				x 6 WP/cm =				3.948	
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	2.749	2.749	
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Stellplatzflächen Nebenanlagen)	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	1.374	1.374	
60.21	Völlig versiegelte Straße, Weg (öffentl. Verkehrsfläche)	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	1.544	1.544	
60.50	Unterpflanzung öffentliche Grünfläche A 1	4	--	1,0		1,0		4,0	4,0	144	576	
60.50	Freiflächen SO mit heimischen Bäumen und Sträuchern	6	--	1,0		1,0		6,0	6,0	899	5.424	
Summe Fläche										7.185		
Summe Wertpunkte Planung											26.873	

Ergebnis:

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich:

Wertpunkte Bestand:	62.376 (100,00 %)
abzgl. Wertpunkte Planung:	26.873 (43,08 %)
Wertpunktedefizit:	35.503 (56,92 %)

Die durchgeführte Biotoypenbewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung und der darin festgesetzten internen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu etwa 43 % ausgeglichen wird.

Zur weiteren Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden folgende bereits umgesetzte Maßnahmen auf externer Fläche vom Ökokonto der Stadt Weinheim abgebucht:

- Maßnahme 13743 Feldgehölze/Wiese 37.194 WP

Unter Einbeziehung der externen Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere voll kompensiert.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden erfolgt die Bilanzierung nach der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg²².

Tabelle 6 zeigt die Bewertung des Bodens vor dem Eingriff, in Tabelle 7 ist die Bewertung nach Umsetzung der Planung ersichtlich.

Tabelle 6: Bestandsbewertung Boden				
Flächenart	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertpunkte pro m ²	Flächengröße [m ²]	Bodenwertpunkte
Straßen- und Radwegflurstück	0 - 0 - 0	0,00	1.009	0
sandiger Lehm (sL 4 Lö) Acker, Garten	3 - 4 - 3	13,33	6.176	82.326
Summe Bodenwertpunkte				82.326
Summe Fläche			7.185	

Tabelle 7: Bodenbewertung Planung					
Flächenart	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertpunkte pro m ²	Abzüglich 10 % Abschlag aufgrund von Bodenverdichtung	Flächengröße [m ²]	Bodenwertpunkte

²² Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012: Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe.

versiegelte Flächen (Überbaubare Grundstücksfläche, Wege, Stellplätze, Straßen)	0 - 0 - 0	0,00	-	5.669	-
sonstige Grundstücksfläche, Öffentliche Grünfläche	1 - 1 - 1	4,00	3,6	1.516	5.458
Summe Bodenwertpunkte					5.458
Summe Fläche				7.185	

Ergebnis:

Für das Planungsgebiet ergibt sich folgende Differenz:

PGges. vor Eingriff	82.326 Bodenwertpunkte	(100,00 %)
abzgl. PGges. nach Eingriff	5.458 Bodenwertpunkte	(6,63 %)

Kompensationsdefizit: 76.868 Bodenwertpunkte (93,37 %)

Für das Planungsgebiet entsteht für die aufgeführten Bodenfunktionen ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 76.868 Bodenwertpunkten.

Zur Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Fläche und Boden enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der zulässigen GRZ auf das notwendige Maß zur Eingriffsminimierung,
- Festsetzung von Grünflächen, Flächen zur Erhaltung von Teilbereichen mit einem natürlichen Bodenaufbau,
- Ausschluss von unbeschichteten Metallen
- Festsetzung von Dachbegrünung für das 1. Obergeschoss

Trotz dieser Minderungsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung durch Versiegelung von Flächen und damit ein weitgehender Funktionsverlust des Schutzguts Boden nicht vermieden werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts Gegenstand der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Gemäß § 200a BauGB umfassen Ausgleichsmaßnahmen

i. S. d. BauGB auch Ersatzmaßnahmen. Ein räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern dies u.a. mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. § 15 Abs. 2 BNatSchG legt fest, dass eine Beeinträchtigung ersetzt ist, wenn die beeinträchtigte Funktion in „gleichwertiger Weise“ wiederhergestellt ist. Gefordert ist damit die Herstellung ähnlicher, wenngleich mit der beeinträchtigten nicht identischer Funktionen (vgl. BVerwG, U. v. 22.11.2016 – 9 A 23.15).

Damit ist gesetzlich festgelegt, dass nicht jedwede Aufwertungsmaßnahme zu Gunsten des Naturhaushalts zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden angerechnet werden kann. In der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg, auf die auch im Umweltplan Baden-Württemberg verwiesen wird, enthält eine Auflistung in Frage kommender Ausgleichsmaßnahmen zu Gunsten des Schutzguts Boden. Gleichlautende Empfehlungen gibt es von der

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz („Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“). Geeignete Aufwertungsmaßnahmen sind demnach die Entsiegelung befestigter Flächen, die Rekultivierung von Eingriffsflächen und Abbaustätten (z.B. Steinbrüche), das Überdecken baulicher Anlagen, die Tiefenlockerung mechanisch stark verdichteter Böden (z.B. Baupisten), die Umwandlung verschlammungsempfindlicher, landwirtschaftlich genutzter Böden, Erosionsschutz auf Ackerflächen, Oberbodenauftrag auf Böden mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit sowie im Einzelfall die Kalkung von Böden.

Ersatzgeldzahlungen, wie sie das NatSchG BW vorsieht, kommen in Bauleitplanverfahren nicht zur Anwendung, weil sich in diesem Fall die Bewältigung des Ausgleichs nach den Vorschriften des BauGB richtet. Auch gilt die Ökokonto-Verordnung BW nicht für bauleitplanerische Kompensationsmaßnahmen.

Die Möglichkeiten zur Durchführung von Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen, die in Übereinstimmung mit den oben genannten Arbeitshilfen der Landesregierung zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden führen, wurde im Rahmen der Planung geprüft. Im Ergebnis kann für das Schutzgut Fläche und Boden der Eingriff durch Maßnahmen im Gebiet nicht ausgeglichen werden. Da im Rahmen der geplanten Nutzung / Bebauung im Geltungsbereich nicht ausreichend Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Fläche und Boden erfolgen können, verbleibt ein Ausgleichsdefizit.

Über die oben dargestellten, im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Maßnahmen hinaus, sind weitere, realisierbare Minderungsmaßnahmen nicht möglich, ohne die städtebaulichen Zielstellungen grundlegend in Frage zu stellen.

Zusätzlich zu den planinternen Ausgleichsmaßnahmen wurden Möglichkeiten der planexternen Kompensation geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen:

- Im Stadtgebiet stehen keine Flächen zur Verfügung, auf denen sich Aufwertungen für das Schutzgut Boden durch die dauerhafte Beseitigung bestehender Beeinträchtigungen umsetzen lassen und deren Durchführung zu Gunsten des Bebauungsplans in Anrechnung gebracht werden könnte, wie insbesondere die Entsiegelung von befestigten Bereichen, die Rekultivierung von Eingriffs- und Abbauflächen, das dauerhafte Überdecken baulicher Anlagen, deren Rückbau nicht verhältnismäßig möglich ist und die Tiefenlockerung mechanisch stark verdichteter Böden.
- Erosionsgefährdete Bereiche und verschlammungsempfindliche Böden innerhalb landwirtschaftlich genutzter Bereiche, die für eine Nutzungsänderung und – extensivierung zur Verfügung stehen, sind nicht vorhanden. Aufgrund der hochwertigen Böden in Weinheim scheidet auch ein Oberbodenauftrag als anrechenbare Aufwertungsmaßnahme aus.
- Eine Kalkung ist nur dann zu Gunsten des Bebauungsplans anrechenbar, wenn sie auf extensiv genutzten, versauerten Böden mit geringer Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe zum Einsatz kommt. Darüber hinaus kommen Erhaltungskalkungen forstlich oder landwirtschaftlich Flächen nicht in Frage, die im Sinne der guten fachlichen Praxis erfolgen. Geeignete Flächen, die all diesen Anforderungen genügen und auf denen eine Kalkung fachlich sinnvoll ist, sind nicht bekannt.

Da sich die Region um Weinheim insgesamt sehr dynamisch entwickelt, besteht zudem nicht die Möglichkeit, die genannten Maßnahmen im räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff durchzuführen. Selbst großflächige Siedlungsbrachen in der Region um Weinheim (z. B. Kasernengelände in Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen) werden keiner Renaturierung, sondern einer erneuten baulichen Nutzung zugeführt.

Wie bereits ausgeführt wurde, scheiden Kompensationsalternativen anderer Rechtsregime in der Bauleitplanung aus bzw. sind fachlich nicht vertretbar:

- Ersatzgeldzahlungen stehen die gesetzlichen Vorschriften entgegen.

- Ein schutzgutübergreifender Ausgleich entspricht regelmäßig nicht den gesetzlichen und fachlichen Anforderungen, die einen Ausgleich mit gleichwertiger Funktion erfordern. Die Notwendigkeit einer eigenständigen, schutzgutbezogenen Betrachtung für das Schutzgut Fläche und Boden wird schon dadurch unterstrichen, dass in Baden-Württemberg bewusst eine separate Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Fläche und Boden, losgelöst von der Betrachtung anderer naturschutzfachlicher Schutzgüter erfolgt. Diesem Vorbild sind jüngst auch die Länder Hessen und Rheinland-Pfalz gefolgt, wie sich aus der 2018 erschienen Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ ergibt. In dieser Arbeitshilfe, die sich u. a. auf das baden-württembergische Modell beruft, wird festgestellt, dass Eingriffe „durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen“ ausgeglichen werden sollen, was „entsprechend aufwertbare Standorte“ voraussetzt. Naturschutzfachliche Maßnahmen, wie z.B. eine Gewässerrenaturierung könnten hingegen in Konkurrenz zum Schutzgut Fläche und Boden stehen. Die Arbeitshilfe „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg stellt hierzu fest: „eine „Querverrechnung“ mit anderen Schutzgütern ist jedoch fachlich nicht vertretbar.“ Ein Mehrwert durch einen schutzgutübergreifenden Ausgleich hinsichtlich des Schutzgut Bodens kann nicht erzielt werden, da durch das Vorhaben Boden verloren geht und dieser auch nicht durch schutzgutübergreifende Maßnahmen zurückgewonnen werden kann.
- Ein Rückgriff auf das Ökokonto der Stadt Weinheim wäre nur dann möglich, wenn dort auf das Schutzgut Boden bezogene Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Umfang bevorratet wären. Dies ist nicht der Fall.

Ein funktionsgerechter Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Fläche und Boden kann daher nicht erfolgen. In der Abwägung aller Belange wird der Erhaltung des Schutzguts Fläche und Boden eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Planinhalte sehen aus diesem Grund die oben genannten Minderungsmaßnahmen vor.

Allerdings stehen diesem Schutzziel auch anderweitige, zum Teil sehr gewichtige Belange entgegen, wie die Schließung der Nahversorgungslücke im Stadtteil Sulzbach. Bislang gibt es in Sulzbach insbesondere für die ältere Bevölkerung keine vom Ortskern erreichbare fußläufige Versorgungsmöglichkeit, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist daher für den Stadtteil von gewichtiger Bedeutung.

Im Ergebnis wird das verbleibende Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Fläche und Boden, welches aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen verhältnismäßig gering ist, zu Gunsten der dargestellten Belange in Kauf genommen, weil alternativ nur ein Planungsverzicht in Frage kommt. Denn, wie dargelegt, existieren keine weitergehenden Möglichkeiten für einen sachgerechten Ausgleich der Beeinträchtigungen in das Schutzgut Fläche und Boden.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Siedlungsstruktur von Sulzbach stellt sich als kleinteilig dar und die weitere Entwicklung ist durch die Bahnlinie im Westen, die topographischen Gegebenheiten im Osten und die Gemarkungsgrenze im Norden stark eingeschränkt. Durch die genannten Faktoren ist für flächenintensive Nutzungen lediglich eine Entwicklung in Richtung Süden möglich.

Folgende Standorte für den Nahversorger wurden geprüft:

a) Südöstlich der Dammwegbrücke: Der Standort ist im Flächennutzungsplan bereits als Gemischte Baufläche dargestellt. Auch gäbe es einen direkten Anschluss an die Kreisverbindungsstraße bei gleichzeitig guter fußläufiger Erreichbarkeit. Dieser Standort wurde in der

Vergangenheit mehreren Projektentwicklern und Marktbetreibern seitens der Stadt vorgeschlagen, fand jedoch aufgrund der problematischen Topographie keine Interessenten. Sowohl die Herstellung einer Zufahrt vom Dammweg aus als auch die Entwässerung wären unverhältnismäßig aufwändig. Der Standort wurde demnach verworfen.

b) An der Kreisverbindungsstraße südlich der Anschlussstelle Thomastraße unmittelbar südlich der Gemarkungsgrenze zu Hemsbach: Der Standort wäre topographisch gut geeignet und könnte den Alt-Ort mit Sulzbach-West verbinden. Die fußläufige Erreichbarkeit wäre gegeben. Der Grundstückszuschnitt wäre allerdings vergleichsweise ungünstig. Zudem käme nur eine direkte Zufahrt von der Kreisverbindungsstraße zum Lebensmittelmarkt in Betracht, da eine Verkehrsführung über die Thomastraße mit erheblichen Kosten für den Bau einer neuen Erschließungsstraße verbunden wäre, eine Inanspruchnahme von Hemsbacher Flächen erfordern würde und ein erhebliches Konfliktpotenzial für die hiervon betroffenen Anlieger in sich bergen würde. Für eine direkte Anbindung an die Kreisverbindungsstraße wurden von Seiten des Straßenbauamtes keine Realisierungschancen in Aussicht gestellt, da die Kreisverbindungsstraße als anbaufreie Straße planfestgestellt ist und eine direkte Grundstückszufahrt ihrer Funktion als Umgehungsstraße widerspricht. Zudem befindet sich der Standort gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar innerhalb eines Regionalen Grünzugs/Grünzäsur und Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (HQextrem). Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle erfordert aufgrund der Abweichung mindestens eine Zustimmung des VRRN (Verband Region Rhein-Neckar). Unabhängig davon fanden sich für diesen Standort zudem keine Interessenten. Aus den genannten Gründen wurde auch dieser Standort verworfen.

c) Südlicher Ortsausgang westlich der B 3: Dieser Bereich ist bereits im Flächennutzungsplan im nördlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt und ist somit eine Freihaltetrasse für die Anbindung der Baugebiete Dornäcker I und II an die B 3. Durch die Lage an der B 3 und die Topographie ist dieser Bereich gut geeignet. Der südliche Teil der für den Lebensmittelmarkt samt Erschließung in Frage kommenden Grundstücke ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit erforderlich. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Bereich bereits als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Diese Standortalternative wird seit 2011 verfolgt und vom Ortschaftsrat Sulzbach mitgetragen. Zu diesem Standort wurde zunächst eine Erschließung südlich angrenzend an die ehemalige Tankstelle geprüft. In dieser Variante läge die Erschließung somit nördlich des Lebensmittelmarktes. Mit dem nördlich angrenzenden Eigentümer, von dessen Grundstück zwingend ein Eckbereich für die Straßeneinmündung erforderlich wäre, konnte aber keine Einigung erzielt werden. Aus diesem Grund soll der Lebensmittelmarkt von Süden erschlossen werden. Diese Erschließungsvariante ist auch im Vergleich zum Standort an der Thomastraße (siehe b) deutlich weniger aufwendig, da die Länge des Erschließungsstichs im Vergleich zum Standort an der Thomastraße nur circa einem Drittel entspricht und keine Flächen aus der Nachbarkommune erforderlich sind.

Dementsprechend gibt es innerhalb Sulzbachs keine sinnvollen, zur Verfügung stehenden Standortalternativen zu dem Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen auf die in Kap. 5.4 genannten Schutzgüter und Schutzgebiete

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen im Sinne des UVPG auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch,

Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Karlsruhe befinden in der Umgebung des Planungsgebietes keine Störbetriebe, die die Voraussetzungen des § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes erfüllen.

Die Planungsgebietsfläche grenzt an eine in der Hochwassergefahrenkarte der LUBW²³ ausgewiesenen HQ extrem-Fläche an.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Daten der Mapservers des Landes Baden-Württemberg, vorhandene Informationen sowie Fachgutachten (Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen²⁴, Boden- und Baugrunduntersuchung²⁵ und Schallimmissionsprognosen²⁶) ausgewertet sowie örtliche Erhebungen (Geländebegehungen) durchgeführt. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind durchzuführen:

Ausgleichsmaßnahmen

Jeweils ein, fünf und zehn Jahre nach Baugebietsumsetzung ist durch die Stadt bzw. durch ein beauftragtes Fachbüro zu überprüfen, ob die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wie geplant umgesetzt wurden und funktionsfähig sind. Defizite sind umgehend zu beseitigen. Bei Fehlentwicklungen sind geeignete Maßnahmen, z. B. ergänzende Pflanzungen oder Modifizierung der Flächenpflege, zu treffen.

Für die vor Baubeginn aufzuhängenden Nistkästen wird ein dreijähriges Monitoring (inklusive der obligatorischen Reinigung) ab dem darauffolgenden Jahr empfohlen, um den Erfolg der CEF-Maßnahme zu überprüfen. Dies gilt für alle CEF-erforderlichen Kästen.

²³<https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripsservices/apps/hwrm/Abfrage.aspx?x=475476.7336142854&y=5491347.75177523>

²⁴ **BIOPLAN - Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, 2019:** Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim - Sulzbach

²⁵ **AS Reutemann GmbH, 2019:** „Bebauungsplan - Südlich des Sepp-Herberger-Stadions - geohydrologische und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets - Ergebnisbericht“.

²⁶ **DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 2020:** Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" Stadt Weinheim - Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft – und - Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet -

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Planung:	Die Stadt Weinheimer plant am südlichen Ortseingang des Stadtteils Sulzbach eine Sondergebietsfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auszuweisen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 1/02-18 für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd“ wurde der vorliegende Umweltbericht erarbeitet.
Bestandsbewertung:	Daraus geht hervor, dass die Schutzgüter überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung sind. Einzig die vorhandenen Gehölzbestände und das Schutzgut Boden besitzen eine hohe Bedeutung.
Auswirkungen:	Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:
Schutzgut Mensch	Auf das Schutzgut Mensch sind keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten.
Schutzgut Pflanzen und Tiere	Durch die Anlage des Verbrauchermarktes werden überwiegend gärtnerisch genutzte bzw. verbrachte Flächen in Anspruch genommen und überbaut. Der vorhandene Biotopkomplex aus Fettwiese, Ruderalflur, Gestrüpp, Ackerflächen und Gehölzbeständen, geht verloren. Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.
Artenschutz	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.
Schutzgut Fläche / Boden:	Durch die Planung werden großflächig hochwertige Böden in Anspruch genommen und versiegelt. In diesen Bereichen kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Der Versiegelungsgrad steigt von ca. 13 % auf ca. 79 %. Dies entspricht einer Neuversiegelung von ca. 4.705m ² .
Schutzgut Wasser:	Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Allerdings ist durch die Zunahme des Versiegelungsgrades mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr im ursprünglichen Maße versickern bzw. verdunsten und wird in den vorhandenen Kanal der B 3 geleitet.
Schutzgut Klima / Luft	Durch die Bebauung ändert sich das ursprüngliche Kleinklima, die Luftfeuchtigkeit wird reduziert und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Durchlüftung bei. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Sulzbach zu erwarten.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Der Bebauungsplan liegt im Bereich eines Prüffalls gem. § 2 DSchG und in unmittelbarer Nähe zu einem Prüffall und

	<p>einem Archäologischen Kulturdenkmal. Im Bebauungsplan werden diese als nachrichtliche Übernahme mit dem Hinweis, dass bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist, aufgenommen.</p>
<p>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</p>	<p>Die derzeit durch die freizeitgärtnerische Nutzung geprägte Fläche, wird in ein Nahversorgungszentrum mit zweigeschossiger Bauweise umgewandelt. Die Ortseingangssituation ändert sich. Die vorhandenen Gehölze werden gerodet.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht eine Wiedereingrünung des Gebietes vor. Es sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Landschaftsbild wird im naturschutzrechtlichen Sinn neugestaltet.</p>
<p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</p>	<p>Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.</p>
<p>Eingriffs-Ausgleich:</p>	<p>Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden innerhalb des Planungsgebietes Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen und zur Begrünung öffentlicher und privater Flächen festgesetzt. Um das verbleibende Kompensationsdefizit auszugleichen, wird eine bereits umgesetzte externe Maßnahme vom Ökokonto der Stadt Weinheim abgebucht.</p> <p>Weitere 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 schutzgutübergreifenden Ausgleich würde kein Mehrwert hinsichtlich der verloren gegangenen Bodenfunktionen erreicht.</p>
<p>Prüfung anderweiger Lösungsmöglichkeiten:</p>	<p>Es wurden insgesamt drei Standortvarianten untersucht. Allerdings war keine Konzeptalternative erkennbar, die erheblich geringere Umweltauswirkungen zur Folge hätte.</p>
<p>Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:</p>	<p>Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Für einige der in Anlage 1 Nr. 2b BauGB aufgeführten Kriterien liegen keine ortsbezogenen Informationen bzw. Untersuchungen vor (z. B. Luftschadstoffe); eine Prognose kann daher allenfalls allgemein getroffen werden.</p>

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurde

AS Reutemann, Sachverständigengesellschaft mbH für Umwelt und Geologie, 2019: Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchungen Plangebiet „NV Sulzbach“ (Bereich Lebensmittelmarkt Sulzbach – Süd) in 69469 Weinheim - Sulzbach

BIOPLAN - Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, 2019: Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim - Sulzbach

DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 2020: Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" Stadt Weinheim - Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet –

DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 2020: Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" Stadt Weinheim - Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft –

Prof. Dr. Knoblich Umwelt- und Baugrundberatung GmbH, 2020: Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden zur Versickerungsfähigkeit, Muldenberechnung Standort 69469 Weinheim, Gemarkung Sulzbach für die Flurstücke 15316, 15317, 15318, 15319, 15320

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2006: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2012: „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“

LUBW Daten und Kartendienst: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml?pid=.Natur%20und%20Landschaft>.

Umweltministerium Baden-Württemberg, 1995: Luft – Boden – Abfall, Heft 31; Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren.

Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim, 2013: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2013.

6. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung § 11 BauNVO

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Nahversorgungsstandort Sulzbach planungsrechtlich zu sichern, die Nahversorgungslücke im Stadtteil zu schließen und schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern. In einem Obergeschoss sollen zusätzlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Räume für freie Berufe und artverwandter Gewerbebetriebe gem. § 13 BauNVO zugelassen werden.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen keinem der in § 2 bis § 10 BauNVO definierten Baugebiete. Daher wird ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Gewerbe“ ausgewiesen.

Es werden unterschiedliche Nutzungszulässigkeiten für die beiden Stockwerke definiert.

Konkret ist vorgesehen, das Gebäude im westlichen Teil der Grundstücksfläche innerhalb des Baufensters zu errichten. Auf den Freiflächen östlich des Marktgebäudes werden die Stellplätze angeordnet. Der Einzelhandelsbetrieb soll inkl. Backshop eine Verkaufsfläche von 850 m² haben und ist somit großflächig. Da es sich um einen so genannten Angebotsbebauungsplan handelt, erfolgt keine Festlegung auf eine bestimmte bauliche Ausführung oder ein konkretes Betriebskonzept. Es sind daher auch nicht großflächige Lebensmittelmärkte zulässig. Auch die Zahl der Märkte ist nicht beschränkt. Hierdurch wird die Möglichkeit offen gehalten, dass sich zukünftig mehrere nicht großflächige Lebensmittelmärkte ansiedeln. Zudem wird eine unzulässige Kontingentierung vermieden.

Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ist es aber erforderlich, die Größe der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf maximal 850 m² zu begrenzen. Die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze ist jedoch mangels Rechtsgrundlage nicht möglich (vgl. BVerwG, U. v. 03.04.2008 – 4 CN 3/07). Aus diesem Grund erfolgt die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche mittels Verkaufsflächenzahl.

Die Möglichkeit, Verkaufsflächenobergrenzen in Form von relativen Verhältniszahlen festzusetzen ist gerichtlich bestätigt (vgl. BVerwG, Urteil v. 03.04.2008 – 4 CN 3/07). Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt, d.h. die Bestimmung zulässiger Verkaufsflächengrößen je Quadratmeter Grundstücksfläche (vgl. OVG Münster, Urteil v. 08.03.2017 – 10 D 12/16.NE mit Verweis auf: Höhn, Kastor: Kontingentierung in Bebauungsplänen: Für Lärm zulässig, für Einzelhandel nicht? In DVBI (2012), Nr. 2 S.77.) Die Zulässigkeit der Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen ergibt sich aus einer Analogie zur höchstrichterlich bestätigten Festsetzung von Lärmkontingenten. Kaufkraftabflüsse stellen, wie Schallemissionen, eine potenziell negative Einwirkung auf das räumliche Umfeld dar und sind somit von ihrer Wirkung her vergleichbar. Daher kommt eine auf den Grundstücksteil bezogene relative Kontingentierung, wie sie bei Lärmemissionen angewendet wird, in Betracht. Konkret wird aus den geplanten Verkaufsflächen der Umsatz berechnet. Anschließend wird, in Abhängigkeit zu den ausgelösten Kaufkraftströmen, die räumliche Umsatzverteilung ermittelt. Diese Umsatzverteilung ist die maßgebliche Determinante bei der Beurteilung ob die Funktionsfähigkeit bestehender zentraler Versorgungsbereiche gefährdet ist. Im Ergebnis lässt sich aus der Verkaufsfläche der Störgrad eines Vorhabens ablesen. Diese Praxis der Ermittlung von Störwirkungen ist von den Gerichten anerkannt. Die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen knüpft daher an das Störpotenzial der Einzelhandelsbetriebe und

folglich an deren Betriebseigenschaften an. Sie setzt daher nicht voraus, dass die festgesetzte Verhältniszahl typisch für Einzelhandelsbetriebe der zugelassenen Art ist, sondern ist bereits dann zulässig, wenn damit das Störpotenzial und damit die Betriebseigenschaft des konkret zugelassenen Einzelhandelsbetriebs geregelt werden soll (vgl. Köpfler in: BeckOK BauNVO, 23. Edition (Stand 15.09.2020), § 11, Rn. 81).

Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl liegt bei 0,155, dies entspricht einer Verkaufsfläche von 851,9 m² bezogen auf das Baugrundstück (Sondergebietsfläche) mit einer Größe von 5.496 m². Dem im Gutachten berechneten Wert von 850 m² Verkaufsfläche wird damit weitestgehend entsprochen.

Zwischen den Begriffen Kern- und Randsortiment besteht eine Wechselbezüglichkeit, da ein Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Mit dem Begriff "branchentypisches Randsortiment" sind somit Waren gemeint, die unter Berücksichtigung branchen- und marktüblicher Gepflogenheiten zusammen mit dem jeweiligen Hauptsortiment verkauft werden, aber nur eine ergänzende, untergeordnete Bedeutung sowie Gewichtigkeit haben. Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes. Es findet keine Beschränkung des Randsortiments statt. Der einheitliche Regionalplan trifft keine Regelungen für die Beschränkung von Randsortimenten in Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten, da eine Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten bei einer allgemeinen Zulässigkeit von zentrenrelevanten Hauptsortimenten entbehrlich ist.

Im Obergeschoss werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, um eine städtebaulich verträgliche Nutzungsmischung zu erzielen. Zulässig sind hingegen nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe und artverwandte Gewerbebetriebe. Hierzu zählen Geschäfts-, Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie Praxen. Für die Errichtung des 1. Obergeschosses müssen die Lärmschutzanforderungen eingehalten sowie eine Dachbegrünung vorgenommen werden (vgl. 6.1.9. bedingte Festsetzung).

Da das Erscheinungsbild entlang der B3 in besonderem Maße durch Webeanlagen geprägt wird, sind Anlagen der Fremdwerbung ausgeschlossen. Dies resultiert daraus, dass sich die Webeanlagen der Fremdwerbung zu gewöhnlichen Werbeanlagen von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben unterscheiden. Ziel dieser Werbeanlagen ist es, die (städtebauliche) Aufmerksamkeit zu erregen und somit Kunden zu generieren, wodurch sich diese Anlagen in deren Dimensionierung und Ausgestaltung zu der Eigenwerbung unterscheiden. Dementsprechend sind innerhalb des Plangebiets nur Eigenwerbungen zulässig. Durch den Ausschluss wird eine Beeinträchtigung der Ortsgestalt sowie eine Verkehrsbeeinflussung durch übermäßige Werbeanlagen verhindert.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung §§18 – 20 BauNVO

Um die städtebaulich verträglichen Kubaturen des Gebäudes zu definieren und zu begrenzen, werden die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt, da neben der Nutzung des Lebensmittelmarktes im Erdgeschoss zudem eine Nutzung durch nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe im Obergeschoss zulässig ist. Gemäß § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg sind Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist, sind keine

Vollgeschosse. Die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses liefert einen Beitrag zu einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Des Weiteren trägt dies zu einer städtebaulich verträglichen Dichte bei. Die Umgebungsbebauung weist überwiegend auch zwei Vollgeschosse auf.

Da durch die Festsetzung von Vollgeschossen die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude nicht abschließend geregelt werden kann, wird ergänzend die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen werden die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhe Null festgesetzt. Es werden bewusst keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert, weil dies zu Schwierigkeiten bei der Bestimmung des maßgeblichen Bezugspunktes führen kann, zum anderen, da Gebäudehöhen innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und infolgedessen immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

Um die Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen zu ermöglichen, werden Solaranlagen als Dachaufbauten zugelassen. Diese dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten. Gleiches gilt für untergeordnete Dachaufbauten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der in § 17 BauNVO enthaltenen Vorgaben mit 0,5 festgesetzt. Zur Sicherstellung der üblichen, hohen baulichen Ausnutzung des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Nahversorgung und Gewerbe wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,75 festgesetzt. Dies ermöglicht die zweckentsprechende Ausnutzung des Plangebiets.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt. Hierdurch wird eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht.

6.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche §§ 22 und 23 BauNVO

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gemäß § 23 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche kann zugelassen werden.

Die Festsetzung der offenen Bauweise soll eine an die vorgesehene Verkaufsfläche des angedachten großflächigen Einzelhandels orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu wird das erforderliche Baufenster mittels Baugrenzen in der Planzeichnung dargestellt. Es werden geringfügige Spielräume zugelassen, die Anpassungen im Detail ermöglichen sollen. Weitergehende Spielräume werden bewusst nicht festgesetzt, um eine städtebaulich relevante Ausweitung der baulichen Anlagen zu vermeiden.

6.1.4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Für einen sachgerechten Nachweis der notwendigen Stellplätze ist im Osten des Plangebiets eine Fläche für Stellplätze vorgesehen, welche ausreichend für die geplanten Nutzungen dimensioniert ist.

Durch den Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplatzanlagen sowie durch die Begrenzung der zulässigen Fläche für Nebenanlagen soll eine optimale und flächenschonende Ausnutzung des Plangebiets gewährleistet werden. Nebenanlagen sind grundsätzlich zulässig. Ausgeschlossen sind jedoch Nebenanlagen in den Bereichen zwischen den festgesetzten Flächen für Stellplätze und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Diese Flächen dienen insbesondere dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und somit dem Ausgleich des Eingriffs. Außerdem soll aufgrund der prägenden Lage des Plangebietes im Ortseingang Sulzbachs die Entstehung einer großflächigen, uneinheitlichen, von Nebenanlagen, Garagen und Carports geprägten Landschaft vermieden werden.

Dennoch sind die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sowie Zuwegungen für Fuß- und Radverkehr auch in den Bereichen zwischen den festgesetzten Flächen für Stellplätze und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen zulässig. Dies beinhaltet insbesondere die Zulässigkeit einer gegebenenfalls erforderlichen Trafostation, Pumpanlage oder Rigole.

Im Osten des Plangebets ist eine Fläche für Werbeanlage festgesetzt. Deren Ausgestaltung orientiert sich an den Ausführungen unter Punkt 6.5.1.

6.1.5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

In der Planzeichnung werden die bestehenden und geplanten Flächen für den fließenden Verkehr als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Zum einen wird die bestehende B3 und zum andern die notwendige zu errichtende Erschließungsstraße des Plangebiets (Planstraße A), welche westlich von der B3 abzweigt, zeichnerisch dargestellt.

Im Zuge der Erschließung sind Umbaumaßnahmen an der B3 notwendig. Zum einen muss der Fahrbahnteiler mit Fußgängerübergang verschoben werden und zum anderen wird eine Linksabbiegerspur von Süden aus kommend ergänzt. Dementsprechend kreuzt die Zufahrt zum Plangebiet den bestehenden Fuß- und Radweg. Die genaue Aufteilung der B3 wird nicht dargestellt und ist im Zuge der Erschließungsplanung zu regeln.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird ohne Unterteilung (z.B. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) dargestellt, um auf Umplanungen o.ä. flexibel reagieren zu können.

Die geplante Bushaltestelle an der B3 innerhalb des Geltungsbereichs ist zulässig. Ebenso lässt der Bebauungsplan die barrierefreie Ausgestaltung von Verkehrsanlagen zu.

6.1.6. Anschluss an die Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit wird die Anbindung der festgesetzten Sondergebietsfläche an die öffentlichen Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr auf eine Stelle im Süden des Plangebiets beschränkt. Um diese zu sichern, sind zudem angrenzend an die weiteren Straßenverkehrsflächen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ausgewiesen. Der zulässige Ein- und Ausfahrtsbereich weist eine Breite von 10 m auf und ist auch auf die Zufahrt durch den LKW-Anlieferungsverkehr ausgelegt.

6.1.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 25a und Abs. 6 BauGB

A1

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche A1 (Straßenbegleitgrün) dient der optischen und ökologischen Ortsrandeingrünung sowie als mittel- bis langfristigen Ersatz der Leitstruktur für Fledermäuse. Um zeitnah eine Leitstruktur für Fledermäuse zu erhalten, sind möglichst hohe Pflanzqualitäten zu wählen. Mit der Eingrünung südlich der Erschließungsstraße wird der Übergang vom Siedlungsbereich zur angrenzenden Feldflur als weicher Übergang gestaltet.

Bei der Bepflanzung wird zwischen der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern unterschieden. Die jeweilige Anzahl ergibt sich in Abhängigkeit von der Größe der Grünfläche, so dass eine adäquate Ausstattung mit Gehölzen gegeben ist. Im Bereich A1 sind sieben hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Hierbei sind schmalkronige Sorten zu wählen, da somit eine Beeinträchtigung der Planstraße verhindert werden kann. Durch die Festsetzung von sieben Bäumen wird sichergestellt, dass die Fläche nicht zu dicht bepflanzt wird und jedem Baum ein ausreichender Raum zur Verfügung steht. Die Festsetzung des Mindeststammumfangs von 18-20 cm für Baumpflanzungen sorgt bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung für ein gewisses Grünvolumen und die hiermit verbundene gestalterische Wirkung und ökologische Wertigkeit der Bäume. Der Mindeststammumfang wird nicht höher festgelegt, da auf Standorten im Verkehrsbereich höhere Qualitäten aus Erfahrung regelmäßig nicht oder nur sehr schwer anwachsen. Gegebenenfalls müssen dann neue Bäume nachgepflanzt werden, was wiederum eine zeitliche Verzögerung für das Ausbilden der Leitstruktur der Fledermäuse mit sich bringt. An diesem Standort weisen höhere Qualitäten keinen Wuchsvorteil auf. Für die Ausbildung eines einheitlichen Straßenbildes sind bei der Anpflanzung der Bäume einheitliche Baumarten zu wählen. Die Flächen unter den Bäumen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

A2

Die Bepflanzung der Fläche A2 dient der Eingrünung der Südfassade und der Wiederherstellung der Leitstruktur für Fledermäuse. Die Festsetzung verfolgt das Ziel eine dichte Heckenstruktur und eine Eingrünung der Südfassade zu schaffen, wodurch die Pflanzdichte auf 1 Strauch je laufenden Meter festgesetzt ist.

A3

Die Fläche A3 dient der mittel- bis langfristigen Wiederherstellung von Ersatzlebensräumen und Leitstrukturen für Vögel und Fledermäuse sowie als optischer Puffer zu der angrenzenden Feldflur und schafft somit einen weichen Übergang in die Landschaft. Um zeitnah eine Leitstruktur für Fledermäuse zu erhalten, sind möglichst hohe Pflanzqualitäten zu wählen.

Bei der Bepflanzung wird zwischen der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern unterschieden. Die jeweilige Anzahl ergibt sich in Abhängigkeit von der Größe der Grünfläche, so dass eine adäquate Ausstattung mit Gehölzen gegeben ist. Im Bereich A3 ist eine mindestens 465 m² umfassende, freiwachsende, geschlossene Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Durch die Festsetzung von elf hochstämmigen Bäumen wird eine adäquate Durchmischung erreicht. Die Festsetzung des Mindeststammumfangs von 18 - 20 cm für Baumpflanzungen sorgt bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung für ein gewisses Grünvolumen und die hiermit verbundene gestalterische Wirkung und ökologische Wertigkeit der Bäume. Der Mindeststammumfang wird nicht höher festgelegt, da höhere Qualitäten aus Erfahrung regelmäßig nicht oder nur sehr schwer anwachsen. Gegebenenfalls müssen dann neue Bäume nachgepflanzt werden, was wiederum eine zeitliche Verzögerung für das Ausbilden der Lebensräume und Leitstrukturen für Vögel und Fledermäuse mit sich bringt. Da größere Bäume häufig schwerer anwachsen, werden diese in ihrer Größe auch oft von kleineren Bäumen überholt. An diesem Standort weisen höhere Qualitäten keinen Wuchsvorteil auf.

Die weitere Heckenstruktur ist mit Sträuchern zu bepflanzen, welche eine Dichte von 1 Strauch je 2 m² aufweisen müssen.

A4

Die Pflanzmaßnahmen der Fläche A4 stellen den Lebensraum für Vögel und Fledermäuse wieder her und dienen der Eingrünung des Planbereichs.

Bei der Bepflanzung wird zwischen der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern unterschieden. Die jeweilige Anzahl ergibt sich in Abhängigkeit von der Größe der Grünfläche, so dass eine adäquate Ausstattung mit Gehölzen gegeben ist. In dem Bereich A4 sind fünf hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Durch die Festsetzung von fünf Bäumen wird sichergestellt, dass die Fläche nicht zu dicht bepflanzt wird und jedem Baum ein ausreichender Raum zur Verfügung steht. Die Festsetzung des Mindeststammumfangs von 14-16 cm für Baumpflanzungen sorgt bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung für ein gewisses Grünvolumen und die hiermit verbundene gestalterische Wirkung und ökologische Wertigkeit der Bäume. Der Mindeststammumfang wird nicht höher festgelegt, da auf Standorten im Verkehrsbereich höhere Qualitäten aus Erfahrung regelmäßig nicht oder nur sehr schwer anwachsen. Gegebenenfalls müssen dann neue Bäume nachgepflanzt werden, was wiederum eine zeitliche Verzögerung für das Ausbilden der Lebensräume für Vögel und Fledermäuse mit sich bringt. An diesem Standort weisen höhere Qualitäten keinen Wuchsvorteil auf. Hierbei sind Sorten zu wählen, welche sich für Stellplätze bewährt haben. Die Flächen unter den Bäumen sind zu einem Drittel durch Strauchgruppen zu bepflanzen. Die Restfläche ist mit Bodendeckern zu begrünen.

Stellplatzbäume

Mit dem Ziel einer optischen Durchgrünung der Stellplatzfläche sind je angefangene sechs Stellplätze ein heimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Hierbei sind an die räumlichen und funktionalen Verhältnisse angepasste Sorten zu wählen. Die Festsetzung des Mindeststammumfangs von 14-16 cm für Baumpflanzungen sorgt bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung für ein gewisses Grünvolumen und die hiermit verbundene gestalterische Wirkung und ökologische Wertigkeit der Bäume. Der Mindeststammumfang wird nicht höher festgelegt, da auf Standorten im Verkehrsbereich höhere Qualitäten aus Erfahrung regelmäßig nicht oder nur sehr schwer anwachsen. Gegebenenfalls müssen dann neue Bäume nachgepflanzt werden, was wiederum eine zeitliche Verzögerung für das Ausbilden der Lebensräume für Vögel und Fledermäuse mit sich bringt. An diesem Standort weisen höhere Qualitäten keinen Wuchsvorteil auf. Ferner dienen die Stellplatzbäume der Verschattung des Stellplatzbereichs, wodurch eine geringere Aufheizung der weitestgehend versiegelten Fläche erreicht werden kann und ein Positiveffekt für das Kleinklima erzielt wird.

6.1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Unbeschichtete Metalle

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in Grundwasser und Boden sind unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink unzulässig.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Vorgabe dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Insekten, die aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand, angrenzend an die südlich gelegenen Freiflächen besonders häufig vorkommen. Warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur $< 3.000^{\circ}\text{K}$ ist für Insekten weniger attraktiv als neutralweiße Lichtquellen mit 6.000°K .

6.1.9. Bedingte Festsetzung § 9 Abs. 2 BauGB

Immissionsschutz

§ 9 Abs. 2 BauGB liefert die Ermächtigungsgrundlage, in besonderen Fällen im Bebauungsplan festzusetzen, dass bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Die bedingte Festsetzung wird gewählt, da sich Vorhabenträger offen hält, zunächst lediglich den Lebensmittelmarkt mit Backshop, also nur ein Vollgeschoss, zu errichten. Zum jetzigen Zeitpunkt wäre es also unverhältnismäßig, dem Vorhabenträger Schallschutzmaßnahmen aufzuerlegen, die noch nicht notwendig sind. Die Schallschutzmaßnahmen werden erst mit Errichtung des 1. Obergeschosses erforderlich, um die darin zulässige Nutzung vor erhöhten Immissionsbelastungen zu schützen. Es handelt sich also hier um besondere Umstände aufgrund der gestaffelten Ausnutzung der Baurechte.

Die bedingte Festsetzung regelt die bei einer Herstellung des 1. Obergeschosses notwendigen schallschutztechnischen Maßnahmen, welche durch eine Einhausung bzw. Überdachung des Andienungsbereichs gekennzeichnet sind. Die Maßnahme ergibt sich aus dem schallschutztechnischen Gutachten, welches die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet, hier das 1. Obergeschoss, betrachtet. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bis auf den Immissionspunkt IP2 im Bereich der geplanten Verladerampe an der Nordfassade die maßgeblichen Immissionsrichtwerte des Gewerbelärms eingehalten sind. Durch Andienungsgeräusche im Bereich der Verladerampe ist am IP2 der Tag-Immissionsrichtwert um ca. 1,5 dB(A) überschritten. Sollte die Verladerampe nicht an der Nordfassade des Gebäudes errichtet werden, gilt die Festsetzung entsprechend auch an anderer Stelle, jeweils immer im Bereich der Verladerampe.

Durch die Festlegung der Ausmaße und des Schalldämmmaßes der Einhausung bzw. Überdachung wird sichergestellt, dass die Schallabschirmung ausreichend ist. Die Einhausung bzw. Überdachung muss der Länge des Andienungsbereichs entsprechen und 3 m breit sein. Die Breite wird von der Fassade aus gemessen. Da die Länge des Andienungsbereichs variabel ist, ist auch die Länge der Einhausung bzw. Überdachung entsprechend vorzusehen, damit ist der Immissionsschutz sowohl bei kurzen als auch bei langen Andienungsbereichen sichergestellt.

Mit der bedingten Festsetzung können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt sowie die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit minimiert werden. Sollte ein Nachweis erbracht werden, dass die Lärmschutzanforderungen an das 1. Obergeschoss auch ohne die Einhausung oder Überdachung eingehalten werden, kann ausnahmsweise darauf verzichtet werden.

Die Folgenutzung der bedingten Festsetzung ergibt sich aus den Zulässigkeiten für das 1. Obergeschoss: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe und artverwandter Gewerbebetriebe.

Dachbegrünung

§ 9 Abs. 2 BauGB liefert die Ermächtigungsgrundlage, in besonderen Fällen im Bebauungsplan festzusetzen, dass bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Die bedingte Festsetzung wird gewählt, da sich der Vorhabenträger offen hält, zunächst lediglich den Lebensmittelmarkt mit Backshop, also nur ein Vollgeschoss, zu errichten. Es wäre unverhältnismäßig, vom Vorhabenträger zum jetzigen Zeitpunkt eine Dachbegrünung zu verlangen, die möglicherweise kurze Zeit später wieder entfernt werden müsste, wenn ein Obergeschoss errichtet würde.

Die Inbetriebnahme der zulässigen Nutzungen im 1. Obergeschoss gemäß Festsetzung 1.1 ist erst zulässig, wenn die Dachflächen mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° dauerhaft extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm begrünt sind. Als Dachfläche werden alle gebäudeabschließenden Bereiche an Hauptgebäuden definiert, dies umfasst somit sowohl Dächer von Voll- als auch von Staffelgeschossen.

Neben stadtgestalterischen Gesichtspunkten erfüllt die Dachbegrünung insbesondere ökologische Funktionen:

Durch eine extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und verminderte Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Dadurch können z. B. am Tag sommerliche Extremwerte der Oberflächentemperaturen gedämpft werden. Weiterhin dient Dachbegrünung als Niederschlagsretentionsmaßnahme, durch die Regenwasser zurückgehalten wird. Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, indem z. B. Abflussspitzen minimiert werden. Außerdem können extensive Dachbegrünungen Sekundärbiotope für an diese speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen bieten.

Die Substratschicht mit einer Mindeststärke von 10 cm wurde gewählt, um eine funktionale und effektive extensive Dachbegrünung bei möglichst geringen Kosten herstellen zu können. Die Ausnutzbarkeit eines zweiten Geschosses geht der Verpflichtung der Dachbegrünung vor, da dies Bauflächen an anderer Stelle in der Stadt einspart. Eine Dachbegrünung ist demnach erst bei voller Ausnutzung der Baurechte, also beim Bau eines zweiten Vollgeschosses, verpflichtend.

Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen, um architektonischen Erfordernissen Rechnung zu tragen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen oder solarthermischen Anlagen ist möglich und erwünscht, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist. Damit wird neben direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet.

6.2. Nachrichtliche Übernahmen

6.2.1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets. Das heißt, dass der Bereich unter naturwissenschaftlichen Aspekten durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau abgegrenzt wurde, aber das Wasserschutzgebiet noch nicht durch Rechtsverordnung gesichert ist.

6.2.2. Archäologische Kulturdenkmale

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Prüffalls gem. § 2 DSchG: Straße aus der Römerzeit (ADAB-Id. 101635700) sowie in unmittelbarer Nähe zu einem Archäologischen Kulturdenkmal bzw. einem Prüffall: Villa rustica aus der Römerzeit (ADAB-Id.: 101641082) und Siedlung aus der Jungsteinzeit (ADAB-Id.: 101641088). Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus bis in den Bereich der Planfläche erstrecken. Folglich sind die rechtlichen Bestimmungen hierzu zu beachten.

6.3. Kennzeichnung

6.3.1. Altlasten

Im Bereich der Kennzeichnungen des Bebauungsplanes wurden erhöhte Chrom-Gehalte nachgewiesen, die auf eine stattgefundene Bodendüngung mit Gerbereischlämmen hinweisen und abfallrechtlich relevant sind. In den Teilbereichen mit erhöhten Chrom-Gehalten, in denen Oberböden baubedingt abgeschoben werden müssen, sind die Oberböden und der Unterboden getrennt vom restlichen Vorhabenbereich abzuschleppen, separat zu lagern und nach Durchführung von Deklarationsanalysen einer ordnungsgemäßen Bodenverwertung zuzuführen.

6.4. Hinweise

Im Rahmen der Pflanzliste wird eine Auswahl an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen empfohlen, die die Kriterien „heimisch“ und „standortgerecht“ erfüllen.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die nicht Teil der Pflanzempfehlung sind, ist nachzuweisen, dass diese die Anforderungen an heimische und standortgerechte Anpflanzungen erfüllen.

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim las auch im Amt für Baurecht und Denkmalschutz eingesehen werden. Der Hinweis stellt sicher, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können (vgl. BVerwG Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21.10).

6.5. Örtliche Bauvorschriften

6.5.1. Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren. Daher ist auch im Interesse der Grundstücksnutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen erforderlich. Folglich sind zudem nur Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen, zulässig. Dies resultiert daraus, dass die Werbeanlagen der Fremdwerbung sich zu den Werbeanlagen der Eigenwerbung unterscheiden. Ziel der Fremdwerbung ist es die (städtebauliche) Aufmerksamkeit zu erregen und somit Kunden zu generieren, wodurch sich diese Anlagen in deren Dimensionierung und Ausgestaltung zu der Eigenwerbung unterscheiden. Durch die reine Zulässigkeit der Eigenwerbung wird das Ziel eines ruhigen Ortsbildes verfolgt. Zudem sind Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Gesamtgröße von 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Das Werbekonzept des Marktbetreibers beinhaltet Werbeanlagen an dem Gebäude selbst und zusätzlich eine freistehende Werbeanlage. Größe und Anbringungsorte sind mit den Zielsetzungen für das Gesamtgebiet abgestimmt und werden in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Im Südosten des Geltungsbereichs an der B3 wird eine Fläche für Nebenanlagen zur Errichtung einer freistehenden Werbeanlage festgesetzt. Die Höhe dieser Werbeanlage ist auf 6 m über Geländeoberkante und die Ansichtsfläche auf insgesamt 13 m² begrenzt. Damit wird die Größe der Werbeanlage auf ein stadtgestalterisch verträgliches Maß begrenzt und dem Interesse des Marktbetreibers nach Außendarstellung ausreichend Rechnung getragen. Diese freistehende Werbeanlage kann bei einer Aufstockung des Gebäudes um ein 1. Obergeschoss zudem als Gemeinschaftswerbeanlage dienen, wodurch den Werbebedürfnissen der ansässigen Betreiber entsprochen werden kann. Durch die standort- und flächenbezogene Begrenzung der zulässigen Werbefläche wird des Weiteren eine übermäßige Ansammlung von Werbeanlagen, die den Charakter des Baugebietes übermäßig belasten können, verhindert

Durch den Ausschluss von Lichtwerbungen sowie digitale Werbeanlagen (z.B. LED Werbeanlagen, Videowalls...) mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht oder sich ändernden Darstellungen sowie Skybeamer, soll neben der Schaffung eines stadtgestalterischen verträglichen Maßes, besonders aufgrund der prägenden Lage am Ortseingang, auch eine Behinderung und Störung der Verkehrsteilnehmer der angrenzenden B3 sowie der benachbarten Bewohner vermieden werden.

6.5.2. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden, sofern darauf in den örtlichen Bauvorschriften hingewiesen wird (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW).

7. Städtebauliche Daten

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 7.187 m². Diese setzt sich zusammen aus:

Sondergebiet:	5.496 m ²
Verkehrsbegleitgrün:	145 m ²
Verkehrsfläche:	1.546 m ²

8. Verzeichnis der Gutachten

AS Reutemann GmbH Mannheim (26.08.2019): Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchung, Plangebiet „NV Sulzbach“ in Weinheim-Sulzbach, Mannheim

Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (10.08.2020): Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Vorhaben „Nahversorgung in Weinheim – Sulzbach, Heidelberg

Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (21.07.2020): Grünordnungsplan, Bestandsplan

Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (05.11.2020): Grünordnungsplan, Maßnahmenplan

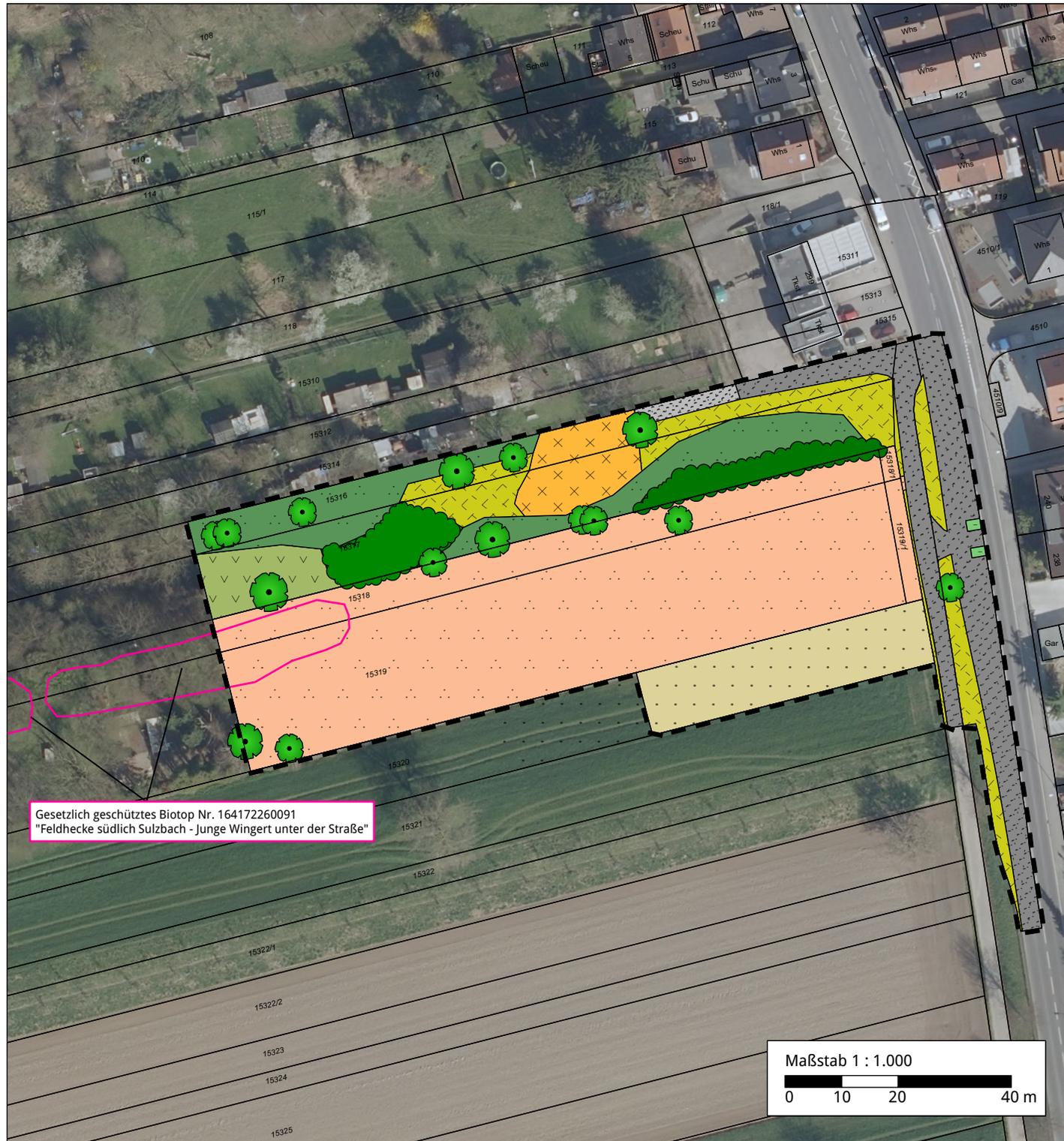
Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (28.10.2020): Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Stadt Weinheim – Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft, Darmstadt

Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (28.10.2020): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Stadt Weinheim – Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet, Darmstadt

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (26.10.2020): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Weinheim, Stadtteil Sulzbach – überarbeitete Fassung -, Ludwigsburg

Prof. Dr. Knoblich, Umwelt- und Baugrundberatung GmbH (10.06.2020): Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden zur Versickerungsfähigkeit, Muldenberechnung, Wettenberg

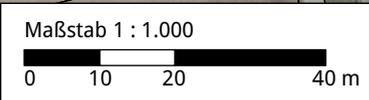
S+B Projekt GmbH (20.+21.11.2019): Versickerungsversuch auf dem Gelände des zukünftigen Netto-Nahversorgermarktes, Rottweil



Gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 164172260091
"Feldhecke südlich Sulzbach - Junge Wingert unter der Straße"

LEGENDE Bestand

-  Neophytendominanzbestand (35.30)
 -  grasreiche Ruderalvegetation (35.64)
 -  Acker (37.10)
 -  Gebüsch mittlerer Standorte (42.20)
 -  Brombeer-Gestrüpp (43.11)
 -  Lianen- oder Kletterpflanzenbestand (43.50)
 -  Laubbaumbestand (59.10)
 -  Laubbaum (nicht eingemessen) (45.10-45.30)
 -  versiegelte Fläche (60.20)
 -  Schotter (60.23)
 -  Kleine Grünfläche (60.50)
 -  Garten (60.60)
- Sonstiges**
-  Planungsgebietsgrenze
 -  Umgrenzung gesetzlich geschütztes Offenlandbiotop nach LUBW



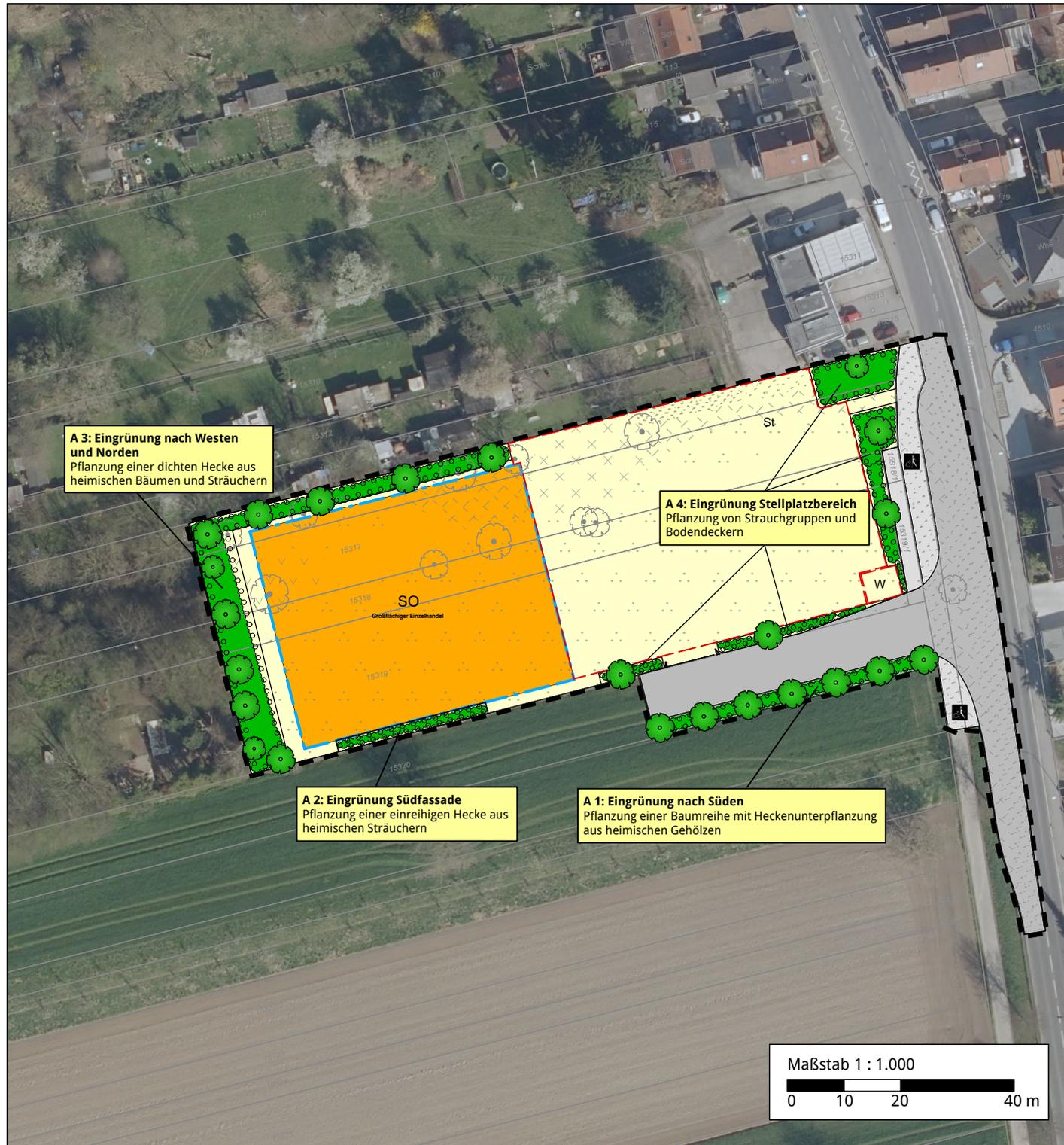
BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung
 St.-Peter-Str. 2 · 69126 Heidelberg · Tel. 06221 4160730
 info@bioplan-landschaft.de · www.bioplan-landschaft.de

Anlage 1: Bestandsplan

GOP zum Bebauungsplan Nr. 1/02-18 für den Bereich "Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd" in Weinheim



21.07.2020

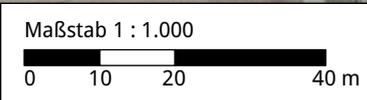


A 3: Eingrünung nach Westen und Norden
Pflanzung einer dichten Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern

A 4: Eingrünung Stellplatzbereich
Pflanzung von Strauchgruppen und Bodendeckern

A 2: Eingrünung Südfassade
Pflanzung einer einreihigen Hecke aus heimischen Sträuchern

A 1: Eingrünung nach Süden
Pflanzung einer Baumreihe mit Heckenunterpflanzung aus heimischen Gehölzen



LEGENDE

Bestand

- Neophyten dominanzbestand (35.30)
- grasreiche Ruderalvegetation (35.64)
- Acker (37.10)
- Gebüsch mittlerer Standorte (42.20) / Laubbbaumbestand (59.10)
- Brombeer-Gestrüpp (43.11)
- Lianen- oder Kletterpflanzenbestand (43.50)
- Laubb Baum (nicht eingemessen) (45.10-45.30)
- versiegelte Fläche (60.20) / Schotter (60.23)
- Kleine Grünfläche (60.50)
- Garten (60.60)

Planung

Städtebau

- sonstige Grundstücksfläche
- Straße / Gehweg
- öffentliche Grünfläche
- Baufenster Sondergebiet
- Flächen für Nebenanlagen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich

Grünordnung

- Maßnahmenummer und Beschreibung (vgl. auch GOP Text)
- hochstämmigen Einzelbaum pflanzen (Pflanzpflicht)
- Hecke aus heimischen Sträuchern pflanzen (Pflanzpflicht)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen (Pflanzpflicht)

Sonstiges

- Planungsgebietsgrenze

BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung
 St.-Peter-Str. 2 · 69126 Heidelberg · Tel. 06221 4160730
 info@bioplan-landschaft.de · www.bioplan-landschaft.de

Anlage 2: Maßnahmenplan

GOP zum Bebauungsplan Nr. 1/02-18 für den Bereich "Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd" in Weinheim



05.11.2020

Übersicht über die den Bauleitplanverfahren zu Grunde liegenden Gutachten

**Bebauungsplan Nr. 1/02-18 sowie
17. Änderung des Flächennutzungsplans
für den Bereich
„Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“**

(bestehend aus Titelblatt, Inhaltsverzeichnis, Zusammenfassung/Fazit).

Hinweis: Die vollständigen Gutachten inklusive zugehöriger Anlagen können beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen oder digital angefordert werden.

Liste der Gutachten:

AS Reutemann GmbH Mannheim (26.08.2019): Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchung, Plangebiet „NV Sulzbach“ in Weinheim-Sulzbach, Mannheim

S+B Projekt GmbH (20.+21.11.2019): Versickerungsversuch auf dem Gelände des zukünftigen Netto-Nahversorgermarktes, Rottweil

Prof. Dr. Knoblich, Umwelt- und Baugrundberatung GmbH (10.06.2020): Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden zur Versickerungsfähigkeit, Muldenberechnung, Wettenberg

Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (10.08.2020): Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Vorhaben „Nahversorgung in Weinheim – Sulzbach, Heidelberg

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (26.10.2020): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Weinheim, Stadtteil Sulzbach – überarbeitete Fassung -, Ludwigsburg

Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (28.10.2020): Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Stadt Weinheim – Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft, Darmstadt

Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (28.10.2020): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Stadt Weinheim – Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet, Darmstadt

AS Reutemann GmbH * Friedrich - König - Straße 3 - 5, 68167 Mannheim

Stadt Weinheim
Amt für Stadtentwicklung
Obertorstr. 9

69469 Weinheim

B E R I C H T

zu Boden- und Baugrunduntersuchungen

Projekt: Plangebiet „NV Sulzbach“ (Bereich Lebensmittelmarkt
Sulzbach - Süd) in 69469 Weinheim - Sulzbach

Auftraggeber: Stadt Weinheim
Amt für Stadtentwicklung
Obertorstr. 9
69469 Weinheim

Auftragnehmer: AS Reutemann GmbH
Friedrich – König- Str. 3 - 5
68167 Mannheim

Datum: 26. August 2019

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Veranlassung - Auftrag	2
2. Lage und Standortbeschreibung	2
3. Geländearbeiten / Bodenbeprobungen und Oberbodenprobenahme	3
4. Bodenbeschaffenheit – Aufbau des Untergrundes	4
5. Versickerung	6
6. Bauwerksabdichtung	6
7. Gründung	7
8. Schwarzdeckenmaterial	10
9. Oberbodenbeprobung	10
10. Ausführung	12
11. Zusammenfassung	12

ANLAGEN

- | | | |
|---|--|-----------------|
| 1 | Lageplan der Ramm- und Rammkernsondierungen sowie der Flächen zur Oberbodenbeprobung und Beprobung Schwarzdecken | Maßstab 1 : 500 |
| 2 | Bodenprofilaufnahmen der Rammkernsondierungen S1 bis S8 und Schlagzahldiagramme DPL 1 bis DPL 4 | |
| 3 | Analysenprüfbericht Dr. Graner&Partner GmbH
Nr. 1952860: Oberbodenproben mit Analytik auf Schwermetalle inkl. Arsen
Nr. 1952861: Schwarzdeckenproben mit Analytik auf polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe | |
| 4 | Laborbericht Geotechnisches Büro Moser
Nr. Kons 001 bis Kons 003: Konsistenzgrenzen/Plastizitäten an drei Bodenproben | |

Dies sollte im Rahmen (baugrundtechnisch) notwendiger Bodenaushubmaßnahmen und hierbei gemäß geltendem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz erforderlichen abfallrechtlichen Untersuchungen von Bodenüberschußmassen berücksichtigt werden.

10. Ausführung

Geplante Baumaßnahmen mit Aushubarbeiten, Verfüllung von Geländevertiefungen, empfehlen wir hinsichtlich der Einhaltung **abfallrechtlicher Belange** fachgutachterlich zu begleiten. Die Baumaßnahme mit Aushubarbeiten sowie die Bau- und Gründungsarbeiten, sind zudem **grundbautechnisch** zu überwachen und entsprechend dem Baufortschritt abzunehmen.

Nach Festlegung der genauen Bauhöhen sind die unter Kapitel 7.1 und 7.2 vorläufig angegebenen Daten zu überprüfen und ggf. anzupassen. Die dargestellte Baugrundsituation erfolgte auf einer Interpolation punktueller Aufschlüsse, die Abweichungen nicht ausschließen. Treten bei geplanten Bauausführungen Unregelmäßigkeiten auf, ist der Gutachter unverzüglich zu verständigen. Wir empfehlen beim Vorliegen entsprechender Planungen rechtzeitig einen informellen Austausch mit dem Gutachter.

11. Zusammenfassung

Folgende Aussagen bzgl. Versickerungsfähigkeit und Bodenbelastungen können zusammenfassend getroffen werden:

- eine Versickerung anfallender Wässer auf dem Grundstück ist nicht möglich
- die Untersuchungsbefunde (Bodenanalytik) dokumentieren keine Prüfwertüberschreitungen (Prüfwerte BBodSchV für Wohngebiete)

Das Gutachten darf nur als Gesamtes an Dritte ausgehändigt werden. Bei der Weitergabe von einzelnen Kapiteln oder Anlagen ist die Gefahr von Fehlinterpretationen nicht auszuschließen.

Mannheim, den 26. August 2019

AS Reutemann GmbH



Dipl. Geol. Schmid -

gez.

- Dipl. Ing. Peter Josy -

DOKUMENTATION

Versickerungsversuch auf dem Gelände des zukünftigen Netto-Nahversorgermarktes
Stadt Weinheim / Gemarkung Sulzbach.

Projekt:

Nahversorgung Weinheim Sulzbach Ansiedlung Netto

Vorbemerkung:

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens, für anfallendes Oberflächenwasser nachzuweisen, wurde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt Weinheim (Herrn Torni) ein Versickerungsversuch nach Vorgabe durchgeführt. Besondere Auswirkungen, insbesondere von Wasseransammlungen durch ein Regenereignis, sind für diese Flächen nicht bekannt. Ebenso deutet das nicht Vorhandensein von Entwässerungsbauwerken (Gräben usw.) darauf hin, dass es bezüglich der Oberflächenversickerung zu keinen Konflikten oder Problemen gekommen ist.

Versuchszeitraum:

20.11.2019 bis 21.11.2019

Versuchsgebiet:

69469 Weinheim
Gemarkung Sulzbach
An der alten B3 / nördliche Bergstraße



DOKUMENTATION

**Versickerungsversuch auf dem Gelände des zukünftigen Netto-Nahversorgermarktes
Stadt Weinheim / Gemarkung Sulzbach.**

Abb	NR	20191120_162031	Zeit	Mittwoch, 20. November 2019, 16:20:31
-----	----	-----------------	------	---------------------------------------

**Abschließende Feststellung:**

Beim Aufsuchen der Versuchsstelle durch die Herren Torni und Schweikert am 21.11.2019 um 11:00 Uhr war die Probebohrung komplett trocken gefallen und kein Wasserstand mehr feststellbar, was wie erwartet, u.E. auf eine gute Versickerungsfähigkeit schließen lässt.

Anlagen:

- Lageplan mit Versuchsbohrung Versickerungsversuch Oberflächenwasser

Gefertigt und bearbeitet:

Richtigkeit des Vorgehens / Durchführung wurde geprüft und bestätigt das Tiefbauamt Weinheim durch Inaugenscheinnahme am Folgetag
 Versickerungsfähigkeit war gegeben

S + B Projekt GmbH
Projektierung und Bau von Handelsflächen

Sitz der Gesellschaft:
Brunnenackerstr. 20
78628 Rottweil
Stuttgart HRB 470801

.....
gez.

Stadt Weinheim
Eigenbetrieb Stadtentwässerung
Obertorstr. 9
69469 Weinheim
.....
Stempel



PROF. DR. KNOBLICH
Umwelt- und Baugrundberatung GmbH

Schoofs Immobilien GmbH
Schleussnerstraße 100
63263 Neu-Isenburg

10. Juni 2020

- Planung
- Sanierung
- Überwachung
- Rückbau

**Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden zur
Versickerungsfähigkeit, Muldenberechnung
Standort 69469 Weinheim, Gemarkung Sulzbach für die
Flurstücke 15316, 15317, 15318, 15319, 15320**

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet. Hierdurch ist das gezielte Ableiten von Niederschlagswasser in den Untergrund gemäß §§ 2 Abs.1, 3 Abs.1 Nr. 5 WHG erlaubnispflichtig. Des Weiteren können weitergehende Einschränkungen gefordert bzw. das Vorhaben ganz untersagt werden.

Die Planung sieht vor anfallendes Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser aus dem Parkplatzbereich eines geplanten Lebensmittelmarktes auf dem Areal zu versickern. Zusätzlich soll anfallendes Niederschlagswasser das auf der benachbarten, noch anzulegenden Stichstraße, anfallen wird, versickert werden.

Der Untergrund im Bereich der Versickerungsversuche besteht aus quartären Schluffen und Fein- bis Mittelsandablagerungen am östlichen Grabenrand des Oberrheingrabens. Aus früheren und aktuellen Bodenaufschlüssen ist bekannt, dass in den, ab etwa 2,5 m unter der derzeitigen Geländeoberfläche anstehenden, schwach schluffigen bis schluffigen bzw. tonigen Fein- bis Mittelsanden zusätzlich Schluff- und Tonlinsen auftreten können.

Die Grundwasseroberfläche schwankt zwischen 90-95 m ü. NN, also etwa rund 6m unter der derzeitigen Geländeoberfläche. Das Gelände steigt in östlicher Richtung, zur Bundesstraße B3, um etwa 2,5 m an.

Um die Durchlässigkeit der angetroffenen Bodenschichten am Projektstandort zu bestimmen, wurden vor Ort mehrere Feldversuche zur Versickerungsfähigkeit durchgeführt.

Die Örtlichkeiten der Versuche sind im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet.

Bei diesen Feldversuchen handelt es sich um sogenannte Permeabilitäts-Infiltrations-Tests (PIV-Tests) mit abnehmender Druckhöhe.

Die Auswertung erfolgte nach den entsprechenden USBR-Formeln unter Berücksichtigung des gültigen Infiltrationsbereiches.

Hausanschrift
Höhenstraße 58
D-35435 Wetztenberg
Ortsteil Krofdorf-Gleiberg

Telefon
(0641) 250 39 155

Telefax
(0641) 250 39 154

Email
info@Knoblich-Wettenberg.de

Ust.-ID.-Nr.
DE 201 713 635

Amtsgericht Giessen HRB 7554

St.-Nr.
020 241 4007

Bankverbindung
Sparkasse Gießen
IBAN DE42 5135 0025 0200 6083 71
BIC SKGIDE5FXXX

Geschäftsführer
Christopher Knoblich



PROF. DR. KNOBLICH

Umwelt- und Baugrundberatung GmbH

Parkplatzfläche etwa 2.800m²

Die benötigte Fläche der Versickerungsmulde liegt bei 670m², das erforderliche Mindestspeichervolumen bei rund 145m³, Die maßgebende Regendauer von 4h und einer Regenspende von 28,9 Liter / (sec*ha) ergeben eine Entleerungszeit von 23,9 Stunden (maximal zulässig 24h). Die Berechnung ist in der Anlage 5 beigefügt.

Stichstraße etwa 565m²

Die benötigte Fläche der Versickerungsmulde liegt bei 250m², das erforderliche Mindestspeichervolumen bei rund 47m³, Die maßgebende Regendauer von 3h und einer Regenspende von 51,5 Liter / (sec*ha) ergeben eine Entleerungszeit von 20,6 Stunden (maximal zulässig 24h). Die Berechnung ist in der Anlage 5 beigefügt.

Fazit

Es zeigt sich, dass bei dem angewendeten Durchlässigkeitsbeiwert die Versickerungsbauwerke verhältnismäßig groß werden, so dass die Wirtschaftlichkeit in Frage steht.

Auch wenn im vorliegenden Bericht eine theoretische Berechnung von Bauwerken zur Versickerung gegeben ist, kann doch durch die Inhomogenität des anstehenden Bodens eine dauerhafte und kontrolliert sichere Versickerung aus unserer Sicht nicht gewährleistet werden. In allen Sondierungen wurden auf kurze Distanzen unterschiedliche Gehalte an Schluffen und sogar Tonen in verschiedenen Höhenlagen angetroffen, die den angesetzten Durchlässigkeitsbeiwert deutlich verschlechtern können. Aus diesem Grund empfehlen wir hier an diesem Standort auf eine Versickerung zu verzichten.



C. Knoblich
 (Geschäftsführer)


PROF. DR. KNOBLICH
 Umwelt- und Baugrundberatung GmbH
 Höhenstraße 58
 D-35435 Wettenberg-Gleiberg/Hessen
 Tel. (0641) 250 39 155 Fax (0641) 250 39 154


J. Schwarz
 (Diplom-Geologe)

- Planung
- Sanierung
- Überwachung
- Rückbau

Hausanschrift
 Höhenstraße 58
 D-35435 Wettenberg
 Ortsteil Krofdorf-Gleiberg

Telefon
 (0641) 250 39 155

Telefax
 (0641) 250 39 154

Email
 info@Knoblich-Wettenberg.de

Ust.-ID.-Nr.
 DE 201 713 635

Amtsgericht Giessen HRB 7554

St.-Nr.
 020 241 4007

Bankverbindung
 Sparkasse Gießen
 IBAN DE42 5135 0025 0200 6083 71
 BIC SKGIDE5FXXX

Geschäftsführer
 Christopher Knoblich



Stadt Weinheim

**Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen
zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim – Sulzbach**



Stand: 10. August 2020

Bearbeitung: M. Sc. Bernadette Gross
Dr. Andreas Bauer
Dr. Ulrich Weinhold (Fledermäuse)



Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung
St.-Peter-Straße 2 . 69126 Heidelberg . t 06221 4160730 . f 06221 4160745
info@bioplan-landschaft.de . www.bioplan-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen	1
2.0	Bestandsbeschreibung der Biotopstrukturen	2
3.0	Artenschutzrechtliche Grundlagen	8
3.1	Gesetzliche Vorschriften für besonders geschützte und andere Tier- und Pflanzenarten	8
3.2	Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände und zur Kompensation des Eingriffs	8
3.3	Schutzgebiete	9
3.4	Geschützte Arten.....	10
4.0	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen.....	13
4.1	Herpetofauna (Amphibien und Reptilien).....	13
4.2	Avifauna (Brutvögel)	14
4.3	Fledermäuse (Dr. Ulrich Weinhold)	18
5.0	Fazit.....	30
6.0	Verwendete Literatur	31
7.0	Aktivitäts-, Eingriffs- und Maßnahmenzeiträume	34

5.0 Fazit

Reptilien	Das Untersuchungsgebiet weist zumindest teilweise im östlichen Bereich des Freizeitgartens Strukturen auf, die auf das Vorkommen von Zauneidechsen (<i>Lacerta agilis</i>) hinweisen könnten. Während der Begehungen konnten jedoch keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Mögliche Gründe für das Fehlen von Zauneidechsen trotz vorhandener Habitatstrukturen (extensiv gepflegtes Grünland mit angrenzenden Gehölzstrukturen) könnten die nahe Lage zur Wohnbebauung und dadurch ein Vorkommen von Hauskatzen sein, die durch ihre Jagdaktivitäten des Öfteren für das Fehlen von Zauneidechsen in Siedlungsnähe verantwortlich sind. Bei den Begehungen konnten Hauskatzen im Untersuchungsgebiet beobachtet werden. Des Weiteren sind größere Teile des Untersuchungsgebietes mehr oder weniger stark durch Gehölze verschattet. Aktuell muss basierend auf den Untersuchungsergebnissen davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie daran angrenzend keine Zauneidechsen vorkommen. Es sind daher keine Maßnahmen notwendig.
Brutvögel	Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung zeigte sich, was die Vogelarten betrifft, bezogen auf die geringe Flächengröße als relativ artenreich (Tabelle 2). Für über ein Drittel der nachgewiesenen Vogelarten ist das Untersuchungsgebiet als Brutrevier zu werten. Es handelt sich um typische Arten der Gehölzstrukturen und des Siedlungsbereichs. Daneben wurden auch Arten des Offenlandes / Halboffenlandes nachgewiesen. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen definiert.
Fledermäuse	Folgende Fledermausarten konnten im Plangebiet und angrenzend entweder mit dem Detektor oder der Horchbox nachgewiesen werden: Breitflügel-Fledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>), Bartfledermaus (<i>Myotis brandtii/mystacinus</i>), Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>), Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>), Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>), Kleiner Abendsegler (<i>Nyctalus leisleri</i>), Langohrfledermaus (<i>Plecotus</i> sp.), Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>), Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>) Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>), sowie nicht näher bestimmbare Rufe der Gattung <i>Myotis</i> . Insgesamt konnten 1.288 Aufnahmen ausgewertet werden. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen definiert.
Artenschutzrechtliche Beurteilung	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung
eines Lebensmittelnahversorgers
in der Stadt Weinheim,
Stadtteil Sulzbach
- überarbeitete Fassung -

Auftraggeber: Stadt Weinheim

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, am 26.10.2020

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Definitionen	5
3. Daten des Vorhabens	7
4. Rechtliche Rahmenbedingungen	9
4.1 Vorgaben des Bau- und Planungsrechts	9
4.2 Vorgaben der Raumordnung	9
4.3 Kommunales Einzelhandelskonzept	11
II. Standortbeschreibung und -bewertung	14
1. Makrostandort Weinheim	14
2. Mikrostandort Sulzbach-Süd, Nördliche Bergstraße	17
3. Fazit der Standortbewertung	20
III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation	21
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Weinheim	21
2. Wettbewerbssituation in angrenzenden Kommunen	22
3. Fazit der Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung	23
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	27
1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets des Vorhabens	27
2. Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale	28
V. Auswirkungsanalyse	29
1. Umsatzermittlung des Vorhabens	29
2. Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen und Wettbewerbswirkungen	31
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	33
3.1 Auswirkungen in der Stadt Weinheim	33
3.2 Auswirkungen in umliegenden Gemeinden	35
VI. Prüfung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	37
VII. Zusammenfassung der Untersuchung und abschließende Bewertung	40

VII. Zusammenfassung der Untersuchung und abschließende Bewertung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Vorhaben / Planstandort	<p>Sulzbach ist der drittgrößte Stadtteil von Weinheim, verfügt aber bisher über keinen Lebensmittelmarkt. Zur Schließung von Versorgungslücken im Nahversorgungsbereich sieht das Einzelhandelskonzept Weinheim auch neue Standorte vor. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim sieht für den Stadtteil Sulzbach zukünftig ausdrücklich ein Nahversorgungszentrum vor.</p> <p>Zur Verbesserung der örtlichen Nahversorgung sind in Sulzbach ein Lebensmittelmarkt mit ca. 800 m² VK sowie ein integrierter Backshop mit ca. 70 m² VK geplant. Die Auswirkungsanalyse zum Vorhaben basiert auf § 11 Abs. 3 BauNVO.</p> <p>Angesichts der begrenzten Größe sowie der Standort- und Wettbewerbsbedingungen ist nicht von einem der führenden Lebensmittelketten (EDEKA, REWE, tegut, Aldi, Lidl) auszugehen sondern von einem kleineren Discounter wie etwa Netto, Norma oder Penny, die typische Nahversorgungskonzepte verfolgen.</p> <p>Der Planstandort liegt im südlichen Anschluss an die Ortsbebauung von Sulzbach an der Nördlichen Bergstraße (B 3). Bisher wurde das Areal landwirtschaftlich bzw. durch Kleingärten genutzt.</p>
Angebots- und Wettbewerbs- situation	<p>In der Stadt Weinheim ist ein ausdifferenziertes Angebot von insgesamt 14 Lebensmittelmärkten mit mehr als 400 m² VK vorhanden, die das Stadtgebiet weitgehend abdecken. Nur im Stadtteil Sulzbach besteht eine Versorgungslücke. Hier kann die bisher einzige Bäckerei (nur halbtags geöffnet) nur ca. 2 – 3 % der örtlichen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel am Ort binden.</p> <p>Im Umland verfügen alle Nachbarkommunen über ein adäquates Lebensmittelangebot. Wesentlich für die Beurteilung ist die Ausstattung mit Lebensmittelmärkten in den Nachbarkommunen Hemsbach (vier Discounter, zwei Supermärkte) und Birkenau (zwei Discounter, ein Supermarkt), von wo aus der Planstandort direkt erreichbar ist.</p>
Einzugsgebiet und Kauf- kraftpotenzial	<p>Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes wird in erster Linie von anderen Lebensmittelmärkten in Weinheim, Hemsbach, Birkenau und Mörlenbach beschränkt, außerdem von den zunehmenden Entfernungen.</p> <p>Aus der Weinheimer Kernstadt und aus Umlandkommunen sind deshalb keine regelmäßigen Verflechtungen mit dem Vorhabenstandort mehr zu erwarten. Möglich sind jedoch gelegentliche Umsatzzuflüsse durch Arbeitspendler (= Streukunden).</p> <p>Das Einzugsgebiet beschränkt sich somit auf den Stadtteil Sulzbach. Hier leben derzeit 2.760 Einwohner. Das dortige Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf ca. 6,8 Mio. € p. a.</p>
Umsatzerwartung	<p>Unter Verwendung des Marktanteilprinzips wurde für den geplanten Lebensmittelmarkt und den Backshop im Worst Case eine Gesamtumsatzerwartung von ca. 3,7 Mio. € errechnet. Davon entfallen ca. 3,2 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,5 Mio. € auf Nichtlebensmittel-Sortimente (v. a. Drogeriewaren, Tiernahrung, Aktionswaren).</p>
Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	<p>Die aus dem Vorhaben resultierenden Umsatzumverteilungseffekte beziehen sich hauptsächlich auf Anbieter im Stadtgebiet von Weinheim (Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern insgesamt ca. 2,2 Mio. €; durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote ca. 2 %).</p> <p>In Weinheim werden zum größten Teil Standorte in zentralen Versorgungsbereichen betroffen sein (v. a. Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Berg-</p>

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

	<p>straße / Nördliche Hauptstraße, im Hauptzentrum 3 Glocken). Da sich die Auswirkungen auf mehrere Standorte verteilen und es sich bei den hauptsächlich betroffenen Anbietern um besonders leistungsstarke Filialisten handelt, können negative Folgewirkungen auf die Bestandsstruktur ausgeschlossen werden.</p> <p>In den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentren Innenstadt, Mult und 3 Glocken) sowie in den ausgewiesenen Nahversorgungszentren sind keine Angebotsschwächungen zu erwarten; hierzu wurden durchschnittliche Umverteilungsquoten zwischen ca. 1 % und 5 – 6 % errechnet. Insgesamt ist im Weinheimer Stadtgebiet weder mit städtebaulichen noch mit versorgungsstrukturellen Effekten zu rechnen.</p> <p>Das Ansiedlungsvorhaben eines Lebensmittelmarkts in Sulzbach wird dort eine erhebliche Verbesserung der Nahversorgung und eine Reduzierung der erforderlichen Einkaufsfahrten bewirken. Das Vorhaben zur Schließung der Versorgungslücke in Sulzbach entspricht damit den Zielen des Einzelhandelskonzepts Weinheim.</p> <p>Außerhalb Weinheims betreffen die absehbaren Umsatzenlenkungen größtenteils Lebensmittelmärkte in Hemsbach (Umsatzverluste dort insgesamt ca. 0,7 – 0,8 Mio. €; durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote ca. 2 – 3 %). In den übrigen Umlandkommunen bewegen sich die ermittelten durchschnittlichen Umverteilungsquoten bei unter 1 %. Bestandsgefährdungen von strukturprägenden Anbietern oder Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereichen sind in keiner Kommune zu erwarten.</p>
Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Vorgaben	<p>Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Mittelzentrum. Der geplante Lebensmittelmarkt wird rund 80 % seiner Umsätze aus dem Stadtgebiet von Weinheim erzielen (darunter ca. 70 % mit der Wohnbevölkerung von Sulzbach). Zentralitäts- und Kongruenzgebot werden also erfüllt.</p> <p>Das Vorhaben führt nicht zu Gefährdungen des Betriebsbestands in zentralen Versorgungsbereichen von Weinheim oder anderen zentralen Orten und somit nicht zu Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges und der Funktionsfähigkeit der zentralen Lagen. Im Stadtteil Sulzbach tritt mit der Vorhabenrealisierung eine ganz erhebliche Aufwertung der örtlichen Nahversorgungssituation ein, da hier bisher kein Lebensmittelmarkt ansässig ist. Das Vorhaben entspricht somit dem Beeinträchtungsverbot.</p> <p>Der Planstandort liegt außerhalb der Siedlungsbebauung und nicht in einem „Zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte“. Es handelt sich jedoch um ein Einzelhandelsprojekt mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, welches eindeutig der Nahversorgung dient. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in der Standortkommune oder in anderen Gemeinden und deren Ortskernen sind als Folge des Vorhabens nicht zu erwarten. Der Standort ist gut in das örtliche ÖPNV-Netz integriert (Bushaltestelle ca. 300 m entfernt) und verfügt zudem über eine Fuß- und Radweganbindung in die Wohngebiete von Sulzbach. Ein Alternativstandort für den Lebensmittelmarkt in besser integrierter Lage, mit dem eine Nutzungsbündelung mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erzielt werden könnte, konnte in Sulzbach nicht gefunden werden.</p>



SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE

Bebauungsplan Nr. 1/02-18

"Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd"

Stadt Weinheim

- Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft -

AUFTRAGGEBER:

Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt
Schleussnerstr. 100
63263 Neu-Isenburg

BEARBEITER:

Dr. Frank Schaffner

BERICHT NR.: 19-2863/Markt/2

28.10.2020

DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH

Schalltechnisches Büro

64297 Darmstadt - Strohweg 45 - Tel. 0 61 51 / 2 78 99 67
dr.gruschka.gmbh@t-online.de - www.dr-gruschka-schallschutz.de

I N H A L T

- 0 Zusammenfassung**
- 1 Sachverhalt und Aufgabenstellung**
- 2 Grundlagen**
- 3 Anforderungen an den Immissionsschutz**
- 4 Vorgehensweise**
- 5 Ausgangsdaten**
- 6 Ergebnisse**

Anhang

0 Zusammenfassung

In Weinheim ist im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" die Errichtung eines Netto-Lebensmittelmarktes mit Backshop geplant (s. **Abb. 1** im Anhang).

Die vorliegende Lärmimmissionsprognose für das geplante Vorhaben führt unter Berücksichtigung der in **Kap. 1** aufgeführten Betriebsbeschreibung sowie der in **Kap. 5** aufgeführten Emissionsansätze auf der sicheren Seite zum Ergebnis, dass in der Nachbarschaft des Plangebietes die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm /1/ ohne zusätzliche Maßnahmen erfüllt sind. Dies gilt auch beim Betrieb des Backshops an Sonn- und Feiertagen.



SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Bebauungsplan Nr. 1/02-18

"Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd"

Stadt Weinheim

- Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet -

AUFTRAGGEBER:

Stadt Weinheim
Obertorstr. 9
69469 Weinheim

BEARBEITER:

Dr. Frank Schaffner

BERICHT NR.: 19-2863/Aufstockung/2

28.10.2020

DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH

Schalltechnisches Büro

64297 Darmstadt - Strohweg 45 - Tel. 0 61 51 / 2 78 99 67
dr.gruschka.gmbh@t-online.de - www.dr-gruschka-schallschutz.de

Inhalt

- 0 Zusammenfassung
- 1 Sachverhalt und Aufgabenstellung
- 2 Grundlagen
- 3 Anforderungen an den Immissionsschutz
- 4 Vorgehensweise
- 5 Ausgangsdaten
- 6 Ergebnisse

Anhang

0 Zusammenfassung

In Weinheim ist im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" die Errichtung eines Netto-Lebensmittelmarktes mit Backshop geplant (s. **Abb. 1** im Anhang). Die schalltechnische Untersuchung zu Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie durch den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes auf die, für eine gewerbliche Nutzung (z. B. Praxen, Büros) vorgesehene Aufstockung des Marktgebäudes führt zu folgenden Ergebnissen:

0.1 Verkehrslärm

An der geplanten Marktaufstockung sind durch die Lärmeinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ für Gewerbegebiete eingehalten.

0.2 Gewerbelärm

An der Nordfassade der geplanten Marktaufstockung ist durch Andienungsgeräusche im Bereich der Verladerampe der maßgebliche Tag-Immissionsrichtwert der TA Lärm /7/ für Gewerbegebiete überschritten. Mögliche Maßnahmen zur Bewältigung des Immissionskonfliktes durch den Marktbetrieb im Hinblick auf die Marktaufstockung werden in **Kap. 6.2.2** erörtert.

0.3 Passiver Schallschutz

An den Fassaden der Marktaufstockung erfüllen Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen der DIN 4109 (5a, 5b) an die Luftschalldämmung gegen Außenlärm.

0.4 Anmerkung

Aufgrund der im Hinblick auf Wohnnutzung hohen Beaufschlagung der Marktaufstockung mit Verkehrs- und Gewerbelärm wäre hier eine solche Nutzung nur mit umfangreichen Lärmschutzmaßnahmen und damit einhergehenden Einschränkungen der Anwohner bzw. des Marktbetriebes möglich. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist daher eine Wohnnutzung der Marktaufstockung nicht zu empfehlen.

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61-SE

Drucksache-Nr.

051/22

Beteiligte Ämter:

**Amt für Immobilienwirtschaft
Tiefbauamt**

Datum:

22.03.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	06.04.2022
Ortschaftsrat Sulzbach	Ö	Anhörung	12.04.2022
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	13.04.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd,,

Hier: Beschluss über die Abwägung und über die 17. Änderung des Flächennutzungsplans (Feststellungsbeschluss)

Beschlussantrag:

1. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ wird beschlossen (Feststellungsbeschluss).

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dez. II
1 x Amt 65, 66
1 x Amt 61 z.d.A.

Bisherige Vorgänge:

- GR/06/19 Bebauungsplan Nr. 1/02-18 sowie 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellungsbeschluss, Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- ATU/01/21 Beteiligung sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Bebauungsplan Nr. 1/02-18 sowie 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, Offenlagebeschluss

Beratungsgegenstand:

1. Anlass, Historie der Planung:

Im Norden von Weinheim befindet sich der Stadtteil Sulzbach. Dieser ist zum derzeitigen Zeitpunkt durch keinen Lebensmittelhändler versorgt und weist somit eine Nahversorgungslücke auf. Die Nahversorgungsmöglichkeiten in der Gemeinde Hemsbach sind kein geeigneter Ersatz, da diese insbesondere für die ältere Bevölkerung fußläufig vom Sulzbacher Ortskern nur schwierig erreichbar sind. Die Notwendigkeit der Versorgung der Sulzbacher Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist somit gegeben. Das anvisierte Plangebiet grenzt direkt an die B3 und ist somit sehr verkehrsgünstig gelegen.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit als Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Lebensmittelmärkten zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Da die Darstellungen des rechtswirksamen FNP von der geplanten Nutzung abweichen, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Konkret erfolgt ein Flächentausch dergestalt, dass ein als bislang gemischte Baufläche dargestellter Bereich an der Bahntrasse im Bereich „Dornäcker“ künftig als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen wird und im Gegenzug am Marktstandort eine bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellter Bereich in eine Sonderbaufläche umgewandelt wird. Im Zuge der Aufstellung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar war dieser Flächentausch bereits auf Ebene der Regionalplanung vollzogen worden.

2. Ziele der Planung:

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, im Plangebiet die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes zu ermöglichen. Dabei wird der Nahversorgungsstandort in Sulzbach planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/02-18 gesichert und somit für die ansässige Bevölkerung die Nahversorgungslücke im Stadtteil geschlossen. Dementsprechend wird das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Versorgung des Stadtteils zu gewährleisten und somit dem Standort eine Nachversorgungsfunktion zuzuweisen. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans setzt die Ziele des Einzelhandelskonzepts und des Regionalplans um und sichert die Nahversorgung in Weinheim-Sulzbach.

Mit der Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die folgenden grundsätzlichen Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Gewerbe“ zur Schließung der Nahversorgungslücke
- Rücknahme/Flächentausch einer gemischten Baufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft
- Hierdurch wird keine Mehrung an Bauflächen erzielt, sondern ein Flächentausch. Die Plangebietsfläche stellt den einzigen sinnvollen Standort für die Initiierung eines Lebensmittelmarktes in Sulzbach dar.

3. Lage und Geltungsbereich:

Sulzbach ist der nördlichste Stadtteil Weinheims und befindet sich deutlich abgesetzt von der Weinheimer Kernstadt an der nördlichen Stadtgrenze zu Hemsbach.

Der Geltungsbereich (Teilbereich 1) umfasst Teile der Flurstücke Nrn. 1209, 15320/1 15316, 15317, 15318, 15319, 15320, und 15367 und vollständig die Flurstücke Nrn. 15316/1, 15317/101, 15318/101, und 15319/101.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Sulzbach und umfasst eine Fläche von ca. 7.187 m² und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten: von der Bergstraße (Flurstück 1209),
- Im Norden: von einem gewerblichen Betrieb sowie Freizeitgärten (Flurstücke 15315, 15313 und 15314),
- Im Westen: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstücke 15316, 15317, 15318, 15319 und 15320)
- Im Süden: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 15321).

Zudem umfasst der Geltungsbereich (Teilbereich 2) eine Rücknahme/Flächentausch einer bisher als gemischte Baufläche ausgewiesenen Fläche, welche die Flurstücke 15279, 15278, 15277 sowie Teile der Flurstücke 15280 und 15258 beinhaltet und eine Fläche von ca. 3.535 m² aufweist und wie folgt begrenzt wird:

- Im Osten: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 15305) und dem Schleimweg,
- Im Norden: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 15280),
- Im Westen: von einer Bahntrasse (Flurstück 1281/26)
- Im Süden: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 15276).



4. Verfahren:

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das sonstige Sondergebiet im Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da der Flächennutzungsplan von dem geplanten Vorhaben abweicht, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

5. Bisheriges Verfahren:

5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB):

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 22.05.2019 den Beschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Dieser Beschluss umfasste zudem die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 01.09.2020 bis zum 02.10.2020. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 01.09.2020 bis zum 02.10.2020 beteiligt. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 32 Rückmeldungen ein, von denen 15 Anregungen enthielten.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und wurden, soweit sinnvoll, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die Änderungen der Planinhalte wurden in der Beschlussvorlage für die Sitzung vom 13.01.2021 (ATU/01/21, Offenlagebeschluss) beschrieben. Sämtliche Stellungnahmen sind im Abwägungsdokument (Anlage 1) wiedergegeben. Den vorgebrachten Anregungen wurden die Stellungnahmen der Verwaltung als Behandlungsvorschlag gegenübergestellt.

5.2 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB):

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt (26.01.2021 – 26.02.2021). Parallel dazu holte die Stadt 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 zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 32 Rückmeldungen ein, von denen 13 Anregungen enthielten.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wurde insbesondere hinterfragt, ob ein Einzelhandelsbetrieb an der geplanten Stelle im Hinblick auf damit einhergehende Schallemissionen mit der Umgebungsbebauung verträglich ist. Dieses wurde durch ein schalltechnisches Gutachten bestätigt.

Im Übrigen beziehen sich die eingegangenen Stellungnahmen vornehmlich auf die Ebene des Bebauungsplans.

6. Weiteres Vorgehen:

Nach dem Beschluss des Gemeinderats über die Abwägung und die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Plan dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Genehmigung vorgelegt. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

Alternativen:

Einstellung des Verfahrens zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans. Damit würde darauf verzichtet, die Darstellungen des Flächennutzungsplans an die sich aus dem Bebauungsplan Nr. 1/02-18 ergebenden Erfordernisse anzupassen. Der Bebauungsplan Nr. 1/02-18 könnte damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dies hätte zur Konsequenz, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/01-09 mit dem derzeitigen Planentwurf nicht abgeschlossen und die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarktes nicht wie geplant verwirklicht werden kann.

Finanzielle Auswirkung:

Durch den Beschluss entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB
2	Planzeichnung
3	Begründung

Beschlussantrag:

1. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ wird beschlossen (Feststellungsbeschluss).

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister



M. 1 : 1000 (im Original)

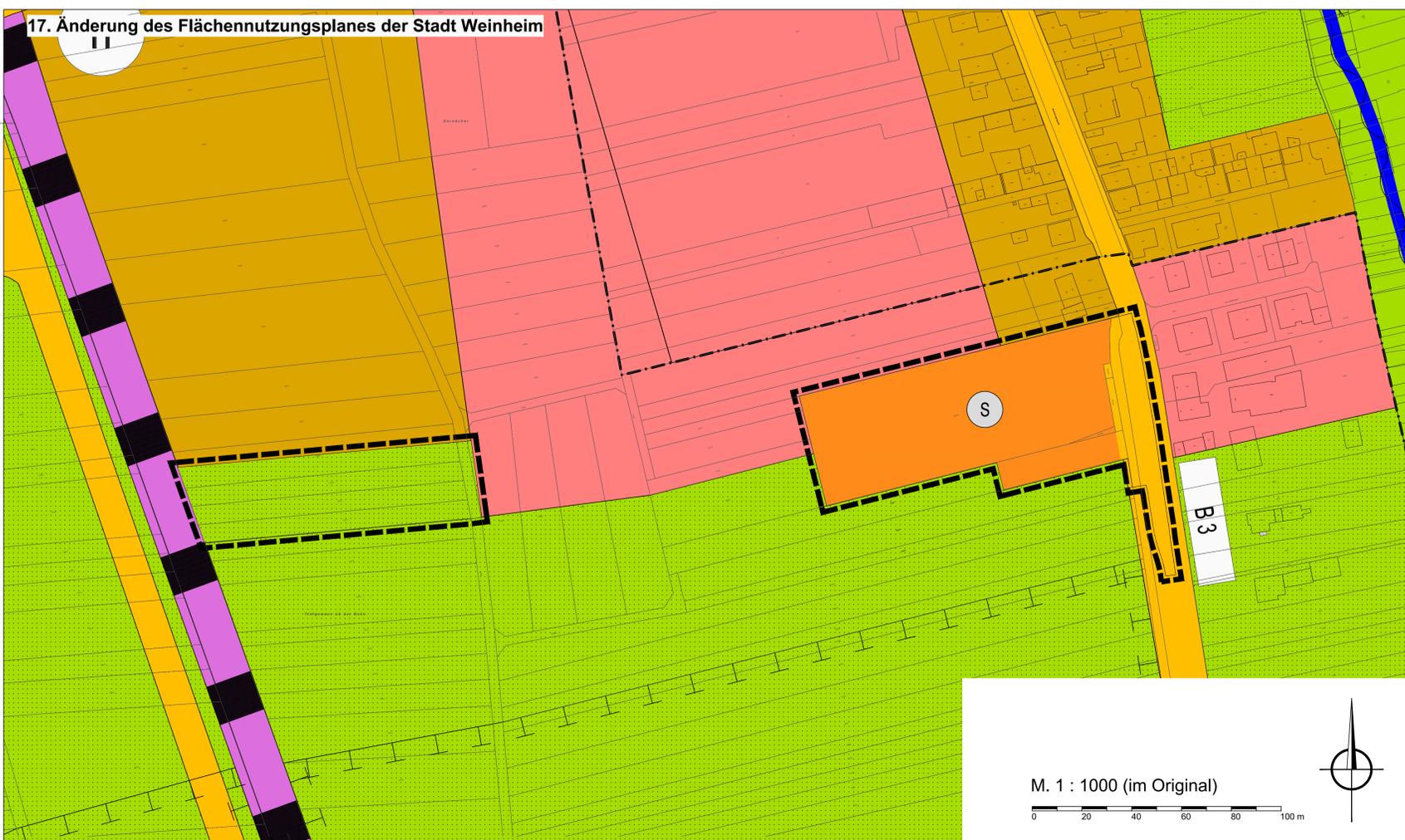


Planzeichen nach der PlanzV zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Weinheim

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
 - 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - 1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
 - 5.1. Straßenverkehr
 - 5.1.2. Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- 12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
 - 12.1. Flächen für die Landwirtschaft
- 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze der Änderungsbereiche der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim

Verfahren

Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Die Aufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beschlossen	am 22.05.2019
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 22.08.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom 01.09.2020 bis 02.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom 01.09.2020
	Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief	bis 02.10.2020
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am 13.01.2021
	Die Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 16.01.2021
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 26.01.2021 bis 26.02.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 26.01.2021
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis 26.02.2021
Abwägung und Feststellungsbeschluss (§ 1 Abs. 7, §§ 4 und 24 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am _____
	Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Gemeinderat beschlossen	am _____
Ausfertigung	Diese Flächennutzungsplanänderung ist unter Einhaltung der im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.	
	Weinheim, den _____	
	(Just)	
	Oberbürgermeister	
Genehmigung und Wirksamkeit (§ 6 BauGB)	Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit der Verfügung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt	am _____
	Die Erteilung der Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht	am _____
	Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam geworden.	
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom _____
Rechtsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. - Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098). 	
Planunterlagen (§ 1 Abs. 2 PlanZV)	Dem Flächennutzungsplan liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt der Genehmigung zu Grunde.	
	(Meske)	
	Stadtvermessungsoberrat	
Planbearbeitung	Planungsbüro WSW & Partner GmbH Herfelsbrunnennring 20 67667 Kaiserlautern	SB: Schöhl CAD: Brämer
	Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim	SB:
	(Mark)	
	Stadtbauinspektor	



M. 1 : 1000 (im Original)



Planzeichen nach der PlanzV zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
 - 1.4. Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
Zweckbestimmung: Nahversorgung und Gewerbe
- 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
 - 5.1. Straßenverkehr
 - 5.1.2. Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- 12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
 - 12.1. Flächen für die Landwirtschaft
- 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze der Änderungsbereiche der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim



17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim

für den Bereich "Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd"

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Stand: 04.10.2021

SD-Nr.:



B E G R Ü N D U N G

17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim

zu dem Bebauungsplan Nr. 1/02-18

für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd““

Stand: 04.10.2021



WSW & Partner GmbH

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur

Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631.3423-0 | F 0631.3423-200

kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Aufgaben und Zielsetzung des Flächennutzungsplans	4
1.2. Rechtswirkung des Flächennutzungsplans – Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB	4
2. Planungsanlass und Planerfordernis / Räumlicher Geltungsbereich	5
2.1. Anlass der Planung.....	5
2.2. Ziel der Flächennutzungsplanänderung	5
2.3. Lage des Änderungsbereichs und räumlicher Geltungsbereich.....	6
2.4. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung.....	6
3. Verfahren	7
4. Übergeordnete Vorgaben und Planungen	8
4.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)	8
4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014).....	8
4.3. Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim	10
5. Projektierte Änderung	11
6. Standortalternativen	12
7. Sonstige Hinweise für die nachgelagerte Planungsebene	13
7.1. Archäologische Funde	13
7.2. Altlasten.....	13
8. Umweltbericht	14
8.1. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	14
8.2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen	14
8.2.1. Natura 2000-Gebiete.....	14
8.2.2. Naturpark Neckartal-Odenwald	14
8.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord.....	14
8.2.4. Naturschutzgebiet Wüsträchstenbach und Haferbuckel.....	14
8.2.5. Gesetzlich geschützte Biotope	15
8.2.6. Biotopverbund.....	17
8.2.7. Waldfunktionenkartierung.....	18
8.2.8. Altlastenverdachtsflächen.....	18
8.3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	18
8.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	19
8.4.1. Schutzgut Mensch.....	19
8.4.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt.....	20

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

8.4.3.	Schutzgut Fläche und Boden	26
8.4.4.	Schutzgut Wasser	29
8.4.5.	Schutzgut Luft/Klima	32
8.4.6.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	33
8.4.7.	Orts- und Landschaftsbild.....	34
8.4.8.	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	36
8.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	36
8.5.1.	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	36
8.5.2.	Maßnahmen zum Artenschutz.....	36
8.5.3.	Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen	37
8.5.4.	Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	38
8.6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	44
8.7.	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen auf die in Kap. 8.4 genannten Schutzgüter und Schutzgebiete	45
8.8.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten	46
8.9.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	46
8.10.	Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts	46
8.11.	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurde	49
9.	Begründung der Darstellungen.....	50
9.1.	Sonderbaufläche „Nahversorgung und Gewerbe“	50
9.2.	Straßen für überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrsstraßen	50
9.3.	Flächen für die Landwirtschaft	50

1. Allgemeines

1.1. Aufgaben und Zielsetzung des Flächennutzungsplans

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt Ablauf und Inhalt der Bauleitplanung. Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung in den Gemeinden zu gewährleisten. Darüber hinaus soll die Bauleitplanung einen Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt leisten und helfen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht einen zweistufigen Aufbau der Bauleitplanung vor: Der **Flächennutzungsplan** als sog. vorbereitender Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) soll „für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen“ darstellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und bereitet damit die „bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde“ vor (§ 1 Abs. 1 BauGB). Er bildet die Grundlage und den Rahmen für die Erarbeitung von **Bebauungsplänen**, die als sog. verbindliche Bauleitpläne (§ 1 Abs. 2 BauGB) für Teilbereiche der Gemeinde die „rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung“ enthalten (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und damit die „bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde“ leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Die Erfüllung dieser Aufgabe muss sich an den in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB allgemein formulierten Zielen, der sog. Zielquadriga orientieren:

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung;
- Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung;
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt;
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Um diese Ziele zu erreichen, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätze zu beachten. Besondere Beachtung verdient das sog. Optimierungsgebot in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Nur in den seltensten Fällen wird es möglich sein, alle genannten Ziele gleichermaßen zu berücksichtigen. Ihre Heterogenität bedingt häufig eine inhaltliche Konkurrenz oder gar Gegensätzlichkeit. Das BauGB enthält daher in § 1 Abs. 7 das sog. Abwägungsgebot, also die Forderung, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Weinheim wurde mit Bekanntmachung vom 30.12.2004 wirksam.

1.2. Rechtswirkung des Flächennutzungsplans – Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Als vorbereitender Bauleitplan entfaltet der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtskraft für den Bürger. Aus seinen zeichnerischen und textlichen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, wie etwa bei einer Baugenehmigung, noch Entschädigungsansprüche, die aufgrund von Bebauungsplanfestsetzungen entstehen können, herzuleiten. Einen Anspruch auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bauleitplans haben Bürger aufgrund der Planungshoheit der Gemeinden nicht.

Der Flächennutzungsplan besitzt jedoch Bindungswirkung für nachfolgende Bebauungspläne: Sie müssen aus ihm „entwickelt“ werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Behördenintern, d.h. für die

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Verwaltung stellt der Flächennutzungsplan somit ein planungsbindendes Programm dar. Für vorliegende Flächennutzungsplanänderung ergibt sich hieraus der Planungsanlass.

2. Planungsanlass und Planerfordernis / Räumlicher Geltungsbereich

2.1. Anlass der Planung

Im Norden von Weinheim befindet sich der Stadtteil Sulzbach. Dieser ist zum derzeitigen Zeitpunkt durch keinen Lebensmittelhändler versorgt und weist somit eine Nahversorgungslücke auf. Die Nahversorgungsmöglichkeiten in der Gemeinde Hemsbach sind kein geeigneter Ersatz, da diese insbesondere für die ältere Bevölkerung fußläufig vom Sulzbacher Ortskern nur schwierig erreichbar sind. Die Notwendigkeit der Versorgung der Sulzbacher Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist somit gegeben. Das anvisierte Plangebiet grenzt direkt an die B3 und ist somit sehr verkehrsgünstig gelegen.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs sieht das Plankonzept für den Standort großflächigen Einzelhandel vor. Dabei beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche 850 m² inklusive Backshops. Dementsprechend wird die Versorgungsfunktion für den Stadtteil übernommen. Der Marktstandort ist fußläufig für die nördlich angrenzenden Gebiete erreichbar und schafft somit eine wohnortnahe Versorgung.

Aktuell ist der Bereich nicht von einem Bebauungsplan erfasst und stellt einen unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB dar. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit als Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dementsprechend ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Lebensmittelmärkten zu schaffen. Da die Darstellungen des rechtswirksamen FNP von der geplanten Nutzung abweichen, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2.2. Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, im Plangebiet die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes zu ermöglichen. Dabei wird der Nahversorgungsstandort in Sulzbach planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/02-18 gesichert und somit für die ansässige Bevölkerung die Nahversorgungslücke im Stadtteil geschlossen. Dementsprechend wird das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Versorgung des Stadtteils zu gewährleisten und somit dem Standort eine Nachversorgungsfunktion zuzuweisen.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans setzt die Ziele des Einzelhandelskonzepts und des Regionalplans um und sichert die Nahversorgung in Weinheim-Sulzbach.

Mit der Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die folgenden grundsätzlichen Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Gewerbe“ zur Schließung der Nahversorgungslücke
- Rücknahme/Flächentausch einer gemischten Baufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft

Hierdurch wird keine Mehrung an Bauflächen erzielt, sondern ein Flächentausch. Die Plangebietsfläche stellt den einzigen sinnvollen Standort für die Initiierung eines Lebensmittelmarktes in Sulzbach dar.

2.3. Lage des Änderungsbereichs und räumlicher Geltungsbereich

Sulzbach ist der nördlichste Stadtteil Weinheims und befindet sich deutlich abgesetzt von der Weinheimer Kernstadt an der nördlichen Stadtgrenze zu Hemsbach.

Der Geltungsbereich (Teilbereich 1) umfasst die Flurstücke 15316/1, 15318/1, 15319/1 und 15319/2 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 1209, 15320 und 15367 der Gemarkung Weinheim. Auf Grund einer durchgeführten Flurneuordnung (Stand 09/2021) haben sich im Laufe des Verfahrens Änderungen im Kataster ergeben. Hierdurch ist das Flurstück 15319/2 neu hinzugekommen. Zudem untergliederte sich das Flurstück 15316/1 zuvor in Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 15316, 15317, 15318 und 15319.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Sulzbach und umfasst eine Fläche von ca. 7.187 m² und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten: von der Bergstraße (Flurstück 1209),
- Im Norden: von einem gewerblichen Betrieb sowie Freizeitgärten (Flurstücke 15315, 15313 und 15314),
- Im Westen: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstücke 15316, 15317, 15318, 15319 und 15320)
- Im Süden: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 15321).

Zudem umfasst der Geltungsbereich (Teilbereich 2) eine Rücknahme/Flächentausch einer bisher als gemischte Baufläche ausgewiesenen Fläche, welche die Flurstücke 15279, 15278, 15277 sowie Teile der Flurstücke 15280 und 15258 beinhaltet und eine Fläche von ca. 3.535 m² aufweist und wie folgt begrenzt wird:

- Im Osten: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 15305) und dem Schleimweg,
- Im Norden: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 15280),
- Im Westen: von einer Bahntrasse (Flurstück 1281/26)
- Im Süden: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 15276).



Abbildung 1: Abgrenzung und Lage des Plangebiets¹

2.4. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet (Teilbereich 1) stellt sich derzeit als landwirtschaftlich und freizeigtärtnerisch genutzte Fläche dar. Hierbei sind Fettwiesen und umfangreiche Gehölzstrukturen anzutreffen sowie eine Gartenhütte, baufällige Schuppen mit Sperrmüll, Holzstapel und alte Wohn-

¹ ALKIS®-Liegenschaftskarte, <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand 14.08.2020

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

wagen. Dementsprechend ist die Fläche derzeit weitestgehend unversiegelt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den angrenzend an die B3 verlaufenden Rad- und Fußweg. Die Flurstücksnummer 15320 wird als Ackerland genutzt.

Der östliche Teilbereich ist durch die nord-süd verlaufende Bergstraße, B3, sowie einen angrenzenden Fuß- und Radweg gekennzeichnet.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich im Norden weitere freizeitgärtnerische Nutzungen sowie direkt angrenzend eine Autowerkstatt und anschließend das Siedlungsgefüge Sulzbachs. Im Osten verläuft die Bergstraße. Anschließend daran sind Wohnbebauungen und eine Schreinerei anzutreffen. Im Süden und Westen sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen zu finden.

Der Bereich des Flächentausches (Teilbereich 2) ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt und umgeben. Im Westen befindet sich eine Bahntrasse.

3. Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das sonstige Sondergebiet im Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da der Flächennutzungsplan von dem geplanten Vorhaben abweicht, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

4. Übergeordnete Vorgaben und Planungen

4.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)

Die Stadt Weinheim gehört zum baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Sie ist Teil der grenzüberschreitenden Landesentwicklungsachse Heidelberg - Weinheim (- Darmstadt) und ist ein Mittelzentrum in der Region Unterer Neckar.

Laut dem Landesentwicklungsplan sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe prinzipiell nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen und dort vornehmlich in städtebaulich integrierten Lagen entstehen oder erweitert werden. Dabei sollen die beschriebenen Projekte die Funktionsfähigkeit von bestehenden Stadt- und Ortskernen nicht beeinträchtigt werden. Die Verkaufsfläche soll so bemessen sein, dass sie den zentralörtlichen Einzugsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist Weinheim gemäß dem Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum festgelegt. Neben der Großräumigen Entwicklungsachse aus dem LEP ist Weinheim im Regionalplan als Teil der regionalen Entwicklungsachse Mannheim-Weinheim-Fürth ausgewiesen.

Ein Grundsatz des Regionalplans ist es, die Nahversorgung zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs in allen Städten der Metropolregion Rhein-Neckar zu gewährleisten. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden. Die betroffene Fläche (Teilbereich 1) ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Wohnen sowie als restriktionsfreie Fläche festgelegt. Großflächiger Einzelhandel soll außerhalb der festgelegten Versorgungsbereiche nicht entstehen. Allerdings können Ausnahmen für Bestandsbetriebe in integrierten Lagen erteilt werden. Für den Teilbereich 2 ist eine Grünzäsur im Regionalplan dargestellt.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim entspricht mit seinen künftigen Darstellungen dem aktuellen Regionalplan.

Der notwendige Flächentausch wurde bereits während des Verfahrens zur Aufstellung des Einheitlichen Regionalplans mit dem Verband Region-Rhein-Neckar abgestimmt. Hierbei wird im Zuge der Darstellung der Sonderbaufläche und dem damit einhergehenden Wegfall landwirtschaftlicher Flächen im Westen des Plangebiets eine bisher als Gemischte Baufläche ausgewiesene Fläche zurückgenommen.

Der Regionalplan definiert zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vier für die Ebene der Bauleitplanung relevanten Ge- bzw. Verbote als Ziel der Raumordnung: Das Zentralitätsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot. Zusätzlich sollen Einzelhandelsgroßprojekte in der Metropolregion Rhein-Neckar die Kriterien Erreichbarkeit (Grundsatz) und zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte (Ziel) erfüllen.

Als „nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente“ benennt der ERP Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren und Kosmetikartikel. Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt in Sulzbach handelt es sich also um ein in Z 1.7.3.1 genanntes „Einzelhandelsgroßprojekt mit zentrenrelevanten Sortimenten, das ausschließlich der Nahversorgung dient“; dies erlaubt bezüglich der Standortwahl eine Abweichung vom Primat der zentralörtlichen Standortbereiche.

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Mittelzentrum. Der geplante Lebensmittelmarkt wird gemäß der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes rund 80 %

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

seiner Umsätze aus dem Stadtgebiet von Weinheim erzielen (darunter ca. 70 % mit der Wohnbevölkerung von Sulzbach). Zentralitäts- und Kongruenzgebot werden also erfüllt. Das Vorhaben führt nicht zu Gefährdungen des Betriebsbestands in zentralen Versorgungsbereichen von Weinheim oder anderen zentralen Orten und somit nicht zu Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges und der Funktionsfähigkeit der zentralen Lagen. Im Stadtteil Sulzbach tritt mit der Vorhabenrealisierung eine ganz erhebliche Aufwertung der örtlichen Nahversorgungssituation ein, da hier bisher kein Lebensmittelmarkt ansässig ist. Das Vorhaben entspricht somit dem Beeinträchtigungsverbot. Der Planstandort liegt außerhalb der Siedlungsbebauung und nicht in einem „Zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandels-großprojekte“. Es handelt sich jedoch um ein Einzelhandelsprojekt mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, welches eindeutig der Nahversorgung dient. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in der Standortkommune oder in anderen Gemeinden und deren Ortskernen sind als Folge des Vorhabens nicht zu erwarten. Der Standort ist gut in das örtliche ÖPNV-Netz integriert (Bushaltestelle ca. 300 m entfernt – eine Verlegung in Richtung des Lebensmittelmarktes ist geplant) und verfügt zudem über eine Fuß- und Radweganbindung in die Wohngebiete von Sulzbach. Ein Alternativstandort für den Lebensmittelmarkt in besser integrierter Lage, mit dem eine Nutzungsbündelung mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erzielt werden könnte, konnte in Sulzbach nicht gefunden werden.²



Abbildung 2: Auszug der Stadt Weinheim aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

² GMA (26.10.2020): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Weinheim, Stadtteil Sulzbach – überarbeitete Fassung -

4.3. Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim

Für die Stadt Weinheim wurde im Jahr 2010 ein Einzelhandelskonzept aufgestellt.

Hauptziel ist die Erhaltung und Stärkung der bestehenden Hauptzentren Innenstadt und Milt, um die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Weinheim zu gewährleisten. Das Konzept definiert verschiedene zentrale Bereiche im Stadtgebiet, außerhalb derer keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe und Agglomerationen entstehen sollen. Die Bereiche orientieren sich an den im Regionalplan festgelegten zentralörtlichen Standortbereichen bzw. definieren für Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit mehrere dezentrale Standorte, an denen die Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden soll.

Für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen Sonderzentren vorgesehen werden.

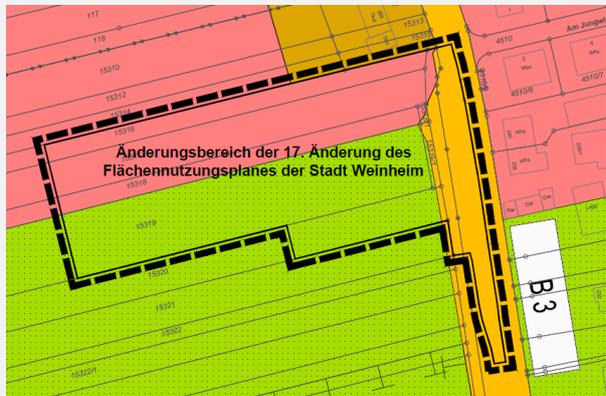
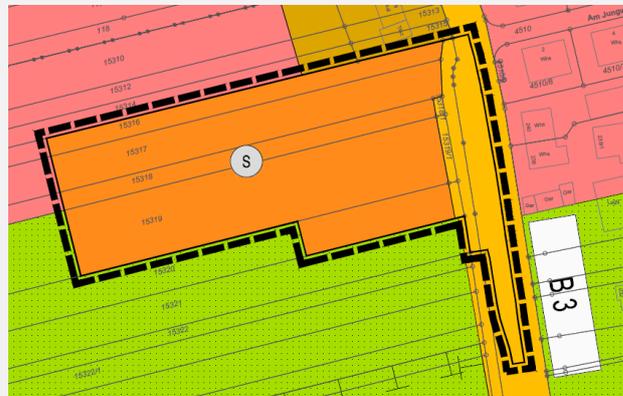
Außerhalb der Haupt- und Sonderzentren soll kein großflächiger Einzelhandel entstehen.

Nicht-großflächige Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollen dezentral in den jeweiligen Nahversorgungszentren angesiedelt werden.

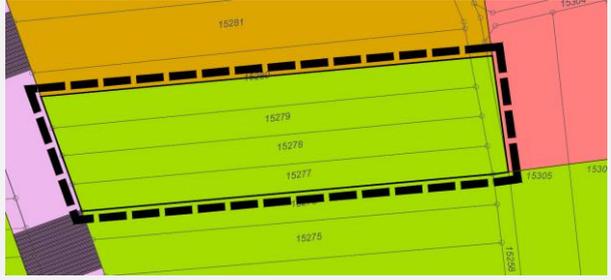
Für Sulzbach wurde festgelegt, dass dort, trotz der Lage außerhalb der Haupt- und Sonderzentren, ein Nahversorgungszentrum entstehen soll. Dieses soll an einem Standort entstehen, der eine möglichst hohe fußläufige Erreichbarkeit ermöglicht.

Bisher befindet sich in Sulzbach kein Nahversorgungszentrum. Der Einzugsbereich des Standorts wird überwiegend Sulzbach sein, so dass durch die Ausweisung des Marktes keine wesentlichen Nachteile für die südlich gelegenen Nahversorgungszentren oder andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Im Zuge des Vorhabens wird die Nahversorgungslücke in diesem Bereich geschlossen und entspricht somit dem Einzelhandelskonzept.

5. Projektierte Änderung

UMWANDLUNG EINER WOHNBAUFLÄCHE UND EINER FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IN EINE SONDERBAUFLÄCHE TEILBEREICH 1: GESAMT CA. 0,72 HA	
 <p style="text-align: center;">Änderungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim</p> <p style="text-align: center;"><i>wirksamer FNP 2004</i></p>	 <p style="text-align: center;"><i>geplante Darstellung</i></p>
Ziel	Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Gewerbe“ und Straßen für überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrsstraßen
Darstellung im wirksamen FNP	Wohnbaufläche, Flächen für die Landwirtschaft, Straßen für überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrsstraßen
Aktueller Bestand	Freizeitgärten, landwirtschaftliche Flächen, Straße 
Beschreibung des Vorhabens	Zur Schließung der Nahversorgungslücke in Sulzbach soll großflächiger Einzelhandel im Süden des Stadtteils angesiedelt werden.
Übergeordnete Planungen	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsfläche Wohnen ▪ restriktionsfreie Fläche

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

UMWANDLUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE IN EINE FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT TEILBEREICH 2: GESAMT CA. 0,35 HA	
 <p>wirksamer FNP 2004</p>	 <p>geplante Darstellung</p>
Ziel	Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung im wirk-samen FNP	Gemischte Baufläche
Aktueller Bestand	landwirtschaftliche Flächen 
Beschreibung des Vorhabens	Flächenrücknahme/Flächentausch. Die Größe der Fläche des Teilbereichs 2 entspricht der Größe der Fläche, die im Teilbereich 1 von Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche umgewandelt wird.
Übergeordnete Pla-nungen	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünzäsur

6. Standortalternativen

Die Siedlungsstruktur von Sulzbach stellt sich als kleinteilig dar und die weitere Entwicklung ist durch die Bahnlinie im Westen, die topographischen Gegebenheiten im Osten und die Gemarkungsgrenze im Norden stark eingeschränkt. Durch die genannten Faktoren ist für flächenintensive Nutzungen lediglich eine Entwicklung in Richtung Süden möglich.

Standort- und Konzeptalternativen werden im Umweltbericht unter 8.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten dargestellt.

7. Sonstige Hinweise für die nachgelagerte Planungsebene

7.1. Archäologische Funde

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Prüffalls gem. § 2 DSchG: Straße aus der Römerzeit (ADAB-Id. 101635700) sowie in unmittelbarer Nähe zu einem Archäologischen Kulturdenkmal bzw. einem Prüffall: Villa rustica aus der Römerzeit (ADAB-Id.: 101641082) und Siedlung aus der Jungsteinzeit (ADAB-Id.: 101641088). Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus bis in den Bereich der Planfläche erstrecken.

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

7.2. Altlasten

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens im Zuge von Abbrucharbeiten, der Ausführung des Bauvorhabens bzw. bei Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Auf erhöhte Chromgehalte in Teilbereich 1 wird hingewiesen.

8. Umweltbericht

8.1. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Weinheim beabsichtigt, am südlichen Ortsrand des Stadtteils Sulzbach eine Sonderbaufläche Nahversorgung und Gewerbe darzustellen. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1/02-18 für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd“ sowie die parallel laufende 17. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet. Der Geltungsbereich umfasst bei Teilbereich 1 eine Gesamtgröße von ca. 0,7 ha. Die Grundflächenzahl liegt im Bebauungsplan bei 0,5. Innerhalb des Planungsgebietes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan definiert. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung können Kapitel 2 der Begründung entnommen werden. Die einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplans werden in Kapitel 9 begründet. Der Geltungsbereich von Teilbereich 2 der Flächennutzungsplanänderung umfasst rund 0,35 ha.

8.2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen

8.2.1. Natura 2000-Gebiete

Der Teilbereich 1 befindet sich in keinem FFH- oder Vogelschutzgebiet (Natura 2000). Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Nr. 6417341) „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ befindet sich ca. 100 m östlich des Geltungsbereichs. Die Teilbereich 2 befindet sich rund 370 m östlich des FFH-Gebiets.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet, die ursächlich auf die Flächennutzungsplanänderung zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten.

8.2.2. Naturpark Neckartal-Odenwald

Ein etwa 10 m breiter Streifen entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze von Teilbereich 1 liegt innerhalb des Naturparks Nr. 3 „Neckartal-Odenwald“. Teilbereich 2 liegt außerhalb des Naturparks.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des Naturparks, die ursächlich auf die Flächennutzungsplanänderung zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten, da der Teilbereich 1 größtenteils bereits Teil der Bundesstraße ist.

8.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord

Die beiden von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Teilbereiche befinden sich in keinem Landschaftsschutzgebiet.

Erhebliche Beeinträchtigungen des ca. 100 m bzw. 370 m östlich gelegenen Landschaftsschutzgebiets (Nr. 2.26.043) „Bergstraße-Nord“, die ursächlich auf die Flächennutzungsplanänderung zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten.

8.2.4. Naturschutzgebiet Wüsthästenbach und Haferbuckel

Durch die Flächennutzungsplanänderung ist kein Naturschutzgebiet direkt betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des ca. 225 m bzw. 480 m südöstlich gelegenen Naturschutzgebiets (Nr. 2.010) „Wüsthästenbach und Haferbuckel“, die ursächlich auf die Flächennutzungsplanänderung zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten.

8.2.5. Gesetzlich geschützte Biotope

Teilbereich 1

Innerhalb des eingezäunten Gartengrundstücks Flst. Nr. 15319 besteht gemäß Kartenserver der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke südlich Sulzbach – Junge Wingert unter der Straße“, Nr. 164172260091. In der Offenland-Biotopkartierung aus dem Jahr 1996 wird das Biotop folgendermaßen beschrieben: hochwüchsige, dichte Hainbuchen-Feldhecke innerhalb eines umzäunten Gartengrundstücks, im Osten mit Schwarzem Holunder, stellenweise mit Waldrebe, mit einem Saum aus Brennnesseln (Lage vgl. Abbildung 3).



Abbildung 3: Lage des gesetzlich geschützten Biotops „Feldhecke südlich Sulzbach – Junge Wingert unter der Straße“ gem. LUBW Kartenserver.

Aufgrund fehlender Pflege hat sich die ehemals dichte Hainbuchenhecke in eine Baumreihe entwickelt. Die Fläche unterhalb der Bäume werden bis zum Stamm als Lagerflächen für verschiedene Materialien wie Sperrmüll, Bodenaushub, Kompost, Baumaterialien etc. genutzt (vgl. Abbildung 4).

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim



Abbildung 4: ehemals gesetzlich geschützte Feldhecke

Die Hainbuchenreihe entspricht somit nicht mehr den Kriterien des gesetzlich geschützten Offenlandbiototyps „Feldhecke“.

Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung ist somit kein gesetzlich geschütztes Biotop betroffen. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Teilbereich 2

In Teilbereich 2 des Planungsgebiets befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop. Ca. 10 m westlich befindet sich das Offenlandbiotop „Feldhecke südl. Sulzbach – Bahnlinie – Tiefengewann“ (Nr. 164172260090).

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

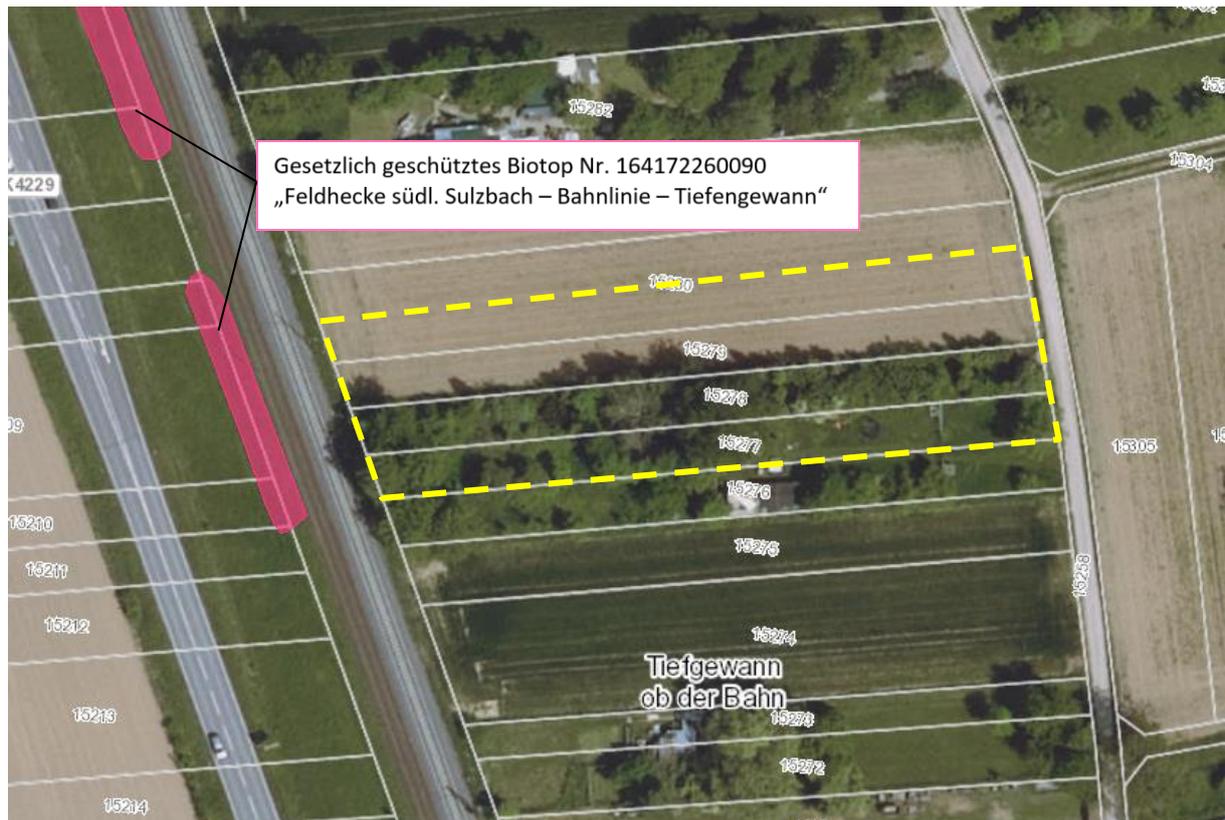


Abbildung 5: Lage des gesetzlich geschützten Biotops „Feldhecke südl. Sulzbach – Bahnlinie – Tiefengewann“ gem. LUBW Kartenserver.

Auswirkungen

Durch die Flächennutzungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf das westlich der Bahnlinie vorhandene Biotop zu erwarten.

8.2.6. Biotopverbund

Nach § 20 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz haben die Bundesländer den Auftrag, einen Biotopverbund zu schaffen, der mindestens 10 % ihrer Landesfläche umfasst. Ziel des landesweiten Biotopverbunds ist es - neben der nachhaltigen Sicherung heimischer Arten, Artengemeinschaften und ihrer Lebensräume - funktionsfähige, ökologische Wechselbeziehungen in der Landschaft zu bewahren, wiederherzustellen und zu entwickeln.

Mit dem Fachplan Landesweiter Biotopverbund schafft das Land die Voraussetzung für die Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgabe. Der Fachplan ist beim Daten- und Kartendienst der LUBW³ abrufbar und umfasst die Planungsgrundlagen für das Offenland trockener, mittlerer und feuchter Standorte und die Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans.

³ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim



Abbildung 6: Ausschnitt Landesweiter Biotopverbund, Datenserver LUBW, Stand 05.11.2020

Eine kleine Teilfläche des Teilbereichs 1 liegt innerhalb des 500 m-Suchraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte. (vgl. Abbildung 6).

Der Teilbereich 2 liegt in keinem vom Fachplan landesweiter Biotopverbund ausgewiesenen Suchraum, Kernraum oder Kernfläche für den Biotopverbund.

8.2.7. Waldfunktionskartierung

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Waldflächen betroffen.

8.2.8. Altlastenverdachtsflächen

Nach Prüfung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand keine erfassten Altlasten und/oder altlastverdächtige Flächen.

Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtigter Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2013) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.

Versickerungsmulden sind aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht vorgesehen. Sofern dennoch Versickerungsmulden innerhalb der gekennzeichneten Flächen errichtet werden, müssen die dortigen Oberböden abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden. Ein Wiedereinbau dieser Böden als belebte Bodenschicht in Versickerungsmulden ist aufgrund der Chrom-Gehalte nicht zulässig. Außerdem ist der in diesen Bereichen anstehende Unterboden zusätzlich laboranalytisch zu untersuchen, um die Schadlosigkeit einer Versickerung nachzuweisen.

8.3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Übersicht über die voraus-

sichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wären in Teilbereich 1 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. 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 würde voraussichtlich wie bisher genutzt.

In Teilbereich 2 sind bei Nichtdurchführung der Planung ebenfalls Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Durch die Rücknahme der Gemischten Baufläche und die Umwandlung in Flächen für die Landwirtschaft ist diese perspektivisch nicht mehr als Baufläche vorgesehen.

8.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

8.4.1. Schutzgut Mensch

Schutzziele

- Erhalt und Entwicklung eines gesunden Wohnbereiches und Wohnumfeldes sowie einer landschaftsgebundenen Naherholung,
- dauerhafte Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Teilbereich 1

Ausgangssituation

Die geplante Baufläche liegt am südlichen Ortsausgang von Sulzbach und wird derzeit überwiegend mehr oder weniger intensiv als Freizeitgarten genutzt. Nördlich des Planungsgebietes bestehen weitere Klein- bzw. Freizeitgärten. Im Nordosten grenzt eine Autowerkstatt an, östlich der Bundesstraße B 3, liegen Wohn- und Mischgebietsflächen.

Wohnumfeld

Die bisherigen Freiflächen besitzen zwar eine gewisse Bedeutung für das Wohnumfeld für die Bewohner der östlich der Bundesstraße B 3 vorhandenen Wohnbebauung. Durch die vorhandene Bundesstraße ist das Wohngebiet jedoch bereits jetzt von den bisher freizeittgärtnerisch bzw. kleinflächig ackerbaulich genutzten Flächen getrennt und es besteht eine hohe Vorbelastung durch Verkehrsemissionen. Insgesamt kommt dem Planungsgebiet daher eine geringe bis allgemeine Bedeutung für das Wohnumfeld zu.

Erholung

Das Gebiet wird derzeit überwiegend als privater Freizeitgarten genutzt und ist nicht frei zugänglich. Aufgrund der Unzugänglichkeit und hohen Vorbelastung durch die vorhandene Bundesstraße B 3 spielt das Gebiet keine Rolle als lokales oder gar regionales Erholungsgebiet. Allerdings kommt dem derzeitigen Radweg entlang der Bundesstraße für Radfahrer und Kurzzeiterholungssuchende eine Bedeutung als Verbindungsweg zwischen Sulzbach und Weinheim zu.

Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase

Baubedingte Auswirkungen:

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Durch die Umsetzung der Planung sind baubedingte Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten (z. B. Lärm durch Bautätigkeit, Erschütterungen, vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum, Störung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung).

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die An- und Abfahrt von Mitarbeitern und Besuchern des Verbrauchermarktes sowie durch den Lieferbetrieb ist ein höheres Verkehrsaufkommen mit den damit verbundenen Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten.

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose wurden die möglichen Lärmeinwirkungen auf die im Obergeschoss des Lebensmittelmarktes geplante gewerbliche Nutzung und auf die Nachbarschaft bei Umsetzung des geplanten Vorhabens gemäß TA Lärm /1/ prognostiziert.

Die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz⁴ in Bezug auf die Nachbarschaft des Plangebietes, sind ohne zusätzliche Maßnahmen erfüllt. Dies gilt auch beim Betrieb des Backshops an Sonn- und Feiertagen.

Für die geplante Nutzung des Obergeschosses mit nicht störendem Gewerbe (z.B. Büro, Praxis etc.) wurde festgestellt, dass ebenfalls keine schalltechnischen Festsetzungen erforderlich werden. Im Bereich der Nordfassade der geplanten Marktaufstockung sind durch Andienungsgeräusche im Bereich der Verladerrampe die maßgeblichen Tag-Immissionsrichtwerte der TA Lärm /7/ für Gewerbenutzung überschritten, auf Grund dessen werden Maßnahmen zum Immissionsschutz in Form einer bedingten Festsetzung im Bebauungsplan getroffen. Eine Wohnnutzung im Obergeschoss ist nicht zulässig.

Teilbereich 2

Bei Teilbereich 2 ändert sich durch die Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich des Schutzgutes Mensch nichts am derzeitigen Umweltzustand, da die landwirtschaftliche Nutzung weiter wie bisher erfolgt.

8.4.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt**Schutzziele**

- Sicherung der wild lebenden Pflanzen und Tiere und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt,
- Sicherung von Lebensräumen mit besonderen Funktionen für Pflanzen und Tiere sowie ihrer Ausbreitungsmöglichkeiten.

Teilbereich 1**Ausgangssituation**

Die geplante Baufläche liegt am südlichen Ortsausgang von Sulzbach und wird derzeit überwiegend freizeitgärtnerisch genutzt. Im Süden umfasst das Planungsgebiet eine kleine

⁴ DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 2020: Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" Stadt Weinheim - Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft – und - Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet -

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Teilfläche des benachbarten Ackers, im Osten befindet sich die Bundesstraße B 3 sowie ein parallel dazu verlaufender Radweg.

Beschreibung der Biotoptypen

Auf einer kleinen Teilfläche im Südosten des Untersuchungsgebietes befindet sich intensiv genutztes Ackerland.

Das nördlich daran anschließende Grundstück nimmt den Hauptteil der geplanten Baufläche ein und wird derzeit freizeitgärtnerisch genutzt. Von Nordosten nach Südwesten durchquert ein Erd-Grasweg das Gelände, welcher zu einer Gartenhütte, westlich des Planungsgebietsrands, führt. Beidseitig des Wegs befinden sich stark ruderalisierte Flächen. Im östlichen Grundstücksbereich sind diese durch auf den Stock gesetzte Gehölzbestände geprägt (vgl. Abbildung 7).

Neben den 1-2 Jahre alten Stockausschlägen und Gehölzaufwuchs von Robinie, Götterbaum, Berg- und Silberhorn, Kirsche und Linde sind auch Sträucher wie Kirschlorbeer, Hasel und Hartriegel vorhanden. Das zerkleinerte Stammholz sowie Zweige und Äste, teilweise von gefällten Koniferen, wurden auf dem Boden liegen gelassen und werden mittlerweile von Brombeere, Waldrebe und Efeu überwuchert.



Abbildung 7: Gehölzaufwuchs im östlichen Bereich des Gartengrundstücks (Bioplan, November 2019)

Am Rand der Gestrüppe dominieren zunächst krautige Ruderalarten frischer, nährstoffreicher Standorte wie Brennnessel, Echte Nelkenwurz und Schöllkraut. Nördlich des Wegs geht der Bewuchs zwischen zahlreichen Holz- und Hackschnitzelablagerungen in eine grasreiche Ruderalflur über (vgl. Abbildung 8).

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim



Abbildung 8: Grasreiche Ruderalflur nördlich des Wegs (Bioplan, November 2019)



Abbildung 9: Erd-Grasweg, nördlich Ruderalflur mit Holzlager, südlich Fettwiesenstreifen (Bioplan, Sommer 2019)

Südlich des Wegs besteht ein relativ artenarmer Fettwiesenstreifen (vgl. Abbildung 9).

Richtung Gartenhütte nehmen die Ablagerungen beidseitig des Weges zu. Hier finden sich neben Holz auch Sperrmüll, Paletten, Altreifen und ein alter Wohnwagen sowie mehrere eingefallene Verschläge. Die Materialien liegen anscheinend schon länger, da sie teilweise von Brennnessel, Brombeere, Waldrebe und Efeu überwuchert sind.

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim



Abbildung 10: Holz- und Sperrmülllagerflächen (Bioplan, Herbst 2019)

Das nördlich an den Freizeitgarten angrenzende Grundstück liegt brach. Im westlichen Teil befinden sich einige zum Teil ältere Walnussbäume. Die Flächen unter den Bäumen sind mit Efeu und Waldrebe sowie teilweise mit Haselsträuchern bewachsen. Der mittlere Grundstücksbereich ist stark ruderalisiert. Neben Brennesselfluren und Brombeerbeständen hat sich hier auch ein Dominanzbestand aus Kanadischer Goldrute eingestellt. Entlang der Grundstücksränder sind auch Ziergehölze vorhanden, z.B. Schneebeere, welche genau wie ein alter Wohnwagen und Müllablagerungen von einer ehemaligen Gartennutzung zeugen. Im Osten begrenzen einige von Brombeeren und Brennessel gesäumte junge Kirschen das Grundstück.



Abbildung 11: von Brennessel und Brombeeren gesäumte Kirschen entlang der Grundstücksgrenze (Bioplan, Herbst 2019)

Bewertung der Biotoptypen

Dem Großteil der innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden Biotoptypen kommt eine geringe (Erd-Grasweg, Garten mit Müllablagerungen, Dominanzbestände und Acker) bis mittlere (Ruderalflur, Fettwiese) naturschutzfachliche Bedeutung zu. Einzig die vorhandenen Gehölzbestände besitzen eine hohe ökologische Wertigkeit.

Empfindlichkeit

Gegen Überbauung / Zerstörung sind alle Biotope hoch empfindlich. I.d.R. sind jedoch nur hochwertige und/oder auf spezielle Standorte angewiesene Biotope sowie Biotope, die einen langen Entwicklungszeitraum benötigen, schwierig, u. U. auch gar nicht wieder zu entwickeln.

Auswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen:

Von der Baumaßnahme geht eine zeitweilige Störung der Fauna angrenzender Bereiche durch Baufeldräumung, Baustellenverkehr, Lärm und Vibrationen aus. Durch die Baustelleneinrichtungsflächen kann es unter Umständen auch zu temporären Beeinträchtigungen von benachbarten Vegetationsbeständen kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Anlage des Verbrauchermarktes werden überwiegend gärtnerisch genutzte bzw. verbrachte Flächen in Anspruch genommen und überbaut. Der vorhandene Biotopkomplex aus Fettwiese, Ruderalflur, Gestrüpp, Ackerflächen und Gehölzbeständen, geht verloren. Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die An- und Abfahrt von Arbeitern und Besuchern des Verbrauchermarktes sowie durch die Ver- und Entsorgung des Areals sind betriebsbedingten Beeinträchtigungen (Verlärmung, Lichtreflexe, Bewegung) auf die Fauna zu erwarten.

Schutzgut Tiere (Artenschutz)

Ökologische Übersichtsbegehung:

Im Rahmen der Aufstellung der Planung wurde am 06.05.2016 eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten. Es wurde weiterer Untersuchungsbedarf bei den Artengruppen Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel festgestellt und 2016 spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

Im Zuge der Weiterführung der Planung wurde 2019 die Abgrenzung des Geltungsbereichs geändert. Um zu klären, ob weiterer Untersuchungsbedarf besteht, wurde am 03.06.2019 eine weitere Begehung durchgeführt. Weitere Begehungen wurden nicht als notwendig erachtet.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung⁵ zusammenfassend dargestellt:

Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen:

An folgenden Tagen wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu den Artengruppen Brutvögel und Reptilien durchgeführt: 25.05.19, 06.06.16, 25.06.16, 07.07.16,

⁵ BIOPLAN Ges. für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2019: Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim - Sulzbach

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

05.08.16. Nach einer Änderung des Geltungsbereichs fand am 03.06.2019 eine weitere Begehung statt.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung von Fledermäusen, wurde am 22.06.16 eine Detektorbegehung (mit begleitendem Horchboxeinsatz) durchgeführt. Horchboxen wurden zusätzlich vom 28.06. bis 02.07.16 durchgängig an zwei unterschiedlichen Stellen im Plangebiet von 2016 aufgestellt.

Reptilien

Das Untersuchungsgebiet weist zumindest im südlichen und östlichen Bereich des Freizeitgartens Strukturen auf, die auf das Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) hinweisen könnten. Während der Begehungen konnten jedoch keine Zauneidechsen trotz vorhandener Habitatstrukturen (extensiv gepflegtes Grünland mit angrenzenden Gehölzstrukturen) nachgewiesen werden. Es kann aktuell davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Zauneidechsen vorkommen. Es sind keine Maßnahmen notwendig.

Vögel:

Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Planungsrelevant sind insbesondere die gefährdeten Brutvogelarten der Bundesländer.

Das Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung zeigte sich, was die Vogelarten betrifft, bezogen auf die geringe Flächengröße, als relativ artenreich. Für über ein Drittel der nachgewiesenen Vogelarten ist das Untersuchungsgebiet als Brutrevier zu werten. Es handelt sich um typische Arten der Gehölzstrukturen und des Siedlungsbereichs. Daneben wurden auch Arten des Offenlandes / Halboffenlandes nachgewiesen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine Brutvögel der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) nachgewiesen werden.

Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) sind unter den Brutvögeln der näheren Umgebung Rotmilan, Mäusebussard, Turmfalke, Kuckuck, Haussperling, Grünsprecht und Mauersegler zu nennen.

Auswirkungen Vögel:

Durch die Überbauung des Gebietes gehen Brut- und Nahrungshabitate verloren.

Bei den innerhalb des Planungsgebietes festgestellten Vogelarten handelt es sich um regional und lokal weit verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten, bei denen von einer Verlagerung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Bereich des ökologischen Funktionszusammenhangs ausgegangen werden kann. Entfallender Lebensraum wird durch Gehölzpflanzungen im Rahmen der Bebauung mittelfristig wiederhergestellt. Für Höhlenbrüter wie Kohl-, Blaumeise und Gartenbaumläufer, Heckenbrüter wie Girlitz und Wacholderdrossel sowie für den Hausrotschwanz als Nischenbrüter sind entsprechende Ersatznistmöglichkeiten anzubringen.

Unter den Brutvögeln der näheren Umgebung ist der Haussperling (Vorwarnliste) hervorzuheben. Es konnte ein Nest an der Gartenhütte, also angrenzend an das Planungsgebiet, festgestellt werden. Durch die Bebauung des angrenzenden Gebietes, könnte dieser eigentlich suboptimale Nistplatz von Haussperlinge nicht mehr genutzt werden. Daher wurden CEF-Maßnahmen (Anbringung von Nisthilfen) formuliert.

Stare konnten knapp außerhalb des Planungsgebietes als sporadische Nahrungsgäste nachgewiesen werden. Zwar liegt das Bruthabitat des Stars außerhalb des Planungsgebietes, da das Untersuchungsgebiet derzeit allerdings mit seinen Strukturen (Gärten, Streuobst) Eignung als Habitat für den Star aufweist sind entsprechende Nistkästen aufzuhängen.

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Die Nistkästen werden auf dem Gelände des naheliegenden Bürgersaals und der Carl-Orff-Schule an bestehenden Gehölzen bzw. am Gebäude des Bürgersaals angebracht.

Die Bruthabitate von weiteren streng geschützten Arten und Arten der Roten Liste (inklusive Vorwarnliste) der näheren Umgebung sind durch das Bauvorhaben aller Voraussicht nach nicht betroffen. Die Nahrungshabitate von Rotmilan, Mäusebussard und Turmfalke sowie Mauersegler werden sich aufgrund der relativ geringen Größe des Eingriffsbereichs (Ackerlandbereich) nicht wesentlich verschlechtern.

Fledermäuse:

Das Plangebiet erfüllt eine ökologische Funktion als quaternahes Jagdhabitat mit Quartierpotential für die Bartfledermaus und die Zwergfledermaus sowie als vernetzende Leitstruktur und Flugroute von mindestens fünf weiteren Fledermausarten.

Auswirkungen Fledermäuse:

Im Zuge der Bebauung des Areals werden die vorhandenen Gehölze gefällt und die Verschlänge abgerissen. Dadurch gehen die oben genannten Funktionen als potentielles Quartier, Jagdhabitat und vernetzende Leitstruktur verloren.

Um die Leitstruktur mittelfristig wiederherzustellen sowie eine künftige Vernetzung mit den umliegenden Lebensräumen zu gewährleisten, sind entlang der Gebietsgrenzen heimische Gehölze anzupflanzen.

Als Ersatz von potentiellen Spaltenquartieren werden als CEF-Maßnahme Fledermauskästen bzw. – bretter an dem Gebäude des Bürgersaals angebracht.

Artenschutzrechtliche Gesamtbeurteilung

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Aufhängen von Vogelnisthilfen und Fledermauskästen, Anpflanzung von Gehölzen) nicht ausgelöst.

Teilbereich 2**Ausgangssituation**

Die Teilbereich 2 der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Süden der Fläche befinden sich Gehölzbestände.

Auswirkungen

Bei Teilbereich 2 wird durch die Flächennutzungsplanänderung eine bisher Gemischte Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Da die Fläche bereits landwirtschaftlich genutzt wird, ändert sich hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen nichts am derzeitigen Umweltzustand, da die Nutzung weiter wie bisher erfolgen kann.

8.4.3. Schutzgut Fläche und Boden**Schutzziele**

- Sicherung des Bodens und seiner Bodenfunktionen
 - natürliche Bodenfruchtbarkeit,
 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
 - Filter- und Puffer für Schadstoffe,

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

- Standort für naturnahe Vegetation.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

Teilbereich 1**Ausgangssituation**

Geologisch liegt Weinheim am östlichen Rand der Niederterrasse des Rheins in der sogenannten Hessischen Rheinebene. Östlich schließt sich die Bergstraße als steiler Anstieg zum Odenwald an. Das Planungsgebiet liegt in der Randscholle zwischen Rheinebene im Westen und Bergstraße im Osten. Ausgangsmaterial der Böden im Planungsbereich bildet ein Kulluvium aus lössreichen holozänen Abschwemmmassen.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) gibt im Bereich des Planungsgebietes die Bodenart sandiger Lehm an. Vom LGRB liegen Bewertungsdaten für den Boden im Planungsgebiet vor. Die natürlichen Böden werden bezüglich der Bodenfunktionen wie folgt bewertet:

Tabelle 1: Bewertung der Böden im Planungsgebiet						
Bodenart / Klassenzeichen	Flurstücks- nummer	Bewertung der Bodenfunktion				Gesamt- bewertung
		NatVeg	NatBod	AKiWas	FiPu	
sL 3 Lö	15316, 15317, 15318, 15319, 15320	8	3	4	3	hoch
Versiegelte Flächen (Bundesstraße, Rad- weg)	1209, 15367	8	0	0	0	sehr gering
		<u>Bodenfunktionen:</u>			<u>Bewertungsklassen:</u>	
		NatVeg = Standort für natürliche Vegetation			4 = sehr hoch	
		NatBod = natürliche Bodenfruchtbarkeit			3 = hoch	
		AKiWas = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf			2 = mittel	
		FiPu = Filter und Puffer für Schadstoffe			1 = gering	
					0 = sehr gering	
					8 = keine sehr hohe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation	

Die vorhandenen sandigen Lehmböden im Planungsgebiet besitzen eine hohe Fruchtbarkeit und eine hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist als sehr hoch eingestuft. Insgesamt besitzt der Boden daher eine hohe Bedeutung für den Bodenschutz.

Vorbelastungen:

Die im Planungsgebiet vorhandenen versiegelten Straßen und Wegeflächen stellen eine Vorbelastung für das Schutzgut Boden dar. Im Bereich des Erd-Graswegs ist von einer starken Verdichtung auszugehen. Altlasten sind keine bekannt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes, wurde die Sachverständigengesellschaft AS Reutemann GmbH, Mannheim mit der Durchführung von Boden- und Baugrunduntersu-

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

chungen beauftragt. Gemäß dem Untersuchungsbericht⁶ wurden zur Erkundung des Untergrunds insgesamt 8 Bohrungen bis in Tiefen von 6 m niedergebracht und auf Schadstoffe untersucht. Gemäß den Ergebnissen liegt auf der Erkundungsfläche keine flächig aufgebraachte Auffüllung vor. Oberflächennah sind lediglich vereinzelt Ziegel- oder Holzkohlereste, bedingt durch die anthropogene Nutzung, festzustellen. Hinweise auf einen Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ergaben sich nicht.

Empfindlichkeit:

Gegenüber der geplanten Versiegelung ist der Boden im Planungsgebiet hoch empfindlich. Bindiger Boden, wie der im Planungsgebiet vorhandene Lehmboden ist zudem gegenüber Verdichtung, z.B. durch Befahren, hoch empfindlich.

Auswirkungen der Planung in der Bau- und BetriebsphaseBaubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Bauarbeiten werden Böden abgeschoben, abgegraben und umgeschichtet. Auf den Flächen, auf denen kein direkter Eingriff in das Bodengefüge vorgenommen wird, entstehen häufig Verdichtungen durch das Befahren mit schweren Baumaschinen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Planung werden großflächig hochwertige Böden in Anspruch genommen und versiegelt. In diesen Bereichen kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Der Versiegelungsgrad steigt von ca. 13 % auf ca. 79 %. Dies entspricht einer Neuversiegelung von ca. 4.705 m².

Teilbereich 2

Für den Teilbereich 2 der Flächennutzungsplanänderung gibt das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) sandiger Lehm an. Vom LGRB liegen Bewertungsdaten für den Boden im Planungsgebiet vor. Die natürlichen Böden werden bezüglich der Bodenfunktionen wie folgt bewertet:

Tabelle 2: Bewertung der Böden im Planungsgebiet						
Bodenart / Klassenzeichen	Flurstücks- nummer	Bewertung der Bodenfunktion				Gesamt- bewertung
		NatVeg	NatBod	AKiWas	FiPu	
sL 3 Lö	15277, 15278, 15279, 15280	8	4	3	4	sehr hoch
<u>Bodenfunktionen:</u>		<u>Bewertungsklassen:</u>				
NatVeg = Standort für natürliche Vegetation		4 = sehr hoch				
NatBod = natürliche Bodenfruchtbarkeit		3 = hoch				
AKiWas = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		2 = mittel				
FiPu = Filter und Puffer für Schadstoffe		1 = gering				

⁶ Sachverständigen-gesellschaft mbH für Umwelt und Geologie AS Reutmann, 2019: Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchungen Plangebiet „NV Sulzbach“ (Bereich Lebensmittelmarkt Sulzbach – Süd) in 69469 Weinheim - Sulzbach

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

0 = sehr gering
8 = keine sehr hohe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation

Die vorhandenen sandigen Lehmböden im Planungsgebiet besitzen eine sehr hohe Fruchtbarkeit und eine sehr hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist als hoch eingestuft. Insgesamt besitzt der Boden daher eine sehr hohe Bedeutung für den Bodenschutz.

Durch die Flächennutzungsplanänderung kann die landwirtschaftliche Nutzung weiter wie bisher erfolgen. Die Böden mit sehr hoher Bedeutung für den Bodenschutz werden durch die Ausweisung zukünftig von Bebauung freigehalten.

8.4.4. Schutzgut Wasser

Schutzziele

- Sicherung der Grundwasservorräte und ihrer Qualität,
- Erhaltung und Reinhaltung von Gewässern.

Ausgangssituation

Oberflächengewässer:

Ständig wasserführende Oberflächengewässer sind innerhalb der beiden Teilbereiche der Flächennutzungsplanänderung nicht vorhanden. Etwa 125 m bzw. 390 m östlich der beiden Teilbereiche befindet sich der „Nächstengraben“. Dieser verläuft von Süden nach Norden und mündet etwa 270 m bzw. 360 m nordöstlich der Flächen in den Neugraben. Der Neugraben liegt von beiden Teilbereichen etwa 240 m nördlich entfernt. Die Teilbereiche befinden sich in keinem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet und außerhalb des Überflutungsbereiches des Neugrabens (LUBW 2019).

Grundwasser:

Die beiden Flächenliegen in der hydrogeologischen Einheit der quartäre und pliozäne Sande und Kiese des Oberrheingrabens. Die hier vorliegende Mannheim-Formation ist hoch durchlässig und stellt einen mächtigen Lockergesteinsgrundwasserleiter dar.

Die in den Gebieten vorhandene Deckschicht aus Lehmböden besitzt eine mittlere bis hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie eine hohe bis sehr hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe (vgl. Tabelle 5). Der Lehmboden nimmt das Niederschlagswasser rasch auf und speichert es. Es gelangt nur ein geringer Teil in tiefere Bodenschichten.

Für den Teilbereich 1 wurde im Zuge der Bebauungsplanung eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Grundwasseroberfläche schwankt zwischen 90-95 m ü. NN, also etwa

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

rund 6m unter der derzeitigen Geländeoberfläche.⁷ Bei den Bohrungen im Zuge der Baugrunduntersuchung⁸ bis zu einer Endteufe von 6 m, wurde kein Grundwasser angetroffen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Bereichs des Wasserschutzgebiets Badische Bergstraße (WSG-Nr.-Amt: 226040).⁹

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Abflussbahn von Osten nach Westen, welche in den Neugraben mündet.

Durch die Inhomogenität der anstehenden Böden ist eine dauerhafte und kontrollierte Versickerung nicht gewährleistet.

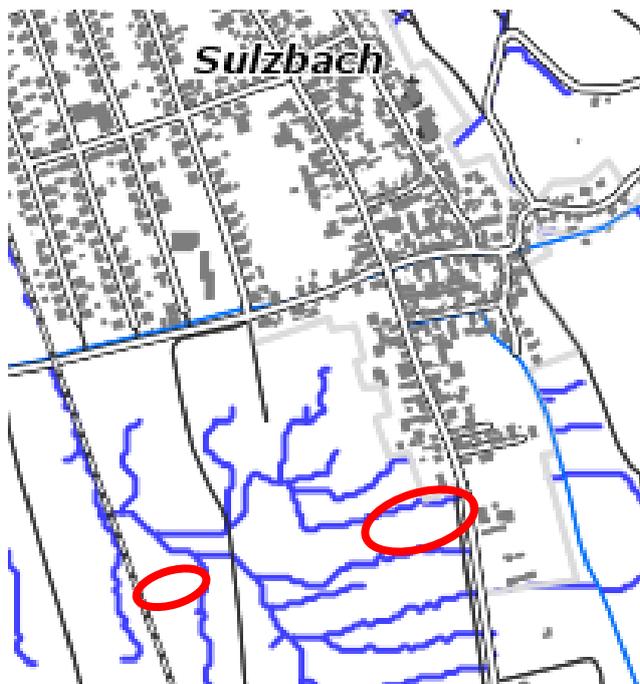


Abbildung 12: Abflussbahnen¹⁰

Bewertung / Empfindlichkeit:

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der vorhandenen Deckschicht aus Lehmböden, tragen die Teilbereiche nicht wesentlich zu der Grundwasserneubildung bei und sind daher auch kaum empfindlich gegenüber Versiegelungen.

Die Deckschicht besitzt zudem eine hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung als Filter- und Puffer für Schadstoffe, so dass zunächst eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser besteht.

Wird jedoch während des Baus bei Teilbereich 1 die Deckschicht abgetragen bzw. Grundwasser führende Schichten tangiert, so besteht aufgrund des stark durchlässigen Unter-

⁷ Prof. Dr. Knoblich Umwelt- und Baugrundberatung GmbH: Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden zur Versickerungsfähigkeit, Muldenberechnung Standort 69469 Weinheim, Gemarkung Sulzbach für die Flurstücke 15316, 15317, 15318, 15319, 15320

⁸ Sachverständigen-gesellschaft mbH für Umwelt und Geologie AS Reutmann, 2019: Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchungen Plangebiet „NV Sulzbach“ (Bereich Lebensmittelmarkt Sulzbach – Süd) in 69469 Weinheim - Sulzbach

⁹ LUBW Daten und Kartendienst, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, Stand: 14.12.2020

¹⁰ Ebd., Stand 09.07.2019

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

grunds aus Kiesen und Sanden, eine erhöhte Gefährdung, dass es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommt.

Auswirkungen der Planung

Für den Teilbereich 1 sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Allerdings ist durch die Zunahme des Versiegelungsgrades mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr im ursprünglichen Maße versickern bzw. verdunsten und fließt oberflächlich ab. Im Zuge der Planung wurde geprüft, ob die Möglichkeit einer Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers möglich ist. Die Untersuchungen kamen zum Ergebnis, dass aufgrund der Inhomogenität und Beschaffenheit des anstehenden Bodens eine dauerhafte und kontrolliert sichere Versickerung nicht gewährleistet werden kann. Das Niederschlagswasser wird daher in den bestehenden Kanal in der B 3 eingeleitet. Gegebenenfalls wird das Dachwasser über Rigolen ortsnah versickert. Gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten ist dies nur in begründeten Ausnahmefällen durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial möglich.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird der Teilbereich 2 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die derzeitige Nutzung kann also weiter wie bisher erfolgen. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind daher keine zu erwarten.

8.4.5. Schutzgut Luft/Klima

Schutzziele

- Vermeidung / Minimierung von Luftverunreinigungen durch Schadstoff- und Staubimmissionen sowie durch Gerüche,
- Erhalt lufthygienisch wirksamer, d. h. zur Luftreinhaltung beitragender Vegetationsbestände,
- Erhalt des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Ausgangssituation

Weinheim liegt am westlichen Rand der Oberrheinebene am Hangfuß der Bergstraße. Die Rheinebene gilt als klimatisches Belastungsgebiet. Das Klima ist aufgrund der Windarmut in bodennahen Luftschichten und hoher Gegenstrahlung durch Dunst sowie zusätzlicher thermischer Aufheizung durch die Siedlungsdichte durch eine hohe mittlere Lufttemperatur gekennzeichnet. Die hohe Luftfeuchte führt im Sommer zu Schwüle, in kälteren Jahreszeiten zu Nebelbildung.

Östlich der Bundesstraße B 3 schließen sich die Hänge des Odenwalds an. Die Hänge im Bereich Bergstraße / Odenwald besitzen eine temperatenausgleichende Wirkung und tragen zur Produktion von Frischluft bei, die vom Hang in Richtung Sulzbach abfließt und die Siedlung von Osten her belüftet.

Im Freiland entsteht auf den nur flach geneigten Flächen, im Übergangsbereich zwischen Odenwald im Osten und Rheinebene im Westen, ein flächenhafter Kaltluftabfluss. In diesem Bereich liegt das Planungsgebiet.

Planungsgebiet

Der Teilbereich 1 liegt am südlichen Ortsrand von Sulzbach und ist derzeit überwiegend mit Gehölzaufwuchs und Ruderalflur bewachsen oder wird landwirtschaftlich genutzt. Im Osten umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch auch eine Teilfläche der Bundesstraße B 3 und den parallel dazu verlaufenden asphaltierten Radweg.

Der Teilbereich 2 liegt ebenfalls am südlichen Rand von Sulzbach und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Bewertung

Die bereits versiegelten Straßen- und Wegeflächen bei Teilbereich 1 besitzen keine Bedeutung als siedlungsklimatischer Ausgleichsraum, sondern stellen eine Vorbelastung für das Schutzgut Klima dar, da sich diese schnell aufheizen und nur langsam abkühlen. Zudem ist von einer lufthygienischen Vorbelastung durch die Emissionen aus dem Verkehr der im Osten liegenden Bundesstraße auszugehen.

Kleinklimatisch besitzen die unbebauten Garten- und Ackerflächen eine ausgleichende Wirkung auf die benachbarten überbebauten Flächen, da sie sich weniger aufheizen und durch die Verdunstung der vorhandenen Vegetation die Luft befeuchtet und gekühlt wird. Die Reichweite dieser kleinräumigen Ausgleichswirkung erstreckt sich jedoch nur auf den Bauungsrand.

Da der Weinheimer Stadtteil Sulzbach hauptsächlich von Osten her durchlüftet wird, besitzt der Teilbereich 1 für das Siedlungsklima von Sulzbach nur eine geringe Bedeutung. Das Siedlungsklima von Sulzbach ist kaum empfindlich gegenüber der Flächennutzungsplanänderung.

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Die im Teilbereich 2 vorhandene Freifläche trägt zur Kaltluftentstehung bei. Aufgrund der Lage und Größe der Fläche besitzt sie jedoch keine Bedeutung für das Siedlungsklima von Sulzbach. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche als solche ausgewiesen und freigehalten.

Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase bei Teilbereich 1

Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Schadstoffimmissionen durch Baufahrzeuge stellen eine gewisse temporäre Beeinträchtigung der Luftqualität dar.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung bisheriger Freiflächen wird Kaltluftentstehungs- und abflussfläche bebaut, die Gebäude- und Stellplatzflächen wiederum heizen sich bei entsprechenden Wetterlagen auf und zehren Kaltluft. Da es sich bei der Planungsgebietsfläche um keinen siedlungsklimatisch bedeutsamen Ausgleichsraum handelt, wirkt sich die Bebauung lediglich auf das Kleinklima in unmittelbarer Umgebung der Bebauung aus. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Sulzbach zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Neubau eines Verbrauchermarktes und die Zulässigkeit eines 1. Obergeschosses im Bebauungsplan mit weiteren Nutzungen ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit einhergehenden Schadstoffemissionen zu rechnen.

8.4.6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schutzziele

- Sicherung des kulturellen Erbes, insbesondere Sicherung von Baudenkmälern, archäologischen Fundstellen und kulturhistorisch bedeutsamen Objekten,
- Schutz von Anlagen und Landschaftselementen, die von geschichtlichem, wirtschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägenden Wert sind.

Ausgangssituation / Auswirkungen der Planung

Der Teilbereich 1 liegt im Bereich eines Prüffalls gem. § 2 DSchG: Straße aus der Römerzeit (ADAB-Id. 101635700) und beide Teilbereiche liegen in unmittelbarer Nähe zu einem Archäologischen Kulturdenkmal bzw. einem Prüffall: Villa rustica aus der Römerzeit (ADAB-Id.: 101641082) und Siedlung aus der Jungsteinzeit (ADAB-Id.: 101641088). Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus bis in den Bereich der Planfläche erstrecken. Dies wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Prüffall „Straße aus der Römerzeit“ befindet sich im Bereich der Bundesstraße. Die Maßnahmen an der Bundesstraße sind voraussichtlich die Aufweitung um wenige Meter für den Linksabbiegestreifen, der Bau einer Bushaltestelle und die Abfräsung und Wiederauftragung des Asphalts, um die neue Straßenmarkierung aufzubringen. Veränderungen, die über die bereits bestehende Bundesstraße hinausgehen, werden lediglich im Bereich des Grünstreifens, der zwischen der Bundesstraße und dem Radweg liegt, vorgenommen. Im Bebauungsplan wird in den nachrichtlichen Übernahmen darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist.

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Auswirkungen auf diese Schutzgüter sind somit nicht zu erwarten.

Für den Teilbereich 2 sind zum derzeitigen Planungsstand keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.

8.4.7. Orts- und Landschaftsbild

Schutzziele

- Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als Grundlage für die Erholung des Menschen,
- Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften mit ihrem Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen,
- Erhalt ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Ausgangssituation

Der Weinheimer Stadtteil Sulzbach liegt am östlichen Rand der Rheinebene, direkt am Übergang zum Odenwald. Östlich der Bundesstraße B 3 erstrecken sich die meist bewaldeten Hänge der Bergstraße.

Teilbereich 1

Situation

Das geplante Nahversorgungsareal liegt am südlichen Ortseingang von Sulzbach, direkt westlich der Bundesstraße B 3. Östlich der B 3 befinden sich bereits Gebäude. Die Flächen westlich der B 3 werden derzeit noch landwirtschaftlich bzw. im Bereich des Planungsgebietes freizeitgärtnerisch genutzt und sind überwiegend durch Gehölzaufwuchs, Gestrüppe, Einzelbäume und Ruderalflur gekennzeichnet.

Die im nördlichen Planungsgebiet vorhandenen hohen Walnussbäume und kleinere Gehölzbestände bewirken eine eingegrünte Ortseingangssituation.

Bei näherer Betrachtung besteht jedoch eine hohe anthropogene Überformung. Die mehr oder weniger intensiv als Freizeitgärten genutzten und zum Teil eingezäunten Grundstücke, sind stark durch Sperrmüllablagerungen, alte zerfallene Verschläge, Schuppen und Wohnwagen, Holzablagerungen etc. geprägt. Die Lage an der Bundesstraße und die benachbarte Bebauung stellen weitere Vorbelastungen dar.

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim



Abbildung 13: Sperrmüll und alter Wohnwagen im Freizeitgarten (Bioplan, Herbst 2019)

Bewertung:

Das Planungsgebiet besitzt aufgrund der hohen Vorbelastung und anthropogenen Überformung eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Aufgrund der Ortsrandlage besitzt das Landschafts- bzw. Ortsbild eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Umnutzung.

Auswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen:

Von den Baumaßnahmen geht eine zeitweilige Störung des Landschaftsbildes durch z. B. Baustellenverkehr und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum aus.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die derzeit durch die freizeitgärtnerische Nutzung geprägte Fläche, wird in einen Nahversorger in zweigeschossiger Bauweise umgewandelt. Die Ortseingangssituation ändert sich. Die vorhandenen Gehölze werden gerodet.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen im Bereich der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze wird das Areal wieder eingegrünt. Es sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Landschaftsbild wird im naturschutzrechtlichen Sinne neugestaltet.

Teilbereich 2

Situation

Teilbereich 2 liegt südlich von Sulzbach entlang einer Bahnlinie. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche war bisher im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Westen wird die Fläche durch eine Bahnlinie begrenzt, nach Norden schließt Ackerfläche an. Im Osten befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg, nach Süden grenzt Gartenfläche an.

Auswirkungen der Planung

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird der derzeitige Zustand gesichert und das Landschafts- und Ortsbild in seiner derzeitigen Form gesichert.

8.4.8. Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

8.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die größtmögliche Minimierung der negativen Auswirkungen des Eingriffs im Bau-gebiet hat Vorrang vor Kompensationsmaßnahmen.

8.5.1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Bedingte Festsetzung zum Immissionsschutz im Bebauungsplan (Schutzgut Mensch)
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen: Durchgrünung des Gebietes im Bebauungsplan (Schutzgut Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Orts- und Landschaftsbild)
- Regelungen zur Gebäudehöhe und Werbeanlagen im Bebauungsplan (Schutzgut Mensch, Tiere, Orts- und Landschaftsbild)
- Festsetzung von Flächen für Stellplatzanlagen und Ausschluss von Carports: Vermeidung einer uneinheitlichen, von Nebenanlagen geprägten Ortseingangssituation im Bebauungsplan (Schutzgut Orts- und Landschaftsbild)
- Ausschluss von unbeschichteten Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink: Vermeidung von Schadstoffanreicherungen im Bebauungsplan (Schutzgut Boden, Wasser)
- Festsetzung von insektenfreundlicher Straßen- und Außenbeleuchtung im Bebauungsplan (Schutzgut Tiere)
- Festsetzung von Dachbegrünung bei Realisierung des 1. Obergeschosses im Bebauungsplan (Schutzgut Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft)

8.5.2. Maßnahmen zum Artenschutz

Die nachfolgend aufgezeigten Maßnahmen zum Artenschutz werden auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 1/02-18 geregelt.

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG, ist die Fällung von Gehölzen sowie die Entfernung von beschädigten und offenen Wohnwagen, nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar gestattet.

Vögel:

Die entfallende Nahrungs- und Bruthabitate werden zum Teil durch Gehölzpflanzungen in Form von Hecken und hochstämmigen, mit Bodendeckern und Strauchgruppen unterpflanzten Einzelbäumen innerhalb des Sondergebiets, mittel bis langfristig wiederhergestellt.

Als Ersatz für das entfallende Bruthabitat des Haussperlings, werden als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) zwei Sperlingskoloniekästen in räumlicher Nähe angebracht.

Die Kästen werden vor Baubeginn angebracht. Ab dem darauffolgenden Jahr wird ein dreijähriges Monitoring (inklusive der obligatorischen Reinigung) im Spätjahr empfohlen, um den Erfolg der CEF Maßnahme zu überprüfen.

Als Ersatzhabitate für Höhlenbrüter werden insgesamt 14 Nisthilfen auf dem Areal des nahe liegenden Bürgersaals bzw. der Carl-Orff-Schule angebracht. Für den Star werden zudem, zur Unterstützung der lokalen Population, 2 spezielle Nistkästen aufgehängt. Bei Nichtnutzung durch den Star können diese auch von anderen kleinen Höhlenbrütern wie Kohlmeisen oder Hausperlingen genutzt werden.

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen / Marderschutz obligatorisch.

Fledermäuse:

Um mittel bis langfristig die künftige Vernetzung mit umliegenden Lebensräumen zu gewährleisten, sind im geplanten Sondergebiet Ersatzpflanzungen von heimischen Gehölzen festgesetzt.

Um den Verlust von im Umfeld vorhandenen Fledermausquartieren auszugleichen, werden als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) je fünf Fledermauskästen bzw. fünf -bretter am Gebäude des naheliegenden Bürgersaals angebracht.

8.5.3. Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die oben genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist der Eingriff in die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Mensch weitestgehend minimiert. Dennoch sind weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Als interner Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen bzw. Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

Als weitere Kompensation wird auf folgende bereits umgesetzte externe Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Weinheim zurückgegriffen:

- Ökokontomaßnahme 1:
Maßnahmen- / Flurstücksnummer 13743 „Feldgehölze / Wiese“: Umwandlung eines Ackers in Wiese und Feldgehölzen, Aufwertung 37.194 Biotopwertpunkte

8.5.4. Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese unterliegen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden in Teilbereich 1 wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisierten Bewertungsverfahren erarbeitet.

Für den Teilbereich 2 ist keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich, da im Bestand keine Änderungen stattfinden.

Die im Folgenden vorgenommene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bezieht sich somit nur auf den Teilbereich 1.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Methodisch wird für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung das Verfahren der Landesanstalt für Umweltschutz¹¹ herangezogen.

Tabelle 3 zeigt die Bewertung des Zustands des Planungsgebiets vor Umsetzung der Planung. In Tabelle 4 wird die Wertigkeit des Planungsgebiets nach Umsetzung der Planung prognostiziert.

Hinweis: Da die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung erst beim Bau des 1. Obergeschosses realisiert werden muss, wurde diese in der folgenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nicht berücksichtigt.

Tabelle3: Bewertung des Bestandes												
Biotoyp-Nr.	Biotoyp-Name	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotoypwert (aus Tabelle 3)	anrechenbarer Biotoypwert	Fläche [m ²]	Bilanzwert	Wertstufe
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2					
35.30	Dominanzbestand	8	6-8	0,8	Neophyt	1,0		6,4	6,0	284	1.704	II
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	9-15	1,0		1,0		11,0	11,0	679	7.469	III
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4-8	1,0		1,0		4,0	4,0	587	2.348	I
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	19	11-27	1,0		1,0		19,0	19,0	189	3.591	IV
43.11	Brombeer-Gestrüpp	11	9-18	0,8	artenarm	1,0		8,8	9,0	771	6.939	III
43.50	Lianen- oder Kletterpflanzenbestand	11	9-18	0,8	artenarm	1,0		8,8	9,0	221	1.989	III
45.10 - 45.30a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoypen (60.50, 60.60)	6	4-6	1,0		1,0		6,0	6,0	--	--	I

¹¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2006: Bewertung der Biotoypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Tabelle3: Bewertung des Bestandes												
Biototyp-Nr.	Biototyp-Name	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (Gesamtwert)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m²]	Bilanzwert	Wertstufe
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2					
	Tilia cordata	1	Stk x	100	cm	x	6	WP/cm =			600	
	Betula pendula	1	Stk x	170	cm	x	6	WP/cm =			1.020	
	Acer campestre	1	Stk x	63	cm	x	6	WP/cm =			378	
45.10 - 45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biototypen (43.10)	5	3-5	1,0		1,0		5,0	5,0	--	--	I
	Juglans regia	1	Stk x	30	cm	x	5	WP/cm =			150	
	Juglans regia	1	Stk x	47	cm	x	5	WP/cm =			235	
	Juglans regia	4	Stk x	94	cm	x	5	WP/cm =			1.880	
	Juglans regia	1	Stk x	126	cm	x	5	WP/cm =			630	
	Juglans regia	1	Stk x	377	cm	x	5	WP/cm =			1.885	
	Prunus avium	1	Stk x	80	cm	x	5	WP/cm =			400	
	Prunus avium	2	Stk x	94	cm	x	5	WP/cm =			940	
59.10	Laubbaum-Bestand	14	9-22	1,0		1,0		14,0	14,0	154	2.156	III
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	854	854	I
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	2-4	1,0		1,0		2,0	2,0	54	108	I
60.50	Kleine Grünfläche	4	4-8	1,0		1,0		4,0	4,0	9	36	II
60.60	Garten	6	6-9	1,5	Gehölzbestände	0,8	Müll	7,8	8,0	3.383	27.064	II
Summe Fläche										7.185		
Summe Wertpunkte Bestand											62.376	

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Tabelle4: Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung												
Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp-Name	Grundwert	Wertspanne / P2	Faktoren zutreffender Prüferkmale				Biotoptypwert (anrechenbarer Biotoptypwert)	Fläche [m²]	Bilanzwert	Wertstufe	
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2					
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (A 3)	15	--	0,8	Siedlungshecke	1,0		12,0	12,0	468	5.616	
45.10 - 45.30a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (60.60)	6	6/4			--	--	6,0	6,0			
	Stellplatzbäume	10	Stk x	94	cm	x	6	WP/cm =			5.640	
	Baumreihe A 1	7	Stk x	94	cm	x	6	WP/cm =			3.948	
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	2.749	2.749	
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Stellplatzflächen Nebenanlagen)	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	1.374	1.374	
60.21	Völlig versiegelte Straße, Weg (öffentl. Verkehrsfläche)	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	1.544	1.544	
60.50	Unterpflanzung öffentliche Grünfläche A 1	4	--	1,0		1,0		4,0	4,0	144	576	
60.50	Freiflächen SO mit heimischen Bäumen und Sträuchern	6	--	1,0		1,0		6,0	6,0	899	5.424	
Summe Fläche										7.185		
Summe Wertpunkte Planung											26.873	

Ergebnis:

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich:

Wertpunkte Bestand:	62.376 (100,00 %)
abzgl. Wertpunkte Planung:	26.873 (43,08 %)
Wertpunktedefizit:	35.503 (56,92 %)

Die durchgeführte Biotoptypenbewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung und der darin festgesetzten internen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu etwa 43 % ausgeglichen wird.

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Zur weiteren Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden folgende bereits umgesetzte Maßnahmen auf externer Fläche vom Ökokonto der Stadt Weinheim abgebucht:

- Maßnahme 13743 Feldgehölze/Wiese 37.194 WP

Unter Einbeziehung der externen Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere voll kompensiert.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden erfolgt die Bilanzierung nach der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg¹².

Tabelle 5 zeigt die Bewertung des Bodens vor dem Eingriff, in Tabelle 6 ist die Bewertung nach Umsetzung der Planung ersichtlich.

Tabelle5: Bestandsbewertung Boden				
Flächenart	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertpunkte pro m ²	Flächengröße [m ²]	Bodenwertpunkte
Straßen- und Radwegflurstück	0 - 0 - 0	0,00	1.009	0
sandiger Lehm (sL 4 Lö) Acker, Garten	3 - 4 - 3	13,33	6.176	82.326
Summe Bodenwertpunkte				82.326
Summe Fläche			7.185	

Tabelle6: Bodenbewertung Planung					
Flächenart	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertpunkte pro m ²	Abzüglich 10 % Abschlag aufgrund von Bodenverdichtung	Flächengröße [m ²]	Bodenwertpunkte
versiegelte Flächen (Überbaubare Grundstücksfläche, Wege, Stellplätze, Straßen)	0 - 0 - 0	0,00	-	5.669	-

¹² Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012: Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe.

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

sonstige Grundstücksfläche, Öffentliche Grünfläche	1 - 1 - 1	4,00	3,6	1.516	5.458
Summe Bodenwertpunkte					5.458
Summe Fläche				7.185	

Ergebnis:

Für das Planungsgebiet ergibt sich folgende Differenz:

PGges. vor Eingriff	82.326 Bodenwertpunkte	(100,00 %)
abzgl. PGges. nach Eingriff	5.458 Bodenwertpunkte	(6,63 %)
Kompensationsdefizit:	76.868 Bodenwertpunkte	(93,37 %)

Für das Planungsgebiet entsteht für die aufgeführten Bodenfunktionen ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 76.868 Bodenwertpunkten.

Zur Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Fläche und Boden enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der zulässigen GRZ auf das notwendige Maß zur Eingriffsminimierung,
- Festsetzung von Grünflächen, Flächen zur Erhaltung von Teilbereichen mit einem natürlichen Bodenaufbau,
- Ausschluss von unbeschichteten Metallen
- Festsetzung von Dachbegrünung für das 1. Obergeschoss

Trotz dieser Minderungsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung durch Versiegelung von Flächen und damit ein weitgehender Funktionsverlust des Schutzguts Boden nicht vermieden werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts Gegenstand der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Gemäß § 200a BauGB umfassen Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. BauGB auch Ersatzmaßnahmen. Ein räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern dies u.a. mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. § 15 Abs. 2 BNatSchG legt fest, dass eine Beeinträchtigung ersetzt ist, wenn die beeinträchtigte Funktion in „gleichwertiger Weise“ wiederhergestellt ist. Gefordert ist damit die Herstellung ähnlicher, wenngleich mit der beeinträchtigten nicht identischer Funktionen (vgl. BVerwG, U. v. 22.11.2016 – 9 A 23.15).

Damit ist gesetzlich festgelegt, dass nicht jedwede Aufwertungsmaßnahme zu Gunsten des Naturhaushalts zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden angerechnet werden kann. In der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg, auf die auch im Umweltplan Baden-Württemberg verwiesen wird, enthält eine Auflistung in Frage kommender Ausgleichsmaßnahmen zu Gunsten des Schutzguts Boden. Gleichlautende Empfehlungen gibt es von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz („Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“). Geeignete Aufwertungsmaßnahmen sind demnach die Entsiegelung befestigter Flächen, die Rekultivierung von Eingriffsflächen und Abbaustätten (z.B. Steinbrüche), das Überdecken baulicher Anlagen, die Tiefenlockerung mechanisch stark verdichteter Böden (z.B. Baupisten), die Umwandlung verschlammungsempfindlicher, landwirtschaftlich genutzter Böden, Erosions-

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

schutz auf Ackerflächen, Oberbodenauftrag auf Böden mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit sowie im Einzelfall die Kalkung von Böden.

Ersatzgeldzahlungen, wie sie das NatSchG BW vorsieht, kommen in Bauleitplanverfahren nicht zur Anwendung, weil sich in diesem Fall die Bewältigung des Ausgleichs nach den Vorschriften des BauGB richtet. Auch gilt die Ökokonto-Verordnung BW nicht für bauleitplanerische Kompensationsmaßnahmen.

Die Möglichkeiten zur Durchführung von Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen, die in Übereinstimmung mit den oben genannte Arbeitshilfen der Landesregierung zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden führen, wurde im Rahmen der Planung geprüft. Im Ergebnis kann für das Schutzgut Fläche und Boden der Eingriff durch Maßnahmen im Gebiet nicht ausgeglichen werden. Da im Rahmen der geplanten Nutzung / Bebauung im Geltungsbereich nicht ausreichend Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Fläche und Boden erfolgen können, verbleibt ein Ausgleichsdefizit.

Über die oben dargestellten, im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Maßnahmen hinaus, sind weitere, realisierbare Minderungsmaßnahmen nicht möglich, ohne die städtebaulichen Zielstellungen grundlegend in Frage zu stellen.

Zusätzlich zu den planinternen Ausgleichsmaßnahmen wurden Möglichkeiten der planexternen Kompensation geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen:

- Im Stadtgebiet stehen keine Flächen zur Verfügung, auf denen sich Aufwertungen für das Schutzgut Boden durch die dauerhafte Beseitigung bestehender Beeinträchtigungen umsetzen lassen und deren Durchführung zu Gunsten des Bebauungsplans in Anrechnung gebracht werden könnte, wie insbesondere die Entsiegelung von befestigten Bereichen, die Rekultivierung von Eingriffs- und Abbauflächen, das dauerhafte Überdecken baulicher Anlagen, deren Rückbau nicht verhältnismäßig möglich ist und die Tiefenlockerung mechanisch stark verdichteter Böden.
- Erosionsgefährdete Bereiche und verschlammungsempfindliche Böden innerhalb landwirtschaftlich genutzter Bereiche, die für eine Nutzungsänderung und – extensivierung zur Verfügung stehen, sind nicht vorhanden. Aufgrund der hochwertigen Böden in Weinheim scheidet auch ein Oberbodenauftrag als anrechenbare Aufwertungsmaßnahme aus.
- Eine Kalkung ist nur dann zu Gunsten des Bebauungsplans anrechenbar, wenn sie auf extensiv genutzten, versauerten Böden mit geringer Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe zum Einsatz kommt. Darüber hinaus kommen Erhaltungskalkungen forstlich oder landwirtschaftlich Flächen nicht in Frage, die im Sinne der guten fachlichen Praxis erfolgen. Geeignete Flächen, die all diesen Anforderungen genügen und auf denen eine Kalkung fachlich sinnvoll ist, sind nicht bekannt.

Da sich die Region um Weinheim insgesamt sehr dynamisch entwickelt, besteht zudem nicht die Möglichkeit, die genannten Maßnahmen im räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff durchzuführen. Selbst großflächige Siedlungsbrachen in der Region um Weinheim (z. B. Kasernengelände in Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen) werden keiner Renaturierung, sondern einer erneuten baulichen Nutzung zugeführt.

Wie bereits ausgeführt wurde, scheiden Kompensationsalternativen anderer Rechtsregime in der Bauleitplanung aus bzw. sind fachlich nicht vertretbar:

- Ersatzgeldzahlungen stehen die gesetzlichen Vorschriften entgegen.
- Ein schutzgutübergreifender Ausgleich entspricht regelmäßig nicht den gesetzlichen und fachlichen Anforderungen, die einen Ausgleich mit gleichwertiger Funktion erfordern. Die Notwendigkeit einer eigenständigen, schutzgutbezogenen Betrachtung für das Schutzgut Fläche und Boden wird schon dadurch unterstrichen, dass in Baden-Württemberg bewusst eine separate Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Fläche und Boden, losgelöst von der Betrachtung anderer naturschutzfachlicher Schutzgüter erfolgt. Diesem Vorbild sind jüngst auch die Länder Hessen und Rheinland-Pfalz gefolgt, wie sich aus der 2018 erschienen Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ ergibt. In dieser Arbeitshilfe, die sich u. a. auf das baden-württembergische Modell beruft, wird festgestellt, dass Eingriffe „durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen“ ausgeglichen werden sollen, was „entsprechend aufwertbare Standorte“ voraussetzt. Naturschutzfachliche Maßnahmen, wie z.B. eine Gewässerrenaturierung könnten hingegen in Konkurrenz zum Schutzgut Fläche und Boden stehen. Die Arbeitshilfe „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg stellt hierzu fest: „eine „Querverrechnung“ mit anderen Schutzgütern ist jedoch fachlich nicht vertretbar.“ Ein Mehrwert durch einen schutzgutübergreifenden Ausgleich hinsichtlich des Schutzgut Bodens kann nicht erzielt werden, da durch das Vorhaben Boden verloren geht und dieser auch nicht durch schutzgutübergreifende Maßnahmen zurückgewonnen werden kann.

- Ein Rückgriff auf das Ökokonto der Stadt Weinheim wäre nur dann möglich, wenn dort auf das Schutzgut Boden bezogene Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Umfang bevorratet wären. Dies ist nicht der Fall.

Ein funktionsgerechter Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Fläche und Boden kann daher nicht erfolgen. In der Abwägung aller Belange wird der Erhaltung des Schutzguts Fläche und Boden eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Planinhalte sehen aus diesem Grund die oben genannten Minderungsmaßnahmen vor.

Allerdings stehen diesem Schutzziel auch anderweitige, zum Teil sehr gewichtige Belange entgegen, wie die Schließung der Nahversorgungslücke im Stadtteil Sulzbach. Bislang gibt es in Sulzbach insbesondere für die ältere Bevölkerung keine vom Ortskern erreichbare fußläufige Versorgungsmöglichkeit, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist daher für den Stadtteil von gewichtiger Bedeutung.

Im Ergebnis wird das verbleibende Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Fläche und Boden, welches aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen verhältnismäßig gering ist, zu Gunsten der dargestellten Belange in Kauf genommen, weil alternativ nur ein Planungsverzicht in Frage kommt. Denn, wie dargelegt, existieren keine weitergehenden Möglichkeiten für einen sachgerechten Ausgleich der Beeinträchtigungen in das Schutzgut Fläche und Boden.

8.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Siedlungsstruktur von Sulzbach stellt sich als kleinteilig dar und die weitere Entwicklung ist durch die Bahnlinie im Westen, die topographischen Gegebenheiten im Osten und die Gemarkungsgrenze im Norden stark eingeschränkt. Durch die genannten Faktoren ist für flächenintensive Nutzungen lediglich eine Entwicklung in Richtung Süden möglich.

Folgende Standorte für den Nahversorger wurden geprüft:

a) Südöstlich der Dammwegbrücke: Der Standort ist im Flächennutzungsplan bereits als Gemischte Baufläche dargestellt. Auch gäbe es einen direkten Anschluss an die Kreisverbindungsstraße bei gleichzeitig guter fußläufiger Erreichbarkeit. Dieser Standort wurde in der Vergangenheit mehreren Projektentwicklern und Marktbetreibern seitens der Stadt vorgeschlagen, fand jedoch aufgrund der problematischen Topographie keine Interessenten. Sowohl die Herstellung einer Zufahrt vom Dammweg aus als auch die Entwässerung wären unverhältnismäßig aufwändig. Der Standort wurde demnach verworfen.

b) An der Kreisverbindungsstraße südlich der Anschlussstelle Thomastraße unmittelbar südlich der Gemarkungsgrenze zu Hemsbach: Der Standort wäre topographisch gut geeignet und könnte den Alt-Ort mit Sulzbach-West verbinden. Die fußläufige Erreichbarkeit wäre gegeben. Der Grundstückszuschnitt wäre allerdings vergleichsweise ungünstig. Zudem käme nur eine direkte Zufahrt von der Kreisverbindungsstraße zum Lebensmittelmarkt in Betracht,

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

da eine Verkehrsführung über die Thomastraße mit erheblichen Kosten für den Bau einer neuen Erschließungsstraße verbunden wäre, eine Inanspruchnahme von Hemsbacher Flächen erfordern würde und ein erhebliches Konfliktpotenzial für die hiervon betroffenen Anlieger in sich bergen würde. Für eine direkte Anbindung an die Kreisverbindungsstraße wurden von Seiten des Straßenbauamtes keine Realisierungschancen in Aussicht gestellt, da die Kreisverbindungsstraße als anbaufreie Straße planfestgestellt ist und eine direkte Grundstückszufahrt ihrer Funktion als Umgehungsstraße widerspricht. Zudem befindet sich der Standort gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar innerhalb eines Regionalen Grünzugs/Grünzäsur und Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (HQextrem). Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle erfordert aufgrund der Abweichung mindestens eine Zustimmung des VRRN (Verband Region Rhein-Neckar). Unabhängig davon fanden sich für diesen Standort zudem keine Interessenten. Aus den genannten Gründen wurde auch dieser Standort verworfen.

c) Südlicher Ortsausgang westlich der B 3: Dieser Bereich ist bereits im Flächennutzungsplan im nördlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt und ist somit eine Freihaltetrasse für die Anbindung der Baugebiete Dornäcker I und II an die B 3. Durch die Lage an der B 3 und die Topographie ist dieser Bereich gut geeignet. Der südliche Teil der für den Lebensmittelmarkt samt Erschließung in Frage kommenden Grundstücke ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit erforderlich. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Bereich bereits als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Diese Standortalternative wird seit 2011 verfolgt und vom Ortschaftsrat Sulzbach mitgetragen. Zu diesem Standort wurde zunächst eine Erschließung südlich angrenzend an die ehemalige Tankstelle geprüft. In dieser Variante läge die Erschließung somit nördlich des Lebensmittelmarktes. Mit dem nördlich angrenzenden Eigentümer, von dessen Grundstück zwingend ein Eckbereich für die Straßeneinmündung erforderlich wäre, konnte aber keine Einigung erzielt werden. Aus diesem Grund soll der Lebensmittelmarkt von Süden erschlossen werden. Diese Erschließungsvariante ist auch im Vergleich zum Standort an der Thomastraße (siehe b) deutlich weniger aufwendig, da die Länge des Erschließungsstichs im Vergleich zum Standort an der Thomastraße nur circa einem Drittel entspricht und keine Flächen aus der Nachbarkommune erforderlich sind.

Dementsprechend gibt es innerhalb Sulzbachs keine sinnvollen, zur Verfügung stehenden Standortalternativen zu dem Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“.

Der notwendige Flächentausch im Teilbereich 2 ist bereits mit dem Verband Region-Rhein-Neckar abgestimmt. Hierbei wird im Zuge der Ausweisung des Sonstigen Sondergebiets im Bebauungsplan und den damit einhergehenden Wegfall landwirtschaftlicher Flächen im Westen des Plangebiets eine bisher als Gemischte Baufläche dargestellte Fläche zurückgenommen.

8.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen auf die in Kap. 8.4 genannten Schutzgüter und Schutzgebiete

Eine Anfälligkeit der nach dem Flächennutzungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen im Sinne des UVPG auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Karlsruhe befinden in der Umgebung des Planungsgebietes keine Störbetriebe, die die Voraussetzungen des § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes erfüllen.

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Die Planungsgebietsfläche grenzt an eine in der Hochwassergefahrenkarte der LUBW¹³ ausgewiesenen HQ extrem-Fläche an.

8.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Daten der Mapserver des Landes Baden-Württemberg, vorhandene Informationen sowie Fachgutachten (Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen¹⁴, Boden- und Baugrunduntersuchung¹⁵ und Schallimmissionsprognosen¹⁶) ausgewertet sowie örtliche Erhebungen (Geländebegehungen) durchgeführt. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

8.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind durchzuführen:

Ausgleichsmaßnahmen

Jeweils ein, fünf und zehn Jahre nach Baugebietsumsetzung ist durch die Stadt bzw. durch ein beauftragtes Fachbüro zu überprüfen, ob die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan wie geplant umgesetzt wurden und funktionsfähig sind. Defizite sind umgehend zu beseitigen. Bei Fehlentwicklungen sind geeignete Maßnahmen, z. B. ergänzende Pflanzungen oder Modifizierung der Flächenpflege, zu treffen.

Für die vor Baubeginn aufzuhängenden Nistkästen wird ein dreijähriges Monitoring (inklusive der obligatorischen Reinigung) ab dem darauffolgenden Jahr empfohlen, um den Erfolg der CEF-Maßnahme zu überprüfen. Dies gilt für alle CEF-erforderlichen Kästen.

8.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Planung:	Die Stadt Weinheim plant am südlichen Ortseingang des Stadtteils Sulzbach eine Sondergebietsfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auszuweisen sowie die parallel laufende 17. Änderung des Flächennutzungsplans. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 1/02-18 für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd“ wurde ein Umweltbericht für den Teilbereich 1 erarbeitet. Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet noch einen Teilbereich 2, einer Fläche für die Landwirtschaft, die bisher eine gemischte Baufläche war.
-----------------	--

¹³<https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripservices/apps/hwrm/Abfrage.aspx?x=475476.7336142854&y=5491347.75177523>

¹⁴ **BIOPLAN - Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, 2019:** Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim - Sulzbach

¹⁵ **AS Reutemann GmbH, 2019:** „Bebauungsplan - Südlich des Sepp-Herberger-Stadions - geohydrologische und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets - Ergebnisbericht“.

¹⁶ **DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 2020:** Schallimmissionsprognose Bebauungsplan

Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" Stadt Weinheim - Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft – und - Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet -

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Bestandsbewertung:	<p>Daraus geht für den Teilbereich 1 hervor, dass die Schutzgüter überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung sind. Einzig die vorhandenen Gehölzbestände und das Schutzgut Boden besitzen eine hohe Bedeutung.</p> <p>Die im Teilbereich 2 vorhandene landwirtschaftlich genutzte Fläche ist für die Schutzgüter ebenso überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung. Die vorhandenen Gehölzbestände sowie der Boden besitzen eine hohe bis sehr hohe Bedeutung.</p>
Auswirkungen Teilbereich 1:	Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen auf den Teilbereich 1 zu erwarten:
Schutzgut Mensch	Auf das Schutzgut Mensch sind keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten.
Schutzgut Pflanzen und Tiere	Durch die Anlage des Verbrauchermarktes werden überwiegend gärtnerisch genutzte bzw. verbrachte Flächen in Anspruch genommen und überbaut. Der vorhandene Biotopkomplex aus Fettwiese, Ruderalflur, Gestrüpp, Ackerflächen und Gehölzbeständen, geht verloren. Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.
Artenschutz	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.
Schutzgut Fläche / Boden:	Durch die Planung werden großflächig hochwertige Böden in Anspruch genommen und versiegelt. In diesen Bereichen kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Der Versiegelungsgrad steigt von ca. 13 % auf ca. 79 %. Dies entspricht einer Neuversiegelung von ca. 4.705m ² .
Schutzgut Wasser:	Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Allerdings ist durch die Zunahme des Versiegelungsgrades mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr im ursprünglichen Maße versickern bzw. verdunsten und wird in den vorhandenen Kanal der B 3 geleitet.
Schutzgut Klima / Luft	Durch die Bebauung ändert sich das ursprüngliche Kleinklima, die Luftfeuchtigkeit wird reduziert und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Durchlüftung bei. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Sulzbach zu erwarten.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Der Teilbereich 1 liegt im Bereich eines Prüffalls gem. § 2 DSchG. Beide Teilbereiche liegen in unmittelbarer Nähe zu einem Prüffall und einem Archäologischen Kulturdenkmal. Im Bebauungsplan werden diese als nachrichtliche Übernahme mit dem Hinweis, dass bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist, aufgenommen.
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Die derzeit durch die freizeitgärtnerische Nutzung geprägte Fläche, wird in ein Nahversorgungszentrum mit zweigeschossiger Bauweise

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

	<p>umgewandelt. Die Ortseingangssituation ändert sich. Die vorhandenen Gehölze werden gerodet.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht eine Wiedereingrünung des Gebietes vor. Es sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Landschaftsbild wird im naturschutzrechtlichen Sinn neugestaltet.</p>
Auswirkungen Teilbereich 2:	Durch die Flächennutzungsplanänderung von Gemischter Baufläche zu Landwirtschaftlicher Fläche finden keine Änderungen statt. Auswirkungen sind daher keine zu erwarten.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.
Eingriffs-Ausgleich Teilbereich 1:	<p>Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden innerhalb des Planungsgebietes Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen und zur Begrünung öffentlicher und privater Flächen festgesetzt. Um das verbleibende Kompensationsdefizit auszugleichen, wird eine bereits umgesetzte externe Maßnahme vom Ökokonto der Stadt Weinheim abgebucht.</p> <p>Weitere 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 schutzgutübergreifenden Ausgleich würde kein Mehrwert hinsichtlich der verloren gegangenen Bodenfunktionen erreicht.</p>
Eingriffs-Ausgleich Teilbereich 2:	Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da kein Eingriff stattfindet.
Prüfung anderweiger Lösungsmöglichkeiten Teilbereich 1:	Es wurden insgesamt drei Standortvarianten untersucht. Allerdings war keine Konzeptalternative erkennbar, die erheblich geringere Umweltauswirkungen zur Folge hätte.
Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:	Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Für einige der in Anlage 1 Nr. 2b BauGB aufgeführten Kriterien liegen keine ortsbezogenen Informationen bzw. Untersuchungen vor (z. B. Luftschadstoffe); eine Prognose kann daher allenfalls allgemein getroffen werden.

8.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurde

AS Reutemann, Sachverständigengesellschaft mbH für Umwelt und Geologie, 2019: Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchungen Plangebiet „NV Sulzbach“ (Bereich Lebensmittelmarkt Sulzbach – Süd) in 69469 Weinheim - Sulzbach

BIOPLAN - Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, 2019: Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim - Sulzbach

DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 2020: Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" Stadt Weinheim - Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet –

DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 2020: Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" Stadt Weinheim - Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft –

Prof. Dr. Knoblich Umwelt- und Baugrundberatung GmbH, 2020: Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden zur Versickerungsfähigkeit, Muldenberechnung Standort 69469 Weinheim, Gemarkung Sulzbach für die Flurstücke 15316, 15317, 15318, 15319, 15320

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2006: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2012: „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“

LUBW Daten und Kartendienst: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml?pid=.Natur%20und%20Landschaft>.

Umweltministerium Baden-Württemberg, 1995: Luft – Boden – Abfall, Heft 31; Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren.

Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim, 2013: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2013.

9. Begründung der Darstellungen

9.1. Sonderbaufläche „Nahversorgung und Gewerbe“

Im Flächennutzungsplan können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden. Ziel ist es, den Nahversorgungsstandort Sulzbach planungsrechtlich zu sichern und die Nahversorgungslücke im Stadtteil zu schließen. Der Bebauungsplan Nr. 1/02-18 schafft dafür die planungsrechtliche Grundlage, im Wesentlichen durch die Festsetzung einer Sondergebietsfläche „Nahversorgung und Gewerbe“. Die Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan, statt der bislang dargestellten Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft, bildet die von der Stadt Weinheim angestrebte städtebauliche Entwicklung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Ortsteil Sulzbach korrespondierend zum Bebauungsplan zutreffend ab. Durch die Darstellung der Sonderbaufläche und der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ wird klargestellt, dass die Fläche für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels, die der Nahversorgung dienen, vorgesehen ist.

9.2. Straßen für überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrsstraßen

Im Flächennutzungsplan können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Flächen für überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt werden. Bereits im geltenden Flächennutzungsplan sind Straßen für überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrsstraßen innerhalb des Geltungsbereichs der 17. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt. Die Nördliche Bergstraße (B3) verläuft im östlichen Teil des Teilbereichs 1. Diese bleibt im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes bestehen. Die erforderliche Aufweitung der B3 für eine Linksabbiegespur spiegelt sich im Zuschnitt des Geltungsbereichs wider. Es werden nur geringfügige Änderungen an der Darstellung der Straßen für überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrsstraßen vorgenommen, die dem späteren Grundstückszuschnitt des Sondergebiets im Bebauungsplan entsprechen.

9.3. Flächen für die Landwirtschaft

Im Flächennutzungsplan können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Flächen für die Landwirtschaft werden nur für den Teilbereich 2 dargestellt. Hierbei erfolgt ein Flächentausch mit Teilbereich 1. Die Größe der Fläche des Teilbereichs 2 entspricht der Größe der Fläche für die Landwirtschaft im geltenden Flächennutzungsplan, die im Teilbereich 1 durch eine Sonderbaufläche mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans überplant wird. In der Summe gehen somit keine Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan verloren. Der Flächentausch ist bereits mit dem VRRN abgestimmt.

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Drucksache-Nr.

052/22

Geschäftszeichen:

60/Ehmsen

Beteiligte Ämter:

Dezernat 2

Datum:

23.03.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	06.04.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Geothermieprojekt Weinheim

Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme, Sole und Lithium im Erlaubnisfeld Weinheim

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zum Stand der Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme, Sole und Lithium im Raum Weinheim zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt die Beauftragung des Forums Energiedialog für die Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit in der Diskussion um die Nutzung von Erdwärme, Sole und Lithium auf Weinheimer Gemarkung.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift

1 x Amt 60

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:

Herr Dr. Fetzner wird in der Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung über die Funktionsweise eines Geothermiekraftwerks informieren.

1. Aufsuchungserlaubnis**1.1 Rückblick**

Bei Erdwärme, Sole und Lithium handelt es sich um so genannte bergfreie Bodenschätze, die nicht dem Eigentümer eines Grundstücks gehören. Für die Aufsuchung dieser Bodenschätze ist eine bergrechtliche Erlaubnis erforderlich, für die das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) beim Regierungspräsidium Freiburg zuständig ist. Diese Aufsuchungserlaubnis räumt dem Erlaubnisinhaber das exklusive Recht ein, den Untergrund auf das Vorkommen, die Verbreitung und die Qualität der von der Erlaubnis erfassten Bodenschätze zu untersuchen. Dritte sind damit von der Aufsuchung derselben Bodenschätze im Bereich des Erlaubnisfeldes ausgeschlossen. Die Zuteilung eines Erlaubnisfeldes zu gewerblichen Zwecken bedeutet eine zeitlich begrenzte Reservierung des Gebiets zur Aufsuchung ausschließlich für den Rechtsinhaber und damit eine Absicherung seiner unternehmerischen Interessen und Investitionen gegenüber der gewerblichen Konkurrenz. Die Aufsuchungstätigkeiten umfassen im derzeitigen Stadium im Wesentlichen die Auswertung von Daten. Für die nachfolgende Erschließung des Bodenschatzes durch eine Bohrung ist eine gesonderte Erlaubnis erforderlich.

2007 hatte die Stadt Weinheim beim LGRB die Erlaubnis zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole erhalten. Diese Erlaubnis wurde in der Folge mehrmals verlängert. Voraussetzung hierfür war der Nachweis zielgerichteter Aufsuchungstätigkeiten. Diese Aufsuchungstätigkeiten beinhalteten verschiedene Gutachten zur Bewertung des geothermischen Potentials im Aufsuchungsgebiet. So kam die am 18.05.2011 im Gemeinderat vorgestellte Prospektionsstudie zum geothermischen Potential des Erlaubnisfeldes „Stadt Weinheim“ zu dem Ergebnis, dass im Erlaubnisfeld in ca. 3.800 m Tiefe genügend Thermalwasser mit so hoher Temperatur vorhanden ist, dass die Voraussetzungen für eine geothermische Nutzung erfüllt sind. In der Studie wird zudem empfohlen, den geologisch besonders interessanten Bereich am westlichen Rand des Erlaubnisfeldes mit einer 3D-Seismik zu untersuchen.

3D-seismische Messungen wurden im September/Oktober 2012 durch die Fa. Rhein Petroleum durchgeführt, aber nicht mit der Absicht einer geothermischen Nutzung, sondern zum Zwecke der Erkundung von Erdölvorkommen. Die für die Erdölsuche erhobenen Daten können auch in geothermischer Hinsicht ausgewertet werden.

Die Verwaltung hatte sich zusammen mit der Stadtwerke Weinheim GmbH bemüht, einen kapitalkräftigen Partner zu finden, mit dem eine Zweckgesellschaft zur Entwicklung eines Geothermieprojekts gegründet werden kann. Hierzu fanden zwischen 2011 und 2013 mehrere Gespräche mit an Erdwärme interessierten Energieversorgern und Unternehmen statt. Leider ist daraus keine Partnerschaft entstanden. Gründe hierfür könnten sein, dass zu dieser Zeit an den Geothermiekraftwerken in Landau und Insheim Probleme auftraten und das Projekt in Brühl trotz fündiger Bohrung aufgrund von erheblichen Protesten der Bevölkerung gestoppt wurde. Zudem wurde eine Änderung der Einspeisevergütung im Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) diskutiert, so dass zum damaligen Zeitpunkt die Rentabilität eines Erdwärmekraftwerks nicht kalkuliert werden konnte.

Die Aufsuchungserlaubnis der Stadt lief zum 30.09.2019 aus. Bis dahin waren die Voraussetzungen für die Verlängerung einer Aufsuchungserlaubnis noch erfüllbar, weil es im Bereich der Geothermie kaum eine Nachfrage an der Entwicklung von Feldern gab. Dies hat sich in den letzten Jahren geändert, da das Interesse an der Erdwärme wegen der Bestrebungen einer fossilfreien Energieversorgung deutlich zunimmt. Zudem wurde festgestellt, dass die im Oberrheingraben gewonnene Sole einen recht hohen Anteil an Lithium enthält. Da Lithium für die Herstellung von Lithium-Ionen-Batterien dringend benötigt wird, besteht ein sehr großes Interesse an der Gewinnung dieses Rohstoffs. Hierzu laufen derzeit einige Forschungsprojekte. Mit den ersten Ergebnissen ist voraussichtlich frühestens 2024 zu rechnen. Hieraus resultiert auch die Zunahme der Interessenten an Geothermieprojekten im Oberrheingraben in den letzten Monaten.

Für die Erteilung der Aufsuchungserlaubnis gelten jetzt strenge Anforderungen. Die Stadt müsste ein Konzept vorlegen, das den Ankauf und die aufwändige Auswertung der 3D-Seismikdaten mit dem Ziel einer Bohrplatzlokalisierung beinhaltet und darlegen, wie die hierfür erforderlichen Finanzmittel von etwa 1 Mio. Euro erbracht werden. Es ist nicht vorstellbar, einen Projektpartner zu finden, der unter der Federführung der Stadt dieses Kapital einsetzt, aber nicht die Rechte am Feld erwerben kann.

Obwohl in der Geothermie jetzt wieder viele Chancen gesehen werden, muss auch auf die finanziellen Risiken hingewiesen werden. Bis nach der ersten Bohrung final feststeht, dass ein geothermisch nutzbares Reservoir vorhanden ist, entstehen Kosten von mindestens 8 bis 10 Millionen Euro. Zudem gehört es nicht zu den Aufgaben einer Stadt, eine Energieversorgung herzustellen und hierfür Risikokapital bereitzustellen. Auch für die Stadtwerke Weinheim GmbH wäre solch ein Projekt mit zu vielen Risiken und zu hohen Kosten verbunden. Da die Stadt zudem nicht auf Erfahrungen bei bergbaulichen Tätigkeiten verweisen kann, würde ein Antrag der Stadt auf Aufsuchungserlaubnis keinen Erfolg haben, zumal er nun in Konkurrenz zu zwei weiteren Anträgen stünde.

1.2 Aktuelle Situation

Das LGBR informierte die Stadt am 21.03.2022 darüber, dass zwei Firmen Anträge auf bergrechtliche Erlaubnis zur Aufsuchung von Erdwärme, Sole und Lithium im Raum Weinheim-Bergstraße gestellt haben und wie damit verfahren wird. Es handelt sich um die Anträge der Vulcan Energy Ressourcen GmbH mit Sitz in Karlsruhe und der Zukunft Geowärme GmbH, München. Die beantragten Aufsuchungsfelder sind in Teilen deckungsgleich. Eine Karte ist als Anlage 1 beigefügt. Das LGRB hat die beiden Antragsteller über die Konkurrenzsituation informiert und sie aufgefordert, eine Kooperation zu prüfen oder den Antrag zurückzuziehen.

Wird kein Antrag zurückgezogen und auch keine Kooperation eingegangen, entscheidet das LGRB auf Grundlage des Bergrechts über die Erteilung der Aufsuchungserlaubnis.

Vorrang erhält der Antrag, dessen Aufsuchungsprogramm zusammen mit der Darlegung seiner Finanzierung den Anforderungen einer sinnvollen und planmäßigen Aufsuchung am besten Rechnung trägt. Dabei sind die sonstigen bergbaulichen Tätigkeiten des Antragstellers zu berücksichtigen. Als Ergebnis der LGRB-internen Vorrangentscheidung erfolgt ein ablehnender Bescheid an den unterlegenen Antragsteller, der für diesen den formalen Rechtsweg eröffnet. Nachdem der Ablehnungsbescheid rechtskräftig ist, setzt das LGRB die Prüfung des bevorzugten Antrags fort.

Für diese Vorrangentscheidung ist eine Beteiligung von Kommunen und Trägern öffentlicher Belange gesetzlich nicht vorgesehen, da deren Interessen keine Prüfungs- und Entscheidungskriterien bei der Vorrangentscheidung für das LGRB sind. Eine formale Verfahrensbeteiligung der Stadt Weinheim als Trägerin öffentlicher Belange erfolgt im Verfahren zur Erteilung der Erlaubnis an den bevorzugten Antragsteller, sobald der Ablehnungsbescheid an den unterlegenen Antragsteller Bestand hat.

Die Verwaltung hat mit beiden Bewerbern erste Gespräche geführt. Diese dienen im Wesentlichen einem ersten Kennenlernen. Zum aktuellen Zeitpunkt kann jedoch mit den vorliegenden Informationen keine Wertung für oder gegen einen Bewerber erfolgen.

Eine Vorstellung der beiden Bewerber im Gemeinderat ist derzeit nicht angebracht, weil für die Stadt Weinheim bei der Auswahl keine Mitsprachemöglichkeit besteht.

Dennoch hält es die Verwaltung für sinnvoll, zum jetzigen Zeitpunkt gegenüber dem LGRB ihre Interessen darzustellen. In diese Stellungnahme sollen die in der Diskussion des ATUS aufgeführten Argumente eingearbeitet werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte das Interesse der Stadt an der Nutzung der Erdwärme dargestellt werden, denn die Nutzung von Erdwärme stellt einen wichtigen Baustein auf dem Weg zu einer fossilfreien Wärmeversorgung dar. Sollten die Aufsuchungstätigkeiten ergeben, dass ein Geothermiekraftwerk wirtschaftlich betrieben werden kann, können Teile des Stadtgebiets nach dem Bau eines Wärmenetzes mit regenerativer Wärme versorgt werden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass diejenige Firma, die die Aufsuchungserlaubnis erhält, die Gewähr dafür bietet, die Aufsuchungstätigkeiten sorgsam durchzuführen und im nächsten Schritt bei den Bohrungen und dem Bau des Kraftwerks den Stand der Technik umsetzt, um Schäden jeglicher Art zu vermeiden. Betont werden sollte zudem, dass die Stadt die Ängste und Sorgen der Bürger ernst nimmt und daher das Konzept für die Öffentlichkeitsarbeit bei der Vorrangentscheidung einbezogen werden sollte. Schließlich sollte das LGRB berücksichtigen, ob der Antragsteller für eine enge Zusammenarbeit mit der Stadt eintritt und sich mit der Region identifiziert.

2. Kommunikationskonzept

Bei vielen Geothermieprojekten hat sich zum Teil sehr großer Widerstand in der Bevölkerung entwickelt. Gerade bei Bohrungen nach Erdwärme bestehen Ängste vor Erdbeben und Erdhebungen. Als Beispiele werden hier die Projekte in Landau, Basel und Staufen genannt.

Die baden-württembergische Landesregierung hat erkannt, dass zwar die Gewinnung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien auf Zustimmung in der Bevölkerung stößt, sich das aber schnell ändern kann, wenn dies vor der eigenen Haustür erfolgen soll. Um die Kommunen in der Bewältigung der beim Ausbau erneuerbarer Energien entstehenden Konflikte zu unterstützen, hat das Land das Forum Energiedialog geschaffen. Ziel des Forums Energiedialog ist es, auch zu den kritischen Themen der Energiewende eine neutrale und umfassende Beratung in den Kommunen anzubieten.

Das Forum Energiedialog mit seinen erfahrenen Moderatorinnen und Moderatoren versteht sich als allparteiliches Forum. Auftretende Fragen im Zusammenhang mit der Nutzung der Erdwärme, Sole und Lithium sollen frühzeitig, neutral und fair diskutiert werden, um möglichen Konflikten vorzubeugen bzw. sie zu vermeiden. Es soll dazu beitragen, die Bevölkerung mit dem Verfahren, den Chancen und den Risiken rund um das Geothermieprojekt vertraut zu machen, damit die Menschen sich auf dieser Grundlage eine Meinung bilden können. Um diese Ziele erreichen zu können, ist es erforderlich, die Bevölkerung mit relevanten Fakten und sachlichen Informationen zu versorgen. Zudem müssen Akteure miteinander ins Gespräch gebracht werden, sodass verschiedene Interessen transparent werden und gegebenenfalls ausgeglichen werden können. Zu den Mitteln des Forums zählt die Beratung der Verwaltungsspitze ebenso wie die Organisation und Moderation von Informations- und Dialogformaten wie z. B. Expertengesprächen, runden Tischen oder Verfahren der Mediation.

Die Verwaltung möchte das Verfahren für ein Geothermieprojekt kommunikativ optimal begleiten lassen und die Bedenken, Sorgen und Ängste der Bevölkerung ernst nehmen. Daher hat die Verwaltung schon in diesem noch sehr frühen Stadium zum Forum Energiedialog Kontakt aufgenommen.

Das Land Baden-Württemberg hat das Büro Ewen für die Aufgaben im Rahmen des Forums Energiedialog beauftragt. Herr Dr. Ewen wird sich und das weitere Vorgehen in der Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung vorstellen. Nach dem Beschluss des Gemeinderats über die Zusammenarbeit muss noch die Landesregierung zustimmen.

In einem weiteren Schritt ist geplant, aus den Reihen des Gemeinderats Personen zu bestimmen, die in der Arbeitsgruppe „Erdwärme“ mitarbeiten. Dazu erfolgt noch eine gesonderte Aufforderung.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit wird das Geothermiesymposium geplant, für das der Gemeinderat 10.000 Euro im Haushalt 2022 bereitgestellt hat.

Alternativen:

Würde die Stadt die Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation in eigener Regie übernehmen, wäre sie nicht so professionell wie bei dem hierauf spezialisierten Büro. Die Stadt könnte auch keine neutrale Position einnehmen.

Die Durchführung der Öffentlichkeitsarbeit und die Erarbeitung eines Kommunikationskonzepts könnte auch auf den künftigen Inhaber der Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme, Sole und Lithium übertragen werden. In diesem Fall könnte die Neutralität der Öffentlichkeitsarbeit angezweifelt werden.

Finanzielle Auswirkung:

Für die Beauftragung des Forums Energiedialog entstehen der Stadt keine Kosten, da diese vom Land getragen werden.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Karte mit Aufsuchungsfeldern

Beschlussantrag:

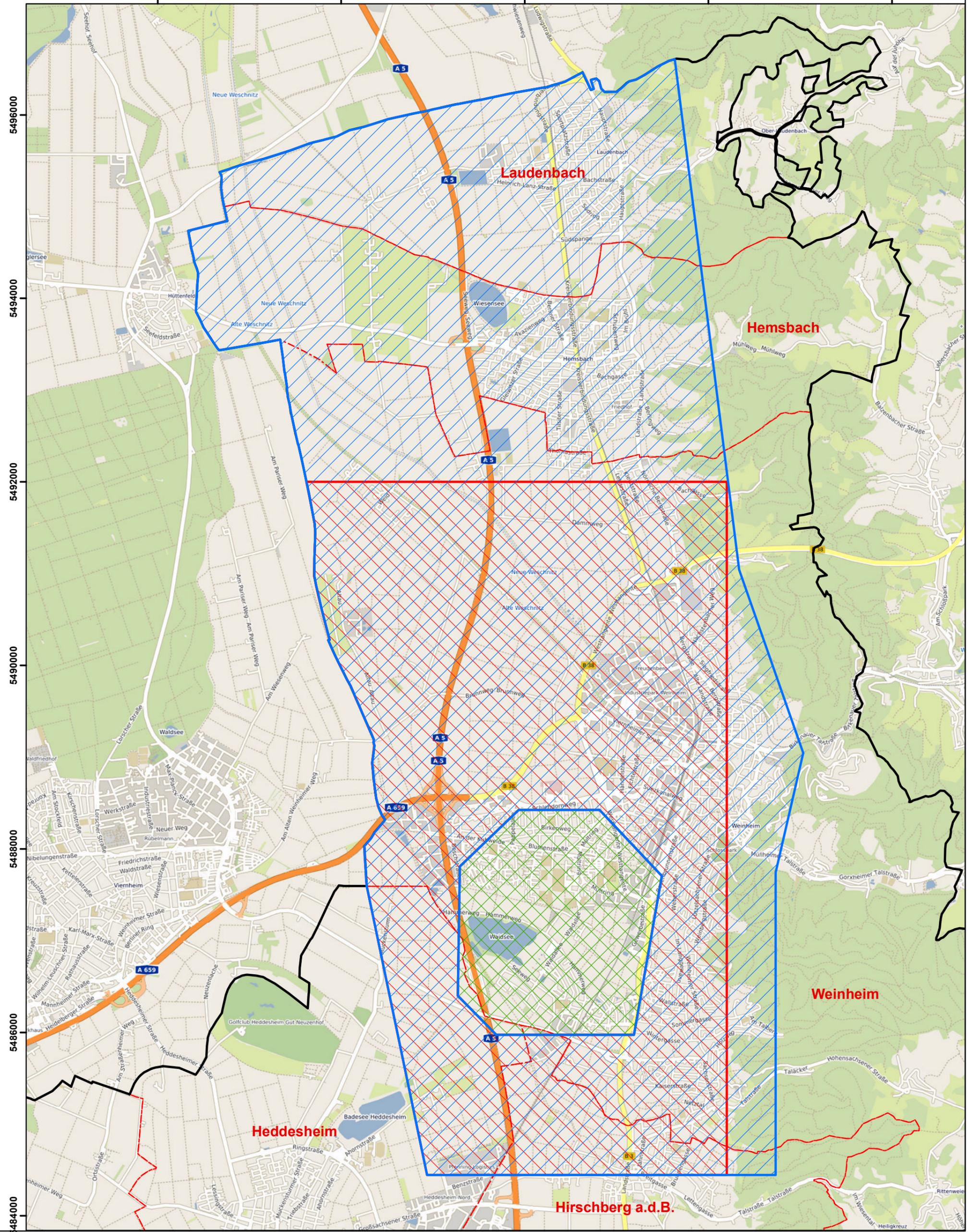
1. Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zum Stand der Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme, Sole und Lithium im Raum Weinheim zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt die Beauftragung des Forums Energiedialog für die Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit in der Diskussion um die Nutzung von Erdwärme, Sole und Lithium auf Weinheimer Gemarkung.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister



Geobasisdaten © OpenStreetMap-Mitwirkende
www.openstreetmap.org/copyright

Legende	
	1705-Windeck - Vulcan Energie Ressourcen GmbH
	1704-Weinheim Süd - Zukunft Geowärme GmbH
	2604-Miramar

Hinweis: Die Bewilligung "Miramar" zur Gewinnung von Erdwärme ist von den Antragsfeldern ausgenommen.

Baden-Württemberg
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Projekt: **Antragsfelder auf bergrechtliche Erlaubnis zur Aufsuchung von Erdwärme, Sole und Lithium im Raum Weinheim / Bergstraße**

Aktenzeichen:	Anlage: -
angefertigt: Landesbergdirektion	07.03.2022