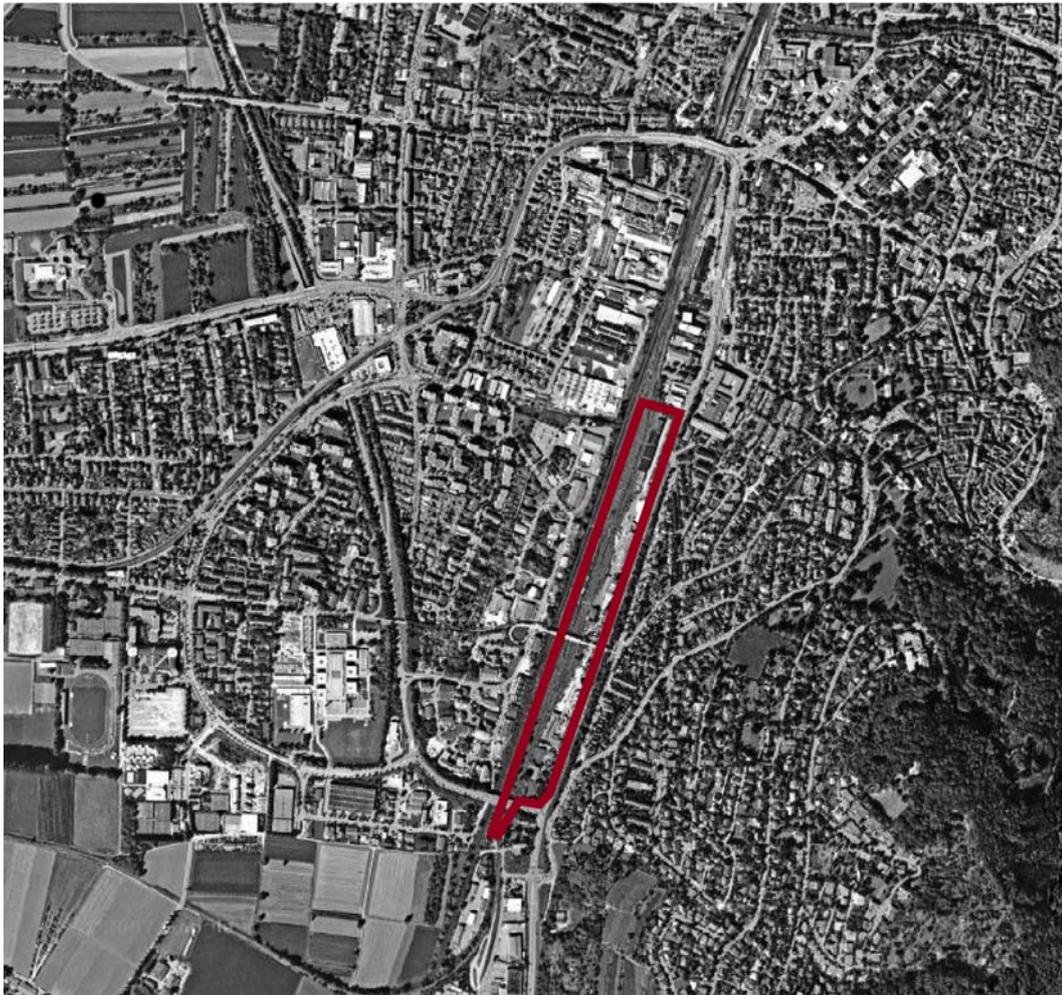


STADT WEINHEIM

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
FÜR DEN BEREICH
„EHMALIGER GÜTERBAHNHOF“

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG
NACH § 10 ABS. 4 BAUGB



1. Anlass und Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlass für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) waren die Abweichungen, die sich im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ergeben haben. Der Bebauungsplan Nr. 1/01-09 für den Bereich „Ehemaliger Güterbahnhof“ sieht plankonzeptionell bedingt eine Erweiterung des Sondergebietes vor. Das geplante Sondergebiet überschreitet die bisher im FNP dargestellte Sonderbaufläche, sodass der Bebauungsplan Nr. 1/01-09 nicht aus dem aktuell geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte. Zur Umsetzung des Plankonzepts musste daher der Flächennutzungsplan geändert werden.

Die bisher im FNP dargestellte Sonderbaufläche wurde nach Norden um rund 2,8 ha vergrößert. Im Gegenzug wurde die gewerbliche Baufläche entsprechend reduziert dargestellt, wobei die Gesamtausdehnung beider Flächen von 6,7 ha bestehen blieb. Die bisher der Sonderbaufläche zugeordnete Verkaufsfläche von 21.000 m² wurde als Obergrenze beibehalten.

Mit dieser geänderten Darstellung wird die für eine Einzelhandelsentwicklung am Standort erforderliche Flächengröße erreicht und somit die städtebaulichen Ziele der Stadt Weinheim für den Standort gesichert.

Mit der Bauleitplanung im Bereich „Ehemaliger Güterbahnhof“ werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans insbesondere die folgenden städtebaulichen Zielstellungen verfolgt:

- Revitalisierung von innerörtlichen Flächenpotenzialen mit hoher Lagegunst entsprechend der mit DB S Imm und dem Investor abgestimmten Planung.
- Erweiterung der Sonderbauflächen für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel um ca. 2,8 ha nach Norden unter Beibehaltung einer maximalen Verkaufsflächenobergrenze von ca. 21.000 m².
- Reduzierung der gewerblichen Baufläche um ca. 2,8 ha, um die für das geplante Fachmarktzentrum erforderlichen Bauflächen zu gewinnen.

2. Verfahrensablauf

Das Änderungsverfahren wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Parallel zur 5. Änderung wurde der Bebauungsplan Nr. 1/01-09 für den Bereich „Ehemaliger Güterbahnhof“ von der Stadt Weinheim aufgestellt.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt der Stadt Weinheim hat dem Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 03.05.2010 bis einschließlich 04.06.2010 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.04.2011 zur Stellungnahme mit Frist bis zum 04.06.2010 aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Am 16.11.2011 hat der ATU dem Entwurf der 5. Änderung des FNP zugestimmt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom 29.11.2011 bis einschließlich 05.01.2012 durchgeführt. Am 13.12.2011 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung zu der Planung statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.11.2011 zur Stellungnahme zum Planentwurf mit Frist bis zum 05.01.2012 aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Am 25.04.2012 hat der Gemeinderat über die vorgebrachten Belange und Stellungnahmen beraten und entschieden (Abwägung) und die 5. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.

Am 06.06.2012 hat die Höhere Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Ehemaliger Güterbahnhof" nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 15.06.2012 ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Ehemaliger Güterbahnhof" in Kraft getreten.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Bewertung der Planung war entscheidend, dass diese als Änderung eines bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplanes durchgeführt wurde. Die Standortentscheidung für die Sonderbaufläche und die gewerbliche Baufläche im Bereich "Ehemaliger Güterbahnhof" wurde somit bereits in einem früheren Verfahren getroffen und abgewogen.

Es war daher lediglich zu untersuchen, ob aufgrund der 5. Änderung zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind. Im Sinne der Abschichtung auf nachgeordnete Planungsebenen erfolgte erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die weitere Umweltprüfung hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffe, die sich aus den konkreten Festsetzungen für Bau- und Verkehrsflächen und unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ergeben. Im Hinblick auf die Auswirkungen der 5. Änderung auf die einzelnen Schutzgüter ist Folgendes zu erwarten:

Aufgrund der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan sind durch die 5. Änderung keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten, da die gesamte Fläche bereits als bauliche Flächen dargestellt war.

Die Sonderbaufläche wird zu Lasten der gewerblichen Baufläche vergrößert, daraus resultiert eine Veränderung der potenziellen Lärmquellen. Da die Baufläche aber insgesamt nicht vergrößert wird und weiterhin gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, gehen von dieser Verschiebung der Flächenanteile voraussichtlich keine erheblichen Veränderung aus.

Im Umweltbericht wurde aufgezeigt, dass die umweltbezogenen Vorbelastungen des Gebietes – hinsichtlich Lärmimmissionen und Bodenverunreinigungen – erheblich sind. Dies erfordert eine Auseinandersetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Auch dem Schutzgut Klima ist im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung besondere Beachtung zu schenken. Zur Sicherung günstiger stadtklimatischer Verhältnisse ist bei der Umsetzung der Planung insbesondere auf umfangreiche Begrünungsmaßnahmen sowie Stellung, Ausdehnung und Höhe der geplanten Baukörper zu achten.

Mit der vorbereitenden Bauleitplanung sind noch keine direkten Verluste von

Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und Beeinträchtigungen des Biotopverbundes verbunden. Von der Planung sind keine geschützten oder schutzbedürftigen Biotope betroffen. Erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist anhand der konkreten Planung der Eingriff in Natur und Landschaft zu bilanzieren und der Ausgleich durch geeignete Maßnahmen nachzuweisen.

Die Umweltprüfung hat gezeigt, dass von der 5. Änderung keine Flächen mit Schutzgütern von besonderer Funktion oder Bedeutung betroffen sind. Aus der Verschiebung der Flächenanteile zwischen der Sonderbaufläche und der gewerblichen Baufläche resultieren keine Beeinträchtigungen, die nicht bereits aus den genehmigten Bauflächen resultieren. Von der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gehen damit keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen 5 private Stellungnahmen und 11 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Vor und während der Offenlage sind insgesamt 15 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie eine Stellungnahme eines Privaten eingegangen.

Nachfolgend nicht dargelegt sind die redaktionellen Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden und soweit korrekt und relevant auch in die Planung eingeflossen sind.

Ebenfalls nicht dargelegt sind Hinweise und Anregungen, die nur auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind sowie die Hinweise und Anregungen die von untergeordneter planerischer Bedeutung sind oder die aufgrund des öffentlichen Interesses am Vorhaben in der Abwägung dem Vorhaben nicht entgegenstehen konnten.

4.1. Raumordnerische Vorgaben zum Einzelhandel

Verband Region Rhein-Neckar, die höhere Raumordnungsbehörde, der Einzelhandelsverband Nordbaden und Private machten geltend, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich der 5. Änderung raumordnerisch nicht zulässig sind.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist eine Sonderbaufläche Einzelhandel Typ A (nicht-zentrenrelevante Sortimente) dargestellt. Dort sind grundsätzlich nur nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig. Allerdings ist es im Einzelfall *„möglich, auch zentrenrelevante Sortimente anzusiedeln, soweit über ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesen wird, dass negative Auswirkungen auf die gewachsenen Versorgungsstrukturen ausgeschlossen sind.“* (vgl. S. 68 des Erläuterungsberichtes zum FNP). Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans steht damit einer Zulassung von zentrenrelevanten Sortimenten im Bebauungsplan nicht generell entgegen. Mit der 5. Änderung des FNP wird diese Darstellung sachlich-inhaltlich nicht geändert.

Der Flächennutzungsplan und auch die 5. Änderung beachten die Erfordernisse und Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs: 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG) und die

Vorgaben des Teilregionalplans Einzelhandel beachten. Dies hat die Raumordnungsbehörde mit Schreiben vom 12.12.2011 bestätigt.

4.2. Verkaufsflächenzahl / Verkaufsflächenobergrenze

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim rügt, dass es durch die vorgesehene Planung gegenüber den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu einer Erhöhung der vorgesehenen zulässigen Verkaufsfläche komme.

Bei einer Erweiterung der dargestellten Sonderbaufläche in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch gleichzeitig die Verkaufsflächenzahl von bisher 0,6 auf 0,33 reduziert. Damit wird die bisher im FNP vorgesehene absolute Obergrenze der Verkaufsfläche von rund 21.000 m² beibehalten.

4.3. Einzelhandelskonzept

Von Privaten wird geltend gemacht, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes stehe nicht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim.

Das überarbeitete Einzelhandelskonzept wurde 2010 beschlossen. Der Bereich Güterbahnhof wird darin - wie auch bereits im Einzelhandelskonzept 2002 - als Sonderzentrum für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel bestimmt. Außerdem ist im Einzelhandelskonzept festgelegt, dass in Sonderzentren u. a. auch die Ansiedelung eines Elektrofachmarkt oder eines Getränkemarkt (Kistenware), mithin zentrenrelevanter Sortimente grundsätzlich möglich sein soll (vgl. Nr. 3.3 des Einzelhandelskonzeptes). Damit steht die 5. Änderung des FNP im Einklang mit den Zielvorgaben des aktuellen Einzelhandelskonzeptes 2010.

4.4. Entwässerung

Das Wasserrechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises weist daraufhin, dass die im Plangebiet vorhandene Kanalisation im Bestand hydraulisch überlastet ist. Um die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes sicherzustellen, fordert das Wasserrechtsamt daher unter Berücksichtigung der bestehenden Gesamtsituation ein Teilentwurf des Gesamtentwässerungsplans aufzustellen und vor Baubeginn zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine zusätzlichen Bauflächen oder Baurechte geschaffen, sondern verändert nur die Flächenanteile der gewerblichen Nutzung und der Sonderbaufläche verändert. Es daher besteht im Zuge dieser Planung noch kein Erfordernis, den Kanal auszubauen.

Im Übrigen wurden die vorhandenen Kapazitäten im Zuge des neuen Generalentwässerungsplan (GEP) bereits überprüft. Im Ergebnis soll das Kanalnetz im Umfeld des Planbereichs neu geordnet werden. Das dies technisch grundsätzlich möglich ist, wurde in der entwässerungstechnischen Vorplanung des Büros IPR geprüft und festgestellt. Darin sind verschiedene technisch mögliche Ausbaualternativen beschrieben und bewertet.

Die Entwurfs- und Ausbauplanung wird durch den Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Weinheim parallel mit dem Bebauungsplanverfahren vorangetrieben. Die Planungen werden durch den Eigenbetrieb Stadtentwässerung mit dem

Wasserrechtsamt abgestimmt. Der Ausbau der Kanalisation soll parallel mit der Gebietsentwicklung erfolgen. Eine ordnungsgemäße Abwasserversorgung im Plangebiet kann somit sichergestellt werden.

4.5. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die DB AG / DB Services Immobilien AG regt an, für den Grundstücksbereich südlich der Westtangente die im FNP dargestellte Bahnanlage entfallen zu lassen, das dieser ebenfalls verkauft und von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurde.

Der Anregung wurde nicht entsprochen. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Aussagen über die Nutzungen von Grundstücken trifft, ist eine entsprechende Änderung nicht notwendig.

5. Entscheidung über die zum Erreichen der Ziele in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für die geplante Verschiebung der Flächenanteile zwischen der bereits genehmigten Sonderbaufläche und der bereits genehmigten gewerblichen Baufläche um 2,8 ha gibt es unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen räumlich und funktional keine Alternative.

5.1. Standortalternativen

Eine positive Standortausweisung und damit eine Prüfung von Standortalternativen im Stadtgebiet sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes 2004 bereits erfolgt. Die Entscheidung, das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs zum einem Standort für ein Fachmarktzentrum zu entwickeln, wurde im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplans nochmals überprüft und bestätigt.

Der Standort ehemaliger Güterbahnhof eignet sich in besonderer Weise für die Entwicklung eines Fachmarktzentrums und ergänzender gewerblicher Nutzungen. Gleichwertige Standortalternativen existieren auch vor dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der primären Wiedernutzbarmachung von Brachflächen nicht.

5.2. Konzeptalternativen

Mit der Standortentscheidung auf Ebene des Flächenutzungsplans für eine Sonderbaufläche für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und einer daran anschließenden gewerblichen Baufläche ist auch die grundsätzliche Nutzungsstruktur bereits vorgeprägt.

Um das geplante Fachmarktzentrum verwirklichen zu können, ist eine ausreichend große Sonderbaufläche erforderlich. Daher kommen als Alternativen zur vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplanes nur die folgenden Möglichkeiten in Betracht:

- A Die Bauflächen in der jetzigen Größe zu belassen und die geplanten Nutzungen durch bauliche und Erschließungsmaßnahmen auf kleinerer Fläche unterzubringen (Status Quo);
- B Die Sonderbaufläche in einem geringeren Umfang zu vergrößern, das Fachmarktzentrum zu verkleinern und andere Nutzungen anzusiedeln oder

Um eine Erweiterung der Sonderbaufläche zu Lasten der gewerblichen Baufläche auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes zu vermeiden (Alternative A), wären folgende bauliche und erschließungstechnische denkbar:

- Eine dichtere Bebauung des Grundstückes zu Lasten der ebenerdigen Stellplätze.
- Eine höhere Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden.
- Die Unterbringung der Stellplätze in Parkhäusern und/oder Tiefgaragen.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass sich ein Fachmarktzentrum in der Regel durch eine ebenerdige Erschließung mit überwiegend ebenerdigen Nutzflächen auszeichnet. Die denkbaren baulichen und erschließungstechnischen Maßnahmen zu einer dichteren Ausnutzung der im Flächennutzungsplan 2004 dargestellten Sonderbaufläche können aus folgenden Gründen nicht umgesetzt werden:

Eine ebenerdige Erreichbarkeit der Fachmärkte ist eine Voraussetzung für einen attraktiven Standort mit einer hohen Anziehungskraft für Kunden. Eine Einzelhandelsnutzung in den Obergeschossen kann die Attraktivität des Gesamtstandortes beeinträchtigen.

Durch eine aufwendigere Erschließung mit Parkhäusern und/oder Tiefgaragen sowie die Errichtung von höheren Gebäuden im Bereich der heutigen Sonderbaufläche entstünden deutlich höhere Baukosten. Gleichzeitig wäre dort aber gemäß den Zielen der Stadt Weinheim keine Ausweitung der Einzelhandelsnutzung (Verkaufsfläche) möglich. Den höheren Baukosten stünden folglich keine höheren Vermarktungserlöse gegenüber, sodass die Wirtschaftlichkeit dieser Alternative ebenfalls nicht als gut bewertet werden kann.

Einer höheren Bebauung stehen auch stadtklimatische Belange entgegen. Die Fläche stellt eine wichtige Belüftungsschneise für die Stadt dar. Daher sind die zukünftigen Gebäudehöhen auf ein bestimmtes Maß begrenzt.

Die Alternative B, ist in ihren Konsequenzen vergleichbar mit der Beibehaltung der Flächenabgrenzungen (Alternative A), wobei die Intensität der Nachteile im Einzelnen davon abhängt, in welchem Umfang eine Vergrößerung der Sonderbaufläche erfolgt.

Eine Reduzierung der Verkaufsfläche wirkt sich auf die wirtschaftliche Perspektive des Standorts aus. Dabei verändert sich die Wirtschaftlichkeit nicht proportional zur Verkaufsfläche. Fachmarktzentren erfordern eine gewisse Mindestgröße, damit eine räumliche Konzentration mehrerer, aufeinander abgestimmter Märkte, umgesetzt werden kann. Erst das Zusammenspiel der unterschiedlichen Betriebe macht einen solchen Standort attraktiv. Üblicherweise werden ein bis zwei größere Einzelhandelsbetriebe als „Anker“ angesiedelt, in deren Nachbarschaft sich ergänzende Betriebe niederlassen. Eine maßgebliche Verkleinerung des geplanten Fachmarktzentrums ist daher nicht ohne weiteres möglich.

6. Fazit

Im Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim wird im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes, der als Sonderbaufläche dargestellte Bereich um 2,8 ha

vergrößert und die gewerbliche Baufläche, verkleinert. Es wird die Möglichkeit geschaffen, auf der Sonderbaufläche, wie bereits im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vorgesehen, großflächige Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln. Die bisherige dargestellte maximale Verkaufsfläche von 21.000 m² für die Sonderbaufläche bleibt bestehen.

Zur vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es keine, mit der angestrebten Nutzung zu vereinbarenden Alternativen im Plangebiet. Um ein Einzelhandelsgebiet mit unterschiedlichen, nicht-zentrenrelevanten Fachmärkten umsetzen zu können, muss die im Flächennutzungsplan vorgesehene Baufläche vergrößert werden. Ein alternativer Standort ist im Stadtgebiet nicht vorhanden.

Der Flächennutzungsplan und auch die 5. Änderung beachten die Erfordernisse und Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs: 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG) und die Vorgaben des Teilregionalplans Einzelhandel sowie des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Weinheim.

Die Umweltprüfung hat gezeigt, dass von der 5. Änderung keine Flächen mit Schutzgütern von besonderer Funktion oder Bedeutung betroffen sind. Aus der Verschiebung der Flächenanteile zwischen der Sonderbaufläche und der gewerblichen Baufläche resultieren keine Beeinträchtigungen, die nicht bereits aus den genehmigten Bauflächen resultieren. Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gehen damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus.