

A Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet „Nahversorgung“

1.1 Allgemeine Zweckbestimmung
 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den unter A1.2 genannten Sortimenten allgemein zulässig, sofern die in A1.3 festgesetzten Verkaufsflächenzahlen eingehalten werden. Die maximale Verkaufsflächenzahl (VKF) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstückfläche maximal zulässig ist (siehe A1.3).

1.2 Zulässig sind
 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind nur Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Hauptsortimenten zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren

1.3 Festsetzung Verkaufsflächenzahl

- Im Sondergebiet „Nahversorgung“ wird eine maximale Gesamtverkaufsflächenzahl (VKF) von 0,3338 festgesetzt
- Im Sondergebiet „Nahversorgung“ wird innerhalb der maximalen allgemeinen Gesamtverkaufsfläche (VKF) eine maximale Verkaufsflächenzahl (VKF_{Drogerie}) für die Sortimente „Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren“ von 0,0271 festgesetzt.

2. Festsetzungen nach §9 (2a) BauGB im Bereich „Sortimentsbeschränkung“

2.1 Allgemeine Zweckbestimmung
 In den mit „Sortimentsbeschränkung“ bezeichneten Flächen richtet sich die Art der baulichen Nutzung nach §34 BauGB, allerdings sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig (siehe A2.2).

2.2 Zentrenrelevanten Sortimenten sind

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung und Sportartikel mit Ausnahme von so genannten Hartwaren (wie Fahrräder, Fitnessgeräte, Surfbretter etc.)
- Elektrowaren/ Elektrotechnik (Elektronische Haushaltsgeräte und Unterhaltungselektronik)
- Multimedia, Foto, Optik
- Bücher, Bürombedarf
- Spielwaren, Hobby
- Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck

2.3 Beschränkung Randsortimente
 In den mit „Sortimentsbeschränkung“ bezeichneten Flächen des Bebauungsplans sind je Einzelhandelsbetrieb auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² pro Betrieb, Randsortimente zulässig.

B Kennzeichnungen

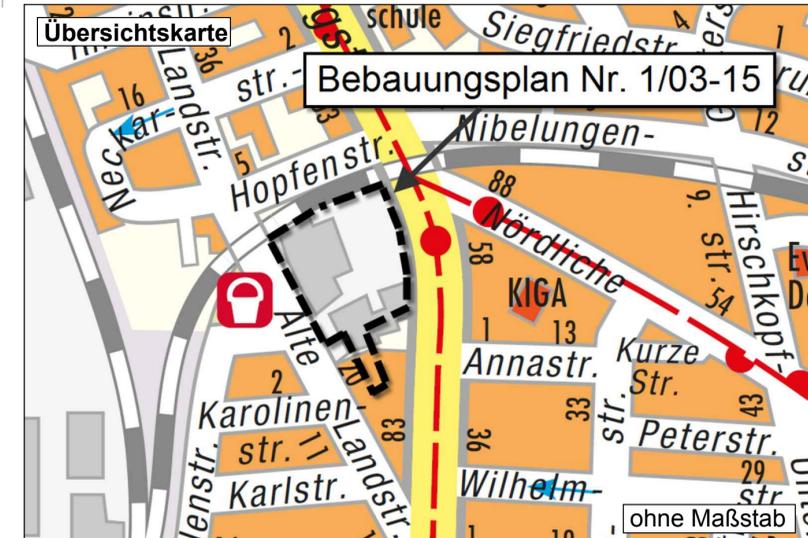
1. Bodenverunreinigungen (siehe Planzeichnung):
 Innerhalb des Geltungsbereichs wurden erhöhte Schwermetallgehalte (Blei, Arsen) sowie PAK- und Phenol-Verunreinigungen (siehe Kapitel 1.4.5 der Begründung für eine Auflistung konkreter Objekte) im anstehenden Untergrund nachgewiesen. Vorhandene wasserundurchlässige Versiegelungen sind zu erhalten. Parkplatzebenen, Zufahrten und Wege sind wasserundurchlässig zu versiegeln. Grünflächen sind nur zulässig, wenn in diesen Bereichen die Kontaminationsfreiheit des anstehenden Untergrunds im Vorfeld nachgewiesen wurde. Sofern eine Versickerung von Dachflächenwasser und Niederschlagswasser geplant sein sollte, ist die Schadlosigkeit der Versickerung durch repräsentative Bodenuntersuchungen des Untergrunds im Bereich der Versickerungsflächen im Vorfeld nachzuweisen. Ansonsten ist das auf Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser über die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Im Zuge der Herstellung von Grün- und Versickerungsflächen können Boden austauschmaßnahmen notwendig werden. Umbauarbeiten mit Eingriffen in den Untergrund, Abrissarbeiten sowie auch das Entfernen von Oberflächenversiegelungen sind generell durch ein in der Altlastenbearbeitung fachkundiges Ingenieurbüro gutachterlich zu begleiten, um potentielle Schadensbereiche direkt erfassen und ordnungsgemäß beseitigen zu können. Werden im Rahmen der Bodentätigkeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt, untere Bodenschutzbehörde, beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Generell sind der Umfang erforderlicher Untersuchungen und Beprobungen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2. Überflutungsflächen:
 Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befinden sich Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb eines Bereichs, der Falle eines extremen Hochwassers (HQ_{extrem}) überflutet werden kann.

Verfahren

Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am	15.04.2015
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	10.12.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom	20.12.2016
		bis	27.01.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom	12.12.2016
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	27.01.2017
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	10.05.2017
	Die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	13.05.2017
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	23.05.2017
		bis	23.06.2017
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	19.05.2017
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	23.06.2017
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)	Dem geänderten bzw. ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und dem geänderten bzw. ergänzten Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen	am	11.10.2017
	Die erneute öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	13.01.2018
	Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	23.01.2018
		bis	23.02.2018

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	22.01.2018
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	23.02.2018
Abwägung und Satzung (§ 1 Abs. 7 und § 10 Abs. 3 BauGB, § 4 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	09.05.2018
	Der Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	09.05.2018
Ausfertigung	Dieser Bebauungsplan ist unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.		
	Weinheim, 16.05.2018		
	gez. Bernhard Oberbürgermeister		
Inkrafttreten (§ 10 BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	am	19.05.2018
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	keine privaten Stellungn. eingegangen	
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)		
	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)		
	Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)		
	Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)		
	Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)		
Planunterlagen (§ 1 Abs. 2 PlanZV)	Dem Bebauungsplan liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.		
	gez. Meske Stadtvermessungsoberrat		
Planbearbeitung	Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim	SB: CC CAD: CC	
	gez. Marx Stadtbauordnungsamt		



Bebauungsplan Nr. 1/03-15

für den Bereich
"Nahversorgungszentrum Nordstadt"

Stand: 23.05.2018 SD-Nr.: 056/18