

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

004/44 - I 01 - dbk/vog  
Datum: 08.01.2021

## Informationsunterlagen

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

am 13. Januar 2021, 18:00 Uhr,

in der Stadthalle Weinheim, Birkenauer Talstraße 1

## Tagesordnung

- 1 **Bebauungsplan Nr. 1/02-18 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd“ sowie 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd“**  
**Hier: Offenlagebeschluss**  
006/21
- 2 **Aufstellungsbeschluss Lärmaktionsplan der dritten Stufe gem. § 47d BImSchG**  
007/21
- 3 **Feststellung des Jahresabschlusses 2019 des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim**  
008/21
- 4 **Sanierung Mehrfamilienhaus Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim**  
**Gewerk: Außenputzarbeiten**  
001/21
- 5 **Sanierungs- und Umbaumaßnahme des Gebäudes A im Rathaus Schloss Weinheim**  
**Hier: Beschluss der Auftragserhöhung durch Nachträge innerhalb des Gesamtbudgets bei den Gewerken Dachdecker-, Trockenbau- und Gerüstarbeiten**  
009/21

## 6 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 Fahrmöglichkeiten mit dem Ruftaxi.

Die genauen Abfahrts- und Ankunftszeiten finden Sie unter [www.vrn.de](http://www.vrn.de)

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**61 - AS**

Drucksache-Nr.

**006/21**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Immobilienwirtschaft**

**Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung**

**Tiefbauamt**

Datum:

18.12.2020

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ortschaftsrat Sulzbach	Ö	Vorberatung	12.01.2021
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	13.01.2021

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

### Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1/02-18 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd“, sowie 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd“

Hier: Offenlagebeschluss

### Beschlussantrag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1/02-18 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ und dem Entwurf der Begründung (inkl. Umweltbericht) in der vorliegenden Fassung (Anlagen 1 bis 3) wird zugestimmt.
2. Dem Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ und dem Entwurf der Begründung (inkl. Umweltbericht) in der vorliegenden Fassung (Anlagen 5 und 6) wird zugestimmt.

3. Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 4) zum Bebauungsplan Nr. 1/02-18 wird zugestimmt.
4. Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 7) zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans wird zugestimmt.
5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.



## **Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Dezernat II  
Je 1 x Ämter 60, 65, 66  
1 x Amt 61 z.d.A.

## **Bisherige Vorgänge:**

050/19        Aufstellungsbeschluss, Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

051/19        An- und Verkauf von Grundstücken (Amt für Immobilienwirtschaft)

## **Beratungsgegenstand:**

### **1. Planungsanlass**

Das Einzelhandelskonzept sieht für den Ortsteil Sulzbach ein Nahversorgungszentrum vor, das es derzeit nicht gibt. Aktuell gibt es im Ortsteil Sulzbach nur einen Bäcker mit begrenzten Öffnungszeiten. 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. Der Bedarf zur Versorgung der Sulzbacher Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist also gegeben.

Seit Jahren bemühen sich die Stadt und die Ortschaft um die Ansiedlung eines Nahversorgers im Ortsteil Sulzbach, jedoch gestaltete sich sowohl die Standortfindung als auch die Auswahl eines Vorhabenträgers schwierig. Die geprüften Standorte sind unter in der Beschlussvorlage DS Nr. 050/19 auf Seite 4 und 5 und in den Begründungen der Bauleitpläne näher erläutert. Die Stadt hat in der Vergangenheit Gespräche mit mehreren Projektentwicklern geführt. Von diesen war einzig die S+B Projekt GmbH unter den für Sulzbach gegebenen Rahmenbedingungen in der Lage für einen Betreiber, hier die Firma Netto, ein Vorhaben umzusetzen. Aufgrund der hohen Kapitalbindung für Grunderwerb und Erschließung hat die S+B Projekt GmbH das Projekt zwischenzeitlich an ihren Baupartner, die Schoofs Immobilien GmbH, übertragen. Die Schoofs Immobilien GmbH ist in alle bestehenden Verträge mit der Stadt eingetreten und führt das Projekt seither fort.

In seiner Sitzung am 22.05.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans und der 17. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung einstimmig beschlossen unter der Maßgabe, dass der Bebauungsplan nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird und neben dem Lebensmittelmarkt auch die Möglichkeit der Realisierung eines ersten Obergeschosses beinhaltet. Dies wurde entsprechend umgesetzt. Aufgrund der Lärmbelastung, die durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes, der benachbarten Bundesstraße und der Bahn entsteht, kann im ersten Obergeschoss keine Wohnnutzung realisiert werden. Stattdessen können sich im ersten Obergeschoss sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe und artverwandte Gewerbebetriebe ansiedeln.

## 2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes. Geplant ist die Errichtung eines Netto Marken-Discounts am südlichen Ortsausgang von Sulzbach westlich der B 3. Neben der Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes soll aus Gründen des Flächensparens auch die Errichtung eines ersten Obergeschosses möglich sein.

Die Erschließung kann nicht direkt über die B 3 abgewickelt werden. Der Vorhabenträger wird die deshalb erforderliche Zufahrt zum Markt inkl. der Abfahrt von der B 3 herstellen und anschließend der Stadt unentgeltlich übertragen. Hierzu gehört nicht der Ankauf der für das Vorhaben erforderlichen Teilfläche des Erschließungsgrundstücks Flurstück Nr. 15320, der Kaufvertrag wurde bereits notariell beurkundet, denn später kann und soll über diese Erschließung auch eine der Anbindungen des künftigen und im Flächennutzungsplan verankerten Baugebiets Dornäcker erfolgen.

Das Plangebiet soll entlang der südlichen Begrenzung eine Bepflanzung erhalten, da dies den neuen südlichen Ortsrand darstellt.

Der Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von circa 800 m<sup>2</sup> und zusätzlich einen Backshop im Vorraum des Marktes erhalten. Von der B 3 aus über die neu anzulegende Stichstraße sollen die Stellplätze angefahren werden, ebenso soll darüber die (LKW-) Anlieferung erfolgen.

Die bestehende Querungshilfe für Fußgänger auf der B 3 in Höhe der Gebäude Nr. 238 und 240 muss aufgrund der neuen Stichstraße weiter nördlich versetzt werden. Der Knotenpunkt muss voraussichtlich nicht signalisiert werden, jedoch wird ein Linksabbiegestreifen erforderlich. Die Kosten der Verbreiterung der B 3 werden auf den Vorhabenträger übertragen. Im Falle der Entwicklung des Gebietes „Dornäcker“ wird eine Signalisierung erforderlich und die Querungshilfe für Fußgänger wird entbehrlich.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan geändert.

## 3. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Einen Bebauungsplan gibt es nicht. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Flst. Nrn. 15317 und nördlich davon Wohnbaufläche und für die Flst. Nrn. 15318 und südlich davon Fläche für die Landwirtschaft dar. Die B 3 ist als Straße für überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Teilbereich 2 stellt der Flächennutzungsplan gemischte Baufläche dar. Abweichungen zwischen der Darstellung des Flächennutzungsplans und des Katasters lassen sich auf die Einführung des Koordinatensystems ETRS89/UTM zurückführen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Anlage 1) ist heute als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten. Die geplante Bebauung ist daher aktuell nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/02-18 für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd“ und parallel dazu die 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd“ erforderlich.

Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Grenze des Geltungsbereichs



#### 4. Einzelhandel

Gemäß Einzelhandelskonzept kann in den Nahversorgungszentren Einzelhandel ohne Beschränkung der Sortimente angesiedelt werden. Einzelhandel mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit, Körperpflege, Drogeriewaren sind vorrangig in diesen Bereichen zu zentrieren. Die maximale Verkaufsfläche oben genannter Sortimente beträgt in den Nahversorgungszentren pro Betrieb 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, für andere Sortimente 300 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurde geprüft, ob sich das Vorhaben, das zusammen mit dem geplanten Backshop bei etwa 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt, schädlich auf umliegende Märkte auswirkt. Dies ist nicht der Fall.

#### 5. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1/02-18

Wesentlicher Planinhalt ist die Festsetzung eines Sondergebiets „Nahversorgung und Gewerbe“. Mit dieser Festsetzung werden die Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop im Erdgeschoss sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe und artverwandter Gewerbebetriebe im 1. Obergeschoss ermöglicht.

Um einer übermäßigen Versiegelung vorzubeugen, wurde ferner eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Diese darf durch Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Freiflächen bis zu einer GRZ von maximal 0,75 überschritten werden.

Um einen weichen Übergang in die freie Landschaft im Süden des Planungsgebietes zu erreichen, wird dort die Anpflanzung einer Baumreihe festgesetzt. Um des Weiteren der Wiederherstellung der Leitstrukturen für Fledermäuse Rechnung zu tragen und ein gewisses Grünvolumen auf dem Baugrundstück zu erreichen, werden weitere Anpflanzflächen um das Marktgebäude und die Stellplätze herum festgesetzt.

Dies ist auch im Sinne des Eingriffs-Ausgleichs. Da der Ausgleich des Schutzguts Pflanzen und Tiere nicht vollständig auf dem Grundstück erbracht werden kann, wird eine bereits umgesetzte Maßnahme auf externer Fläche vom Ökokonto der Stadt Weinheim abgebucht. Der Vorhabenträger wird im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Kosten für die Ökopunkte zu tragen.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet einerseits die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt, die nicht direkt über die B3 erfolgen soll und des Weiteren die Aufweitung der B3, um die neue Zufahrt zu bauen. Im Zuge der Vorhabenrealisierung wird die Verlegung des Fahrbahnteilers mit Fußgängerübergang und die Herrichtung eines Linksabbiegestreifens an der B3 erforderlich. Zudem soll auf Höhe des Lebensmittelmarktes eine Bushaltestelle errichtet werden.

Um eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen zu verhindern, sind nur Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen, zulässig. Die Größe und Lage der Werbeanlagen am Gebäude wird durch die Regelung in den örtlichen Bauvorschriften geregelt. Neben den Werbeanlagen am Gebäude ist eine freistehende Werbeanlage im Südosten des Baugrundstücks zulässig. Die freistehende Werbeanlage ist sowohl in ihrer Höhe als auch der Größe der Ansichtsfläche begrenzt.

## **6. Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Teilbereich 1 sieht neben der Straßenverkehrsfläche (sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen) eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Gewerbe“ vor. Da der Flächennutzungsplan grobmaßstäblicher als der Bebauungsplan und somit nicht parzellenscharf ist, ist dieser Detaillierungsgrad ausreichend. Der Teilbereich 2 stellt Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Größe der Fläche des Teilbereichs 2 entspricht der Fläche, die in Teilbereich 1 von Fläche für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche umgewandelt wird (Flächentausch).

## **7. Bisheriges Verfahren**

Wie bereits dargestellt, ist für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes am südlichen Ortsrand von Sulzbach an der B 3 die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Da neben dem Lebensmittelmarkt auch die Errichtung eines weiteren Geschosses zulässig sein soll, der Vorhabenträger das erweiterte Baurecht aber zunächst nicht ausnutzen möchte, ist die Erstellung eines – wie ursprünglich angedacht – vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht möglich. Stattdessen wird ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gem. §§ 13, 13a und 13b BauGB liegen nicht vor. Der Bebauungsplan muss im Regelverfahren aufgestellt werden, d.h. ein Verzicht auf einzelne Verfahrensbestandteile ist nicht möglich. Insbesondere wird eine zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 2 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB stattfinden und ein Umweltbericht erstellt.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurden die Vorentwürfe der Bauleitpläne auf Grundlage des Planungskonzepts erstellt. Der Vorhabenträger hat den Kostenübernahmevertrag und die Dreiseitverträge unterzeichnet und hat sich mit der Unterzeichnung der Verträge verpflichtet, die Kosten für die Aufstellung der Bauleitpläne und die Erstellung der Gutachten zu übernehmen.

Es wurden ein Büro mit der Erstellung der Bauleitpläne und weitere Büros für die Gutachtenerstellung beauftragt. Erstellt wurden ein Artenschutzgutachten, der Umweltbericht, Grünordnungsplan und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, mehrere Boden-, zwei Lärm- und ein Einzelhandelsgutachten. Das erste Bodengutachten hatte zum Ergebnis, dass eine Versickerung nicht möglich sei, dennoch wollte der Vorhabenträger das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern. Zur Lösungsfindung der Versickerungsproblematik war demnach ein erhöhter Gutachtaufwand erforderlich, der leider dazu führte, dass erst im Juni 2020 der Umgang mit dem Niederschlagswasser abschließend geklärt werden konnte. Der Vorhabenträger wird das Niederschlagswasser in den Kanal der B3 pumpen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 01.09.2020 bis zum 02.10.2020 durchgeführt. Die Vorentwürfe der Bauleitpläne sowie der Begründungen (inkl. Umweltberichte) und die Vorentwürfe der Fachgutachten waren Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung.

## **7.1 Bebauungsplanvorentwurf**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.05.2019 beschlossen, das in der Vorlage 050/19 vorgestellte Plankonzept zur Grundlage für den Bebauungsplan zu machen, allerdings mit der Maßgabe, dass ein erstes Obergeschoss realisiert werden soll.

Der Bebauungsplanvorentwurf baute auf diesem Plankonzept auf. In den Festsetzungen schlägt sich das Plankonzept zuzüglich des ersten Obergeschosses nieder.

## **7.2 Wesentliche Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung**

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Verwaltungsvorschläge zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung können den Anlagen 4 und 7 entnommen werden.

Zum Thema Verkehrsplanung wurde vom Badischen Blinden- und Sehbehindertenverein V.m.K. angeregt, die Bushaltestelle, eine barrierefreie Gestaltung und das Blindenleitsystem in den Bebauungsplan aufzunehmen. Eine solche Festsetzung ist im Bebauungsplan nicht möglich, diese Anregungen sind allerdings alle umsetzbar. Des Weiteren wurde angeregt, eine Ampelquerung mit akustischen Zusatzeinrichtungen auf Grund der Barrierefreiheit herzustellen. Es ist nicht möglich, eine Ampel im Bebauungsplan festzusetzen, eine Errichtung ist zulässig. Mit dem für die Bundesstraße zuständigen Regierungspräsidium wurde abgestimmt, dass eine Ampelquerung erst realisiert wird, wenn das Baugebiet Dornäcker entstehen sollte. Der jetzige Fahrbahnteiler wird verlegt, sodass die B3 weiterhin überquert werden kann. Die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes aus der Ortslage ist gegeben und die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist vor allem durch die Bushaltestelle, die vor dem Markt errichtet wird, sehr gut. Die Buslinie deckt den Ortsteil Sulzbach ab.

Bezüglich des Einzelhandelsstandorts wurde vom RP Darmstadt unter anderem angeregt, die Nennung der Kaufkraftbindungsquote im Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ im Gutachten zu ergänzen. Dies wurde ergänzt. Aktuell liegt die Kaufkraftbindungsquote in Sulzbach bei 2-3%, mit dem Bau des Lebensmittelmarktes wird diese auf ca. 49% ansteigen. Des Weiteren wurde angeregt, die Auswirkung auf die Bäckerei sowie andere Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen in Sulzbach zu prüfen, dies findet nun Eingang im Einzelhandelsgutachten.

Das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel wird auch nach Realisierung rechnerisch mehr als ausreichend für den Fortbestand eines zweiten Backshops im Ortsteil sein. Die weiteren Gewerbebetriebe sind insbesondere Spezialgeschäfte, die für die Nahversorgung eine untergeordnete Rolle spielen. Auswirkungen auf die südhessischen Kommunen wurden geprüft. Die südhessischen Kommunen werden nur wenig betroffen sein, da nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen. Aufgrund eigener Angebote werden die Bewohner der südhessischen Kommunen kaum in wesentlicher Zahl zum Vorhabenstandort streben. Außerdem wurde die Abweichung der geplanten Nutzung zu den Regelungen im Regionalplan kritisiert. Der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geänderte Flächennutzungsplan entspricht dem Regionalplan. Der notwendige Flächentausch ist bereits mit dem VRRN abgestimmt.

Es wurde vom RP Karlsruhe eine Präzisierung der Sonderbaufläche entsprechend der vorgesehenen Nutzung angeregt. Dieser Anregung wurde gefolgt und die Sonderbaufläche als SO Nahversorgung und Gewerbe im Flächennutzungsplan dargestellt. Aufgrund des Urteils des BVerwG vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18 gibt es keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung der zulässigen Anzahl von Einzelhandelsbetrieben. Es sollte daher keine Festlegung der Anzahl zulässiger Märkte festgesetzt werden. Dies wurde entsprechend geändert. Aufgrund der Größe des Baufensters ist allerdings davon auszugehen, dass nur ein Lebensmittelmarkt realisierbar ist.

Hinsichtlich des Natur-, Arten und Bodenschutzes wurde von verschiedenen Stellen angeregt, über eine (Teil-)versickerung nachzudenken, diese wurde ausführlich in drei parallelen, zum Teil auch aufeinander aufbauenden Begutachtungen geprüft und ist nicht sinnvoll möglich.

Außerdem wurde mehrfach angeregt, eine Dachflächenbegrünung festzusetzen. Der Vorhabenträger hat dazu Stellung genommen und schildert, dass eine zweigeschossige Bauweise möglich ist, aber nur eine eingeschossige Bauweise realisiert wird. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Aufstockung realisiert werden, müsste das bereits realisierte Gründach wieder rückgebaut werden. Aus Sicht des Vorhabenträgers ist daher eine Herstellung des Gründachs nur bei voller Ausnutzung des Baurechts nachvollziehbar. Nach Abwägung aller Interessen kommt die Verwaltung daher zum Ergebnis, dass die Verpflichtung zur Dachbegrünung nun als bedingte Festsetzung Bestandteil des Entwurfs des Bebauungsplans ist. Mit Inbetriebnahme der zulässigen Nutzungen im 1. Obergeschoss wird eine Dachbegrünung verpflichtend.

Es wurde angeregt, die Artenschutzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse, die aus dem Gutachten hervorgehen, umzusetzen. Die Umsetzung ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die geforderte ökologische Baubegleitung wird ebenfalls dem Vorhabenträger durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag auferlegt.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein Stammumfang von 25 cm gefordert. Nach Prüfung durch das Fachbüro Bioplan wird an den bisher festgesetzten Stammumfängen festgehalten, 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.

In zwei Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans finden sich erhöhte Chromgehalte. Nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde sollen in den Teilbereichen mit erhöhten Chrom-Gehalten, in denen Oberböden baubedingt abgeschoben werden müssen, die Oberböden und der Unterboden getrennt vom restlichen Vorhabenbereich abgeschoben, separat gelagert und nach Durchführung von



Deklarationsanalysen einer ordnungsgemäßen Bodenverwertung zugeführt werden. Dies wurde als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die baulichen Anlagen, der Wohnwagen sowie die Lagerungen auf dem Vorhabengrundstück könnten nach Einschätzung der Unteren Bodenschutzbehörde altlastenrelevant und potenziell gefährdend sein. Eine Boden- und Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt. Außer den leicht erhöhten Chromgehalten gingen keine weiteren Auffälligkeiten aus dem Gutachten hervor. Sollten beim Räumen oder der Bebauung des Geländes entsprechende Stoffe gefunden werden, gelten die fachgesetzlichen Regelungen für die Beseitigung. Ein Hinweis, dass die Untere Bodenschutz und Altlastenbehörde zu verständigen ist, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die eine Nacharbeitung bezüglich des Bodenausgleichs fordern. Für Eingriffe in das Schutzgut Boden ist kein Ausgleich möglich. Dieser Verzicht auf einen Ausgleich ist rechtmäßig. Der Ausgleich von aus einem Bebauungsplan resultierenden Eingriffen ist Gegenstand der Abwägung. Auf einen Ausgleich kann verzichtet werden, wenn z.B. geeignete Maßnahmen nicht möglich sind oder andere Belange höher gewichtet werden. Nach den in Baden-Württemberg üblichen Handlungsempfehlungen erfolgt die Bewertung des Schutzguts Boden, ausgedrückt in Bodenwerteinheiten, losgelöst von der Bewertung anderer Schutzgüter, ausgedrückt in Biotopwertpunkten. Eine Verrechnung von Biotopwertpunkten mit Bodenwerteinheiten ist nach den Handlungsempfehlungen des Landes nicht vorgesehen, weil ein schutzgutübergreifender Ausgleich als fachlich nicht vertretbar angesehen wird. Aus Sicht der Verwaltung ist diese Differenzierung sachgerecht und nachvollziehbar, weil die Inanspruchnahme von Boden mit all ihren Konsequenzen nicht dadurch verschleiert bzw. „gut gerechnet“ werden kann, dass zum Vorteil anderer Schutzgüter Aufwertungen erfolgen. Denn sofern der Bodennutzung an der einen Stelle keine Entsiegelung an anderer Stelle gegenübergestellt werden kann, ist ein Ausgleich der verlorengehenden Bodenfunktionen nicht möglich.

## **8. Grundstückssicherung**

Die Grundstücke, auf denen der Lebensmittelmarkt errichtet werden soll, wurden vom Vorhabenträger erworben. Hierunter auch ein Teil des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 15316.

Die Stadt muss die Grundstücke für die zukünftig öffentliche Verkehrsfläche (nach aktuellem Planstand somit Teile der Flurstücke Nrn. 15320, 15319, 15319/1) erwerben. Der Ankauf des Grundstücksteils Flst.Nr. 15320 mit einer Fläche von ca. 1.387 m<sup>2</sup> war Gegenstand einer entsprechenden Beschlussvorlage vom Amt für Immobilienwirtschaft (SD 051/19). Der Ankauf ist bereits erfolgt.

Der Vorhabenträger hat sich bereits das Flst. Nr. 15319 gesichert. Die ca. 21 m<sup>2</sup> für die öffentliche Verkehrsfläche werden nach Satzungsbeschluss von der Stadt angekauft, da der Vorhabenträger aufgrund der aufschiebenden Bedingung im Kaufvertrag erst zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Eigentümer des Flst. Nr. 15319 wird. Der Vorhabenträger hat bereits sein Einverständnis dazu erklärt.

Die ca. 8 m<sup>2</sup> des Flst. Nr. 15319/1 für die öffentliche Verkehrsfläche werden im weiteren Verfahren angekauft, der aktuelle Eigentümer (Regierungspräsidium) hat dazu bereits sein Einverständnis gegeben.

## 9. Weiteres Vorgehen

Nach Billigung der Entwürfe und Beschluss der Offenlage wird die Verwaltung zeitnah die Offenlage durchführen (Januar/Februar 2021). Parallel dazu wird die Verwaltung einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger erarbeiten. Dieser wird dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Inhalte des städtebaulichen Vertrags werden insbesondere die Umbaumaßnahmen an der B3 sowie die Herstellung der Stichstraße sowie Verpflichtungen zum Eingriff-Ausgleich bzw. Artenschutz sein. Der Satzungsbeschluss soll bei optimalem Verlauf im April 2021 gefasst werden. Der Bebauungsplan kann erst mit Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe in Kraft gesetzt werden.

### 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.

### Finanzielle Auswirkung:

Mit dem Offenlagebeschluss zu den Bauleitplanverfahren sind für die Stadt keine unmittelbaren Kosten verbunden. Die Kosten der Bauleitplanverfahren trägt der Vorhabenträger. Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche, des Grünstreifens und die Durchführung der erforderlichen Anpassungen an der B 3 sowie die Übergabe nach Fertigstellung an die Stadt werden vertraglich auf den Vorhabenträger übertragen.

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt ergeben sich neben den jährlichen Unterhaltungskosten für Straße, Gehweg und Grünfläche lediglich durch den Flächenankauf, eine entsprechende Beschlussvorlage vom Amt für Immobilienwirtschaft (SD 051/19) wurde zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss dem Gemeinderat vorgelegt zzgl. der unter 8. genannten Ankäufe von ca. 29 m<sup>2</sup>.

Die Kosten der Errichtung der Bushaltestelle im Bereich des Lebensmittelmarktes trägt ortsauswärts (westlich der B3) der Vorhabenträger und ortseinwärts (östlich der B3) die Stadt. Diese Kosten entstehen allerdings nicht unmittelbar aus den Bauleitplanverfahren.

### Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Planzeichnung (Entwurf) des Bebauungsplans Nr. 1/02-18
2	Textliche Festsetzungen (Entwurf) des Bebauungsplans Nr. 1/02-18
3	Begründung inkl. Grünordnungsplan (Entwurf) des Bebauungsplans Nr. 1/02-18
4	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 1/02-18
5	Planzeichnung (Entwurf) der 17. Änderung des Flächennutzungsplans
6	Begründung (Entwurf) der 17. Änderung des Flächennutzungsplans



7	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans
8	Übersicht über die dem Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderungsverfahren zu Grunde liegenden Gutachten (bestehend aus Titelblatt, Inhaltsverzeichnis sowie Zusammenfassung/Fazit)

## Beschlussantrag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1/02-18 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ und dem Entwurf der Begründung (inkl. Umweltbericht) in der vorliegenden Fassung (Anlagen 1 bis 3) wird zugestimmt.
2. Dem Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ und dem Entwurf der Begründung (inkl. Umweltbericht) in der vorliegenden Fassung (Anlagen 5 und 6) wird zugestimmt.
3. Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 4) zum Bebauungsplan Nr. 1/02-18 wird zugestimmt.
4. Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 7) zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans wird zugestimmt.
5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

**Planzeichen nach der PlanzV**

1. 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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,5 Grundflächenzahl GRZ als Dezimalzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl GFZ als Dezimalzahl
- GHmax. Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalnull
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

**Nutzungsschablone:**

Art der baulichen Nutzung mit Zweckbestimmung	Höchstmaß der Vollgeschosse Zulässige Gebäudehöhe	SO Nahversorgung und Gewerbe	II GHmax. = 113,00 m ü. NN
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	0,5	0,6
Zulässige offene Bauweise		o	---

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

- Public Street Traffic Area
- Street Boundary Line

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Area without entry and exit
- Entry and exit area

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Public Green Spaces
- Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

13. 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)

- Delimitation of areas for planting trees, shrubs and other plants

15. Sonstige Planzeichen

- Boundary of the spatial scope of the development plan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Delimitation of areas for ancillary facilities, parking spaces, garages and community facilities (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 and 22 BauGB)
- St Zweckbestimmung: Stellplätze
- W Zweckbestimmung: Werbeanlage
- 12,0 Maßangaben in Meter, z. B. 12,0 m

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

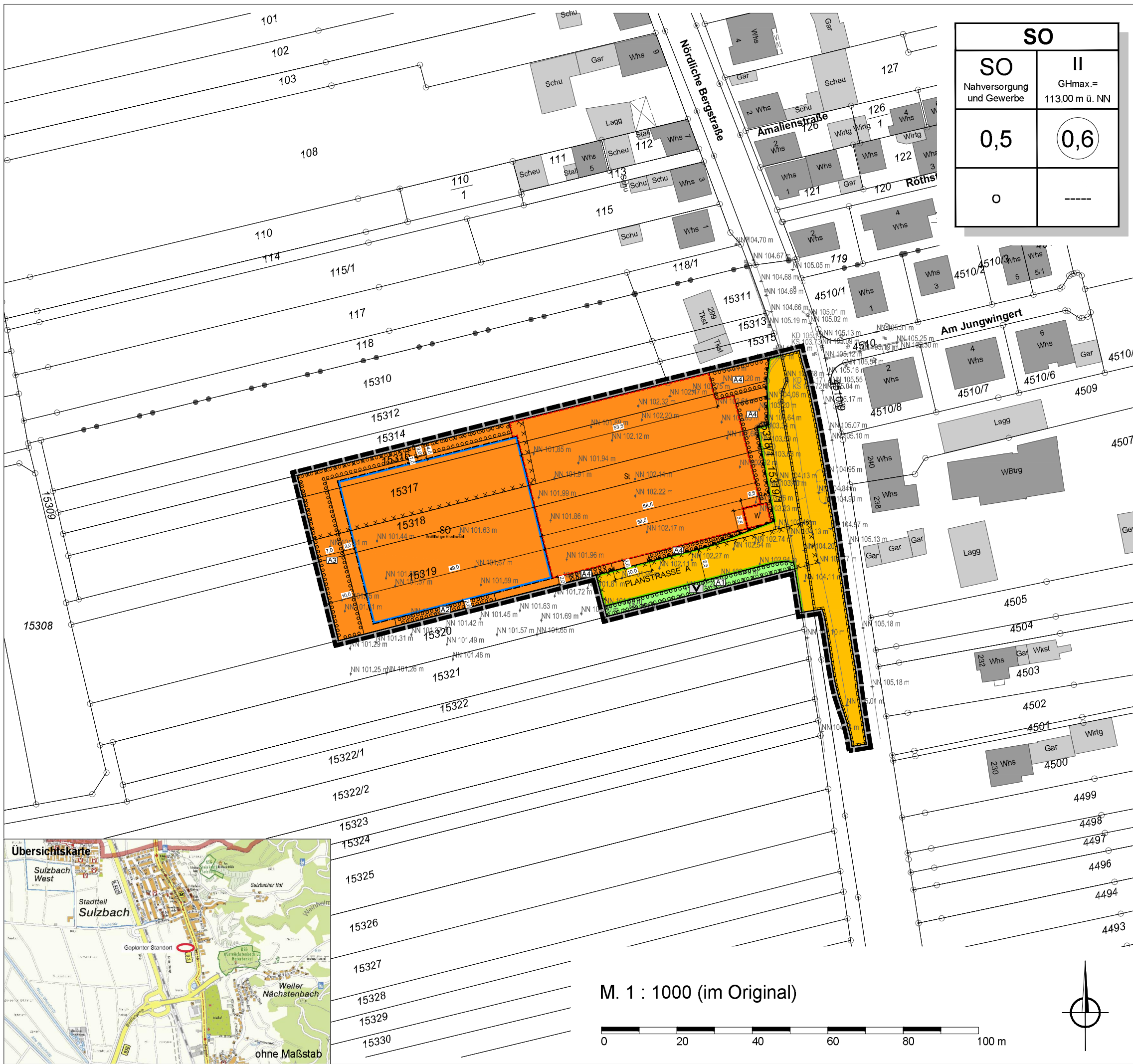
- Building Inventory
- Parcel Boundary
- Parcel Number, e.g. 4510/8
- Ground elevations above normal null, e.g. NN 101,86 m

17. Nachrichtliche Übernahmen

- Delimitation of overall facilities (ensembles), which are subject to monument protection (§ 9 Abs. 6 BauGB); Prüfamt (see B. 2)

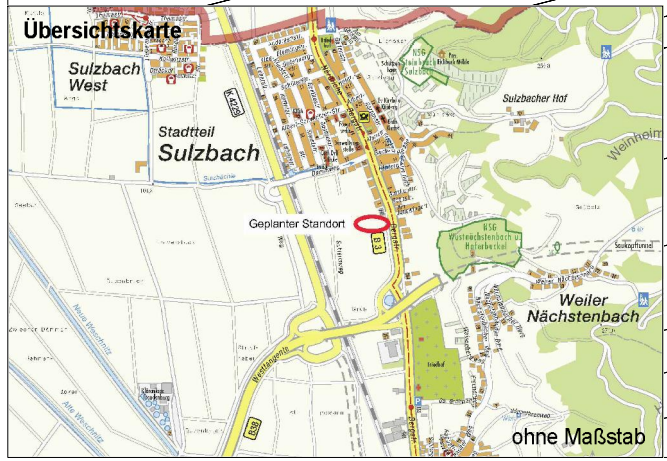
18. Kennzeichnung

- Delimitation of areas whose soils are significantly contaminated with environmentally hazardous substances (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 and Abs. 6 BauGB); Allotment (see C. 1)

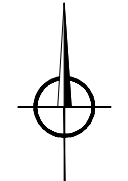
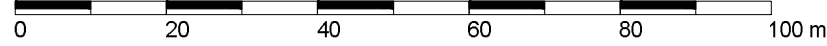


<b>SO</b>	
<b>SO</b> Nahversorgung und Gewerbe	<b>II</b> GHmax. = 113,00 m ü. NN
<b>0,5</b>	<b>0,6</b>
<b>o</b>	<b>---</b>

N:\STADTBAU\10063\_ENTWURF\DWG\1006\_BPE-UTM\_201210.DWG



M. 1 : 1000 (im Original)



**ANLAGE 1**



**Bebauungsplan Nr. 1/02-18 und  
Örtliche Bauvorschriften  
ENTWURF**

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

Stand: 18.12.2020

SD-Nr.:

## ANLAGE 2



### 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 der in den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans genannten 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 Strauch je 2,0 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 - Kulturdenkmalen 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

<b>Artenliste zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern</b>	
<b><u>Bäume für den Stellplatzbereich und öffentliche Grünfläche:</u></b>	
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**
<b><u>Bodendecker (Empfehlung)</u></b>	
Hedera helix*	Gemeines Efeu
Rosa spec.	krankheitsresistente ADR-Sorten
Salix repens var. Argentea	Kriechweide
Vinca minor	Kleines Immergrün
<b><u>Heimische Gehölze</u></b>	
<b>Bäume</b>	



Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
<b>Sträucher</b>	
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 m<sup>2</sup> 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.

## ANLAGE 3



### **B E G R Ü N D U N G (ENTWURF)**

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](mailto:kontakt@wsw-partner.de) | [www.wsw-partner.de](http://www.wsw-partner.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>5</b>
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 .....	10
<b>2. Verfahren</b> .....	<b>11</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen</b> .....	<b>11</b>
3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) .....	11
3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014).....	12
3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004).....	14
3.4. Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim .....	14
<b>4. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>15</b>
4.1. Immissionen und Emissionen.....	15
4.2. Umwelt.....	19
4.3. Boden .....	21
4.4. Einzelhandelssituation .....	24
<b>5. Umweltbericht</b> .....	<b>26</b>
5.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans .....	26
5.2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen .....	26
5.2.1. Natura 2000-Gebiete.....	26
5.2.2. Naturpark Neckartal-Odenwald .....	26
5.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord.....	26
5.2.4. Naturschutzgebiet Wüsträchstenbach und Haferbuckel.....	26
5.2.5. Gesetzlich geschützte Biotope .....	27
5.2.6. Biotopverbund .....	28
5.2.7. Waldfunktionenkartierung.....	29
5.2.8. Altlastenverdachtsflächen.....	29

5.3.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	29
5.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	30
5.4.1.	Schutzgut Mensch.....	30
5.4.2.	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt.....	31
5.4.3.	Schutzgut Fläche und Boden .....	37
5.4.4.	Schutzgut Wasser .....	39
5.4.5.	Schutzgut Luft/Klima .....	40
5.4.6.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	42
5.4.7.	Orts- und Landschaftsbild.....	42
5.4.8.	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	44
5.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	44
5.5.1.	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	44
5.5.2.	Maßnahmen zum Artenschutz.....	44
5.5.3.	Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen.....	45
5.5.4.	Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	46
5.6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	52
5.7.	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen auf die in Kap. 5.4 genannten Schutzgüter und Schutzgebiete .....	53
5.8.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten .....	54
5.9.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	54
5.10.	Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts.....	55
5.11.	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurde .....	57
<b>6.</b>	<b>Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>58</b>
6.1.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	58
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung § 11 BauNVO .....	58
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung §§18 – 20 BauNVO .....	59
6.1.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche §§ 22 und 23 BauNVO .....	61
6.1.4.	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO .....	61
6.1.5.	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB .....	61
6.1.6.	Anschluss an die Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.....	62

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.....	62
6.1.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB .....	64
6.1.9.	Bedingte Festsetzung § 9 Abs. 2 BauGB .....	64
6.2.	Nachrichtliche Übernahmen .....	65
6.2.1.	Wasserschutzgebiet .....	65
6.2.2.	Archäologische Kulturdenkmale .....	65
6.3.	Kennzeichnung .....	66
6.3.1.	Altlasten .....	66
6.4.	Hinweise .....	66
6.5.	Örtliche Bauvorschriften.....	67
6.5.1.	Zulässigkeit von Werbeanlagen.....	67
6.5.2.	Ordnungswidrigkeiten.....	67
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Daten.....</b>	<b>68</b>
<b>8.</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten .....</b>	<b>68</b>

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> vor. Mit der geplanten Größenordnung von ca. 850 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.<sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup> 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.

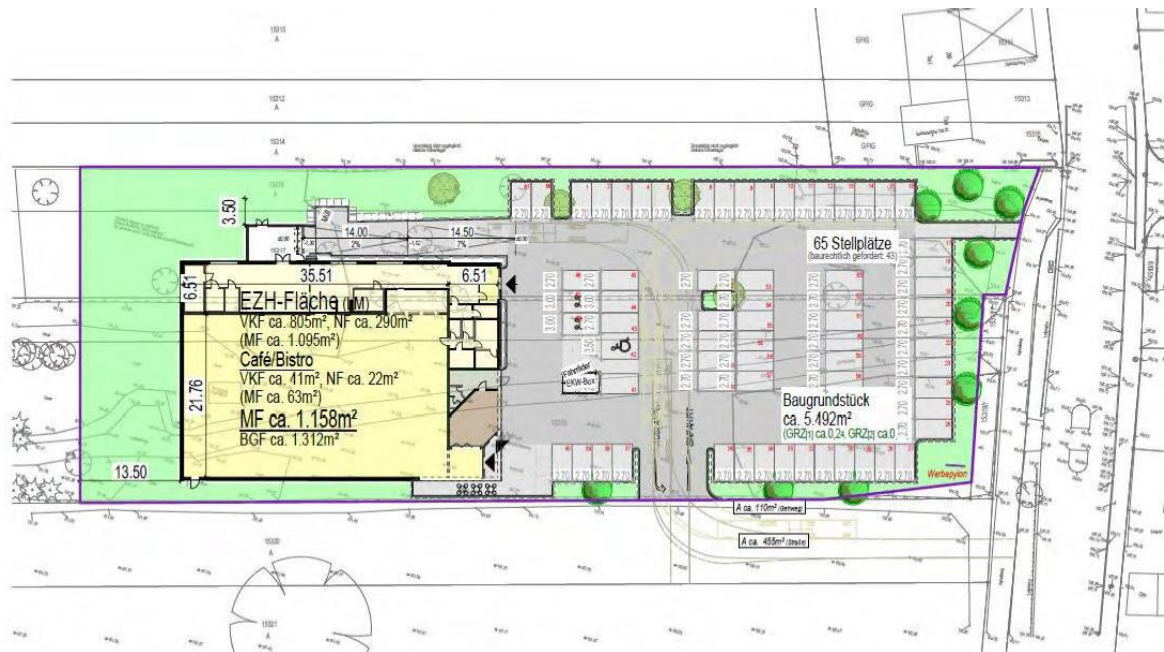


Abbildung 1: Bebauungskonzept (Stand 08.09.2020)

### 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 Plangebietes<sup>2</sup>

#### 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 15318/1 und 15319/1 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 1209, 15316, 15317, 15318, 15319, 15320 und 15367 der Gemarkung Weinheim. Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Sulzbach und umfasst eine Fläche von ca. 7187 m<sup>2</sup> 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),

<sup>2</sup> 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



- 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 Plangebiets<sup>3</sup>

## 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.

### 1.5.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich und freizeigtärtnerisch genutzte Fläche dar. Hierbei sind Fettwiesen und umfangreiche Gehölzstrukturen anzutreffen sowie eine Gartenhütte, auffällige 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.

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

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



**Abbildung 4: Bilder des Plangebiets<sup>4</sup>**

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 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 beeinträchtigen. Die Verkaufsfläche soll so bemessen sein, dass sie den zentralörtlichen Einzugsbereich nicht wesentlich überschrei-

---

<sup>4</sup> Eigene Aufnahme 01.07.2019

tet. 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.

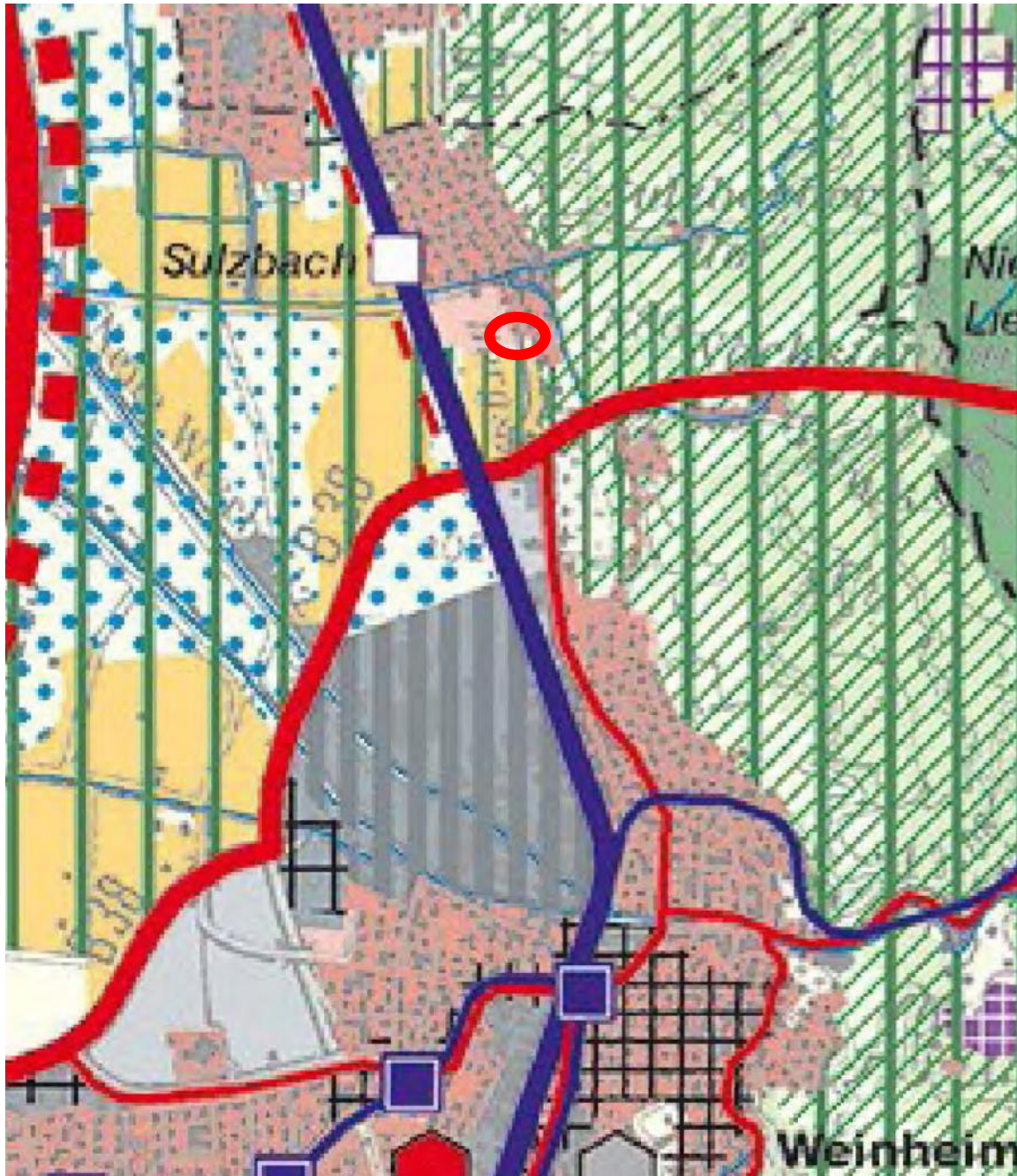
Der Regionalplan definiert zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vier für die Ebene der Bauleitplanung relevanten Ge- bzw. Verbote als Ziel der Raumordnung: Das Zentralitätsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot. Zusätzlich sollen Einzelhandelsgroßprojekte 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 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 – 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.<sup>5</sup>



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

<sup>5</sup> GMA (26.10.2020): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelanversorgers in der Stadt Weinheim, Stadtteil Sulzbach – überarbeitete Fassung -



### 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.

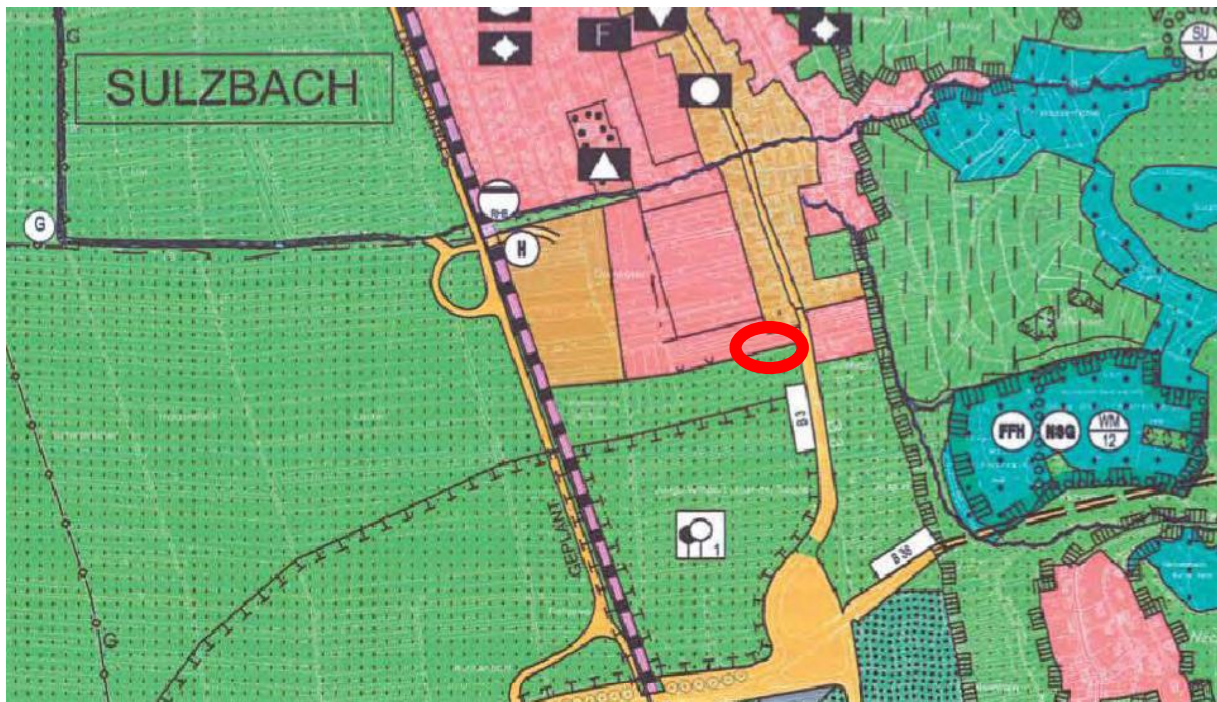


Abbildung 6: Auszug des Plangebiets aus dem wirksamen FNP der Stadt Weinheim

### 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 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 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 Nachbarschaft<sup>6</sup>

##### 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**

<sup>6</sup> 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 Plangebiet<sup>7</sup>

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:

<sup>7</sup> 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 Untersuchung<sup>8</sup> (auf der Grundlage einer vorherigen Untersuchung im Jahr 2016<sup>9</sup>) 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.

---

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

<sup>9</sup> 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 Fledermause (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:<sup>10</sup>

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 Bodeneinzelp Proben in luftdicht schließende Glasbehälter abgefüllt.

Zusätzlich zu den oben aufgeführten Sondierungen wurde die ca. 7.000 m<sup>2</sup> 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 aufgebraachte 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, erdfucht	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

<sup>10</sup> 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 Versickerungsversuch<sup>11</sup> 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 untersucht<sup>12</sup>.

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.

---

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

<sup>12</sup> 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 Einzelhandelsgutachten<sup>13</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

---

<sup>13</sup> 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 Wüstnächstenbach und Haferbuckel**

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Naturschutzgebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen des ca. 225 m südöstlich gelegenen Naturschutzgebiets (Nr. 2.010) „Wüstnächstenbach 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 Offenlandbiototyps „Feldhecke“.

### **Auswirkungen**

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

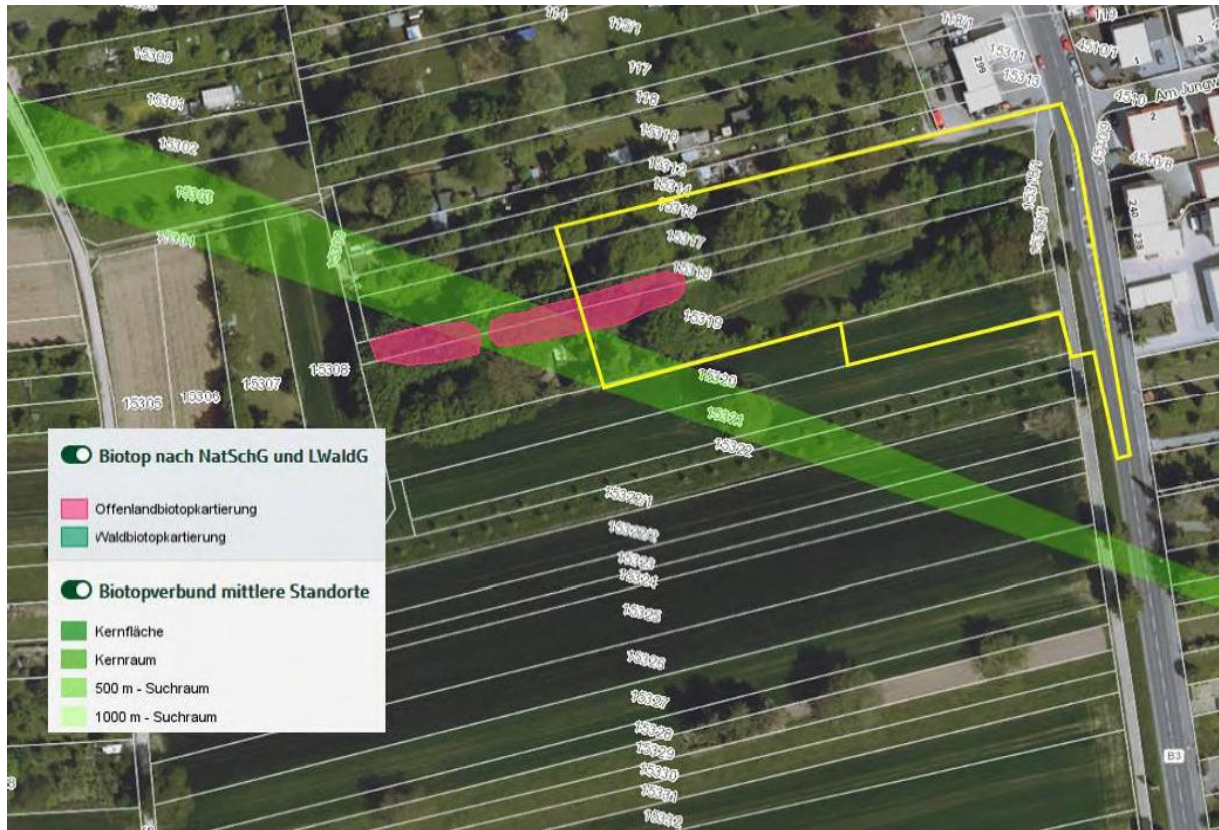
### **5.2.6. Biotopverbund**

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 LUBW<sup>14</sup> abrufbar und umfasst die Planungsgrundlagen für das Offenland trockener, mittlerer und feuchter Standorte und die Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans.

---

<sup>14</sup> <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. Waldfunktionskartierung

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Waldflächen betroffen.

### 5.2.8. Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## 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 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:

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 Schallimmissionsschutz<sup>15</sup> 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 Andienungsgerausche 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 Planungsgebietsrands, 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.

---

<sup>15</sup> **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 -



**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 Weges 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 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 Untersuchung<sup>16</sup> 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.

---

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

**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.

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 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.

**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

<b>Versiegelte Flächen (Bundesstraße, Radweg)</b>	1209, 15367	8	0	0	0	<b>sehr gering</b>
<b><u>Bodenfunktionen:</u></b>		<b><u>Bewertungsklassen:</u></b>				
<b>NatVeg = Standort für natürliche Vegetation</b>		4 = sehr hoch				
<b>NatBod = natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>		3 = hoch				
<b>AkiWas = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</b>		2 = mittel				
<b>FiPu = Filter und Puffer für Schadstoffe</b>		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 Baugrunduntersuchungen beauftragt. Gemäß dem Untersuchungsbericht<sup>17</sup> 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 aufgetragene 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 Lehmboden 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.

<sup>17</sup> 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

**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 m<sup>2</sup>.

**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.<sup>18</sup> Bei den Bohrungen im Zuge der Baugrunduntersuchung<sup>19</sup> 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).<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> 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

<sup>19</sup> 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

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

**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.

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 ortsnahe versickert.

**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 freizeitgärtnerische 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 Umweltschutz<sup>21</sup> 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 (aus Tabelle 1)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	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	<b>1.704</b>	II
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	9-15	1,0		1,0		11,0	11,0	679	<b>7.469</b>	III
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4-8	1,0		1,0		4,0	4,0	587	<b>2.348</b>	I
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	19	11-27	1,0		1,0		19,0	19,0	189	<b>3.591</b>	IV
43.11	Brombeer-Gestrüpp	11	9-18	0,8	artenarm	1,0		8,8	9,0	771	<b>6.939</b>	III
43.50	Lianen- oder Kletterpflanzenbestand	11	9-18	0,8	artenarm	1,0		8,8	9,0	221	<b>1.989</b>	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 =			<b>600</b>	
	Betula pendula	1	Stk x	170	cm	x	6	WP/cm =			<b>1.020</b>	

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

Tabelle 4: Bewertung des Bestandes													
Biototyp-Nr.	Biototyp-Name	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (Laubbaum)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	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 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		

Tabelle 5: Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung													
Biotoyp-Nr.	Biotoyp-Name	Grundwert	Wertschritte / P2	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (ausgew.)	anrechenbarer 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	<b>5.616</b>		
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					6 WP/cm =			<b>5.640</b>		
	Baumreihe A 1	7	Stk x 94 cm					6 WP/cm =			<b>3.948</b>		
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	2.749	<b>2.749</b>		
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Stellplatzflächen Nebenanlagen)	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	1.374	<b>1.374</b>		
60.21	Völlig versiegelte Straße, Weg (öffentl. Verkehrsfläche)	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	1.544	<b>1.544</b>		
60.50	Unterpflanzung öffentliche Grünfläche A 1	4	--	1,0		1,0		4,0	4,0	144	<b>576</b>		
60.50	Freiflächen SO mit heimischen Bäumen und Sträuchern	6	--	1,0		1,0		6,0	6,0	899	<b>5.424</b>		
Summe Fläche											7.185		
<b>Summe Wertpunkte Planung</b>												<b>26.873</b>	

**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-Württemberg<sup>22</sup>.

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 <sup>2</sup>	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Bodenwertpunkte
Straßen- und Radwegflurstück	0 - 0 - 0	0,00	1.009	0
<b>sandiger Lehm (sL 4 Lö)</b> Acker, Garten	3 - 4 - 3	13,33	6.176	82.326
<b>Summe Bodenwertpunkte</b>				<b>82.326</b>
Summe Fläche			7.185	

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

<sup>22</sup> 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
<b>Summe Bodenwertpunkte</b>					<b>5.458</b>
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 %)
<b>Kompensationsdefizit:</b>	<b>76.868 Bodenwertpunkte</b>	<b>( 93,37 %)</b>

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 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 erschienenen 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 LUBW<sup>23</sup> 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 Untersuchungen<sup>24</sup>, Boden- und Baugrunduntersuchung<sup>25</sup> und Schallimmissionsprognosen<sup>26</sup>) 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.

---

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

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

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

<sup>26</sup> **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

<b>Planung:</b>	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.
<b>Bestandsbewertung:</b>	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.
<b>Auswirkungen:</b>	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 <sup>2</sup> .
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><b>Eingriffs-Ausgleich:</b></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><b>Prüfung anderweiger Lösungsmöglichkeiten:</b></p>	<p>Es wurden insgesamt drei Standortvarianten untersucht. Allerdings war keine Konzeptalternative erkennbar, die erheblich geringere Umweltauswirkungen zur Folge hätte.</p>
<p><b>Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:</b></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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bezogen auf das Baugrundstück (Sondergebietsfläche) mit einer Größe von 5.496 m<sup>2</sup>. Dem im Gutachten berechneten Wert von 850 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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  $6.000^{\circ}\text{K}$ .

## **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 Andienungsgereusche 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Diese setzt sich zusammen aus:

Sondergebiet:	5.496 m <sup>2</sup>
Verkehrsbegleitgrün:	145 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	1.546 m <sup>2</sup>

## 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 (25.11.2019): 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





**LEGENDE**

- Bestand**
- Neophytendominanzbestand (35.30)
  - grasreiche Ruderalvegetation (35.64)
  - Acker (37.10)
  - Gebüsch mittlerer Standorte (42.20) / Laubbaubestand (59.10)
  - Brombeer-Gestrüpp (43.11)
  - Lianen- oder Kletterpflanzenbestand (43.50)
  - Laubbau (nicht eingemessen) (45.10-45.30)
  - versiegelte Fläche (60.20) / Schotter (60.23)
  - Kleine Grünfläche (60.50)
  - Garten (60.60)
- 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

**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

**ANLAGE 3**

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

---

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

AUFTRAGGEBER: **Stadt Weinheim**

---

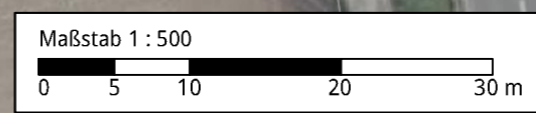
Anlage 2:  
**Maßnahmenplan**

unmaßstäblich

Änderungen:	Datum:	Maßstab: 1 : 500	
		Plangröße: 590 x 297 mm	

---

Bearbeitet: Schlosser, Graus	Gezeichnet: Graus	Datum: 05.11.2020
------------------------------	-------------------	-------------------







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

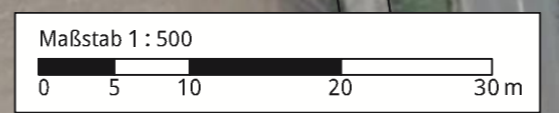
**ANLAGE 3**

**BIOPLAN** Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung  
 St.-Peter-Str. 2 · 69126 Heidelberg · Tel. 06221 3950590  
 info@bioplan-landschaft.de · www.bioplan-landschaft.de

PROJEKT: <b>GOP zum Bebauungsplan Nr. 1/02-18 für den Bereich "Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd" in Weinheim</b>	AUFTRAGGEBER: <b>Stadt Weinheim</b>
--	--

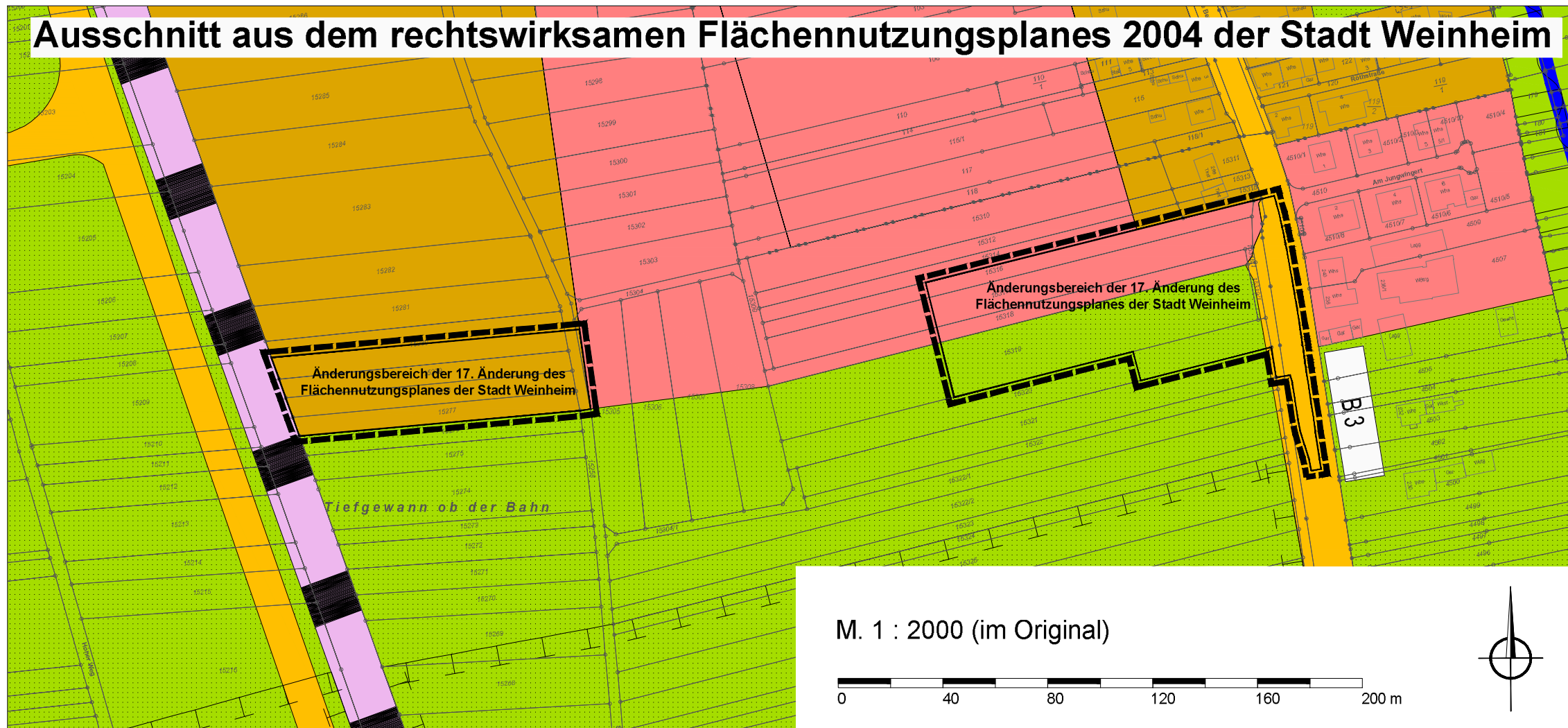
Anlage 1:  
**Bestandsplan**  
unmaßstäblich

Änderungen:	Datum:	Maßstab: 1 : 500	
		Plangröße: 590 x 297 mm	
Bearbeitet: Schlosser, Graus	Gezeichnet: Graus	Datum: 25.11.2019	





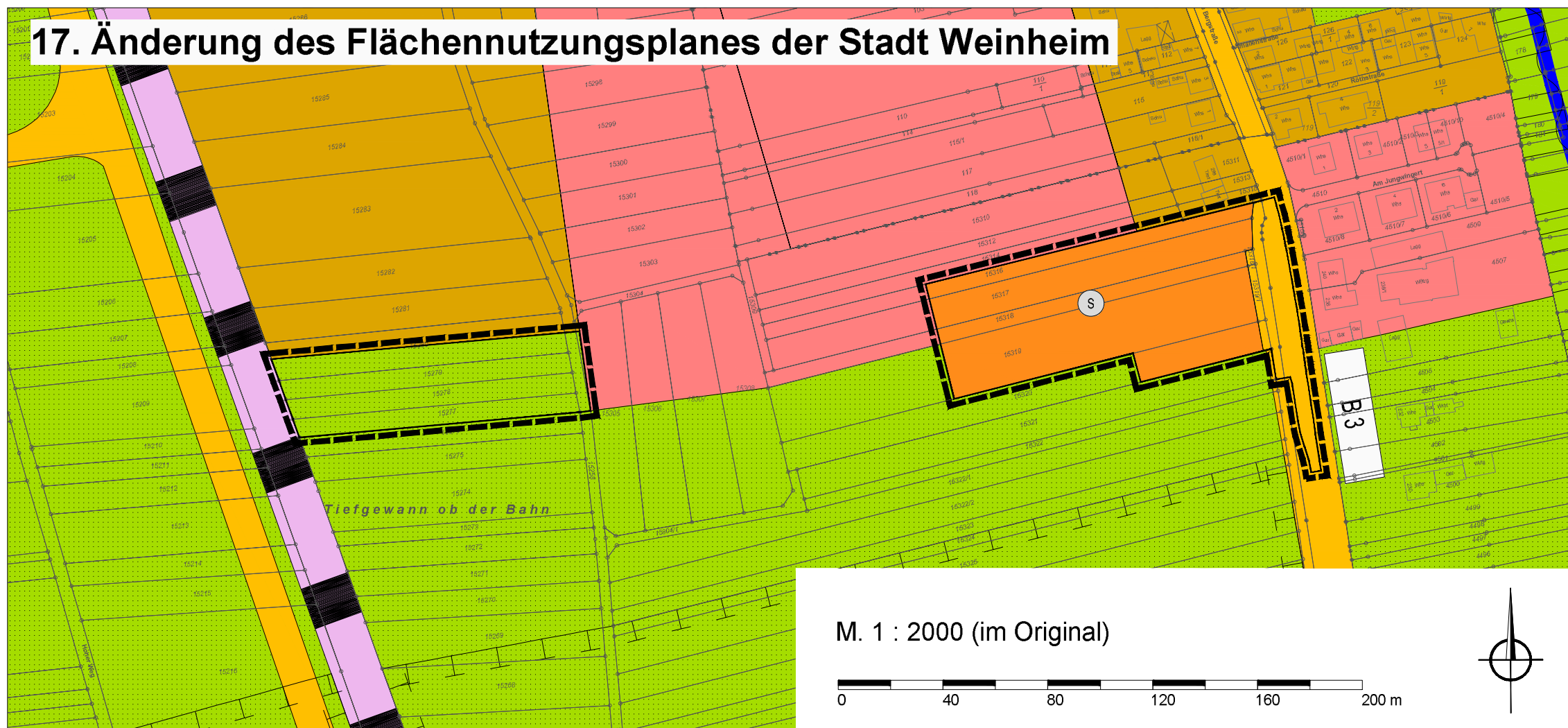
# Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplanes 2004 der Stadt Weinheim



## 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 Hauptverkehrswege (§ 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
16. Nachrichtliche Darstellungen
  - Gebäudebestand: Hauptgebäude mit Hausnummer/Nebengebäude
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Gemarkungsgrenze

# 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim



## 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 Hauptverkehrswege (§ 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
16. Nachrichtliche Darstellungen
  - Gebäudebestand: Hauptgebäude mit Hausnummer/Nebengebäude
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Gemarkungsgrenze

N:\STADTBAU\1006\FNP\_ÄNDERUNG3\_ENTWURF\DWG\1006\_FNP\_E-UTM\_201210.DWG

## ANLAGE 6



### **B E G R Ü N D U N G (ENTWURF)**

#### **17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim**

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1. Aufgaben und Zielsetzung des Flächennutzungsplans .....	4
1.2. Rechtswirkung des Flächennutzungsplans – Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB .....	4
<b>2. Planungsanlass und Planerfordernis / Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
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
<b>3. Verfahren</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Übergeordnete Vorgaben und Planungen</b> .....	<b>8</b>
4.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) .....	8
4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014).....	8
4.3. Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim .....	10
<b>5. Projektierte Änderung</b> .....	<b>11</b>
<b>6. Standortalternativen</b> .....	<b>12</b>
<b>7. Sonstige Hinweise für die nachgelagerte Planungsebene</b> .....	<b>13</b>
7.1. Archäologische Funde .....	13
7.2. Altlasten.....	13
<b>8. Umweltbericht</b> .....	<b>14</b>
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 Wüstnächstenbach 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

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
<b>9.</b>	<b>Begründung der Darstellungen.....</b>	<b>50</b>
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

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 m<sup>2</sup> 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 15318/1 und 15319/1 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 1209, 15316, 15317, 15318, 15319, 15320 und 15367 der Gemarkung Weinheim. Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Sulzbach und umfasst eine Fläche von ca. 7.187 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Plangebiets<sup>1</sup>

### 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 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.

<sup>1</sup> ALKIS®-Liegenschaftskarte, <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand 14.08.2020

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 %

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 Beeinträchtungsverbot. 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.<sup>2</sup>



**Abbildung 2: Auszug der Stadt Weinheim aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar**

<sup>2</sup> 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.

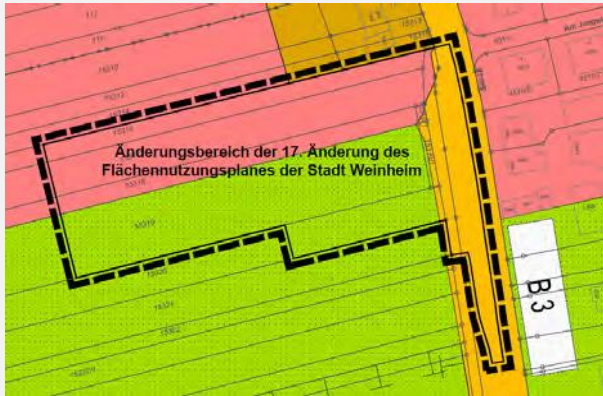
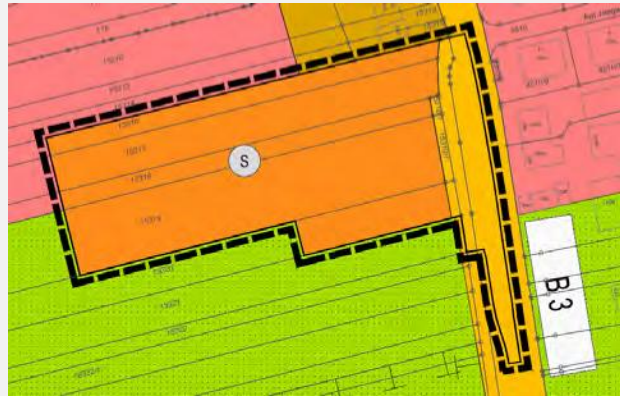

Nicht-großflächige Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollen dezentral in den jeweiligen Nahversorgungszentren angesiedelt werden.


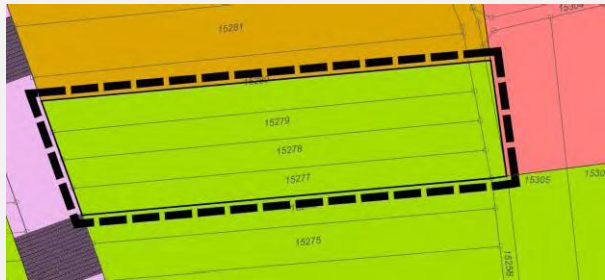

Für Sulzbach wurde festgelegt, dass dort, trotz der Lage außerhalb der Haupt- und Sonderzentren, ein Nahversorgungszentrum entstehen soll. Dieses soll an einem Standort entstehen, der eine möglichst hohe fußläufige Erreichbarkeit ermöglicht.

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;"><i>wirksamer FNP 2004</i></p>	 <p style="text-align: center;"><i>geplante Darstellung</i></p>
<b>Ziel</b>	Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Gewerbe“ und Straßen für überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrsstraßen
<b>Darstellung im wirksamen FNP</b>	Wohnbaufläche, Flächen für die Landwirtschaft, Straßen für überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrsstraßen
<b>Aktueller Bestand</b>	Freizeitgärten, landwirtschaftliche Flächen, Straße 
<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	Zur Schließung der Nahversorgungslücke in Sulzbach soll großflächiger Einzelhandel im Süden des Stadtteils angesiedelt werden.
<b>Übergeordnete Planungen</b>	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Siedlungsfläche Wohnen</li> <li>▪ restriktionsfreie Fläche</li> </ul>

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>
<b>Ziel</b>	Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft
<b>Darstellung im wirk-samen FNP</b>	Gemischte Baufläche
<b>Aktueller Bestand</b>	landwirtschaftliche Flächen 
<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	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.
<b>Übergeordnete Pla-nungen</b>	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grünzäsur</li> </ul>

## 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. Der 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 Wüstnächstenbach 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) „Wüstnächstenbach 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).



**Abbildung 4: ehemals gesetzlich geschützte Feldhecke**

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

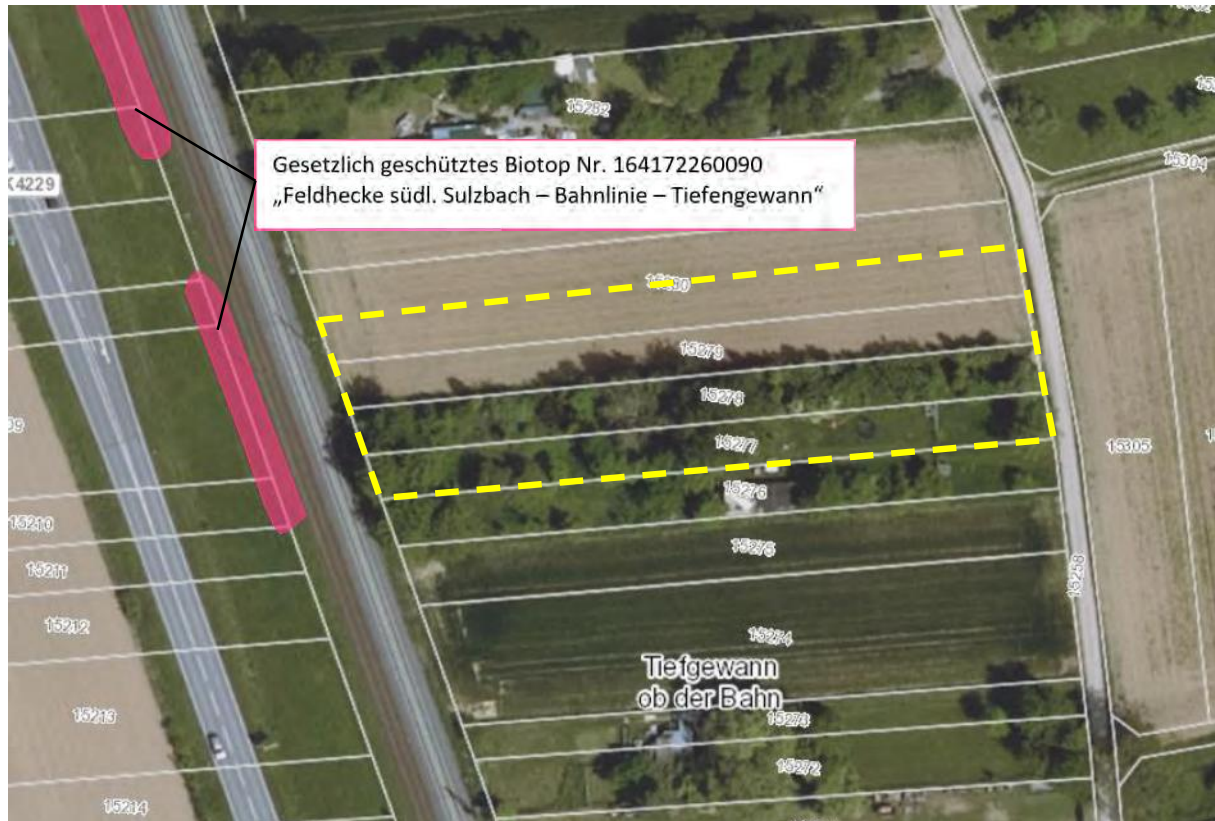
### **Auswirkungen**

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).





**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 LUBW<sup>3</sup> abrufbar und umfasst die Planungsgrundlagen für das Offenland trockener, mittlerer und feuchter Standorte und die Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans.

<sup>3</sup> <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>



**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. Waldfunktionenkartierung

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Waldflächen betroffen.

### 8.2.8. Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb der von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## 8.3. 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 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 freizeigtärtnerisch 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 Schallimmissionsschutz<sup>4</sup> 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 Verladerampe 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 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).

---

<sup>4</sup> **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 -

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).





**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.





**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 Untersuchung<sup>5</sup> 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,

---

<sup>5</sup> BIOPLAN Ges. für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2019: Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim - Sulzbach



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.

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 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,

- 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:

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

chungen beauftragt. Gemäß dem Untersuchungsbericht<sup>6</sup> 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 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 m<sup>2</sup>.

### **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:

<b>Tabelle 2: Bewertung der Böden im Planungsgebiet</b>						
<b>Bodenart / Klassenzeichen</b>	<b>Flurstücks- nummer</b>	<b>Bewertung der Bodenfunktion</b>				<b>Gesamt- bewertung</b>
		<b>NatVeg</b>	<b>NatBod</b>	<b>AKiWas</b>	<b>FiPu</b>	
<b>sL 3 Lö</b>	15277, 15278, 15279, 15280	8	4	3	4	<b>sehr hoch</b>
<b><u>Bodenfunktionen:</u></b>		<b><u>Bewertungsklassen:</u></b>				
<b>NatVeg = Standort für natürliche Vegetation</b>		4 = sehr hoch				
<b>NatBod = natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>		3 = hoch				
<b>AKiWas = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</b>		2 = mittel				
<b>FiPu = Filter und Puffer für Schadstoffe</b>		1 = gering				

<sup>6</sup> 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

<p>0 = sehr gering</p> <p>8 = keine sehr hohe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation</p>
--

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



rund 6m unter der derzeitigen Geländeoberfläche.<sup>7</sup> Bei den Bohrungen im Zuge der Baugrunduntersuchung<sup>8</sup> 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).<sup>9</sup>

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: Abflussbahnen<sup>10</sup>**

#### **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-

<sup>7</sup> 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

<sup>8</sup> 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

<sup>9</sup> LUBW Daten und Kartendienst, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, Stand: 14.12.2020

<sup>10</sup> Ebd., Stand 09.07.2019

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.

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.

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.

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 Wohnwägen, Holzablagerungen etc. geprägt. Die Lage an der Bundesstraße und die benachbarte Bebauung stellen weitere Vorbelastungen dar.





**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 Umweltschutz<sup>11</sup> 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												
Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp-Name	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotoptypwert (ausrechenbar)	anrechenbarer Biotoptypwert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	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	<b>1.704</b>	II
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	9-15	1,0		1,0		11,0	11,0	679	<b>7.469</b>	III
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4-8	1,0		1,0		4,0	4,0	587	<b>2.348</b>	I
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	19	11-27	1,0		1,0		19,0	19,0	189	<b>3.591</b>	IV
43.11	Brombeer-Gestrüpp	11	9-18	0,8	artenarm	1,0		8,8	9,0	771	<b>6.939</b>	III
43.50	Lianen- oder Kletterpflanzenbestand	11	9-18	0,8	artenarm	1,0		8,8	9,0	221	<b>1.989</b>	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

<sup>11</sup> Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2006: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

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		
<b>Summe Wertpunkte Bestand</b>											<b>62.376</b>	



<b>Tabelle4: Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung</b>												
Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp-Name	Grundwert	Wertspanne / P2	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotoptypwert (anrechenbarer Biotoptypwert)	Fläche [m <sup>2</sup> ]	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	<b>5.616</b>	
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 =					<b>5.640</b>	
	Baumreihe A 1	7	Stk x 94 cm	x	6	WP/cm =					<b>3.948</b>	
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	2.749	<b>2.749</b>	
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Stellplatzflächen Nebenanlagen)	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	1.374	<b>1.374</b>	
60.21	Völlig versiegelte Straße, Weg (öffentl. Verkehrsfläche)	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	1.544	<b>1.544</b>	
60.50	Unterpflanzung öffentliche Grünfläche A 1	4	--	1,0		1,0		4,0	4,0	144	<b>576</b>	
60.50	Freiflächen SO mit heimischen Bäumen und Sträuchern	6	--	1,0		1,0		6,0	6,0	899	<b>5.424</b>	
Summe Fläche										7.185		
<b>Summe Wertpunkte Planung</b>											<b>26.873</b>	

**Ergebnis:**

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich:

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

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.

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-Württemberg<sup>12</sup>.

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 <sup>2</sup>	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Bodenwertpunkte
Straßen- und Radwegflurstück	0 - 0 - 0	0,00	1.009	0
<b>sandiger Lehm (sL 4 Lö)</b> Acker, Garten	3 - 4 - 3	13,33	6.176	82.326
<b>Summe Bodenwertpunkte</b>				<b>82.326</b>
Summe Fläche			7.185	

Tabelle6: Bodenbewertung Planung					
Flächenart	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertpunkte pro m <sup>2</sup>	Abzüglich 10 % Abschlag aufgrund von Bodenverdichtung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Bodenwertpunkte
versiegelte Flächen (Überbaubare Grundstücksfläche, Wege, Stellplätze, Straßen)	0 - 0 - 0	0,00	-	5.669	-

<sup>12</sup> Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012: Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe.

sonstige Grundstücksfläche, Öffentliche Grünfläche	1 - 1 - 1	4,00	3,6	1.516	5.458
<b>Summe Bodenwertpunkte</b>					<b>5.458</b>
Summe Fläche				7.185	

**Ergebnis:**

Für das Planungsgebiet ergibt sich folgende Differenz:

PGges. vor Eingriff	82.326 Bodenwertpunkte	(100,00 %)
<u>abzgl. PGges. nach Eingriff</u>	<u>5.458 Bodenwertpunkte</u>	<u>( 6,63 %)</u>
<b><u>Kompensationsdefizit:</u></b>	<b><u>76.868 Bodenwertpunkte</u></b>	<b><u>( 93,37 %)</u></b>

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-

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

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,



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.

Die Planungsgebietsfläche grenzt an eine in der Hochwassergefahrenkarte der LUBW<sup>13</sup> 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 Untersuchungen<sup>14</sup>, Boden- und Baugrunduntersuchung<sup>15</sup> und Schallimmissionsprognosen<sup>16</sup>) 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

<b>Planung:</b>	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.
-----------------	--

<sup>13</sup><https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripservices/apps/hwrm/Abfrage.aspx?x=475476.7336142854&y=5491347.75177523>

<sup>14</sup> **BIOPLAN - Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, 2019:** Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim - Sulzbach

<sup>15</sup> **AS Reutemann GmbH, 2019:** „Bebauungsplan - Südlich des Sepp-Herberger-Stadions - geohydrologische und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets - Ergebnisbericht“.

<sup>16</sup> **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 -

<b>Bestandsbewertung:</b>	<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>
<b>Auswirkungen Teilbereich 1:</b>	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 <sup>2</sup> .
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

	<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>
<b>Auswirkungen Teilbereich 2:</b>	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.
<b>Eingriffs-Ausgleich Teilbereich 1:</b>	<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>
<b>Eingriffs-Ausgleich Teilbereich 2:</b>	Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da kein Eingriff stattfindet.
<b>Prüfung anderweiger Lösungsmöglichkeiten Teilbereich 1:</b>	Es wurden insgesamt drei Standortvarianten untersucht. Allerdings war keine Konzeptalternative erkennbar, die erheblich geringere Umweltauswirkungen zur Folge hätte.
<b>Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:</b>	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.



## **Anlage 8**

### **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

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
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<br>Nr. 1952860: Oberbodenproben mit Analytik auf Schwermetalle inkl. Arsen<br>Nr. 1952861: Schwarzdeckenproben mit Analytik auf polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe |                 |
| 4 | Laborbericht Geotechnisches Büro Moser<br>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 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



**PROF. DR. KNOBLICH**

Umwelt- und Baugrundberatung GmbH

### Parkplatzfläche etwa 2.800m<sup>2</sup>

Die benötigte Fläche der Versickerungsmulde liegt bei 670m<sup>2</sup>, das erforderliche Mindestspeichervolumen bei rund 145m<sup>3</sup>, 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 565m<sup>2</sup>

Die benötigte Fläche der Versickerungsmulde liegt bei 250m<sup>2</sup>, das erforderliche Mindestspeichervolumen bei rund 47m<sup>3</sup>, 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

<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Bestandsbeschreibung der Biotopstrukturen .....</b>	<b>2</b>
<b>3.0</b>	<b>Artenschutzrechtliche Grundlagen .....</b>	<b>8</b>
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
<b>4.0</b>	<b>Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen.....</b>	<b>13</b>
4.1	Herpetofauna (Amphibien und Reptilien).....	13
4.2	Avifauna (Brutvögel) .....	14
4.3	Fledermäuse (Dr. Ulrich Weinhold) .....	18
<b>5.0</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>30</b>
<b>6.0</b>	<b>Verwendete Literatur .....</b>	<b>31</b>
<b>7.0</b>	<b>Aktivitäts-, Eingriffs- und Maßnahmenzeiträume .....</b>	<b>34</b>

## 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 Lebensmittelnaversorgers  
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

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>5</b>
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
<b>II. Standortbeschreibung und -bewertung</b>	<b>14</b>
1. Makrostandort Weinheim	14
2. Mikrostandort Sulzbach-Süd, Nördliche Bergstraße	17
3. Fazit der Standortbewertung	20
<b>III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation</b>	<b>21</b>
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Weinheim	21
2. Wettbewerbssituation in angrenzenden Kommunen	22
3. Fazit der Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung	23
<b>IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft</b>	<b>27</b>
1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets des Vorhabens	27
2. Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale	28
<b>V. Auswirkungsanalyse</b>	<b>29</b>
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
<b>VI. Prüfung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung</b>	<b>37</b>
<b>VII. Zusammenfassung der Untersuchung und abschließende Bewertung</b>	<b>40</b>

## VII. Zusammenfassung der Untersuchung und abschließende Bewertung

### Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

<b>Vorhaben / Planstandort</b>	<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 m<sup>2</sup> VK sowie ein integrierter Backshop mit ca. 70 m<sup>2</sup> 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>
<b>Angebots- und Wettbewerbs- situation</b>	<p>In der Stadt Weinheim ist ein ausdifferenziertes Angebot von insgesamt 14 Lebensmittelmärkten mit mehr als 400 m<sup>2</sup> 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>
<b>Einzugsgebiet und Kauf- kraftpotenzial</b>	<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>
<b>Umsatzerwartung</b>	<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>
<b>Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO</b>	<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 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.</p>
<b>Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Vorgaben</b>	<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](mailto:dr.gruschka.gmbh@t-online.de) - [www.dr-gruschka-schallschutz.de](http://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 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](mailto:dr.gruschka.gmbh@t-online.de) - [www.dr-gruschka-schallschutz.de](http://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 - DP**

Beteiligte Ämter:

Datum:

18.12.2020

Drucksache-Nr.

**007/21**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Ö/N</b>	<b>Beschlussart</b>	<b>Sitzungsdatum:</b>
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	13.01.2021

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

### Betreff:

Aufstellungsbeschluss Lärmaktionsplan der dritten Stufe gem. § 47d BImSchG

### Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik und Umwelt beschließt die Aufstellung eines Lärmaktionsplanes der dritten Stufe gemäß § 47 d BImSchG.

**Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift

1 x Amt 61

**Bisherige Vorgänge:**

GR 145/16 v. 23. November 2016

Beschluss Lärmaktionsplan der zweiten Stufe

**Beratungsgegenstand:**

Die Stadt Weinheim ist nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie und nach den Vorschriften der §§ 47 a bis 47 f des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist gesetzlich verpflichtet, Lärmaktionspläne aufzustellen, mit denen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt werden.

Ziel der Lärmaktionsplanung nach europäischem und nationalem Recht ist die zur Beurteilung der örtlichen Situation erforderliche Erfassung und Darstellung größerer Lärmquellen in Lärmkarten und die daraus abgeleitete Formulierung von Zielen, Strategien und Maßnahmen zur Lärminderung.

Die Lärmaktionsplanung umfasst mehrere Stufen. In der ersten Stufe hatte die Stadt Weinheim einen Lärmaktionsplan für die gem. § 47c BImSchG kartierten und besonders stark belasteten Hauptverkehrsstraßen (über 16.400Kfz/Tag) und Haupteisenbahnstrecken (über 60.000 Züge pro Jahr) im Stadtgebiet von Weinheim aufzustellen. Dieser Vorgabe wurde mit dem Beschluss des Lärmaktionsplans der ersten Stufe für Weinheim am 19.12.2012 nachgekommen.

Bestandteil der Lärmaktionsplanung der zweiten Stufe waren alle Hauptverkehrsstraßen mit einer Belastung von über 8.200 Kfz/Tag und alle Schienenverkehrswege mit einer Zugbelastung von mehr als 82 Zügen/Tag. Ergänzend hierzu wurden weitere Hauptverkehrsstraßen in Weinheim in der Lärmaktionsplanung erfasst und kartiert. Die zweite Stufe des Lärmaktionsplans für Weinheim wurde mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 23. November 2016 abgeschlossen.

In der dritten Stufe der Lärmaktionsplanung ist die Überprüfung und Bewertung der zweiten Stufe durchzuführen. Gemäß § 47 d BImSchG sind die Lärmaktionspläne alle 5 Jahre zu überprüfen und erforderlichenfalls zu überarbeiten. Für die Stadt Weinheim würde dies bedeuten, die dritte Stufe im Jahr 2021 fortzuschreiben. Im Zusammenhang mit dem EU Vertragsverletzungsverfahren 2016/2116 wegen fehlender Lärmaktionspläne ist die Stadt Weinheim vom Ministerium nun nachdrücklich aufgefordert worden, sehr zügig die Fortschreibung der dritten Stufe zu erstellen.



Dies ist von Seiten des Landes dringend geboten, trotz der Erschwernisse durch die aktuelle Corona-Situation. Für Weinheim ist von großem Vorteil, dass es in der dritten Stufe der Lärmaktionsplanung vor allem um die Überprüfung und Bewertung der zweiten Stufe geht, also ein vergleichsweise schlankes Verfahren ausreichend ist, das daher auch unter Corona-Bedingungen vertretbar durchgeführt werden kann. Zielführend ist eine Berichterstattung gemäß dem Musterbericht des LUBW zu erstellen und den Entwurf des Berichtes analog zur Offenlage in einem Bauleitplanverfahren für einen Monat der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, um Anregungen und Bedenken entsprechend aufnehmen zu können. Nach Einarbeitung der Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren erfolgt eine Beratung und mögliche Beschlussfassung im Gemeinderat. Den Abschluss des Verfahrens bildet eine öffentliche Bekanntmachung. Der Bericht enthält analog zur zweiten Stufe die Lärmschwerpunkte mit der Anzahl der Betroffenen und sofern noch nicht umgesetzt verbesserte Lösungsvorschläge zur Lärminderung. Damit kann den geltenden Vorschriften für die dritte Stufe vollumfänglich entsprochen werden.

Dieses Vorgehen ist vor allem deshalb vertretbar, weil die aus Sicht der Verwaltung inhaltlich viel bedeutsamere vierte Stufe aufgrund des Drucks der EU-Kommission mit in 2023 komplett neuen Lärmwerten für Weinheim bereits in 2023/24 durchgeführt werden muss – und nicht wie bisher angenommen in einem Abstand von 5 Jahren zur dritten Stufe. Hier sind, wegen der dann neuen Lärmwerte, die die bisher festgestellten aus 2015 ablösen, für eine adäquate Aufbereitung weit umfassendere Untersuchungen zu tätigen. Es ist auch inhaltlich sinnvoll und geboten, hier eine deutlich umfassendere Beteiligung durchzuführen, was dann hoffentlich ohne eine Restriktion durch Corona mit entsprechenden Veranstaltungen auch wieder möglich sein wird.

Aufgrund der fachlichen Anforderungen des Lärmthemas, insbesondere auch an fundierte lärmtechnische Berechnungen, ist es unabdingbar, für diese Aufgabe auf ein entsprechendes Fachbüro zurückzugreifen – analog zur zweiten Stufe.

Aus diesem Grund und der zeitlichen Dringlichkeit hat die Verwaltung auf Grundlage eines Aufgabenkatalogs bei verschiedenen auf Lärmaktionspläne spezialisierten Büros Angebote eingeholt. Ein wichtiger Punkt war die notwendige Qualifikation und Erfahrung. Der erforderliche Kostenrahmen wird sich voraussichtlich auf 10.000,- € belaufen.

Da es in der dritten Stufe vor allem um die Überprüfung der Maßnahmen der zweiten Stufe geht, schlägt die Verwaltung vor, ergänzend zu dem Musterbericht konkrete weitere Maßnahmen, darunter auch die Anspruchsvoraussetzungen für Tempo 30 aus Lärmschutzgründen an den drei bekannten Hotspots aus der zweiten Stufe zu überprüfen (Ortsdurchfahrt B3 in Sulzbach, Ortsdurchfahrt B3 in Weinheim Abschnitt Stadthalle / Nibelungenstraße und Birkenauer Talstraße). Diese Anforderungen sind in der Angebotsabfrage bei den Fachbüros enthalten.

## **Alternativen:**

Aufgrund des gesetzlichen Auftrags zur Durchführung einer Lärmaktionsplanung gem. § 47d BImSchG gibt es für die Stadt Weinheim keine Alternative, aufgrund der zwingenden Vorgaben durch die EU – auch nicht in zeitlicher Hinsicht. Die Stadt Weinheim muss dem gesetzlichen Auftrag nachkommen.

## **Finanzielle Auswirkung:**

Die Mittel für die Erstellung des Lärmaktionsplanes sind im Verwaltungshaushalt beim Amt für Stadtentwicklung für das Jahr 2021 eingestellt. Nach Einschätzung der Verwaltung beläuft sich der Kostenrahmen unter Beachtung der Fachbürobeauftragung für die Fortschreibung des Lärmaktionsplans auf ca. 10.000 €.

Für die Umsetzung der im endgültigen Lärmaktionsplan auf Grundlage einer Kosten-Nutzen-Analyse festzulegenden und mit den beteiligten TÖBs abzustimmenden konkreten Maßnahmen zur Lärminderung sind Kostenträger zu benennen. Damit kann der Lärmaktionsplan – je nach der dann erfolgenden Beschlussfassung des Gemeinderats – auch weitere finanzielle Auswirkungen auf die Stadt Weinheim haben. Konkrete Entscheidungsgrundlagen werden im Fortschreibungsprozess des Lärmaktionsplans erarbeitet.

## **Anlagen:**

Keine

## **Beschlussantrag:**

Der Ausschuss für Technik und Umwelt beschließt die Aufstellung eines Lärmaktionsplanes der dritten Stufe gemäß § 47 d BImSchG.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Eigenbetrieb Stadtentwässerung**

Geschäftszeichen:

**601 - Ri**

Beteiligte Ämter:

**Rechnungsprüfungsamt**

Datum:

14.12.2020

Drucksache-Nr.

**008/21**

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	13.01.2021
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	03.02.2021

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

### Betreff:

Feststellung des Jahresabschlusses 2019 des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim

### Beschlussantrag:

Der Jahresabschluss 2019 des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim wird, wie auf Seite 3 dargelegt, festgestellt.

**Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Dezernat II  
1 x Amt 14  
1 x Amt 60  
1 x Amt 66

**Bisherige Vorgänge:**

Keine

**Beratungsgegenstand:**

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung ist gemäß § 16 Eigenbetriebsgesetz (EigBG) verpflichtet für jedes Wirtschaftsjahr einen Jahresabschluss zu erstellen.

Der Jahresabschluss ist durch einen Bericht zu erläutern und vom Gemeinderat nach Vorberatung durch den Betriebsausschuss festzustellen.

Die Aufgaben des Betriebsausschusses nimmt nach § 2 der Betriebssatzung der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung wahr.

Das Rechnungsprüfungsamt hat den Jahresabschluss geprüft und empfohlen, die im Jahresbericht 2019 des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim ausgewiesenen Ergebnisse festzustellen und die Betriebsleitung gem. § 16 Abs. 3 Nr. 3 EigBG zu entlasten.

Den Mitgliedern des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung und des Gemeinderats wurden gesondert folgende Unterlagen übersandt:

- Bericht des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim über den Jahresabschluss 2019
- Prüfungsschlussbericht 2019 des Rechnungsprüfungsamtes für den Eigenbetrieb Stadtentwässerung Weinheim

**Alternativen:**

Keine

**Finanzielle Auswirkung:**

Keine

**Anlagen:**

Nummer:	Bezeichnung
1	Bericht über den Jahresabschluss
2	Prüfungsbericht

## Beschlussantrag:

Die Verwaltung stellt folgenden Antrag:

1. Der Jahresabschluss des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim für das Geschäftsjahr 2019 wird, wie folgt, festgestellt:

1.	Bilanzsumme	54.503.644,36 €
1.1.	davon entfallen auf der Aktivseite auf das Anlagevermögen	52.205.641,70 €
	das Umlaufvermögen	2.298.002,66 €
1.2.	davon entfallen auf der Passivseite auf das Eigenkapital	1.823.431,19 €
	die empfangenen Ertragszuschüsse	8.824.323,06 €
	die Gebührenrückstellungen	2.148.681,49 €
	die Verbindlichkeiten	41.707.208,62 €
1.3.	Jahresverlust	55.473,61 €
1.3.1.	Summe der Erträge	8.898.990,22 €
1.3.2.	Summe der Aufwendungen	8.954.463,83 €

2. Der Jahresverlust von 55.473,61 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.
3. Die Betriebsleitung wird für das Geschäftsjahr 2019 entsprechend § 16 Abs. 3 Nr. 3 EigBG entlastet.

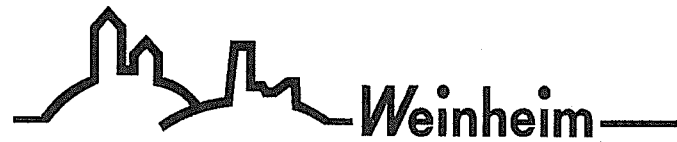
gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

# **Eigenbetrieb Stadtentwässerung**



## **Bericht über den Jahresabschluss 2019**

**(Wirtschaftsjahr 01.01.2019 bis 31.12.2019)**



## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>A. Lagebericht</b>	
I. Rechtsgrundlagen	1
II. Betriebsstruktur	1
III. Geschäftsverlauf	2-4
IV. Lage des Eigenbetriebes	5
V. Ausblick	6
Bilanz	7-8
Gewinn- und Verlustrechnung	9
 <b>B. Anhang</b>	
I. Angaben zu Form und Darstellung von Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung	10
II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	10
III. Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Bilanz	11-16
IV. Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung	17-22
 <b>C. Anlagen</b>	
Anlage 1 Anlagenachweis zum 31.12.2019	23
Anlage 2 Entwicklung der Darlehen zum 31.12.2019	24
Anlage 3 Gebührenabrechnung 2019	25
Anlage 4 Vermögensplanabrechnung 2019	26

## **A. Lagebericht**

### **I. Rechtsgrundlagen**

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Weinheim wurde zum 01.01.2002 gegründet. Die hierzu erforderlichen Beschlüsse fasste der Gemeinderat am 23.01.2002 (Grundsatzbeschluss und Erlass der Betriebssatzung).

Zweck des Eigenbetriebs ist, das im Stadtgebiet anfallende Abwasser anzunehmen, zu sammeln und der Reinigung zuzuführen. Rechtsgrundlage hierfür ist die Satzung der Stadt Weinheim über die öffentliche Abwasserbeseitigung vom 16.12.2009 in der derzeit gültigen Fassung.

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Weinheim ist ein rechtlich unselbständiges, nicht wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Weinheim. Für den Eigenbetrieb gelten die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes (EigBG) und die hierzu erlassene Verordnung des Innenministeriums über die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Eigenbetriebe (Eigenbetriebsverordnung - EigBVO) in den jeweils geltenden Fassungen.

Bei Gründung des Eigenbetriebs wurde auf die Festsetzung von Stammkapital verzichtet. Steuerlich ist der Eigenbetrieb Stadtentwässerung kein Betrieb gewerblicher Art. Er unterliegt weder der Körperschaftsteuerpflicht noch der Umsatzsteuerpflicht. Der Eigenbetrieb ist daher auch nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Das Vermögen des Eigenbetriebs ist getrennt vom städtischen Haushalt zu führen.

Der Wirtschaftsplan 2019 wurde vom Gemeinderat am 05.12.2018 beschlossen und vom Regierungspräsidium am 27.02.2019 genehmigt.

### **II. Betriebsstruktur**

Der Eigenbetrieb besitzt keine eigene Rechtspersönlichkeit und verfügt über kein eigenes Personal. Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient er sich des städtischen Personals. Die erbrachten Leistungen sind vom Eigenbetrieb angemessen zu vergüten.

Betriebsleiter ist nach Betriebssatzung der Erste Bürgermeister der Stadt Weinheim.

Auf die Bildung eines Betriebsausschusses wurde nach Betriebssatzung verzichtet. Die Funktion des Betriebsausschusses wird vom Gemeinderat der Stadt Weinheim bzw. vom Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung wahrgenommen.

**III. Geschäftsverlauf**

<b>Eckdaten</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Bilanzsumme	53.593.598,15	54.503.644,36
Anlagenvermögen	50.751.072,80	52.205.641,70
Investitionen	3.773.841,87	3.274.668,45
Anschaffungen	0,00	0,00
Langfristige Kredite	39.805.606,77	40.979.237,72
Kreditaufnahmen	4.500.000,00	3.000.000,00
Tilgungen	1.659.888,35	1.826.369,05
Umsatzerlöse	8.951.668,64	8.861.780,05
Sonstige Erträge	44.727,30	37.210,17
Materialaufwand / Bezogene Leistungen	1.895.987,58	1.938.885,26
Betriebskostenumlage an Verbände	2.678.372,79	2.314.773,27
Finanzkostenumlage an Verbände	1.126.260,34	1.198.054,25
Sonstiger betrieblicher Aufwand	286.219,84	372.443,37
Zinsaufwand	928.248,42	983.291,36
Abschreibungen	1.796.274,01	1.876.086,02

Im Wirtschaftsplan 2019 wurden die Ausgaben für Investitionen auf 7.197.000,- € festgesetzt. Die tatsächlichen Ausgaben lagen bei 3.274.668,45 € und damit rund 3.922.330 € unter dem Ansatz. Dies hat vor allem folgende Gründe:

- Die Maßnahmen Erdbecken Waidallee und Kanal Cestaro-/Großsachsener Straße konnten nicht wie geplant abgewickelt werden.
- Mit der Erschließung des Baugebiets Allmendäcker wurde erst in 2020 begonnen.

Die Mittel für die Maßnahmen wurden in 2020 neu veranschlagt.

Die Investitionen sind im Einzelnen nachfolgend aufgeführt.

**Investitionen 2019:**

€

**I. Anlagen im Bau:**

Neubau Erdbecken Waidallee	1.455.776,21
Kanalsanierung Nibelungenviertel	3.887,98
Schachtumbau RÜB SÜD	16.516,62
RHB Nordstadt / Birkenauer Talstraße	589,47
Kanalaustausch Burggasse	9.607,18
Kanal Baugebiet Allmendäcker	354,48
	<b>1.486.731,94</b>

**II. Abgeschlossene Maßnahmen 2019:**

a.) Abgeschlossene Anlagen im Bau:

Kanalaustausch Müllheimer Talstraße (2. Bauabschnitt)	429.843,60
Kanalsanierung Mannheimer Straße (3. + 4. Bauabschnitt)	323.594,57
Kanal "Steingrund" Rippenweier	151.829,43
	<b>905.267,60</b>

b.) Weitere Maßnahmen (bestehende Anlagen):

Kanalaustausch Müllheimer Talstraße (1. Bauabschnitt)	1.296,07
Umbau PW Hammerweg	490.220,09
Kanal Cestaro-, Großsachsener Straße	27.262,44
RHB Bergstraße / Friedrich-Vogler-Straße	20.466,97
Fernüberwachung Pumpwerke	165.657,38
Hausanschlüsse 2019	37.860,12
Kanalsanierung im Inlinerverfahren 2019	133.505,08
	<b>876.268,15</b>

c.) Bewegliches Vermögen 2019

6.489,28

**6.489,28**

**Investitionen 2019**

**3.274.756,97**

**III.) Kostenerstattungen**

Beteiligung AVOL am RÜB Süd	88,52
-----------------------------	-------

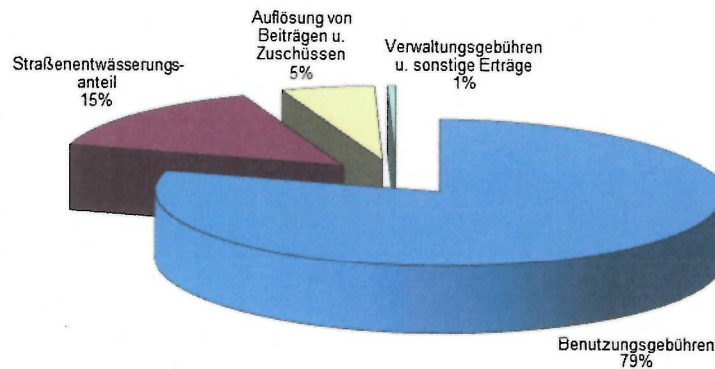
**Einnahmen für Investitionen 2019 insgesamt**

**88,52**

**Ausgaben für Investitionen 2019 insgesamt**

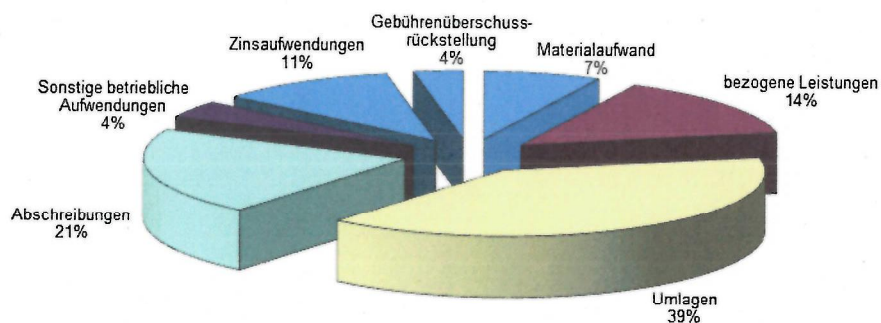
**3.274.668,45**

Die betrieblichen Erträge beliefen sich auf insgesamt 8.898.990,22 €. Diese setzen sich prozentual wie folgt zusammen:



Der im Wirtschaftsplan veranschlagte Ansatz wurde um 139.320,22 € übertroffen. Nähere Ausführungen hierzu sind den Erläuterungen zur G+V ab Seite 16 zu entnehmen.

Die Aufwendungen lagen 2019 bei insgesamt 8.954.463,83 € und setzten sich prozentual wie folgt zusammen:



Im Wirtschaftsplan 2019 waren Aufwendungen von 9.086.950,- € veranschlagt. Die Ausgaben lagen somit 132.486,17 € unter dem geplanten Ansatz. Nähere Ausführungen hierzu sind den Erläuterungen zur G + V ab Seite 17 zu entnehmen.

Das Betriebsergebnis weist anstelle des im Wirtschaftsplan einkalkulierten Jahresverlustes von 327.280,- € einen Jahresverlust von nur 55.473,61 € und damit ein um 271.806,39 € verbessertes Ergebnis aus.

Der Jahresverlust wird durch Überschüsse der Vorjahre abgedeckt.

Die in der Kalkulation veranschlagten kalkulatorischen Zinsen von 257.720,- € werden bei der Gebührenabrechnung berücksichtigt und betragen nach Abrechnung 272.479,- €.

#### IV. Lage des Eigenbetriebs

Der Eigenbetrieb wird vom Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim zeitnah während der laufenden Periode geprüft. Das Rechnungsprüfungsamt übernimmt damit eine begleitende Funktion, sodass ein reibungsloser Arbeitsablauf gewährleistet ist.

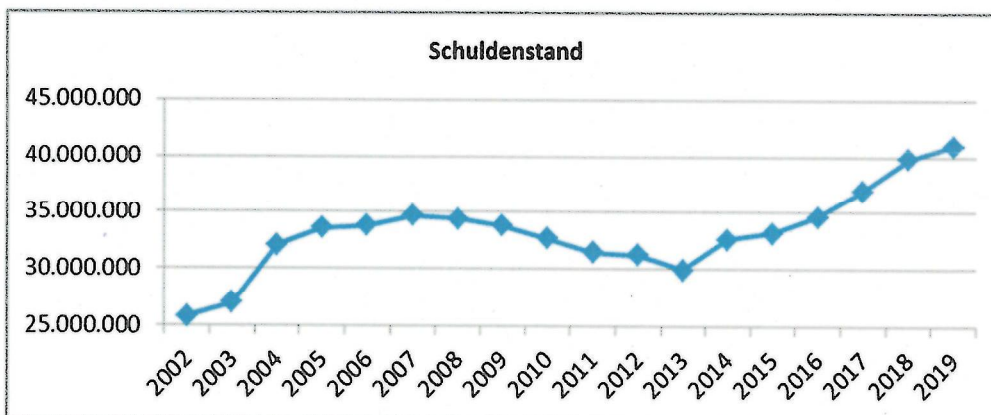
Da die Eigenmittel des Eigenbetriebs zur Deckung der Investitionen nicht ausreichen, ist die Liquidität eingeschränkt. Die Investitionen müssen daher zum Teil über Darlehen finanziert werden.

Zur Nachfinanzierung von Maßnahmen aus dem Jahr 2018 und zur Finanzierung laufender Maßnahmen in 2019 wurde im Dezember 2019 bei der NRW Bank ein Darlehen über 3 Mio. € zu einem Zinssatz von 0,98 % bis zur vollständigen Tilgung aufgenommen.

Für Darlehen wurden Teile der Kreditermächtigungen aus 2018 und 2019 in Anspruch genommen. Der nicht in Anspruch genommene Teil der Kreditermächtigung aus 2019 wurde in das Jahr 2020 übertragen.

Die Tilgung gegenüber Kreditinstituten (Darlehenstilgungen) betrug 1.826.369,05 €. Damit stieg die Nettoneuverschuldung um 1.173.630,95 €. Der Schuldenstand des Eigenbetriebs beträgt damit zum 31.12.2019 insgesamt 40.979.237,72 € (siehe Anlage 2).

Darlehensentwicklung seit Gründung des Eigenbetriebs:



Aus den bereits auf Seite 2 dargestellten Gründen konnten die im Vermögensplan für das Jahr 2019 vorgesehenen Investitionen nicht vollständig umgesetzt werden. Die Ansätze wurden im Wirtschaftsplan 2020 ff. neu veranschlagt.

Zur Deckung der Kosten für den laufenden Betrieb der Abwasseranlagen erhebt der Eigenbetrieb Abwassergebühren. Hier konnten im Berichtsjahr 7.059.325,64 € an Einnahmen erzielt werden. Der Ansatz im Wirtschaftsplan wurde um rund 138.000 € übertroffen.

Die Abwassergebühren betragen im Berichtsjahr:

Für Schmutzwasser: 1,50 € je cbm Schmutzwasser

Für Niederschlagswasser: 0,78 € je qm versiegelte Fläche

Für weitere Ausführungen zur Lage des Eigenbetriebs wird auf den Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes verwiesen.



## V. Ausblick

In den kommenden Jahren muss weiterhin in die zum Teil mittlerweile in die Jahre gekommene Infrastruktur investiert werden. Daneben gibt es aber auch neue Projekte oder solche die sich gerade im Bau befinden und fortzuführen sind. Größte Einzelmaßnahmen sind:

- Kanalherstellung Baugebiet Allmendäcker
- Fortführung Bau Erdbecken in der Waidallee
- Fortführung Kanalaustausch in Oberflockenbach
- Kanalherstellung Baugebiet Hintere Milt
- Kanalaustausch Burggasse

Da die Maßnahmen nicht vollständig aus Eigenmitteln finanziert werden können, ist die Aufnahme weiterer Darlehen notwendig. Die Höhe ist abhängig vom Mittelabfluss.

Bei Abfassung des Jahresabschlusses war erkennbar, dass die in 2020 festgesetzte Kreditermächtigung nicht in voller Höhe benötigt wird, sodass die Neuverschuldung geringer ausfällt als geplant.

Die Verschuldung und die damit verbundenen Kredittilgungen werden weiter moderat ansteigen. Bei der Aufnahme von Darlehen wird stets darauf geachtet die Laufzeit an die Abschreibungszeiträume für Abwasseranlagen anzupassen.

In den nächsten Jahren laufen mehrere hochverzinsten Darlehen aus oder stehen zur Umschuldung an. Die momentanen Marktbedingungen geben Hoffnung auf günstigere Zinsen. Dies verringert im Gegenzug die Schuldenlast.

So konnte im Rahmen eines in 2020 zur Umschuldung anstehenden Darlehens mit einer Restschuld von 927.000 € der bisherige Zinssatz von 4,897 % für die Restlaufdauer von 15 Jahren auf 0,00 % abgesenkt werden.

Der Abwasserverband Bergstraße plant in den nächsten Jahren den Ausbau einer 4. Reinigungsstufe. Dadurch wird die Umlage an den Verband in den nächsten Jahren stärker ansteigen, was voraussichtlich spürbare Auswirkungen auf die Höhe der Abwassergebühren haben wird.

## Schlussbilanz des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim zum 31.12.2019

### AKTIVA

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b><u>A. Anlagevermögen</u></b>		
<b><u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u></b>		
Konzessionen, Rechte, Lizenzen u.ä.	0,00 €	0,00 €
<b><u>II. Sachanlagen</u></b>		
1. Grundstücke mit Geschäfts- Betriebs- und anderen Bauten	601.874,10 €	601.874,10 €
2. Grundstücke mit Wohnbauten	25.670,00 €	23.870,00 €
3. Grundstücke unbebaut	13.552,79 €	13.552,79 €
4. Entsorgungsanlagen	47.257.960,02 €	48.328.418,02 €
5. Maschinen und Geräte	49.144,51 €	43.927,51 €
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.896,00 €	6.233,00 €
8. Anlagen im Bau	<u>1.496.000,55 €</u>	<u>1.909.779,58 €</u>
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>49.446.097,97 €</b>	<b>50.927.655,00 €</b>
<b><u>III. Finanzanlagen</u></b>		
Beteiligung beim Abwasserverband Oberer Landgraben	1.271.048,51 €	1.216.689,27 €
Tilgungsumlage Abwasserverband Bergstraße	<u>33.926,32 €</u>	<u>61.297,43 €</u>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>50.751.072,80 €</b>	<b>52.205.641,70 €</b>
<b><u>B. Umlaufvermögen</u></b>		
<b><u>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u></b>		
Forderungen gegenüber Debitoren / Sonstige Forderungen	788.986,64 €	834.267,03 €
<b><u>II. Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u></b>		
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>2.053.538,71 €</u>	<u>1.463.735,63 €</u>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>2.842.525,35 €</b>	<b>2.298.002,66 €</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b><u>53.593.598,15 €</u></b>	<b><u>54.503.644,36 €</u></b>

## Schlussbilanz des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim zum 31.12.2019

### PASSIVA

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b><u>A. Eigenkapital</u></b>		
<b><u>I. Überschuss / Verlust</u></b>		
Überschuss / Verlust der Vorjahre	+ 1.918.034,88€	+ 1.878.904,80 €
Jahresüberschuss / Jahresverlust	<u>-39.130,08 €</u>	<u>-55.473,61 €</u>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>+ 1.878.904,80€</b>	<b>+ 1.823.431,19 €</b>
<b><u>B. Empfangene Ertragszuschüsse</u></b>		
1. Zuweisungen und Zuschüsse	1.993.656,00 €	1.888.016,00 €
2. Abwasserbeiträge	<u>7.057.357,47 €</u>	<u>6.936.307,06 €</u>
<b>Summe Ertragszuschüsse</b>	<b>9.051.013,47 €</b>	<b>8.824.323,06 €</b>
<b><u>C. Rückstellungen für Gebührenüberschüsse</u></b>	<b>1.877.751,19 €</b>	<b>2.148.681,49 €</b>
<b><u>D. Verbindlichkeiten</u></b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit über 1 Jahr (Darlehen)	39.805.606,77 €	40.979.237,72 €
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	824.535,78 €	578.524,44 €
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) sonstige Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung	155.786,14 €	149.446,46 €
b) Sicherheitsleistungen Bauaufträge	0,00 €	0,00 €
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>40.785.928,69 €</b>	<b>41.707.208,62 €</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>53.593.598,15 €</b>	<b>54.503.644,36 €</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung  
des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim  
für den Zeitraum 01.01.2019 bis zum 31.12.2019**

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
1. Umsatzerlöse		
a) Verwaltungsgebühren	6.032,04 €	3.801,91 €
b) Benutzungsgebühren	7.209.251,60 €	7.059.325,64 €
c) sonstige Gebühren und Entgelte	276,00 €	742,50 €
d) Straßenentwässerungsanteil	1.271.310,00 €	1.327.042,00 €
e) Auflösung passivierter Beiträge	359.709,00 €	365.228,00 €
f) Auflösung von Zuschüssen	<u>105.090,00 €</u>	<u>105.640,00 €</u>
Summe Umsatzerlöse	8.951.668,64 €	8.861.780,05 €
2. Sonstige Erträge	44.727,30 €	37.210,17 €
<b>Summe betriebliche Erträge</b>	<b><u>8.996.395,94 €</u></b>	<b><u>8.898.990,22 €</u></b>
3. Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen		
a) Materialaufwand	684.159,13 €	646.677,07 €
b) Bezogene Leistungen	1.211.828,45 €	1.292.208,19 €
c) Betriebskostenumlage an Verbände	2.678.372,79 €	2.314.773,27 €
d) Finanzkostenumlage an Verbände	<u>1.126.260,34 €</u>	<u>1.198.054,25 €</u>
Summe Materialaufwand u. Aufwand für bezogene Leistungen	5.700.620,71 €	5.451.712,78 €
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	286.219,84 €	372.443,37 €
5. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	1.716.166,05 €	1.793.111,42 €
6. Gebührenüberschussrückstellung	324.163,04 €	270.930,30 €
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	80.107,96 €	82.974,60 €
8. Zinsaufwendungen	928.248,42 €	983.291,36 €
<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>	<b>9.035.526,02 €</b>	<b>8.954.463,83 €</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>-39.130,08 €</u></b>	<b><u>-55.473,61 €</u></b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS/ -VERLUST</b>	<b><u>-39.130,08 €</u></b>	<b><u>-55.473,61 €</u></b>

## **B. Anhang**

### **I Angaben zu Form und Darstellung von Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung**

Für den Jahresabschluss und den Jahresbericht 2019 wurden die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes Baden-Württemberg (EigBG) vom 08.01.1992 sowie der Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) vom 07.12.1992 in Anlehnung an das Bilanzrichtliniengesetz angewendet.

Der Jahresabschluss wurde nach den vorgegebenen Formblättern gegliedert, wobei die Gliederung nach den Besonderheiten des Eigenbetriebes angepasst und erweitert wurde. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (Formblatt 4 EigBVO) erstellt.

### **II Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Der Jahresabschluss 2019 wurde nach den Bewertungsvorschriften der §§ 252 und 253 HGB erstellt:

- ◆ Forderungen sind mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die Verbindlichkeiten mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
- ◆ Die Bewertung der Sachanlagen einschließlich der Anlagen im Bau erfolgte zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten.
- ◆ Die Abschreibungen wurden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer der einzelnen Wirtschaftsgüter bemessen, wobei die steuerlichen AfA-Tabellen zu Grunde gelegt wurden.
- ◆ Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.
- ◆ Aufwendungen und Erträge wurden periodengerecht zugeordnet und abgegrenzt.

III. Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Bilanz**AKTIVA****A. Anlagevermögen****I. Immaterielle Vermögensgegenstände**

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
Konzessionen, Rechte, Lizenzen u.ä	0,00 €	0,00 €

**II. Sachanlagen**

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>1. Grundstücke bebaut</b>	601.874,10 €	601.874,10 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>2. Betriebs- und Sondergebäude</b>	25.670,00 €	23.870,00 €

Restbuchwert 01.01.2019	25.670,00 €
- Abschreibungen 2019	<u>1.800,00 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	23.870,00 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>3. Grundstücke unbebaut</b>	13.552,79 €	13.552,79 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>4. Entsorgungsanlagen</b>	47.257.960,02 €	48.328.418,02 €

Der Anlageposten „Entsorgungsanlagen“ setzt sich aus den fünf Anlagenbereichen Abwasserkanäle, Abwasserbauwerke (Pumpwerke, Regenrückhaltebecken, etc.), technische Anlagen, Betriebsvorrichtungen und Verteilungsanlagen zusammen.

Die Anlagenwerte setzen sich 2019 wie folgt zusammen:

**Anlagenbestand „Abwasserkanäle“**

Restbuchwert 01.01.2019	30.319.337,00 €
+ Zugänge 2019	199.923,71 €
+ Umbuchungen 2019	1.978.131,99 €
- Abschreibungen 2019	<u>1.166.267,70 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	31.331.125,00 €

**Anlagenbestand „Abwasserbauwerke“**

Restbuchwert 01.01.2019	14.961.776,00 €
+ Zugänge 2019	655.877,47 €
- Abschreibungen 2019	<u>522.924,47 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	15.094.729,00 €



**Anlagenbestand „Technische Anlagen“**

Restbuchwert 01.01.2019	387.691,51 €
- <u>Abschreibungen 2019</u>	<u>51.110,00 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	336.581,51 €

**Anlagenbestand „Betriebsvorrichtungen“**

Restbuchwert 01.01.2019	31.839,51 €
- <u>Abschreibungen 2019</u>	<u>4.253,00 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	27.586,51 €

**Anlagenbestand „Verteilungsanlagen“**

Restbuchwert 01.01.2019	1.557.316,00 €
+ Zugänge 2019	20.466,97 €
- <u>Abschreibungen 2019</u>	<u>39.386,97 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	1.538.396,00 €

**Anlagenbestand „Entsorgungsanlagen“ gesamt**

Buchwert Abwasserkanäle zum 31.12.2019	31.331.125,00 €
Buchwert Abwasserbauwerke zum 31.12.2019	15.094.729,00 €
Buchwert technische Anlagen zum 31.12.2019	336.581,51 €
Buchwert Betriebsvorrichtungen zum 31.12.2019	27.586,51 €
<u>Buchwert Verteilungsanlagen zum 31.12.2019</u>	<u>1.538.396,00 €</u>
Restbuchwert zum 31.12.2019 insgesamt	48.328.418,02 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>5. Maschinen</b>	49.144,51 €	43.927,51 €

Restbuchwert 01.01.2019	49.144,51 €
- <u>Abschreibungen 2019</u>	<u>5.217,00 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	43.927,51 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>6. Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	1.896,00 €	6.233,00 €

Im Jahr 2019 wurde ein Dräger Grundgerät für 6.489,28 € angeschafft.

Restbuchwert 01.01.2019	1.896,00 €
+Zugänge 2019	6.489,28 €
- <u>Abschreibungen 2019</u>	<u>2.152,28 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	6.233,00 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>8. Anlagen im Bau</b>	1.496.000,55 €	1.909.779,58 €

Für in Planung befindliche bzw. bereits begonnene Anlagen wurden Investitionen mit Verzinsung von 946.404,63 € getätigt.

Somit ergibt sich folgende Bestandsveränderung:

Anfangsbestand 01.01.2019	1.496.000,55 €
+ Investitionen 2019	2.391.911,02 €
- <u>abgerechnete Anlagen im Bau 2019</u>	<u>1.978.131,99 €</u>
<u>Endbestand 31.12.2019</u>	<u>1.909.779,58 €</u>

Folgende Anlagen im Bau wurden ins Jahr 2019 übernommen:

<u>Anlage im Bau</u>	<u>Investitionen 2019</u>	<u>Wert zum 31.12.2019</u>
Kanalsanierung Nibelungenviertel	3.887,98 €	139.553,72 €
Schachtumbau RÜB SÜD	16.428,10 €	82.763,63 €
Neubau Erdbecken Waidallee	1.455.776,21 €	1.654.412,35 €
RHB Nordstadt / Birken. Talstraße	589,47 €	23.088,22 €
Kanalaustausch Burggasse	9.607,18 €	9.607,18 €
Kanal Baugebiet Allmendäcker	354,48 €	354,48 €

Die Baumaßnahmen "2. Bauabschnitt Kanalaustausch Müllheimer Talstraße ", "3. und 4. Bauabschnitt Kanalsanierung Mannheimer Straße" und „Kanalaustausch Steingrund Rippenweier“ konnten im Jahr 2019 fertig gestellt und in Betrieb genommen werden. Hieraus haben sich folgende Abrechnungswerte ergeben:

<b>Anlage</b>	<b>Wert zum 01.01.2019</b>	<b>+ Investitionen 2019</b>	<b>/. Beteiligungen 31.12.2019</b>	<b>Wert zum 31.12.2019</b>
2. Bauabschnitt Kanalaustausch Müllheimer Talstraße	588.641,29 €	429.843,60 €	0,00 €	1.018.484,89 €
3. und 4. Bauabschnitt Kanalsanierung Mannheimer Straße	0,00 €	323.594,57 €	0,00 €	323.594,57 €
Kanalaustausch "Steingrund" Rippenweier	484.223,10 €	151.829,43 €	0,00 €	636.052,53 €
<b>Summe</b>	<b>1.072.864,39 €</b>	<b>905.267,60 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>1.978.131,99 €</b>

### III. Finanzanlagen

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>Beteiligung beim Abwasserverband Oberer Landgraben</b>	1.271.048,51 €	1.216.689,27 €

Der Eigenbetrieb besitzt eine Kapitalbeteiligung beim Abwasserverband Oberer Landgraben. Durch Abschreibungen, Darlehensaufnahmen, Investitionen und Tilgungsleistungen verändert sich der Anteil jährlich.

Im Geschäftsjahr 2019 entwickelte sich die Beteiligung wie folgt:

Beteiligung zum 01.01.2019	1.271.048,51 €
+ Tilgung 2019	28.615,36 €
- Abschreibungen 2019	82.974,60 €
Beteiligung zum 31.12.2019	1.216.689,27 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>Tilgungsumlage beim Abwasserverband Bergstraße</b>	33.926,32 €	61.297,43 €

Anteilige Übernahme eines Fehlbetrags, für die nicht durch Abschreibungen gedeckten Tilgungsleistungen für Altanlagen.

Diese wird voraussichtlich ab 2020 wieder zurückgezahlt.

## B. Umlaufvermögen

### I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>Forderungen gegenüber Debitoren</b>	763.346,64 €	792.435,03 €

Bei dieser Position handelt es sich um offene Forderungen gegenüber Firmen oder Privatkunden bis zum 31.12.2019, die erst im Laufe des Geschäftsjahres 2020 beglichen wurden.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>Sonstige Forderungen</b>	25.640,00 €	41.832,00 €

Der Betrag stellt einen buchhalterischen Abgrenzungsvorgang dar. Der Eigenbetrieb erhielt im Jahr 2019 Vorauszahlungen von 1.285.210,- € für den kalkulierten Straßentwässerungsanteil. Die Abrechnung für das Jahr 2019 ergab einen Betrag von 1.327.042,- €. Der durch den Eigenbetrieb zu wenig vereinnahmte Betrag in Höhe von 41.832,- € wurde der Stadt nicht als Nachzahlung in Rechnung gestellt, sondern als (Voraus-) Aufwand in das Jahr 2020 übertragen.

### II. Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>Guthaben bei Kreditinstitut</b>	2.053.538,71 €	1.463.735,63 €

Der Kassenbestand des Eigenbetriebs war durch die Darlehensaufnahmen zum 31.12. positiv.

**PASSIVA****A. Eigenkapital****I. Überschuss / Verlust**

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>Überschuss / Verlust der Vorjahre</b>	+ 1.918.034,88 €	+ 1.878.904,80 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>Jahresüberschuss / Jahresverlust</b>	- 39.130,08 €	- 55.473,61 €

**B. Empfangene Ertragszuschüsse**

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>1. Zuweisungen und Zuschüsse</b>	1.993.656,00 €	1.888.016,00 €

Restbuchwert 01.01.2019	1.993.656,00 €
- Abschreibungen 2019	<u>105.640,00 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	1.888.016,00 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>2. Abwasserbeiträge</b>	7.057.357,47 €	6.936.307,06 €

Restbuchwert 01.01.2019	7.057.357,47 €
+ Zugänge 2019	244.177,59 €
- Abschreibungen 2019	<u>365.228,00 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	6.936.307,06 €

**C. Rückstellungen**

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>Rückstellungen aus Gebührenüberschüssen</b>	1.877.751,19 €	2.148.681,49 €

Überschüsse, die sich aus der Gebührenabrechnung (siehe Anlage 3) ergeben, sind als Rückstellung in der Bilanz auszuweisen und in den Gebührenkalkulationen der Folgejahre aufzulösen.

**D. Verbindlichkeiten**

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>1. Verbindlichkeiten Darlehen</b>	39.805.606,77 €	40.979.237,72 €

Es erfolgten planmäßige Darlehenstilgungen in Höhe von 1.826.369,05 €.

Zur Finanzierung der Baumaßnahmen wurde ein Darlehen in Höhe von 3.000.000,- € aufgenommen.

**Entwicklung der Darlehen:**

Restbuchwert 01.01.2019	39.805.606,77 €
- Tilgungen 2019	1.826.369,05 €
+ <u>Neuaufnahmen 2019</u>	<u>3.000.000,00 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	40.979.237,72 €

Die Nettoneuverschuldung stieg damit um 1.173.630,95 €.

Eine detaillierte Übersicht über die Darlehensentwicklung ist in Anlage 2 dargestellt.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	824.535,78 €	578.524,44 €

Hierbei handelt es sich um noch offenstehende Rechnungen für Lieferungen und Leistungen, wie Jahresabschlussrechnungen, Energiekostenabrechnungen und Erstattungen von Abwassergebühren zum 31.12.2019.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt und waren zum Zeitpunkt der Berichterstellung beglichen.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>3. a) sonstige Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung</b>	155.786,14 €	149.446,46 €

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten wurden Zinsaufwendungen gebucht, die im Hinblick auf das Betriebsergebnis das Jahr 2019 betreffen, dort als Aufwand erfasst werden müssen, aber erst im Kalenderjahr 2020 ausbezahlt werden.

**E. Rechnungsabgrenzungsposten**

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>	0,00 €	0,00 €

**IV. Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung****Betriebliche Erträge**

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>8.951.668,64 €</b>	<b>8.861.780,05 €</b>

Im Wirtschaftsplan waren 8.664.670,- € veranschlagt. Der Ansatz wurde damit um 197.110,05 € übertroffen.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
a) Verwaltungsgebühren	6.032,04 €	3.801,91 €

Hierbei handelt es sich um Einnahmen für Genehmigungen.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
b) Benutzungsgebühren	7.209.251,60 €	7.059.325,64 €

Hierunter fallen die Abwassergebühren.

Davon:

Schmutzwassergebühren	5.067.211,00 €
Niederschlagswassergebühren	1.992.114,64 €

Die Gebühren fallen gegenüber dem Vorjahr um rund 150.000 € niedriger aus.

Gegenüber dem Wirtschaftsplan wurde der Ansatz um 138.625,64 € übertroffen.

Dies ist auf die, gegenüber der Kalkulation höheren, tatsächlichen Wasserverbrauchsmengen zurückzuführen.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
c) Sonstige Gebühren und Entgelte	276,00 €	742,50 €

Hierbei handelt es sich um Gebühren für die Entsorgung von nicht an das Kanalnetz angeschlossenen Kleinkläranlagen und Gruben.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
d) Straßenentwässerungsanteil	1.271.310,00 €	1.327.042,00 €

Der Betrag ergibt sich aus der Gebührenabrechnung (siehe Anlage 3) und ist vom städtischen Haushalt an den Eigenbetrieb abzuführen. Der Ansatz im Wirtschaftsplan wurde um 41.832 € übertroffen.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
e) Auflösung passivierter Beiträge	359.709,00 €	365.228,00 €

Erhaltene Abwasserbeiträge werden zunächst in der Bilanz passiviert und dann jährlich abgeschrieben. Die Abschreibungswerte fließen als Einnahmen in die Gewinn- und Verlustrechnung ein.



	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
f) Auflösung von Zuschüssen	105.090,00 €	105.640,00 €

Wie die Beiträge werden Zuschüsse zunächst passiviert und jährlich abgeschrieben. Die Abschreibungswerte fließen ebenfalls als Einnahmen in die Gewinn- und Verlustrechnung ein.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>2. Sonstige Erträge</b>	<b>44.727,30 €</b>	<b>37.210,17 €</b>

Die sonstigen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

• Miet- u. Pachteinnahmen Mieteinnahmen sowie Einnahmen aus der Verpachtung von Teilflächen beim RÜB Nord und RÜB Süd.	11.513,13 €	11.555,13 €
• Erstattungen von Gemeinden Kostenbeteiligung der Gemeinde Birkenau an den Betriebs- und Unterhaltungskosten beim RÜB Nord.	5.462,04 €	9.076,10 €
• Erstattungen von Zweckverbänden Kostenbeteiligung des Abwasserverbandes Grundelbachtal an den Betriebs- und Unterhaltungskosten beim RÜB Nord sowie die Kostenbeteiligung des Abwasserverbandes Oberer Landgraben an den Betriebskosten des RÜB Süd.	6.831,33 €	10.735,38 €
• Erstattung für Spülfahrzeug Kostenerstattung für den Einsatz des Spülfahrzeugs in anderen Bereichen	1.540,14 €	2.967,82 €
• Sonstige (betriebliche) Erträge	2.915,82 €	0,00 €
• Kostenerstattungen	16.464,84 €	365,36 €
• Schadenersatz	0,00 €	2.510,38 €

### Betriebliche Aufwendungen

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>3. Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen</b>	<b>5.700.620,71 €</b>	<b>5.451.712,78 €</b>

Die Ausgaben sind gegenüber dem Vorjahr um 248.907,93 € gesunken. Der Ansatz im Wirtschaftsplan wurde um 219.987,22 unterschritten.

a) Materialaufwand	684.159,13 €	646.677,07 €
--------------------	--------------	--------------

Die Ausgaben für den Materialaufwand setzen sich wie folgt zusammen:

• Fremdunterhaltung bebauter Grund u. Boden Kosten für die Pflege der Grundstücke des Eigenbetriebs. Die gegenüber dem Vorjahr höheren Kosten sind im Wesentlichen auf Rodungsarbeiten und dem Neubau einer Zaunanlage um das Gelände des RÜB Süd zurückzuführen.	29.110,63 €	75.656,02 €
--	-------------	-------------

• Unterhaltung Abwasseranlagen	464.486,33 €	366.004,99 €
Hierunter fallen Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten an den Rückhaltebecken, Pumpwerken und Kanälen. Der Ansatz lag bei 380.000 €.		
• Wartung Abwasseranlagen	126.002,29 €	134.817,61 €
Hierunter fallen Wartungsarbeiten an den Rückhaltebecken und den Pumpwerken durch den Abwasserverband Bergstraße gemäß Wartungsvertrag.		
• Kanalreinigung	25.268,32 €	34.945,08 €
• Reinigung der Pumpwerke	8.480,48 €	6.644,96 €
• Ratten- und Schädlingsbekämpfung	8.417,35€	6.758,25 €
• Aufwand für Spülfahrzeug	18.276,60 €	19.403,08 €
• Betriebsstoffe	187,68 €	1.994,94 €
• sonstige Material u. Sachaufwendungen	3.929,45 €	452,14 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
b) Bezogene Leistungen	1.211.828,45 €	1.292.208,19 €

Unter die bezogenen Leistungen fallen:

- |  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| • Fremdleistungen f. den Abwasserbereich   | 294.372,44 € | 222.480,70 € |
| Hierunter fallen Instandhaltungs- u. Reparaturarbeiten sowie der Personaleinsatz für das Spülfahrzeug durch den Baubetriebshof.  |              |              |
| • Fremdleistungen des Amtes f. Vermessung<br>Bodenordnung u. Geoinformation  | 2.643,40 €   | 2.840,40 €   |
| Für die Erstellung tachymetrischer Aufnahmen etc. erhält das Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation je nach Zeitaufwand ein entsprechendes Honorar.   |              |              |
| • Fremdleistungen für die Betreuung des<br>Versiegelungskatasters  | 9.804,20 €   | 14.554,30 €  |
| Die im Rahmen der Einführung der getrennten Abwassergebühren erfassten Daten über die versiegelten Flächen im Stadtgebiet müssen gepflegt und fortgeführt werden. Die Arbeiten werden vom Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation übernommen und entsprechend vergütet.        |              |              |
| • Fremdleistungen Verwaltungstätigkeit<br>der städtischen Mitarbeiter  | 562.150,19 € | 609.942,94 € |
| Die Aufgaben des Eigenbetriebs werden von städtischen Mitarbeitern wahrgenommen. Auf den Eigenbetrieb entfielen dabei 7,30 VZÄ. Die anteiligen Kosten werden über den Verwaltungskostenbeitrag mit der Stadt verrechnet. Der Ansatz lag um rund 26.000 € unter den tatsächlichen Ausgaben. |              |              |
| • Pensionsleistungen   | 23.348,44 €  | 108.482,94 € |
| Versorgungsanwartschaften der für den Eigenbetrieb tätigen Beamten.<br>Die deutliche Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf eine Beförderung und die damit verbundene Nachzahlung zurückzuführen. Die Zahlungen werden sich in den Folgejahren reduzieren.                 |              |              |

• Entgelt EigenkontrollVO 155.455,69 € 165.061,07 €  
 Aufwand für gesetzlich vorgeschriebene Untersuchungen des Kanalnetzes durch den Abwasserzweckverband Heidelberg nach Eigenkontrollverordnung.

• Erstattungen an öffentliche wirtschaftliche Unternehmen 164.054,09 € 168.845,84 €  
 Hierunter fällt der Kostenersatz für die Veranlagung und den Einzug der Abwassergebühren durch die Stadtwerke nach Vertrag.

Davon für:

Schmutzwassergebühren 116.335,69 €  
 Niederschlagswassergebühren 52.510,15 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
c) Betriebskostenumlage an Verbände	2.678.372,79 €	2.314.773,27 €

Betriebskostenumlagen sind an den Abwasserverband Bergstraße, den Abwasserverband Oberer Landgraben sowie an den Abwasserverband Grundelbachtal zu entrichten. Die Höhe der Umlage hängt vom Betriebsverlauf der einzelnen Verbände ab.

Der Ansatz im Wirtschaftsplan wurde um rund 217.000,- € unterschritten. Gegenüber 2018 fielen die Umlagen um 363.599,52 € geringer aus.

Die Betriebskostenumlage 2019 setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten AV Bergstraße	2.184.219,19 €
+ Betriebskosten AV Oberer Landgraben	78.777,91 €
+ <u>Betriebskosten AV Grundelbachtal</u>	<u>51.776,17 €</u>
Betriebskostenumlage 2019	2.314.773,27 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
d) Finanzkostenumlage an Verbände	1.126.260,34 €	1.198.054,25 €

Analog zu den Betriebskosten ist an den Abwasserverband Bergstraße eine Finanzkostenumlage zu zahlen. Die Umlage liegt rund 130.000,- € unter dem Ansatz des Wirtschaftsplans.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>4. Sonst. betriebliche Aufwendungen</b>	<b>286.219,84 €</b>	<b>372.443,37 €</b>

Gegenüber dem Vorjahr sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 86.223,53 € gesunken. Der Ansatz im Wirtschaftsplan wurde um 1.526,63 unterschritten.

• Gebäudeunterhaltung Wohnung RÜB Süd	294,86 €	801,86 €
• Energiekosten	111.956,77 €	130.581,61 €
davon:		
Heizöl	3.686,93 €	3.830,87 €
Strom	101.952,24 €	119.832,85 €
Wasser	812,50 €	750,41 €
Schmutzwassergebühren	180,00 €	159,00 €
Niederschlagswassergebühren	5.325,10 €	6.008,48 €

Eigenbetrieb Stadtentwässerung Weinheim

21

• Entsorgungs- und Reinigungsaufwand Aufwand für Müll- u. Grünschnittentsorgung, Reinigung sowie Reinigungsmaterial.	3.636,03 €	1.381,91 €
• Aufwand EDV Aufwand für die Nutzung des Geoinformationssystems sowie Softwarewartung.	48.964,51 €	53.108,19 €
• Aufwand für Versiegelungskataster Aufwand für Softwarewartung, für das im Rahmen der Niederschlagswassergebühren eingeführte Versiegelungskataster.	3.935,12 €	3.998,11 €
• Pachten Anpachtung eines Grundstücks für Betriebszwecke.	144,69 €	144,69 €
• Mitgliedsbeiträge Beitrag für die Mitgliedschaft bei der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik und Mitgliedsbeitrag für die Gütergemeinschaft Herstellung und Instandhaltung von Abwasserleitungen und -kanäle e.V.	923,45 €	930,45 €
• Aufwand für Futtermittel Beteiligung an den Ausgaben für einen Diensthund zur Überwachung des RÜB Süd.	370,00 €	370,00 €
• Aufwand für sonstige Sach- und Dienstleistungen	0,00 €	3.765,28 €
• Verwaltungsaufwand Aufwand für Aus- und Fortbildung, Reise- und Fahrtkosten, Bekanntmachungen, Büromaterial, Porto, Telefongebühren, Zeitschriften und Fachliteratur etc.	11.955,28 €	10.728,32 €
• Rechts-/ Beratungskosten 2019 fielen zusätzliche Kosten in Höhe von rund 53.000 € für eine Zustands- und Substanzermittlung des Kanalnetzes an. Die Kosten waren im Wirtschaftsplan eingeplant.	6.110,83 €	58.445,18 €
• Versicherungen	11.340,43 €	13.744,68 €
• Kleineinleiterabgabe	1.073,70 €	1.037,91 €
• Generalentwässerungsplan	0,00	22.300,00 €
• Grundsteuer	54,77 €	54,77 €
• Erstattungen Erstattungen von Gebühren für nicht in den Kanal eingeleitete Wassermengen, zum größten Teil für Gartenbewässerung. Die Höhe der Erstattungen ist stark witterungsabhängig.	85.459,40 €	70.744,08 €
• Erwerb von geringwertigen Vermögensgegenständen	0,00 €	306,33 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>5. Abschreibungen des Anlagevermögens</b>	<b>1.716.166,05 €</b>	<b>1.793.111,42 €</b>

Im Bereich des Anlagenvermögens liegt der Schwerpunkt der Abschreibungen bei der Anlagenklasse „infrastrukturvermögen“ mit 1.728.579,14 €.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>6. Gebührenüberschussrückstellung</b>	<b>324.163,04 €</b>	<b>270.930,30 €</b>

Der sich aus der Gebührenabrechnung (siehe Anlage 3) ergebende Überschuss ist als Rückstellung in der Bilanz auszuweisen.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>7. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>	<b>80.107,96 €</b>	<b>82.974,60 €</b>

Abschreibungen für die Beteiligung des Eigenbetriebes an den Anlagen des Abwasserverbands Oberer Landgraben.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>8. Zinsaufwendungen</b>	<b>928.248,42 €</b>	<b>983.291,36 €</b>

Die Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Zinsen für Darlehen des Eigenbetriebes	966.796,02 €
+ Zinsen aus Derivaten	53.982,79 €
= geleisteter Zinsaufwand	1.020.778,81 €
- Zinsen für Anlagen im Bau	37.487,47 €
= Zinsaufwendungen insgesamt	983.291,36 €

Der Zinsaufwand hat sich durch die Aufnahme eines Darlehens von 3 Mio. € Ende 2018 gegenüber dem Vorjahr um 55.042,94 € erhöht.

Die kalkulatorischen Zinsen waren im Wirtschaftsplan 2019 mit 257.720,- € angesetzt. Der tatsächliche Wert von 272.479,- € wird bei der Gebührenabrechnung berücksichtigt.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-39.130,08 €</b>	<b>-55.473,61 €</b>

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>Jahresüberschuss/ -verlust</b>	<b>-39.130,08 €</b>	<b>-55.473,61 €</b>

Im Wirtschaftsplan war ein Jahresverlust von 327.280,- € eingeplant. Somit wurde ein um 271.806,39 € besseres Ergebnis erzielt. Der Jahresverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen.

## Anlagenachweis des Eigenbetriebs Stadtentwässerung zum 31. Dezember 2019

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen		
	Anfangsstand €	Zugang + €	Abgang ./. €	Umbuchungen + ./. €	Endstand €	Anfangsstand €	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr €	angesammelte AfA auf die in Spalte 4 ausgew. Abgänge €	Endstand €	Stand 31.12.2019 €	Stand 31.12.2018 €	Durchschn. Abschr. satz %	Restbuchwert %	13	14
1															
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>															
1. Konzessionen, Rechte, Lizenzen u.ä.	19.414,03				19.414,03	19.414,03			19.414,03	0,00	0,00				
<b>II. Sachanlagen</b>															
1. Grundstücke mit Geschäfts- Betriebs- und anderen Bauten	601.874,10				601.874,10	601.874,10			601.874,10	601.874,10	601.874,10	0,0	100,0		
2. Grundstücke mit Wohnbauten	90.023,87				90.023,87	64.353,87	1.800,00		66.153,87	23.870,00	25.670,00	2,0	26,5		
3. Grundstücke unbebaut	13.552,79				13.552,79				13.552,79	13.552,79	13.552,79				
4. Versorgungsanlagen	89.011.547,00	876.268,15		1.978.131,99	91.865.947,14	41.753.586,98	1.783.942,14	43.537.529,12	48.328.418,02	47.257.960,02	47.257.960,02	1,3	8,7		
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	569.551,33	6.489,28			576.040,61	518.510,82	7.369,28	525.880,10	50.160,51	51.040,51	51.040,51				
6. EDV und Telekommunikation	10.031,68				10.031,68	10.031,68		10.031,68	0,00	0,00	0,00				
7. Fahrzeuge	9.800,00				9.800,00	9.800,00		9.800,00	0,00	0,00	0,00				
8. Anlagen im Bau	1.496.000,55	2.391.999,54	88,52 *	-1.978.131,99	1.909.779,58	1.909.779,58			1.909.779,58	1.496.000,55	1.496.000,55				
<b>Summe Pos. II</b>	91.802.381,32	3.274.756,97	88,52	0,00	95.077.049,77	42.356.283,35	1.793.111,42	44.149.394,77	50.927.655,00	49.446.097,97	49.446.097,97	1,9	53,6		
<b>III. Finanzanlagen</b>															
1. Beteiligung AV Oberer Landgraben	2.348.544,61	28.615,36			2.377.159,97	1.077.496,10	82.974,60	1.160.470,70	1.216.689,27	1.271.048,51	1.271.048,51				
2. Tilgungsumlage AV Bergstraße	33.926,32	27.371,11			61.297,43				61.297,43	33.926,32	33.926,32				
<b>Summe Anlagevermögen</b>	94.204.266,28	3.330.743,44	88,52	0,00	97.534.921,20	43.453.193,48	1.876.086,02	45.329.279,50	52.205.641,70	50.751.072,80	50.751.072,80				

E= Einnahmen

\* = Kostenbeteiligung AVOL am RÜB Süd (88,52 €)





## Gebührenabrechnung 2019

	Schmutzwasser	Niederschlagswasser	Summe
<b>Einnahmen 2019</b>			
Verwaltungsgebühren	1.900,95	1.900,96	3.801,91
Benutzungsgebühren	5.067.953,50	1.992.114,64	7.060.068,14
Straßenentwässerungsanteil	784.591,27	542.450,73	1.327.042,00
Auflösung von Beiträgen	219.136,80	146.091,20	365.228,00
Auflösung von Zuschüssen	63.384,00	42.256,00	105.640,00
Sonstige Erträge	<u>18.605,08</u>	<u>18.605,09</u>	<u>37.210,17</u>
<b>Gebührenfähige Einnahmen</b>	<b><u>6.155.571,60</u></b>	<b><u>2.743.418,62</u></b>	<b><u>8.898.990,22</u></b>
<b>Ausgaben 2019</b>			
Materialaufwand	323.631,60	323.045,47	646.677,07
Bezogene Leistungen	686.038,03	606.170,16	1.292.208,19
sonst. Betriebliche Aufwendungen	217.326,11	155.117,26	372.443,37
Betriebskostenumlage	2.031.074,32	283.698,95	2.314.773,27
Finanzkostenumlage	1.075.315,19	122.739,06	1.198.054,25
Abschreibung	1.125.651,61	750.434,41	1.876.086,02
Zinsen	<u>589.974,82</u>	<u>393.316,54</u>	<u>983.291,36</u>
<b>Gesamtausgaben</b>	<b><u>6.049.011,68</u></b>	<b><u>2.634.521,85</u></b>	<b><u>8.683.533,53</u></b>
Abzüglich Echtzinsen	837.350,10	424.062,27	1.261.412,37
Zuzüglich kalkulatorische Zinsen	<u>1.031.195,00</u>	<u>502.696,00</u>	<u>1.533.891,00</u>
<b>zu deckende Ausgaben</b>	<b><u>6.242.856,58</u></b>	<b><u>2.713.155,58</u></b>	<b><u>8.956.012,16</u></b>
Abzüglich gebührenfähige Einnahmen	<u>6.155.571,60</u>	<u>2.743.418,62</u>	<u>8.898.990,22</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>-87.284,98</b>	<b>30.263,04</b>	<b>-57.021,94</b>
restlicher Anteil Gebührenüberdeckung 2014	125.252,58	17.817,22	143.069,80
restl. Anteil Gebührenunterdeckung 2015	112.413,61	-37.593,92	74.819,69
abzüglich Anteil Gebührenüberdeckung 2016	<u>110.062,75</u>	<u>0,00</u>	<u>110.062,75</u>
<b>Gebührenüberdeckung für Kalkulation ab 2019</b>	<b><u>260.443,96</u></b>	<b><u>10.486,34</u></b>	<b><u>270.930,30</u></b>

**Vermögensplanabrechnung zum 31.12.2019**

	<b>Plan</b>	<b>Ist</b>
	EUR	EUR
Jahresverlust	-327.280	0
Kalkulatorische Zinseinnahmen	257.720	0
Beiträge	470.000	244.178
./i. Auflösungen	-342.720	-365.228
Zuweisungen	0	0
./i. Auflösungen	-110.040	-105.640
Kostenersätze	0	0
Abschreibungen und Anlagenabgänge	1.772.000	1.876.175
Zwischensumme	1.719.680	1.649.485
./i. Kredittilgungen	-1.884.700	-1.826.369
Eigenmittel	-165.020	-176.884
Kredite (ohne Umschuldungen)	7.034.740	3.000.000
<b>Finanzierungsmittel (Einnahmen)</b>	<b>6.869.720</b>	<b>2.823.116</b>
Sach- und Finanzanlagen (Investitionen)	7.197.000	3.330.743
<b>Finanzierungsbedarf (Ausgaben):</b>	<b>7.197.000</b>	<b>3.330.743</b>
<b>Finanzierungssaldo lfd. Jahr</b>	<b>-327.280</b>	<b>-507.627</b>
<b>Finanzierungssaldo Vorjahre</b>		<b>-1.894.453</b>
<b>Finanzierungssaldo zum 31.12. (ohne Jahresergebnis)</b>	<b>-327.280</b>	<b>-2.402.080</b>

**Strukturbilanz zum 31.12.2019**

Aktiva (Anlagevermögen)	52.205.641
Passiva (Ertragszuschüsse + Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten)	49.803.561
<b>Finanzierungsfehlbetrag</b>	<b>2.402.080</b>



# **Stadt Weinheim**

**Rechnungsprüfungsamt**

**Prüfungsschlussbericht**

**2019**

**Eigenbetrieb**

**Stadtentwässerung Weinheim**

# **1 Vorbemerkungen**

## **1.1 Grundlagen**

Am 23.01.2002 beschloss der Gemeinderat der Stadt Weinheim, die Abwasserbeseitigung aus dem städtischen Haushalt herauszulösen und als Sondervermögen mit Sonderrechnung in der Rechtsform des Eigenbetriebs zu führen. Der Eigenbetrieb "Stadtentwässerung Weinheim" wurde rückwirkend zum 01.01.2002 gegründet.

Die Betriebssatzung sieht keine eigenen Verwaltungsorgane vor. Die Aufgaben des Betriebsausschusses übernimmt der Gemeinderat, die Betriebsleitung ist dem 1. Bürgermeister übertragen.

Der Eigenbetrieb arbeitet ohne Stammkapital. Der Zahlungsverkehr wird über die Stadtkasse als Einheitskasse abgewickelt.

## **1.2 Örtliche Prüfung**

Nach § 111 Gemeindeordnung B.W. (GemO) hat das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim den Jahresabschluss des Eigenbetriebs zu prüfen. Der vorliegende Prüfungsbericht umfasst das Wirtschaftsjahr 2019.

Die Prüfung des Wirtschaftsjahres 2019 fand mit Unterbrechungen in der Zeit vom 02.10. bis 30.11.2020 statt. Sie wurde von Stadtoberverwaltungsrat Peter Gérard durchgeführt. Mit der Vorlage dieses Prüfungsberichts schließt das Rechnungsprüfungsamt die Prüfung des Wirtschaftsjahres 2019 ab.

# **2 Rechnungswesen**

Für die Wirtschaftsführung sowie für das Kassen- und Rechnungswesen gelten die für Eigenbetriebe maßgebenden Bestimmungen und Vorschriften.

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Weinheim setzt für sein Kassen- und Rechnungswesen das kaufmännische Buchhaltungsprogramm SAP/R3 ein. Das Verfahren wird vom Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Baden - Franken gepflegt.

### **3 Prüfung der Vorjahre**

Das Rechnungsprüfungsamt hat den Jahresabschluss für 2018 geprüft und mit Bericht vom 13.03.2020 seine Feststellung empfohlen. Der Gemeinderat hat am 27.05.2020 den Jahresabschluss beschlossen und die Betriebsleitung entlastet.

Die letzte überörtliche Finanzprüfung durch die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg erfolgte im Jahr 2013 und umfasste die Wirtschaftsjahre 2006 bis 2011. Der Prüfungsbericht liegt vor. Das Prüfungsverfahren für den Eigenbetrieb ist abgeschlossen.

Die Prüfung der Bauausgaben der Wirtschaftsjahre 2011 bis 2015 erfolgte im Jahr 2016. Das Prüfungsverfahren ist abgeschlossen.

### **4 Feststellung zum Wirtschaftsplan**

#### **4.1 Wirtschaftsplan 2019**

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2019 wurde vom Gemeinderat am 05.12.2018 beschlossen. Die Bestätigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe erfolgte am 27.02.2019.

Danach waren verplant im Erfolgsplan	8.759.670 €
und im Vermögensplan	9.861.740 €

#### **4.2 Jahresabschluss, Jahresbericht**

Jahresabschluss und Lagebericht lagen uns im Entwurf vor. Der Jahresabschluss wurde daraufhin geprüft, ob er die Erfordernisse des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches sinngemäß erfüllt und den Vorgaben der §§ 7 bis 10 Eigenbetriebsverordnung entspricht. Die Einhaltung dieser Vorschriften wird bestätigt.

Der Lagebericht vermittelt eine zutreffende Vorstellung von der Situation des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim. Er behandelt ausführlich die Zusammensetzung der Bilanzzahlen und erläutert die Jahreserfolgsrechnung. Er deckt sich mit unserer Einschätzung. Zu Sachverhalten, die wir in unserem Schlussbericht nicht behandeln, wird auf die Erläuterungen im Lagebericht verwiesen.



## 5 Bilanz

### 5.1 Rechtsgrundlagen

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes und der Eigenbetriebsverordnung für Baden-Württemberg aufgestellt. Die handelsrechtlichen Vorschriften für die Bilanzerstellung wurden beachtet. Die **Bilanz** ist in **Anlage 1** zu diesem Bericht dargestellt.

### 5.2 Bilanzbewegungen

Für unseren Vergleich haben wir einzelne Posten nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu Bilanzgruppen zusammengefasst.

<b>Aktivseite</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Anlagevermögen	50.927.655,00	49.446.097,97
Finanzanlagen	1.277.986,70	1.304.974,83
Umlaufvermögen	2.298.002,66	2.842.525,35
	<b>54.503.644,36</b>	<b>53.593.598,15</b>
<b>Passivseite</b>		
Gewinn/Verlust des Vorjahres	1.878.904,80	1.918.034,88
Jahresverlust/ -gewinn	- 55.473,61	- 39.130,08
Ertragszuschüsse	8.824.323,06	9.051.013,47
Rückstellung Gebühren- überschüsse	2.148.681,49	1.877.751,19
Langfristige Verbindlichkeiten	40.979.237,72	39.805.606,77
Andere Verbindlichkeiten	727.970,90	980.321,92
Rechnungsabgrenzungs- posten	0,00	0,00
	<b>54.503.644,36</b>	<b>53.593.598,15</b>

Durch höhere Investitionen und die planmäßigen Abschreibungen ist auf der Aktivseite das **Anlagevermögen gestiegen**.

Als Finanzanlage ist die Kapitalbeteiligung beim Abwasserverband Oberer Landgraben ausgewiesen. Die Beteiligung entwickelt sich entsprechend der vorgenommenen Investitionen des Verbandes.

Das **geringere Umlaufvermögen** ist auf ein niedrigeres Bankguthaben auf dem Girokonto zurückzuführen.

Auf der Passivseite hat sich der zum 31.12.2018 vorhandene Überschuss von 1.878.904,80 € um den Verlust zum 31.12.2019 von 55.473,61 € auf 1.823.431,19 € verringert.

Nach der Gebührenabrechnung müssen in den nächsten Kalkulationen 2.148.681,49 € ausgeglichen werden.

Die Ertragszuschüsse sind durch die gebuchten Auflösungen gesunken.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind durch die Neuaufnahme eines Darlehens gestiegen.

Durch geringere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind die Verbindlichkeiten gesunken.

### 5.3 Finanzlage und Ertragskraft

Gemäß § 12 Abs. 2 Satz 2 Eigenbetriebsgesetz in Verbindung mit § 102 Abs. 3, Nr. 1-3 GemO ist von einer Ausstattung des Eigenbetriebs mit Stammkapital abgesehen worden. Dies ist bei Eigenbetrieben mit Hoheitsaufgaben und der Verpflichtung zur Kostendeckung sinnvoll. Es bietet zugleich den Vorteil, dass der hohen Fremdkapitalzinsen wegen die kalkulatorischen Zinsen bei voller Kostendeckung nicht als Gewinn erscheinen.

Deshalb erübrigt sich eigentlich eine Beurteilung nach den üblichen Bilanzregeln zur Kapitalstruktur. Dennoch messen wir auch den Eigenbetrieb an bestimmten Kennzahlen, die Aufschluss über die Finanzlage geben:

### Die Anlagendeckung

Dies ist das Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital zum Anlagevermögen. Die Anlagendeckung soll 100% betragen. Je höher sie ist, umso solider ist die Finanzierung. Der Eigenbetrieb weist eine Anlagendeckung von 94,70% auf.

### Die Anlagenintensität

Sie bemisst den Vermögensaufbau, also den Umfang des lang- und kurzfristig gebundenen Vermögens. Mit 95,78% langfristig gebundenem Anlagevermögen erweist sich der Anteil an Umlaufvermögen als relativ gering, was auf einen kostenintensiven Betrieb (hohe Fixkosten) hindeutet.

### Cash Flow

Der Cash Flow beschreibt den Mittelzufluss des Geschäftsjahres. Er verdeutlicht, in welcher Höhe Mittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung standen und ist somit eine Beurteilungsgröße für die Selbstfinanzierungskraft.

Abschreibungen	1.876.086,02 €
<u>Jahresverlust</u>	<u>- 55.473,61 €</u>
Cash-Flow	1.820.612,41 €

### Die Ertragskraft

Der Eigenbetrieb soll möglichst kostendeckend arbeiten. Dieses Ziel ist im Berichtsjahr nicht erreicht worden. Der Eigenbetrieb hat im Wirtschaftsjahr 2019 einen **Verlust von 55.473,61 €** erwirtschaftet.

## 6 Abwicklung des Erfolgsplans

Die Planung sah einen Jahresverlust von 327.280 € vor. Mit einem Jahresverlust von 55.474 € fiel das Ergebnis um rund 271.806 € besser aus. Auf der Einnahmeseite wurde die Kalkulation um 139.320 € übertroffen. Die mit 6.920.700 € kalkulierten Abwassergebühren fielen mit 7.059.326 € um 138.626 € höher aus.

Als Kalkulationsbasis wurden der Schmutzwasserverbrauch und die für das Niederschlagswasser versiegelten Flächen herangezogen.

Die kalkulierte Schmutzwassermenge von 3,28 Mio. m<sup>3</sup> wurde mit 3,349 Mio. m<sup>3</sup> Schmutzwasser leicht überschritten. Hauptverursacher war wegen des heißen Sommers ein höherer Frischwasserverbrauch.

Die für das Niederschlagswasser herangezogenen versiegelten Flächen von 2,565 Mio. m<sup>2</sup> fielen mit 2,545 Mio. m<sup>2</sup> etwas geringer aus.

Auf der Ausgabenseite ergaben sich bei mehreren Positionen Über- und Unterschreitungen.

Wesentliche Mehrausgaben ergaben sich bei den Reparatur-, Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten (63.677 €). Die Arbeiten an den Rückhaltebecken, Pumpwerken und Kanälen waren aufwendiger als geplant. Dies ist zum Teil auch dem Alter der Anlagen geschuldet. Zudem ist die Anzahl der Anlagen gestiegen.

Die Kostenerstattung an den Abwasserzweckverband Heidelberg für die Untersuchungen des Kanalnetzes nach der Eigenkontrollverordnung fiel um 35.061 € höher aus.

Durch gestiegene Personalkosten mussten für den Verwaltungskostenbeitrag an die Stadt 26.443 € mehr bezahlt werden.

Für die Betriebs- und Finanzkostenumlagen an Abwasserverbände mussten 347.372 € weniger aufgewendet werden.

Minderausgaben ergaben sich bei den Zinsausgaben (-28.269 €).

Im Detail wird auf die Gewinn- und Verlustrechnung in Anlage 2 bzw. den Lagebericht des Eigenbetriebs verwiesen.

### **Entwicklung der Abwassergebühren**

Auf der Grundlage einer Gebührenkalkulation beschloss der Gemeinderat zum 01.01.2020 eine Schmutzwassergebühr von 1,55 €/m<sup>3</sup> und eine Niederschlagswassergebühr von 0,80 €/m<sup>3</sup>.

## 7 Abwicklung des Vermögensplans

### 7.1 Vergleich, Planung und Ergebnis

Der Wirtschaftsplan sah im Vermögensplan die aufgeführten Investitionen vor:

#### Abwicklung des Vermögensplans

Einnahmen/Finanzierungsmittel	Ansatz lt. Wirtschaftsplan Euro	Tatsächliche Wertzugänge/ Ausgaben Euro	Planvergleich mehr/weniger Euro
Jahresergebnis	327.280	0	-327.280
Kalkulatorische Zinsen	257.720	0	-257.720
Beiträge	470.000	244.178	-225.822
Kostenersätze	0	0	0
Darlehen	7.034.740	3.000.000	-4.034.740
Abschreibungen+Abgänge	1.772.000	1.876.175	104.175
	<b>9.861.740</b>	<b>5.120.353</b>	<b>-4.741.387</b>
<b>Ausgaben/Finanzierungsbedarf</b>			
Jahresverlust	327.280	0	-327.280
Sach- und Finanzanlagen	7.197.000	3.330.743	-3.866.257
Auflösung von			
- Ertragszuschüssen	110.040	105.640	-4.400
- Beiträgen	342.720	365.228	22.508
Schuldentilgung	1.884.700	1.826.369	-58.331
	<b>9.861.740</b>	<b>5.627.980</b>	<b>-4.233.760</b>
Wenigereinnahmen			-4.741.387
Wenigerausgaben			-4.233.760
Unterdeckung 31.12.2019			<b>-507.627</b>
Unterdeckung 31.12.2018			<b>-1.894.453</b>
Finanzierungsfehlbetrag			<b>-2.402.080</b>

Zur Finanzierung der im Vermögensplan vorgesehenen Maßnahmen wurden die Kreditermächtigungen aus 2018 und 2019 in Anspruch genommen. Sie wurden aber nicht in voller Höhe ausgeschöpft.

Die Abwicklung des Vermögensplans 2019 ergab eine Unterdeckung von **507.627 €**. Mit der sich zum 31.12.2018 ergebenden Unterdeckung von **1.894.453 €** ergibt sich zum 31.12.2019 ein Finanzierungsfehlbetrag von **2.402.080 €**.

Diese Unterdeckung sollte in den nächsten Jahren wieder abgebaut werden. Langlebige Wirtschaftsgüter sollen nicht mit kurzfristigen Mitteln finanziert werden.

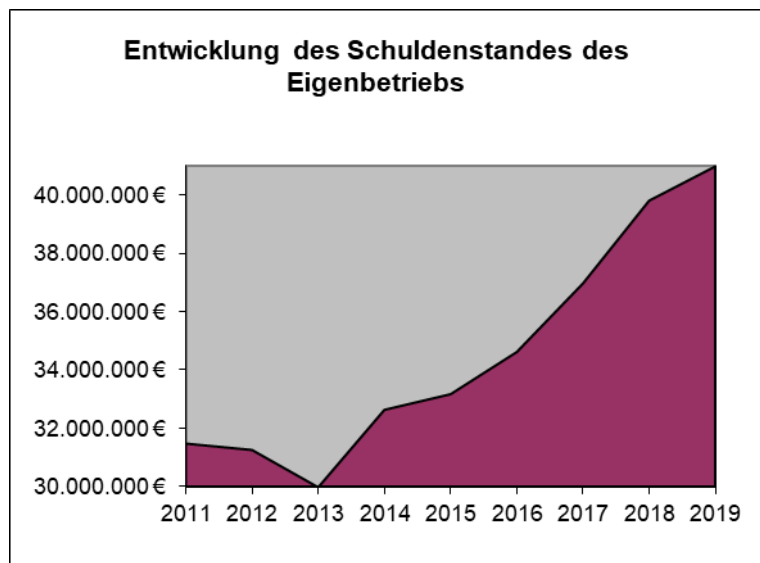
## 7.2 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten sind um 1.173.631 € gestiegen. Die Gründe sind:

- Im Wirtschaftsjahr 2019 wurde ein Darlehen mit 3,0 Mio. € aufgenommen.
- An planmäßigen Darlehenstilgungen wurden 1.826.369 € geleistet.

Der Schuldenstand ergibt eine Pro-Kopf-Verschuldung von **903 €/Einwohner**. Der Durchschnittswert in Weinheims Größenordnung beträgt 2019 lt. Statistischem Landesamt **897 €**.

Nach der Finanzplanung ist in den kommenden Jahren mit weiteren Darlehensaufnahmen zu rechnen.



## 7.3 Zinsbelastung

Der **Zinsaufwand** betrug 983.291,36 €. Der Zinsaufwand wird moderat weiter steigen, da die Großprojekte während der Bauphase fast zu 100% über Darlehen finanziert werden müssen. Das derzeitige Zinsniveau kommt dieser Entwicklung aber etwas entgegen.



## 8. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

Wir haben den Jahresabschluss und den Jahresbericht des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim für das Wirtschaftsjahr 2019 geprüft. Nach den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen kann eine gewissenhafte Sachbearbeitung bestätigt werden. Buchführung und Belegwesen sind geordnet. Die Positionen der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgerichtig aus den Konten der Buchführung übernommen.

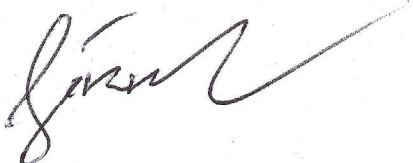
Der Jahresbericht und der Jahresabschluss entsprechen nach Inhalt und Form den gesetzlichen Bestimmungen. Sie vermitteln eine richtige Sicht über die Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs.

Die Beschlüsse des Gemeinderats und des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung sowie die Anordnungen des Betriebsleiters sind eingehalten worden.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 EigBG i.V. mit § 12 EigBVO hat der Gemeinderat über die Behandlung des Jahresverlustes zu entscheiden.

Wir empfehlen dem Gemeinderat, gem. § 16 Abs. 3 Nr. 3 EigBG in Verbindung mit § 111 GemO das im Jahresabschluss 2019 des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim ausgewiesene Ergebnis festzustellen und die Betriebsleitung zu entlasten.

Weinheim, 01. Dezember 2020  
Rechnungsprüfungsamt Stadt Weinheim



Gérard


**Schlussbilanz des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim zum 31.12.2019**

**Schlussbilanz des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim zum 31.12.2019**

	31.12.2018	31.12.2019
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Konzessionen, Rechte, Lizenzen u.ä.	0,00 €	0,00 €
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	601.874,10 €	601.874,10 €
2. Grundstücke mit Wohnbauten	25.670,00 €	23.870,00 €
3. Grundstücke unbebaut	13.552,79 €	13.552,79 €
4. Entsorgungsanlagen	47.257.960,02 €	48.328.418,02 €
5. Maschinen und Geräte	49.144,51 €	43.927,51 €
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.896,00 €	6.233,00 €
8. Anlagen im Bau	1.496.000,55 €	1.909.779,58 €
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>49.446.097,97 €</b>	<b>50.927.655,00 €</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Beteiligung beim Abwasserverband Oberer Landgraben Tilgungsumlage Abwasserverband Bergstraße	1.271.048,51 € 33.926,32 €	1.216.689,27 € 61.297,43 €
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>50.751.072,80 €</b>	<b>52.205.641,70 €</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen gegenüber Debitoren / Sonstige Forderungen	788.986,64 €	834.267,03 €
<b>II. Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
Guthaben bei Kreditinstituten	2.053.538,71 €	1.463.735,63 €
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>2.842.525,35 €</b>	<b>2.298.002,66 €</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>53.593.598,15 €</b>	<b>54.503.644,36 €</b>

	31.12.2018	31.12.2019
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Überschuss / Verlust</b>		
Überschuss / Verlust der Vorjahre	+ 1.918.034,88 €	+ 1.878.904,80 €
Jahresüberschuss / Jahresverlust	-39.130,08 €	-55.473,61 €
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>+ 1.878.904,80 €</b>	<b>+ 1.823.431,19 €</b>
<b>B. Empfangene Ertragszuschüsse</b>		
1. Zuweisungen und Zuschüsse	1.993.656,00 €	1.888.016,00 €
2. Abwasserbeiträge	7.057.357,47 €	6.936.307,06 €
<b>Summe Ertragszuschüsse</b>	<b>9.051.013,47 €</b>	<b>8.824.323,06 €</b>
<b>C. Rückstellungen für Gebührentüberschüsse</b>		
	1.877.751,19 €	2.148.681,49 €
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit über 1 Jahr (Darlehen)	39.805.606,77 €	40.979.237,72 €
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	824.535,78 €	578.524,44 €
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) sonstige Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung	155.786,14 €	149.446,46 €
b) Sicherheitsleistungen Bauaufträge	0,00 €	0,00 €
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>40.785.928,69 €</b>	<b>41.707.208,62 €</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>53.593.598,15 €</b>	<b>54.503.644,36 €</b>

geprüft Stadt Weinheim  
30.11.2020 - Rechnungsprüfungsamt





**Gewinn- und Verlustrechnung  
des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim  
für den Zeitraum 01.01.2019 bis zum 31.12.2019**

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
1. Umsatzerlöse		
a) Verwaltungsgebühren	6.032,04 €	3.801,91 €
b) Benutzungsgebühren	7.209.251,60 €	7.059.325,64 €
c) sonstige Gebühren und Entgelte	276,00 €	742,50 €
d) Straßenentwässerungsanteil	1.271.310,00 €	1.327.042,00 €
e) Auflösung passivierter Beiträge	359.709,00 €	365.228,00 €
f) Auflösung von Zuschüssen	<u>105.090,00 €</u>	<u>105.640,00 €</u>
Summe Umsatzerlöse	8.951.668,64 €	8.861.780,05 €
2. Sonstige Erträge	44.727,30 €	37.210,17 €
<b>Summe betriebliche Erträge</b>	<b><u>8.996.395,94 €</u></b>	<b><u>8.898.990,22 €</u></b>
3. Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen		
a) Materialaufwand	684.159,13 €	646.677,07 €
b) Bezogene Leistungen	1.211.828,45 €	1.292.208,19 €
c) Betriebskostenumlage an Verbände	2.678.372,79 €	2.314.773,27 €
d) Finanzkostenumlage an Verbände	<u>1.126.260,34 €</u>	<u>1.198.054,25 €</u>
Summe Materialaufwand u. Aufwand für bezogene Leistungen	5.700.620,71 €	5.451.712,78 €
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	286.219,84 €	372.443,37 €
5. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	1.716.166,05 €	1.793.111,42 €
6. Gebührenüberschussrückstellung	324.163,04 €	270.930,30 €
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	80.107,96 €	82.974,60 €
8. Zinsaufwendungen	928.248,42 €	983.291,36 €
<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>	<b><u>9.035.526,02 €</u></b>	<b><u>8.954.463,83 €</u></b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>-39.130,08 €</u></b>	<b><u>-55.473,61 €</u></b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS/ -VERLUST</b>	<b><u>-39.130,08 €</u></b>	<b><u>-55.473,61 €</u></b>

geprüft Stadt Weinheim  
30.11.2020 - Rechnungsprüfungsamt -

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung**

Drucksache-Nr.

**001/21**

Geschäftszeichen:

**60/LKU**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Immobilienwirtschaft  
Rechnungsprüfungsamt  
Stadtkämmerei**

Datum:

03.12.2020

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	13.01.2021

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

### Betreff:

Sanierung Mehrfamilienhaus Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim  
Gewerk: Außenputzarbeiten

### Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Außenputzarbeiten zur Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim an die Firma Haring GmbH, Boschstr. 10, 69469 Weinheim für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 141.306,06 €.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift  
1 x Dezernat 02  
1 x Amt 14  
1 x Amt 20  
1 x Amt 65  
1 x Vergabestelle

## **Bisherige Vorgänge:**

GR/002/20 GR Sitzung vom 29.01.2020  
ATUS/103/20 ATU Sitzung vom 16.09.2020  
ATUS/128/20 ATU Sitzung vom 04.11.2020  
ATUS/146/20 ATU Sitzung vom 25.11.2020

## **Beratungsgegenstand:**

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung hat in seinen Sitzungen im September 2020 und im November 2020 das erste und zweite Vergabepaket sowie die Abbrucharbeiten und die Wiederherstellung der Freianlagen zur Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim beschlossen. Die Aufträge der einzelnen Gewerke wurden vergeben und sind teilweise bereits in der Ausführung.

Als nächstes muss das Gewerk Außenputzarbeiten vergeben und ausgeführt werden. Für die Außenputzarbeiten ist ein Ausführungszeitraum vom 01.03.2021 bis 09.07.2021 geplant.

Der Gemeindetag Baden-Württemberg hat die kreisangehörigen Städte und Gemeinden mit Schreiben vom 19.11.2018 darüber informiert, dass der Vorstand des Deutschen Vergabe- und Vertragsausschusses für Bauleistungen (DVA) die Anhebung der Wertgrenzen von Bauvergaben beim Wohnungsbau beschlossen hat. Damit kann für Bauleistungen zu Wohnzwecken bis zum 31.12.2021 eine Beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb für jedes Gewerk bis zu einem Auftragswert von 1 Mio. € ohne Umsatzsteuer und eine Freihändige Vergabe bis zu einem Auftragswert von 100.000 € ohne Umsatzsteuer erfolgen.

Wie in den vorherigen Beschlussvorlagen beschrieben, kann das Bauvorhaben Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 unter diese befristete Ausnahmeregelung für Bauleistungen zu Wohnzwecken subsumiert werden. Dementsprechend wurde das Gewerk Außenputzarbeiten gem. § 3b Abs. 2 VOB/A beschränkt ausgeschrieben.

Die Angebotsaufforderung erfolgte am 22.10.2020. Die ausgewählten Bieter haben die Vergabeunterlagen mit dem Leistungsverzeichnis über die Vergabepattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar in elektronischer Form erhalten und konnten damit die Ausschreibungsunterlagen herunterladen. Die Bieter hatten die Möglichkeit ihr Angebot in elektronischer Form oder Papierform abzugeben. Die Submission fand am 18.11.2020 bei der Vergabestelle statt.

Im Rahmen der Beschränkten Ausschreibung wurden acht Firmen aufgefordert innerhalb einer Angebotsfrist von knapp vier Wochen ein Angebot abzugeben. Nach Ablauf der Angebotsfrist gab lediglich die **Firma Haring GmbH aus Weinheim** rechtzeitig ein Angebot für die Außenputzarbeiten ab. Das Angebot ging in elektronischer Form ein und schloss mit einer Angebotssumme in Höhe von **brutto 141.306,06 €** ab.

Das Architekturbüro Weber & Partner mbB aus Weinheim wurde mit der Planung des Bauvorhabens Sanierung Mehrfamilienhaus Mannheimer Straße 14 bis 20 beauftragt. Dazu gehörte insbesondere die Erstellung einer Kostenberechnung des Gewerkes sowie die Bearbeitung des entsprechenden Leistungsverzeichnisses. Die Kostenberechnung belief sich auf einen Betrag in Höhe von netto 157.277,25 € bzw. brutto 187.159,92 €. Des Weiteren nahm das Architekturbüro Weber & Partner mbB ebenso die Prüfung und Wertung des einzig eingegangenen Angebotes in erster Instanz vor und gab das geprüfte Angebot zusammen mit einem schriftlich formulierten Vergabevermerk als Ergebnis der Angebotsprüfung beim Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim ab.

Das Angebot 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 Architekturbüros Weber & Partner mbB zu.

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung durch das Architekturbüro Weber & Partner mbB und das Rechnungsprüfungsamt hat die Firma Haring GmbH aus Weinheim für die Außenputzarbeiten mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 141.306,06 € ein wirtschaftliches Angebot abgegeben.

### **Alternativen:**

Keine

### **Finanzielle Auswirkung:**

Die Stadt Weinheim befindet sich zum Sitzungsdatum 13.01.2021 in der Interimswirtschaft.

Bei der Maßnahme "Sanierung Mehrfamilienhaus in der Mannheimer Str. 14-20" handelt es sich um eine Fortsetzungsmaßnahme, für die im Haushaltsjahr 2020 bereits Mittel unter dem Investitionsauftrag I11240101260 eingeplant waren. Die Restmittel aus dem Haushaltsjahr 2020 werden durch Ermächtigungsübertrag ins Haushaltsjahr 2021 übertragen und stehen zur Verfügung. Hiervon sind 450.000 € mit einem Sperrvermerk versehen. Außerdem war im Haushaltsjahr 2020 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 4.603.832 € veranschlagt. Verpflichtungsermächtigungen gelten weiter, bis die Haushaltssatzung für das folgende Jahr erlassen ist.

Für die Vergabe von Außenputzarbeiten sind demnach ausreichend Mittel vorhanden.

### **Anlagen:**

Keine

## **Beschlussantrag:**

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Außenputzarbeiten zur Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim an die Firma Haring GmbH, Boschstr. 10, 69469 Weinheim für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 141.306,06 €.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister



## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Immobilienwirtschaft**

Geschäftszeichen:

**65/SEY**

Beteiligte Ämter:

**Personal- und Organisationsamt**

**Rechnungsprüfungsamt**

**Stadtkämmerei**

Datum:

08.12.2020

Drucksache-Nr.

**009/21**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Ö/N</b>	<b>Beschlussart</b>	<b>Sitzungsdatum:</b>
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	13.01.2021

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

### Betreff:

Sanierungs- und Umbaumaßnahme des Gebäudes A im Rathaus Schloss Weinheim

Hier: Beschluss der Auftragserhöhung durch Nachträge innerhalb des Gesamtbudgets bei den Gewerken Dachdecker-, Trockenbau- und Gerüstarbeiten

### Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Erhöhung der Auftragssumme durch Nachträge und Massenmehrung bei den Dachdeckerarbeiten an die Firma K.H.Fischer GmbH, Fröschener Str. 83, 66987 Thaleischweiler-Fröschen von 249.583,15 € brutto um 65.984,32 € auf brutto 315.567,47 €
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Erhöhung der Auftragssumme durch Nachträge bei den Trockenbauarbeiten an die Firma Raumkonzept plus GmbH, Stockstädter Str. 1, 64560 Riedstadt von 88.887,87 € brutto um 64.143,89 € auf brutto 153.031.76 €

3. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Erhöhung der Auftragssumme durch die Verlängerung der Gerüststandzeiten bis voraussichtlich April 2021 an die Firma RJ Gerüstbau + Zauntechnik GmbH, Fraunhoferstr. 20-24, 68309 Mannheim von 38.835,53 € brutto um 69.117,82 € auf brutto 107.953,35 €

**Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Dezernat 02  
1 x Amt 14  
1 x Amt 20  
1 x Amt 60  
1 x Vergabestelle

**Bisherige Vorgänge:**

SD-Nr. HA/130/18  
SD-Nr. HA/029/18  
SD-Nr. GR/089/19

**Beratungsgegenstand:****Bautenstand:**

Die Stadt Weinheim führt die komplette Neustrukturierung des Dachgeschosses und die Sanierung des Daches und der Fassade von Gebäude A im Weinheimer Schloss, dem Hauptsitz der Stadtverwaltung durch.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.07.2019 die Umbau- und Sanierungsmaßnahme beschlossen.

Im Zuge der Dach- und Fassadensanierung des Gebäudes A sowie der Umbaumaßnahme der Büroräume im Dachgeschoss wurden mittlerweile alle Gewerke ausgeschrieben und beauftragt. Die Gesamtmaßnahme des Gebäudes A erfolgt in enger Abstimmung mit dem Statiker und dem Prüfstatiker, dem Brandschutzsachverständigen und dem Landesdenkmalamt.

**Aktuell sind folgende Arbeiten ausgeführt:**

Der Netzwerkverteilterraum wurde vom Dach- in das 1. Obergeschoss verlagert, die Sanitäranlagen im 1. Obergeschoss saniert, der bestehende Innenausbau des Dachgeschosses zurückgebaut, das Treppenhaus im Eingang B freigelegt, die Fenster- und Klapppläden restauriert und sämtliche Elektro- und HLS-Leitungen einschließlich der erforderlichen Schnittstellen bis zum Dachgeschoss vorgerichtet.

Nach der umfänglichen Begutachtung der Bau- und Holzsubstanz und der erfolgreich ausgeführten Schadstoffsanierung wurden in enger Abstimmung mit dem Statiker und dem Prüfstatiker die maroden Deckenbalkenköpfe im Dachgeschoss saniert und das Dachtragwerk durch den Zimmermann ertüchtigt.

Im Rahmen der Dacherdeckerarbeiten, die sich durch die pandemiebedingten Lieferschwierigkeiten des Naturschiefers aus Spanien auf Mitte Juli 2020 verschoben hatten, wurden beim Öffnen des Daches weitere Schäden sichtbar und zusätzliche Arbeiten im Dachstuhl, wie zum Beispiel die Ergänzung bzw. Ertüchtigung der Sparrenlage, erforderlich. Die Dachabdichtungsarbeiten stellten sich vor Ort weit umfangreicher dar als ursprüngliche geplant und ersichtlich.

Um einem Bauzeitverzug entgegenzuwirken, konnte in Abstimmung mit dem Amt für Immobilienwirtschaft die beauftragte Dachdeckerfirma die personellen Kapazitäten mit zwei Subunternehmern aufstocken.

Mit der abschnittswisen Fertigstellung der Dachabdichtung, als zwingende Vorleistung für den Innenausbau im Dachgeschoss, starteten zeitlich versetzt die Trockenbau-, Elektro-Heizung-Lüftung-Sanitär-, Schreiner-, Maler-, Putzer-, Bodenbelags- und Fliesenarbeiten. Ab Januar 2021 erfolgt die Fertigmontage der Elektro- und Sanitärinstallationen, die Renovierung des Treppenhauses Eingang B und der Einbau der Teeküche – womit das Personal- und Organisationsamt unter Berücksichtigung der 3-wöchigen Weihnachtspause auf der Baustelle Ende März 2021 die neuen Räume beziehen kann.

Parallel zu den vorgenannten Leistungen wurde mit der Natursteinsanierung begonnen. Die Außenputz- und Malerarbeiten werden in Abhängigkeit der Witterungsverhältnisse im Anschluss ausgeführt. Die Fertigstellung der Gesamtanierung des Gebäudes A ist für April 2021 geplant.

Im Zuge der Freilegungsarbeiten des kompletten Dachstuhls wurde ersichtlich, dass die Baumaßnahmen in Teilbereichen sehr viel umfangreicher und detaillierter erfolgen mussten, als zum Zeitpunkt der Ausschreibung bekannt war. Aus den sich abzeichnenden Schadensbildern, die erst im Zuge des Bauablaufs erkennbar wurden, resultierten zwingend erforderliche bauliche Maßnahmen in der Tragwerksstatik, Ertüchtigungen im Brandschutz und die fachgerechte Ausführung unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten. Diese zusätzlichen Arbeiten führten zur Nachträgen und Massenmehrungen in den Gewerken Dachdecker- und Trockenbauarbeiten. Weiterhin verursachten pandemiebedingte Personalausfälle bei den Baufirmen immer wieder Unterbrechungen der Arbeiten, was einen gestörten Bauablauf und erhöhten Aufwand in der Ausführung zur Folge hatte, da nicht in einem Zuge komplett durchgearbeitet werden konnte.

### **Nachtragsbearbeitung:**

Gemäß § 6 Abs. 3 der Hauptsatzung der Stadt Weinheim sind alle Bauaufträge über 100.000 € bis 500.000 € brutto vom ATUS und über 500.000 € vom Gemeinderat zu genehmigen und die Auftragsvergabe zu beschließen. Nachträge zu diesen Aufträgen sind ebenfalls durch das dafür zuständige Gremium zu erteilen.

Ausnahme: Eine Überschreitung von bis zu 10% des Hauptauftrags oder max. 50.000 € brutto kann durch den Oberbürgermeister gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 21 der Hauptsatzung genehmigt werden.

Bei der Sanierungsmaßnahme Rathaus Schloss, Gebäude A, liegen derzeit für die Dachdecker-, Trockenbau- und Gerüstarbeiten Nachträge vor, die in der Zuständigkeit des ATUS liegen.

Diese Nachträge basieren nicht auf Planungsfehleistungen, die von den Firmen nun erkannt und für mögliche Auftragserhöhungen genutzt werden, sondern auf Notwendigkeiten, die im Vorfeld der Planung trotz umfangreicher Grundlagenermittlung nicht vorauszusehen waren.

### **Erläuterung der Nachträge Dachdeckerarbeiten:**

#### Ausführung einer zusätzlichen Unterdeckbahn (Abdichtungsbahn):

Gemäß den Technischen Richtlinien liegt die vorhandene Dachneigung des Gebäudes A im Grenzbereich der Regeldachneigung, wofür die in der Ausschreibung vorgesehene erste Abdichtungsebene als ausreichend erachtet wurde.

Nach Beauftragung der Dachdeckerfirma fiel die Entscheidung für eine zusätzliche Abdichtungsebene, wie sie für etwas steilere Dachneigungen notwendig ist, um eine nachhaltig erhöhte Qualität des Daches zu sichern.

#### Ausführung des Lüfterfirstes:

Grundsätzlich gilt seitens der Denkmalpflege die Vorgabe, das historische Erscheinungsbild des Daches nicht zu verändern. Das Bestandsdach des Gebäudes A verfügte vor der Sanierung über keine Lüftung der Dachfläche. Im Zuge der oben beschriebenen Ausführung einer zusätzlichen Abdichtungsbahn wurde baubegleitend gemeinsam mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der ausführenden Firma eine Variante für den Lüfterfirst entwickelt, welche auch die Gewährleistungsansprüche der Stadt Weinheim in technischer Hinsicht sichert und auch der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung entspricht.

#### **Erläuterung der Nachträge und Massenmehrung Trockenbauarbeiten:**

##### Zulagen für Trockenbauarbeiten mit erhöhtem Aufwand

Im Zuge der Freilegungsarbeiten des kompletten Dachstuhls wurde ersichtlich, dass die Ausführung der Trockenbauarbeiten in Teilbereichen umfangreicher und detaillierter erfolgen musste, als zum Zeitpunkt der Ausschreibung bekannt war. Zusätzliche Maßnahmen wie zum Beispiel das Anarbeiten an das vorhandene Dachtragwerk, das Herstellen von zahlreichen Fachwerkfüllungen, von Balkendurchdringungen und Bauwerksöffnungen mussten realisiert werden.

##### Zulagen Unterkonstruktion an Dachschräge

Erst nach vollständigem Rückbau der bestehenden Dachverkleidung wurden erhebliche Unebenheiten am Dachtragwerk ersichtlich, welche mit einer großflächigen Feinlattung zur Befestigung der Trockenbauplatten ausgeglichen werden musste.

##### Dampfsperre

Im Zuge des erschwerten Bauablaufs übernahm der Trockenbauer die Ausführung der Dampfsperre. Die Kosten hierfür entfallen beim Zimmermann.

#### **Erläuterung der Mehrkosten Gerüstbauarbeiten:**

##### Verlängerung der Gerüststandzeiten

Durch die Verschiebung der Bauausführung insbesondere durch die witterungsabhängigen Naturstein-, Putz- und Malerarbeiten an der Außenfassade erhöhen sich die Standzeiten des Gerüsts bis voraussichtlich April 2021 und die damit verbundenen Kosten.

#### **Kostensituation und Gesamtbudgeteinhaltung:**

Die Nachtragsangebote wurden vom Architekturbüro Norbert Eimann und nochmals durch das Rechnungsprüfungsamt gem. § 16c VOB/A geprüft und gem § 16d VOB/A gewertet.

Die Mehrkosten durch die Nachträge und die Massenmehrung bei den Dachdecker-, Trockenbau- und Gerüstbauarbeiten betragen in Summe 199.246,03 € brutto und liegen innerhalb des Gesamtbudgets von 3.019.000,- € brutto der Sanierungs- und Umbaumaßnahme des Gebäudes A.

Die Mehrkosten werden durch die Submissionsgewinne bei den Ausbaugewerken Maler- und Bodenbelagsarbeiten und bei der Fassade durch die Putz-, Maler- und Natursteinarbeiten kompensiert.

Zusätzlich steht der in der Kostenberechnung einkalkulierte Sicherheitspuffer in Höhe von 200.000,- € brutto für Unvorhersehbares, abzüglich der zuvor genannten Mehrkosten, weiterhin zur Verfügung.

## **Alternativen:**

Keine

## **Finanzielle Auswirkung:**

Die Stadt Weinheim befindet sich im Januar 2021 in der Interimswirtschaft.

Bei der Maßnahme „Sanierungs- und Umbaumaßnahme Rathaus im Schloss Weinheim, Gebäude A“ handelt es sich um eine Fortsetzungsmaßnahme.

Für die Maßnahme waren im Haushaltsjahr 2020 auf dem Investitionsauftrag I11240101270 – Rathaus Umbau Sanierung Geb. A – Haushaltsansätze in Höhe von 657.000 € und im Gebäudeunterhaltungsbudget des Ergebnishaushalts 2020 auf Kostenstelle 11248101 Sachkonto 42110150 Mittel in Höhe von 1.603.000 € eingeplant.

Die Restmittel aus dem Haushaltsjahr 2020 auf dem Investitionsauftrag I11240101270 werden durch Ermächtigungsübertrag ins Haushaltsjahr 2021 übertragen. Die im Ergebnishaushalt 2020 für die Sanierung des Gebäudes A eingeplanten Mittel sind bis zum Abschluss der Maßnahme (Schlussrechnungen) für in die Folgejahre übertragbar erklärt.

Die in Teilhaushalt 1 Allgemeine Verwaltung eingeplanten Beträge zur Sanierung des Gebäudes A bilden einen Deckungskreis. Minderaufwendungen des Ergebnishaushalts werden für Mehrauszahlungen des Finanzhaushaltes für einseitig Deckungsfähig erklärt. Die Nachträge von insgesamt 199.246,03 € können im Rahmen des bisher geplanten Gesamtbudgets der Maßnahme abgefangen werden, so dass für die Nachtragsvergabe ausreichend Mittel für das Haushaltsjahr 2021 unter dem Investitionsauftrag I11240101270 und im Ergebnishaushalt 2021 auf der Kostenstelle 11248101 mit dem Sachkonto 42110150 zur Verfügung stehen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.12.2020 den Haushaltsplanentwurf zur Kenntnis genommen.

Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart fördert die zuwendungsfähigen Ausgaben der denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes A mit einem Zuschuss in Höhe von 84.470,00 €. Der Projektträger Jülich im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit fördert die Umbaumaßnahme des Dachgeschosses für die Ausführung der LED-Beleuchtung mit einer Zuwendung in Höhe von 7.337,00 €. Die Zuschüsse werden voraussichtlich im Haushaltsjahr 2021 eingehen.

## **Anlagen:**

Keine

## **Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Erhöhung der Auftragssumme durch Nachträge und Massenmehrung bei den Dachdeckerarbeiten an die Firma K.H.Fischer GmbH, Fröschener Str. 83, 66987 Thaleischweiler-Fröschen von 249.583,15 € brutto um 65.984,32 € auf brutto 315.567,47 €
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Erhöhung der Auftragssumme durch Nachträge bei den Trockenbauarbeiten an die Firma Raumkonzept plus GmbH, Stockstädter Str. 1, 64560 Riedstadt von 88.887,87 € brutto um 64.143,89 € auf brutto 153.031.76 €
3. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Erhöhung der Auftragssumme durch die Verlängerung der Gerüststandzeiten bis voraussichtlich April 2021 an die Firma RJ Gerüstbau + Zauntechnik GmbH, Fraunhoferstr. 20-24, 68309 Mannheim von 38.835,53 € brutto um 69.117,82 € auf brutto 107.953,35 €

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister