

STADT WEINHEIM



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

NR. 1/03-09 FÜR DEN BEREICH "PENNY MARKT, FREIBURGER STRASSE"

Stand: 28.09.2011

Begründung



STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER

Feldbergstraße 18-20
68163 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsziel- und -erfordernis	5
2	Verfahren	7
3	Abgrenzung des Plangebietes	10
3.1	Neuer Marktstandort	10
3.2	Alter Marktstandort.....	11
4	Vorhandene Planungen	11
4.1	Flächennutzungsplan.....	11
4.2	Bebauungsplan Nr. 72.A für den Bereich "Freiburger Straße"	12
4.3	Satzung über örtliche Bauvorschriften in Gewerbegebieten	13
5	Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim	14
6	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	15
6.1	Heutige Nutzung	15
6.2	Verkehr/ Erschließung	16
6.3	Ver- und Entsorgung.....	16
6.4	Altlasten	17
7	Planungskonzeption und Auswirkungen	19
7.1	Grundzüge der Planung.....	19
7.2	Städtebauliche Konzeption	19
7.3	Immissionsschutz.....	21
7.4	Ver- und Entsorgung.....	22
7.5	Altlasten	23
7.6	Anbaubeschränkungen an Bundesstraßen und Landesstraßen	24
7.6.1	Abstände zur BAB 659 / B 38 für den Bereich „Neuer Marktstandort“	24
7.6.2	Abstände zur L3408 (Mannheimer Straße) für den Bereich „Alter Marktstandort“	24
8	Begründung der Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (NEUER MARKTSTANDORT)	25
8.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	25
8.2	Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB	25
8.2.1	Art der baulichen Nutzung	25
8.2.2	Maß der baulichen Nutzung	26
8.2.3	Stellplätze und Nebenanlagen	27
8.2.4	Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	27
8.2.5	Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“	28
8.2.6	Private Grünflächen	28
8.2.7	Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..	28



8.2.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
8.3	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	30
8.3.1	Dächer.....	30
8.3.2	Sichtschutzanlagen	30
8.3.3	Werbeanlagen.....	30
8.3.4	Einfriedungen	31
8.3.5	Kennzeichnung von Altablagerungen	32
9	Begründung der Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (ALTER MARKTSTANDORT)	33
9.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	33
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	33
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	34
9.1.3	Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	36
9.1.4	Fläche für Versorgungsanlagen	36
9.1.5	Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..	36
9.1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	36
9.1.7	Private Grünflächen	37
9.1.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	37
9.1.9	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	37
9.2	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	38
9.2.1	Dächer.....	38
9.2.2	Sichtschutzanlagen	38
9.2.3	Werbeanlagen.....	38
9.2.4	Einfriedungen	39
10	Alternativen	39
11	Eingriffs-/Ausgleichsregelung.....	40
12	Umweltbelange.....	41
12.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	41
12.2	Schutzgüter Wasser und Boden	43
12.3	Schutzgut Klima/ Luft.....	46
12.4	Schutzgut Mensch	46
12.5	Schutzgut Landschaft	47
12.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	47
13	Abwägung.....	47
13.1	Einzelhandel	47



13.2 Verkehr	48
13.3 Grünflächen und Bodenschutz (Grundwasser)	49
14 Bodenordnung	50
15 Städtebauliche Kennwerte (gerundet)	50
16 Rechtsgrundlagen	51



STADT WEINHEIM

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
NR 1/03-09 FÜR DEN BEREICH "PENNY MARKT, FREIBURGER STRASSE"**

Stand: 28.09.2011

Begründung

1 Planungsziel- und -erfordernis

Zwischen Mannheimer Straße (L3408), Schlehdornweg und Pappelallee befindet sich ein Penny-Markt auf Flst.-Nr. 17011. Neben dem Marktgebäude des Penny und den Stellplätzen befindet sich noch ein Billardcafé auf dem Grundstück.

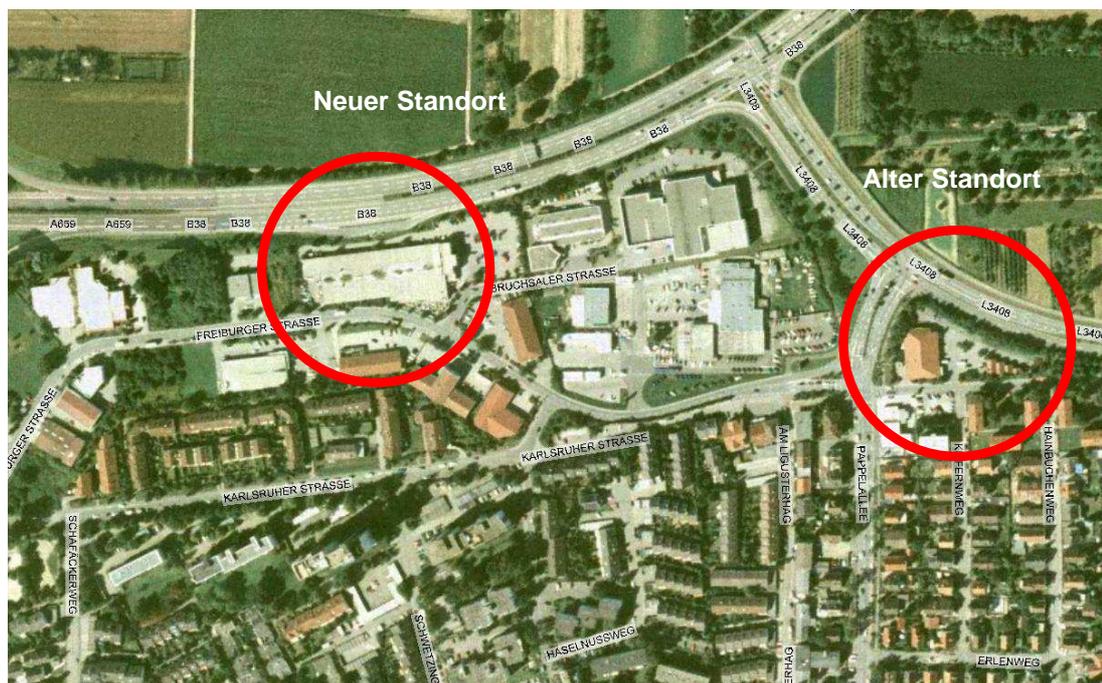
Das Grundstück dieses bestehenden Marktes liegt östlich des Gewerbe- und Sondergebietes an der Freiburger Straße, das sich in dem Bereich zwischen der Autobahn A 659 / B 38 im Norden und der Karlsruher Straße im Süden erstreckt. Südlich dieses Gewerbe-/Sondergebietsschwerpunktes grenzen die Wohngebiete der Weststadt von Weinheim an.

Der Markt hat bisher eine Versorgungsfunktion für diese Wohngebiete übernommen. Er ist jedoch hinsichtlich seiner Größe und Ausstattung nicht mehr zeitgemäß und kann den Anforderungen an moderne Nahversorgungseinrichtungen nicht mehr genügen. Durch den ungünstigen dreieckigen Grundstückszuschnitt, beengt zwischen der Mannheimer Straße, Schlehdornweg und Pappelallee, können am vorhandenen Standort die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen (mehr Platz für ein großzügigeres Raumangebot und für erforderliche Pflandräume, größere und besser zugängliche Parkplatzflächen) nicht durchgeführt werden.

Daher ist die Verlagerung des Marktstandortes vorgesehen. Der Markt soll auf dem freigewordenen „Hela-Gelände“ weiter westlich im Sondergebiet an der Freiburger Straße neu errichtet werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der beiden Standorte im Westen Weinheims.



Abb. 0 Alter und Neuer Marktstandort



Quelle: D-Sat 7 Business - Copyright D-Sat, Buhl Data Service GmbH und GeoContent GmbH - Darstellung ergänzt

Der neue Markt ist mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² und einer Geschossfläche unter 1.200 m² geplant. Die Größenordnung ist damit auch weiterhin auf die wohnortnahe Nahversorgung der südlich angrenzenden Wohngebiete im Westen von Weinheim ausgelegt.

Durch die Verlagerung an den neuen Standort mit der Errichtung eines neuen Marktgebäudes kann den heutigen Anforderungen an eine moderne Nahversorgungseinrichtung Rechnung getragen werden. Die Stellplatzanlage mit max. 80 Stellplätzen kann übersichtlicher und großzügiger angelegt werden, was das Parken und das Ein- und Ausladen erleichtert. Der neue Marktstandort ist fußläufig für die Bewohner der südlich angrenzenden Wohngebiete noch gut erreichbar und damit für eine wohnortnahe Nahversorgung geeignet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 72.A für den Bereich „Freiburger Straße“ lässt eine Nutzung mit zentrenrelevantem Einzelhandel nicht zu. Ausnahmsweise soll hier jedoch dem Wunsch des Vorhabenträgers und des Marktbetreibers gefolgt werden, denn sowohl im Nahversorgungszentrum der Weststadt (Bereich um die OEG-Haltestelle Blumenstraße) als auch am Altstandort sind keine ausreichend großen Flächen vorhanden, die einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb eines Lebensmittelmarktes ermöglichen.

Nur unter der strikten Prämisse, dass kein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten zu den bereits bestehenden hinzukommt, kann das Vorhaben umgesetzt werden.



Dies setzt zwingend voraus, dass bei Verlagerung des Penny-Markts an die Freiburger Straße sichergestellt sein muss, dass am Altstandort kein zentrenrelevanter Einzelhandel mehr entstehen kann. Nur so ist in der Summe ein Zuwachs des an dieser Stelle unerwünschten zentrenrelevanten Einzelhandels auszuschließen.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der alte Marktstandort zwischen Mannheimer Straße (L3408), Pappelallee und Schlehdornweg soll dementsprechend künftig nicht mehr für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden. Dies wird im Bebauungsplan ausgeschlossen. Das dort bestehende Billardcafé hat weiterhin Bestandsschutz.

Für die Folgenutzung am Altstandort werden entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim gewerbliche Nutzungen zugelassen. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden auf dem Grundstück jedoch grundsätzlich ausgeschlossen. Dagegen können Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Gewerbegebietes zugelassen werden. Darüber hinaus erfolgt eine weitere Einschränkung, indem lediglich solche gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung der Planung hat der Ausschuss für Technik und Umwelt der Stadt Weinheim die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

2 Verfahren

Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Grundstück für den neuen Markt auf einer Teilfläche des ehemaligen „Hela-Gelände“ an der Freiburger Straße. Für diesen Bereich wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors erarbeitet.

Voraussetzung für die Standortverlagerung ist die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim und damit der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel auf dem Grundstück des bisherigen Marktstandorts zwischen Mannheimer Straße, Pappelallee und Schlehdornweg. Daher wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB das Grundstück des bisherigen Marktstandorts in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen und darin zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen.



Im Durchführungsvertrag, der vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzuschließen ist, werden die zu erbringenden Leistungen und die Kostenverteilung zwischen der Stadt Weinheim und dem Projektentwickler/ Investor geregelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von baulich genutzten Flächen dienen. Hier soll das bereits geplante und bebaute „Hela-Gelände“ umgenutzt werden. Es handelt sich folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist rund 10.290 m² groß. Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Die mögliche zulässige Grundfläche bleibt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Änderung nicht begründet. Es wird kein großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO zugelassen. Damit liegt kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6 und 18.6.2. der Anlage 1 zum UVPG vor. Ebenso wird der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben unterschritten (Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich mit dem FFH-Gebiet „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ Nr. 6417341 in ca. 1,5 km Entfernung nordöstlich des Plangebiets. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des Gebietes beeinträchtigt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen.

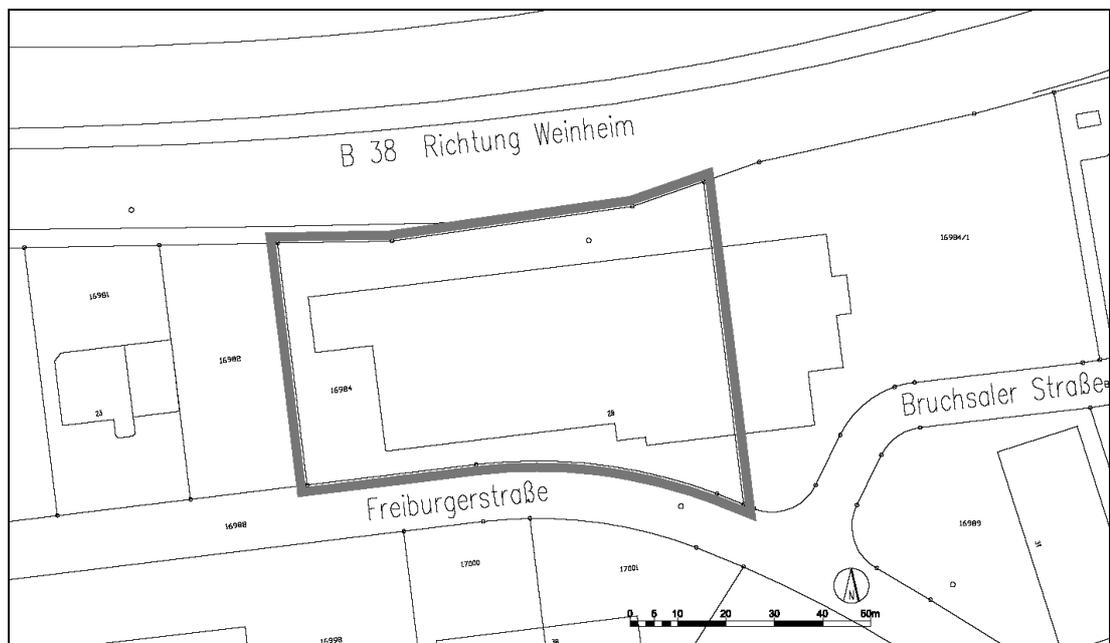
3 Abgrenzung des Plangebietes

3.1 Neuer Marktstandort

Der Geltungsbereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan ist rd. 4.716 m² groß und wird begrenzt:

- Im Süden von der Freiburger Straße (Flst.-Nr. 16988).
- Im Westen von der östlichen Grundstücksgrenze des Flst.-Nr. 16982.
- Im Norden von der Bundesstraße 38.
- Im Osten durch eine Parallele im Abstand von ca. 89,5 m zur westlichen Grundstücksgrenze (das Grundstück Flst.-Nr. 16984 wird geteilt).

Abb. 2 Geltungsbereich Neuer Marktstandort



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Vermessungsdaten der Stadt Weinheim.

3.2 Alter Marktstandort

Zusätzlich werden die Grundstücke Flst.-Nr. 17011 und Flst.-Nr. 17012 (Flurstück entlang der Mannheimer Straße L3408) als weiterer Geltungsbereich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5.575 m² und wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Landesstraße 3408 (Mannheimer Straße).
- im Süden durch den Schlehdornweg (Flst.-Nr. 11760).
- im Westen durch die Pappelallee (Flst.-Nr. 17010).

Abb. 3 Geltungsbereich Alter Marktstandort



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Vermessungsdaten der Stadt Weinheim.

4 Vorhandene Planungen

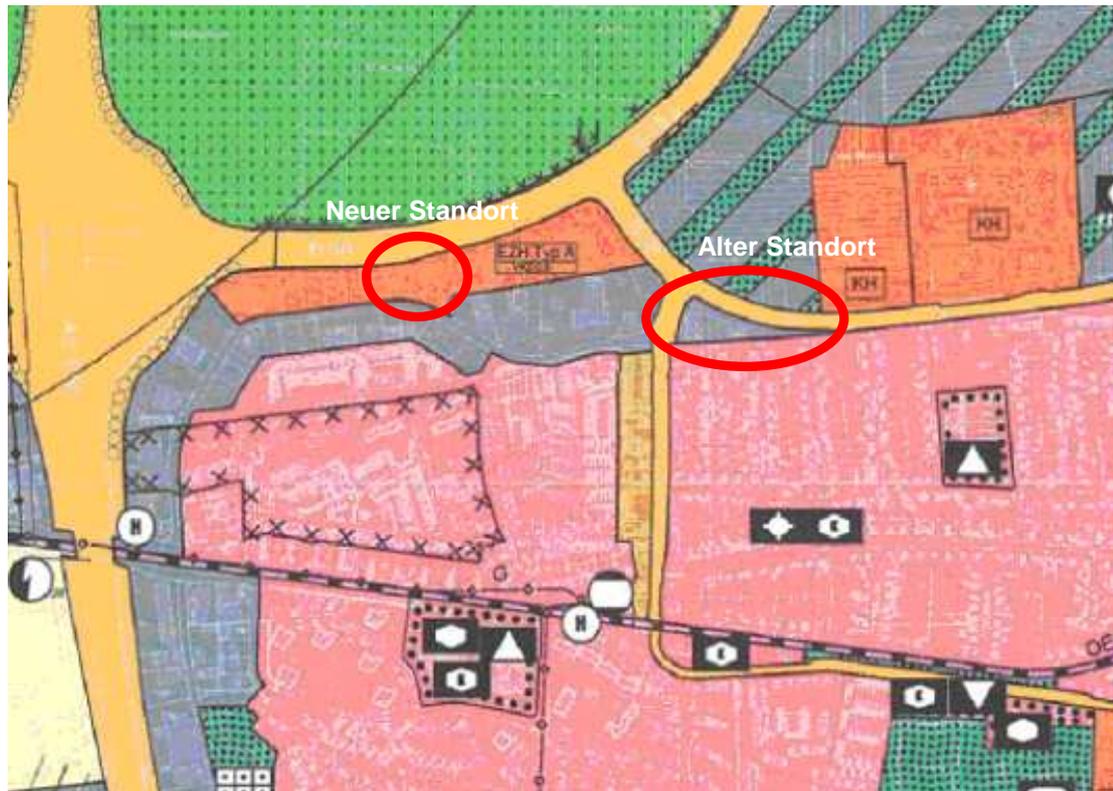
4.1 Flächennutzungsplan¹

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weinheim von 2004 weist das Grundstück für den neuen Marktstandort als Sonderbaufläche und das Grundstück des alten Marktstandorts als gewerbliche Baufläche aus.

¹ Stadt Weinheim (2004): Flächennutzungsplan 2004 – Erläuterungsbericht, Weinheim.



Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2004



Quelle: Stadt Weinheim.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan näher konkretisiert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Bebauungsplan Nr. 72.A für den Bereich "Freiburger Straße"²

Neuer Marktstandort

Das Grundstück für den neuen Marktstandort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72.A für den Bereich "Freiburger Straße", rechtskräftig seit 20.03.2004.

Dieser Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten fest. Innerhalb seines Geltungsbereiches soll der neue vorhabenbezogene Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72.A für den Bereich "Freiburger Straße" überlagern und damit ersetzen.

² Stadt Weinheim (2004): Bebauungsplan Nr. 72.A für den Bereich „Freiburger Straße“, Weinheim.



Sollte der neue vorhabenbezogene Bebauungsplan jemals unwirksam oder aufgehoben werden oder nicht zustande kommen, besteht wieder das Planungsrecht des alten Bebauungsplanes.

Alter Marktstandort

Für die zusätzlich in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogenen Grundstücke des alten Marktstandortes besteht derzeit kein Bebauungsplan. Der ursprünglich u. a. für diesen Bereich gültige Bebauungsplan Nr. 72 „Nördlich der Karlsruher Straße“ wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.05.2003 aufgehoben.

4.3 Satzung über örtliche Bauvorschriften in Gewerbegebieten

Neuer Marktstandort

Das Grundstück für den neuen Marktstandort liegt im Geltungsbereich einer Satzung über örtliche Bauvorschriften, die der Gemeinderat der Stadt Weinheim am 21.07.2004 aufgrund der Ermächtigung in § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg erlassen hat. Diese Satzung enthält Vorschriften über die Anforderung an Werbeanlagen, die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, die Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und über Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten (ÖBV Gewerbegebiete).

Im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden für den Geltungsbereich des neuen Marktstandortes örtliche Bauvorschriften erlassen, die die gültige Satzung über örtliche Bauvorschriften in Gewerbegebieten vom 21.07.2004 ersetzen. Hier werden Regelungen zu Dächern, Sichtschutzanlagen, Werbeanlagen und zu Einfriedungen getroffen.

Alter Marktstandort

Für die zusätzlich in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogenen Grundstücke des alten Marktstandortes besteht derzeit keine Satzung über örtliche Bauvorschriften.

5 Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim³

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat am 22.11.2000 ein Konzept zur Einzelhandelsentwicklung in Weinheim beschlossen, das erstmals am 27.11.2002 und zuletzt am 29.09.2010 aktualisiert wurde.

Zur Gewährleistung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Weinheim sollen die bestehenden Hauptzentren Innenstadt und der Bereich um das Multzentrum erhalten und gestärkt werden. Ein zusätzliches Hauptzentrum wird für den Bereich „3 Glocken“ ausgewiesen. Hier soll Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten möglich sein. 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.

Zur Schließung von Nahversorgungslücken (Stadt der kurzen Wege) werden nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren dezentral in den entsprechenden Versorgungslücken angesiedelt.

Der Bestandsschutz für bestehende Betriebe wird gewährleistet.

Der vorhandene Penny-Markt-Standort liegt gemäß Einzelhandelskonzept in keinem der definierten Versorgungszentren. Dennoch unterliegt er dem Bestandsschutz.

Die geplante Verlagerung des Standortes wäre unter Beachtung des Einzelhandelskonzeptes vorzugsweise in den Bereich des Nahversorgungszentrums im Kreuzungsbereich von Kurt-Schumacher-Straße, Pappelallee und Breslauer Straße vorzusehen. Hier sind allerdings die erforderlichen Flächen nicht vorhanden. Der Penny-Markt soll ausnahmsweise daher in den östlichen Bereich des Sonderzentrums an der Freiburger Straße verlegt werden, wo die erforderlichen Flächen bereit stehen.

Mit dem Freiwerden des „Hela-Geländes“ konnte im östlichen Bereich des Sonderzentrums an der Freiburger Straße ein geeigneter alternativer Standort für die Bestandssicherung des Marktes in enger räumlicher Nähe zum alten Standort gefunden werden. Der Einzugsbereich des neuen Standorts ist nahezu identisch mit dem des alten Standorts, so dass durch die Verlegung des Marktes keine wesentlichen Nachteile für das südlich gelegene Nahversorgungszentrum oder andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

³ Stadt Weinheim (Hrsg.) (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinheim, Weinheim.



Mit der Verlagerung des Marktes ist eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten am alten Standort auszuschließen. Dies ist planerisch zu sichern.

Durch den Verzicht der Eigentümer des Alten Marktstandortes auf eine Nutzung mit zentrenrelevantem Einzelhandel (Teilverzichtserklärung) und eine Eintragung einer entsprechenden Baulast ist sichergestellt, dass auch aus der bereits bestehenden Baugenehmigung künftig kein Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung für eine Nutzung mit zentrenrelevantem Einzelhandel erwachsen kann.

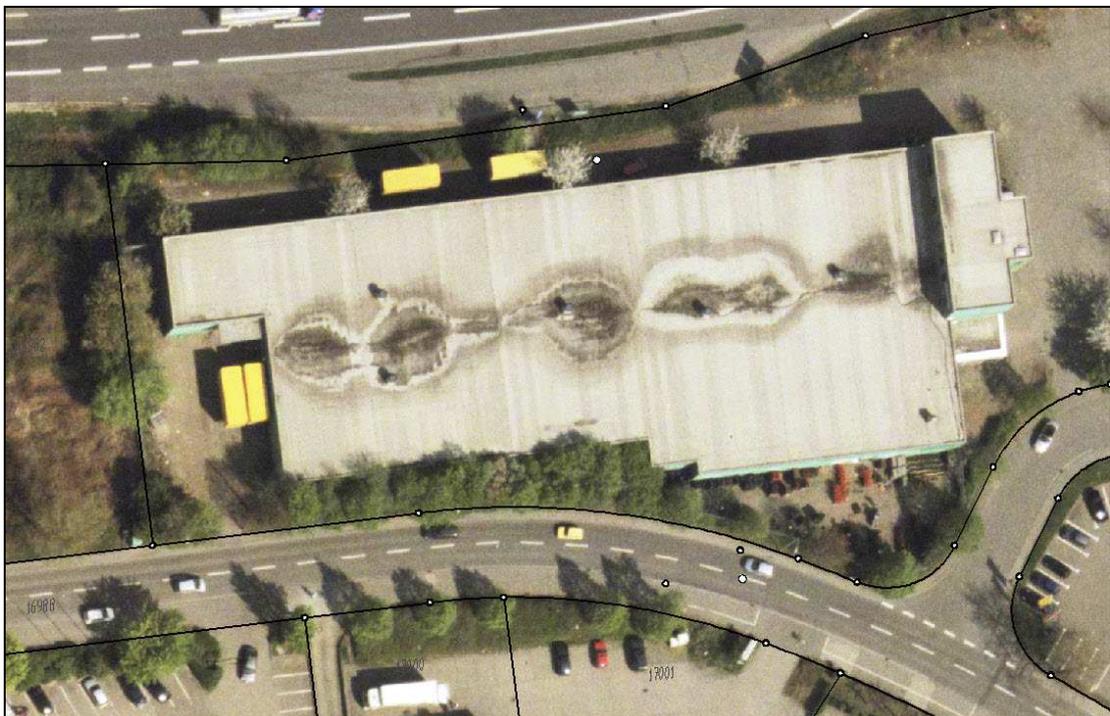
6 Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

6.1 Heutige Nutzung

Neuer Marktstandort

Der neue Markt ist auf der westlichen Teilfläche des Grundstücks des ehemaligen Hela-Baumarktes geplant. Auf diesem Grundstücksteil befinden sich Gebäude und befestigte Außenbereiche des Hela-Marktes. Die Fläche ist dadurch zum größten Teil überbaut und versiegelt. Offene Pflanzflächen und Bepflanzungen befinden sich in den südlichen, westlichen und nördlichen Randbereichen des Grundstücks.

Abb. 5: Luftbild aus 2009



Quelle: Stadt Weinheim.

Alter Marktstandort

Auf dem alten Standort des eingeschossigen Penny-Marktes, zwischen Mannheimer Straße, Schlehdornweg und Pappelallee, befindet sich neben dem Marktgebäude des Penny und den Stellplätzen noch ein Billardcafé in einem separaten Gebäude auf dem Grundstück.

Vereinzelt sind Bäume im Bereich der Stellplätze und des Billardcafés sowie westlich des Marktgebäudes zu finden. Im Norden entlang der Mannheimer Straße befindet sich auf der gesamten Länge des Geltungsbereichs ein Gehölzstreifen. Im Süden parallel zum Schlehdornweg befindet sich ein durchgehender Grünstreifen mit einer Baumreihe, der nur durch die bestehende Zufahrt unterbrochen ist.

6.2 Verkehr/ Erschließung

Neuer Marktstandort

Der neue Marktstandort im Sondergebiet „Freiburger Straße“ ist über die Freiburger Straße mit dem Verkehrsnetz verbunden. Eine Zufahrt zum Grundstück ist direkt von der Freiburger Straße aus vorhanden.

Nördlich des Plangebietes führt die Bundesstraße B38 vorbei. Eine Erschließung von hier aus ist nicht zulässig.

Alter Marktstandort

Der Geltungsbereich liegt eingebettet zwischen der L3408 (Mannheimer Straße) im Norden und Osten, der Pappelallee im Westen und dem Schlehdornweg im Süden. Die heutige Erschließung erfolgt direkt über den Schlehdornweg.

6.3 Ver- und Entsorgung

Neuer Marktstandort

Das baulich genutzte Grundstück liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist an die bestehende Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser angebunden.

Eine Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswässern ist aufgrund vorhandener Altablagerungen nicht möglich (siehe Kapitel 6.4).

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über die öffentlichen Abwasserkanäle.



Alter Marktstandort

Die baulich genutzten Grundstücke liegen innerhalb der bebauten Ortslage und sind an die bestehende Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser angebunden.

Im der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs liegt eine Umspannstation der Stadtwerke Weinheim. Eine 20 kV Stromleitung liegt im Schlehdornweg und führt senkrecht abzweigend über das Grundstück mit der Flst.-Nr. 17011 zur Umspannstation.

An der nördlichen Grenze innerhalb des vorhandenen Gehölzstreifens liegt eine Fernmeldeleitung.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über die öffentlichen Abwasserkanäle.

6.4 Altlasten

Neuer Marktstandort

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf dem Flurstück Nr. 16984 befinden sich

- die altlastverdächtige Fläche Nr. 00175-000 „AA Gewinn Loch 10012“ sowie
- die altlastverdächtige Fläche Nr. 00174-001 „AA Gewinn Loch 10011“.

Insgesamt werden rund 95 % der Grundstücksfläche von den altlastenverdächtigen Flächen überdeckt. Davon nimmt die Fläche Nr. 00175-000 rund 88 % des Geltungsbereichs ein, während die Fläche Nr. 00174-001 Südosten des Gebietes lediglich rund 7 % des Grundstücks überdeckt.

Die größere Fläche Nr. 00175-000 wurde von 1963 bis 1971 und die kleinere Fläche Nr. 00174-001 von 1920 bis 1961 als Kippe genutzt.

Die Flächen sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) erfasst und wurden mehrfach hinsichtlich der Wirkungspfade untersucht und wie folgt bewertet:

Die wesentlichen Wirkungspfade für die Fläche Nr. 00175-000 sind die Wirkungspfade Boden-Grundwasser sowie Boden-Pflanze. Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde zuletzt 1999 mit dem Handlungsbedarf/ Kriterium „B“ – „Neubewertung bei Änderung der Exposition“ bewertet. Der Wirkungspfad Boden-Pflanze wurde ebenfalls zuletzt 1999 mit dem Handlungsbedarf/ Kriterium „B“ – „Neubewertung bei Nutzungsänderung“ bewertet. Das Kriterium B steht hierbei für "Belassen - zur Wiedervorlage bei Umnutzung der Fläche“.

Wesentliche Wirkungspfade für die Fläche Nr. 00174-001 sind die Wirkungspfade Boden-Grundwasser sowie Boden-Pflanze. Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde zuletzt



2006 mit dem Handlungsbedarf/ Kriterium „B“ – „Gefahrenlage hinnehmbar“ bewertet. Der Wirkungspfad Boden-Pflanze wurde ebenfalls zuletzt 2006 mit dem Handlungsbedarf/ Kriterium „B“ – „Neubewertung bei Nutzungsänderung“ bewertet.

Die altlastenverdächtigen Flächen befinden sich nahezu vollständig unterhalb von Gebäuden und befestigten Flächen und sind somit wasserundurchlässig.

Die Fachplanungsbehörde⁴ gibt mit Schreiben vom 28. April 2009 hierzu folgende fachliche Stellungnahme zu Bodenschutz und Altlasten ab: „Im Rahmen der technischen Erkundungsmaßnahmen wurde eine Beeinflussung des Grundwassers durch die vorhandenen Deponiekörper nachgewiesen. Die Bewertung des Wirkungspfads Boden-Grundwasser mit der Einstufung „B“ und den Hinweisen „Gefahrenlage hinnehmbar“ und „Neubewertung bei Änderung der Exposition“ erfolgte für beide Flächen unter der Voraussetzung, dass die Oberflächen wasserundurchlässig versiegelt sind und bleiben. Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde bestehen hinsichtlich der Nutzungsänderung und Neubebauung im Zusammenhang mit dem vorhandenen Ablagerungskörper keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Fläche –wie bisher- wasserundurchlässig versiegelt bleibt.“

Bei einer wasserundurchlässigen Oberflächengestaltung, wären im Vorfeld weitere Untersuchungen des anstehenden Deponiekörpers vorzunehmen, um das Mobilitätsverhalten der Schadstoffe grundstücksbezogen und detailliert zu erkunden. Evtl. würde dann auch ein Austausch des Ablagerungskörpers gegen unbelastetes Bodenmaterial erforderlich.

Um Eingriffe in den Ablagerungskörper zu vermeiden und zum Schutz des Grundwassers sind die wasserundurchlässigen Versiegelungen deshalb zu erhalten. Nach Vorabstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde sind jedoch geringfügige Arrondierungen und Ergänzungen der bestehenden Grünflächen - wie in der Planung vorgesehen - bodenschutzrechtlich möglich, wenn entsprechende Schutzmaßnahmen vorgenommen werden. Welche konkreten Maßnahmen erforderlich werden, soll im Zuge der Baumaßnahmen ermittelt werden.

Alter Marktstandort

Über Altlasten im Bereich Geltungsbereichs des alten Marktstandorts liegen keine Kenntnisse vor. In der Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (Histe-Verzeichnis) ist das Grundstück derzeit nicht verzeichnet.

⁴ Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt – Untere Bodenschutzbehörde: Stellungnahme vom 28.04.2009 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, Heidelberg.



7 Planungskonzeption und Auswirkungen

7.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist es, die Fläche des neuen Marktstandortes durch Abriss und bauliche Wiedernutzbarmachung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit des Lebensmittelmarktes einschließlich Backshop sowie maximal 80 Stellplätzen herzustellen. Gleichzeitig soll auf dem alten Marktstandort eine gewerbliche Folgenutzung ermöglicht werden. Hierbei sind die folgenden Planungsgrundsätze berücksichtigt:

1. Zulassung eines Lebensmittelmarkt und eines Backshops mit einer Verkaufsfläche von zusammen unter 800 m² (Neuer Marktstandort).
2. Sicherung einer mit dem südlich angrenzenden Wohngebiet verträglichen Gewerbenutzung und Steuerung des Einzelhandels (Zulassung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel) im Bereich des Alten Marktstandortes.
3. Ausbildung einer städtebaulichen Kante entlang der Freiburger Straße durch eine Bepflanzung entlang der privaten Grundstücksgrenze (Neuer Marktstandort).
4. Erhalt des Grünsteifens entlang des Schlehdornweges zur optischen und räumlichen Trennung von Gewerbe- und Wohngebiet (Alter Marktstandort).

7.2 Städtebauliche Konzeption

Neuer Marktstandort

Der Geltungsbereich des neuen Marktstandorts liegt auf der westlichen Teilfläche des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 16984. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein aufgegebenes Baumarkt (ehem. Hela), welcher im Zuge der Verlagerung des neuen Marktgebäudes vom Schlehdornweg in die Freiburger Straße abgebrochen wird.

Vorgesehen ist auf der westlichen Teilfläche des Hela-Grundstücks die Errichtung eines eingeschossigen Marktgebäudes für einen Lebensmittelmarkt mit einem Backshop sowie die Anlage von max. 80 Stellplätzen.

Hierzu liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, Freiburgerstraße 29, UG – Garnisonsstraße 4, 68467 Mannheim vor.



Abb. 6 Planungskonzeption des Vorhabenträgers



Quelle: Planungsbüro Eberhard, August 2011.

Geplant ist ein Lebensmittelmarkt und Backshop mit einer Verkaufsfläche von zusammen unter 800 m² und einer Geschossfläche unter 1.200 m². Das Grundstück soll Platz bieten für das neue Marktgebäude sowie die dazugehörigen bis zu 80 ebenerdigen Kundenstellplätze.

Das Gebäude des neuen Marktes wird in der überbaubaren Grundstücksfläche im Westen angeordnet, der Kundenstellplatz mit einer Fläche für Stellplätze im Osten festgesetzt. Die Anlieferung des Marktes liegt an der westlichen Gebäudeseite. Die Zufahrt hierfür erfolgt über die Freiburger Straße westlich des Gebäudes. Die Kundenstellplätze sind von der Freiburger Straße aus über eine eigene Ein- und Ausfahrt erschlossen. Diese befindet sich östlich des geplanten Marktgebäudes. Für Fußgänger und Radfahrer soll der Marktstandort über einen gesonderten Zugang von der Freiburger Straße aus gewährleistet werden. Dieser befindet sich an der südöstlichen Gebäudeecke des Marktes in unmittelbarer Nähe des geplanten Haupteingangs.

Standorttypische einheimische Bäume innerhalb der privaten Grünflächen sollen das Plangebiet optisch einrahmen und die Freiburger Straße einfassen.

In der südöstlichen Grundstücksecke ist vom Marktbetreiber eine freistehende Werbeanlage geplant.

Alter Marktstandort

Für den alten Marktstandort steht nach der zwingend notwendigen Schließung des Lebensmittelmarktes eine konkrete Nachnutzung noch nicht fest. Das Billardcafé im Plangebiet hat Bestandsschutz und könnte erhalten bleiben.

Eine Umnutzung der Fläche für den Wohnungsbau ist aufgrund von Immissionsbelastungen aus dem angrenzenden Straßenverkehr ungeeignet. Die schalltechnische Voruntersuchung (Büro Heine und Jud vom 14.01.2011) hat ergeben, dass für eine Bebauung mit Reihenhäusern sich auch mit aktiven Schallschutzmaßnahmen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005⁵ ergeben. Auch die Überprüfung anderer Gebäudestellungen und -formen führte zu keinem für eine Wohnnutzung akzeptablen Ergebnis. Die Nachfolgenutzung muss eine höhere Lärmverträglichkeit aufweisen als in Allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten zulässig wären⁶.

Es ist daher vorgesehen, dieses Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet weiterzuentwickeln. Die Gewerbenutzung muss dabei den Schutzbedürfnissen des angrenzenden Wohngebietes (verträgliche Nutzung, Immissionen), dem Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel und den Gestaltungserfordernissen am Stadteingang und im Übergangsbereich zum Wohngebiet sowie dem geforderten Abstand zwischen Gebäuden und Landesstraße Rechnung tragen.

Da eine konkrete Nachfolgenutzung noch nicht feststeht, sind die o.g. Rahmenbedingungen bei einer Folgenutzung einzuhalten und im Bebauungsplan zu sichern.

Dabei werden Art (Gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören) und Maß (GRZ 0,6, max. 2-geschossige Bebauung) der baulichen Nutzungen begrenzt. Die vorhandene Begrünung entlang der L3408 und der bestehende Grünstreifen entlang des Schlehdornweges werden durch Festsetzungen gesichert und durch ergänzende Anpflanzungen aufgewertet.

7.3 Immissionsschutz

Neuer Marktstandort

Lärmempfindliche Nutzungen grenzen nicht unmittelbar an den neuen Marktstandort an. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist durch die Gewerbegrundstücke südlich der Freiburger Straße vom neuen Marktgrundstück getrennt. Durch den neuen Markt für die Nahversorgung

⁵ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, Juli 2002, mit Beiblatt 1, Mai 1987.

⁶ Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine und Jud (2011): Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Schlehdornweg“ vom 14. Januar 2011, Stuttgart.



wird sich auch das Verkehrsaufkommen gegenüber einer Nachnutzung mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel, wie er bisher zulässig ist, nicht grundlegend anders darstellen.

Von einer Beeinträchtigung durch den Betrieb des Marktes ist daher nicht auszugehen.

Alter Marktstandort

Die geplante gewerbliche Nachnutzung auf dem bisherigen Grundstück ist eingeschränkt auf Betriebe, die „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Dadurch sind nur Gewerbebetriebe zugelassen, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Damit wird dem Schutzbedürfnis der südlich angrenzenden Wohnnutzung Rechnung getragen. Durch die Einschränkung der geplanten gewerblichen Nachnutzung und den Wegfall der verkehrsintensiven Einzelhandelsnutzung wird es tendenziell zu einer Verbesserung hinsichtlich der Immissionsbelastungen, keinesfalls jedoch zu einer Verschlechterung kommen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für eine gewerbliche Nutzung ist die Wohnverträglichkeit dieses anzusiedelnden Gewerbebetriebes im Einzelfall nachzuweisen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Neuer Marktstandort

Das baulich bereits genutzte Grundstück liegt innerhalb der bebauten Ortslage und wird über bestehende Versorgungsleitungen des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser versorgt.

Die Entsorgung der Schmutzabwässer erfolgt wie bisher über die vorhandenen öffentlichen Abwasserkanäle in der Freiburger Straße.

Auf dem Gelände des neuen Marktstandorts ist eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers nicht möglich, da sich in nahezu dem gesamten Geltungsbereich für den neuen Marktstandort Altablagerungen befinden (Obj.-Nrn. 00175-000 sowie 00174-001). Im Rahmen der technischen Erkundungsmaßnahmen wurde eine Beeinflussung des Grundwassers durch die vorhandenen Deponiekörper nachgewiesen (siehe Kapitel 6.4). Auf Dachflächen und versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser kann daher nicht versickert werden und muss über die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

Außerdem sind zum Schutz des Grundwassers die vorhandenen wasserundurchlässigen Versiegelungen soweit möglich zu erhalten und alle neuen befestigten Flächen wasserundurchlässig (Abflussbeiwert $\Psi > 0,9$) herzustellen. Daher ist auch eine wasserdurchlässige Gestaltung der geplanten Stellplätze nicht möglich.



Alter Marktstandort

Das baulich bereits genutzte Grundstück liegt innerhalb der bebauten Ortslage und wird über bestehende Versorgungsleitungen des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser versorgt.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt wie bisher über die vorhandenen öffentlichen Abwasserkanäle in den angrenzenden Straßen.

Im Südwesten des Geltungsbereichs „Alter Marktstandort“ befindet sich eine Umspannstation der Stadtwerke Weinheim, die über die öffentliche Grünfläche an der Pappelallee erschließbar ist. Die vom Schlehdornweg zuführende 20-kV Stromleitung ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers und Betreibers der Umspannstation zu belasten. Hiermit soll die Zugänglichkeit für Inspektions- Wartungs- und Sanierungsarbeiten an der Leitung gesichert werden.

Die im Norden des Gebietes befindliche Fernmeldeleitung liegt in der bestehenden und zu erhaltenden Gehölzfläche entlang der Mannheimer Straße. Hier ergeben sich keine Veränderungen an der Leitung.

7.5 Altlasten

Neuer Marktstandort

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans altlastenverdächtige Flächen, deren vorhandene Deponiekörper das Grundwasser beeinflussen (siehe Kapitel 6.4). Zum Schutz des Grundwassers und zur Vermeidung von großflächigen, aufwendigen Sanierungsmaßnahmen durch Bodenaustausch soll die Flächenversiegelung erhalten bleiben. Die Flächen der Gebäude, Stellplätze und deren Zufahrten müssen daher wasserundurchlässig gestaltet werden. Nach Vorabstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde sind geringfügige Arrondierungen und Ergänzungen der bestehenden Grünflächen - wie in der Planung vorgesehen - bodenschutzrechtlich möglich, wenn entsprechende Schutzmaßnahmen vorgenommen werden. Versickerungsfähige Beläge oder Begrünungen der Stellplätze mit natürlichem Bodenbezug sind daher nicht möglich, Bepflanzungen können nur in Randbereichen erfolgen.

Bei der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in die heute versiegelten Flächen nicht zu vermeiden. Zur Sicherung der Altlastenbelange sind alle Eingriffe in den Boden durch Bau- und Pflanzmaßnahmen sowie sonstige Arbeiten, die einen Eingriff in den Boden erfordern, durch einen in der Altlastenbeseitigung erfahrenen Gutachter zu begleiten. Ggf. sind Arbeitsschutzmaßnahmen erforderlich. Entsorgungsrelevanter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.



Die altlastenverdächtigen Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Alter Marktstandort

Über mögliche Altlasten im Bereich Geltungsbereichs des alten Marktstandorts liegen keine Kenntnisse vor. In der Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (Histe-Verzeichnis) ist das Grundstück derzeit nicht verzeichnet.

7.6 Anbaubeschränkungen an Bundesstraßen und Landesstraßen

7.6.1 Abstände zur BAB 659 / B 38 für den Bereich „Neuer Marktstandort“

Gemäß § 9 FStrG dürfen „Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,“⁷ nicht errichtet werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen diesem Umstand Rechnung.

7.6.2 Abstände zur L3408 (Mannheimer Straße) für den Bereich „Alter Marktstandort“

Gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Landesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen diesem Umstand Rechnung.

⁷ Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.



8 Begründung der Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (NEUER MARKTSTANDORT)

8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans des Investors wurden vorhabenbezogene Festsetzungen getroffen, die im nachfolgenden begründet werden.

8.2 Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine allgemeine Festsetzung zur baulichen Nutzung (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan). Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist deshalb festzusetzen, dass „im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.“

Hierdurch kann der vom Gesetzgeber eingeräumten Möglichkeit Rechnung getragen werden, dass eine über einen Vorhaben- und Erschließungsplan allgemein festgesetzte bauliche Nutzung (hier Lebensmittelmarkt mit Backshop) errichtet werden soll, ein Gestaltungsspielraum jedoch erhalten werden muss, um durch mögliche Änderungen des Durchführungsvertrages und des Vorhaben- und Erschließungsplans schnell auf neue Anforderungen des Vorhabenträgers reagieren zu können.

Die Stadt Weinheim hat bewusst die allgemeine Festsetzung der Art der Nutzung gewählt, da es so einerseits möglich ist, über die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Vorhaben- und Erschließungsplan das konkret geplante Vorhaben zuzulassen und andererseits über eine Änderung des Durchführungsvertrages flexibel auf Änderungen im Nutzungsgefüge und der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens reagiert werden kann.

8.2.1 Art der baulichen Nutzung

Zugelassen ist ein Lebensmittelmarkt mit Backshop mit 800 m² Verkaufsfläche sowie die erforderlichen maximal 80 Stellplätze. Das Gebäude ist im westlichen Teil der Grundstücksfläche innerhalb des Baufensters geplant. Auf den Freiflächen östlich des Marktgebäudes werden die Stellplätze angeordnet.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans werden Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie die für den Betrieb erforderlichen Stellplätze zugelassen.



Durch die Größenbeschränkung der Verkaufsfläche auf unter 800 m² wird großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Daher kommt § 11 Abs. 3 BauNVO inkl. der widerleglichen Vermutungsregel hier nicht zur Anwendung.

Mit der Festlegung der Nutzungen sowie der Größenbeschränkungen sind auch die Regelungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Weinheim berücksichtigt (siehe Kapitel 5).

Andere Nutzungen außerhalb des Lebensmittel- bzw. des Backwarenmarktes werden ausgeschlossen. In Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist damit der Vorhabenbezug hergestellt. Weitergehende Regelungen werden im entsprechenden Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Weinheim getroffen.

Die festgesetzte Nutzung beruht darüber hinaus auf der Planung des Vorhabenträgers (siehe Abb. 6)

Nutzungsänderungen durch Änderung des Durchführungsvertrags oder des Vorhaben- und Erschließungsplans sind lediglich im beschriebenen Rahmen unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Weinheim möglich.

8.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die städtebaulich verträglichen Kubaturen der Gebäude zu definieren und zu begrenzen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch festgesetzt und die Gebäudehöhen sowie die Verkaufsfläche begrenzt.

Gebäudehöhen

Die Höhe des Gebäudes wurde nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Sie orientiert sich an den umgebenden Gebäudehöhen und ist aus städtebaulicher Sicht in diesem Bereich vertretbar.

Es werden keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert, da die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs differieren können und immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären. Die Höhen nehmen deshalb Bezug auf Normalnull über dem Meeresspiegel (m ü. NN).

Um die Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen zu ermöglichen, werden Solaranlagen als Dachaufbauten bis zu 1 m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe zugelassen.



Verkaufsfläche

Durch die Größenbeschränkung der Verkaufsfläche auf unter 800 m² wird großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Die Größenordnung ist damit auch weiterhin auf die wohnortnahe Versorgung der südlich angrenzenden Wohngebiete im Westen von Weinheim ausgelegt.

8.2.3 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der mit „St“ gekennzeichneten Fläche für Stellplätze östlich des Marktgebäudes zulässig. In diesen Flächen ist die Anlage von bis zu 80 Stellplätzen möglich. Damit werden Randbereiche von baulichen Nutzungen frei gehalten. Stellplatzüberdachungen und Garagen werden innerhalb der Fläche für Stellplätze ausgeschlossen, da die Stellplätze nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Kunden angeboten werden. Darüber hinaus wird durch die nicht überdachte Stellplatzfläche der offene Charakter des Marktgrundstücks betont und die Orientierung hinsichtlich des Marktzugangs erleichtert. Der Gefahr einer Vielzahl nicht aufeinander abgestimmter Einzelbauwerke und der damit einhergehenden Verschlechterung der städtebaulichen Qualität der Außenanlagen wird damit entgegengewirkt.

Freistehende Werbeanlagen in Form von Nebenanlagen sind nur in der auf der Planzeichnung eingetragenen Fläche bis zu einer Höhe von 105,50 m ü. NN zulässig. Einer unkontrollierten Aufstellung von freistehenden Werbeanlagen und der damit verbundenen Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes kann somit begegnet werden. Gerade freistehende Werbeanlagen mit großer Höhe wirken sich nicht nur auf den Nahbereich der direkten Umgebung aus, sondern entfalten auch eine Fernwirkung. Es besteht daher die Gefahr, dass eine Häufung solcher Anlagen zu einer großräumigen Prägung führt. Mit der Zulassung einer Werbeanlage dieser Art wird dem Bedürfnis des Marktbetreibers nach Außen- darstellung und dem Orientierungsbedürfnis der Kunden Rechnung getragen.

8.2.4 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit wird die Anbindung des Grundstückes an die öffentlichen Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr auf zwei Stellen beschränkt. Es wird nur jeweils eine Zufahrt für die Anlieferung und eine Zufahrt zu den Kundenstellplätzen zugelassen.

Die Lage der Anlieferzufahrt ergibt sich aus den funktionalen Erfordernissen des Marktgebäudes. Sie liegt verkehrsgünstig außerhalb der Kreuzung Freiburger Straße/ Bruchsaler Straße auf gerader Strecke.



Die Zufahrt zu den Kundenstellplätzen wurde entgegen der Vorentwurfsplanung an eine verkehrsgünstigere Stelle mit Abstand zur Kreuzung Freiburger Straße/ Bruchsaler Straße und in günstigem Abstand zum Eingang in das Marktgebäude verlegt. Den Erfordernissen der Verkehrssicherheit wird damit so weit wie möglich entsprochen.

8.2.5 Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“

Im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes wird zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die Zugänglichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes für nicht-motorisierte Kunden erleichtert werden. Gleichzeitig dient die Festsetzung der Entflechtung der Verkehrsströme und damit der Vermeidung von Konflikten auf dem Grundstück.

8.2.6 Private Grünflächen

Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen wird den städtebaulichen Zielen (Mindestbegrünung und grünordnerische Gestaltung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß) und den Zielen des Umweltschutzes (Stabilisierung des Mikroklimas durch Teilverschattung der Stellplatzflächen) in einem räumlich begrenzten Bereich der Vorrang eingeräumt. Gleichzeitig wird den Zielen des Bodenschutzes (Schutz des Grundwassers) durch Festsetzung einer vollständigen Oberflächenversiegelung ausreichend Rechnung getragen. Aufgrund der vorhandenen Altlasten sind eine wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze und eine großflächige Neuanlage von Grünflächen auf bisher versiegelten Flächen nicht möglich. Nach Vorabstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde sind jedoch geringfügige Arrondierungen und Ergänzungen der bestehenden Grünflächen - wie in der Planung vorgesehen - bodenschutzrechtlich möglich, wenn entsprechende Schutzmaßnahmen vorgenommen werden. Welche konkreten Maßnahmen erforderlich werden, soll im Zuge der Baumaßnahmen ermittelt werden.

Neben den beschriebenen funktionalen Erfordernissen werden durch die Festsetzung der privaten Grünflächen gleichzeitig gestalterische Gesichtspunkte berücksichtigt. Das Grundstück wird durch die private Grünfläche in den Randbereichen eingerahmt und erfährt somit eine städtebauliche Aufwertung.

8.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der großflächigen Altablagerungen (siehe Kapitel 6.4) sind alle befestigten, nicht überdachten Flächen des Baugrundstücks sowie der Bereich der Kundenstellplätze wasser-



undurchlässig (Abflussbeiwert Ψ mind. 0,9) auszuführen. Eine Versickerung ist aus dem gleichen Grund nicht zulässig (Siehe auch Kapitel 6.4).

Damit wird verhindert, dass durch versickerndes Oberflächenwasser Schadstoffe in das Grundwasser eingebracht werden. Das Oberflächenwasser muss daher abgeleitet werden.

8.2.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht erstrebenswerte Begrünungen und Baumpflanzungen insbesondere innerhalb der Fläche für Stellplätze sind aufgrund der in Kapitel 6.4 beschriebenen Altlastensituation nicht möglich. Hier wird dem Schutz des Grundwassers der Vorrang eingeräumt. Um dennoch eine Mindestbegrünung und Gestaltung der Freiflächen zu sichern, sind die Randbereiche des Grundstücks als private Grünflächen festgesetzt. Durch diese Randeingrünung wird dem städtebaulichen Ziel, im gesamten Gewerbegebiet eine ausreichende Durchgrünung zu sichern, soweit es angesichts der beschriebenen Altlastenproblematik möglich ist, entsprochen.

Diese zum Teil bereits vorhandenen Grünflächen bieten damit den erforderlichen Raum für die festgesetzten Anpflanzungen. Je 75 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Strauch und je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Baum vorgesehen. Insgesamt sind somit 16 Bäume und 60 Sträucher auf dem Grundstück zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zu pflanzen. Fünf Bäume werden aus gestalterischen Gründen zur Einfassung des Grundstücks entlang der Freiburger Straße an der südlichen Grundstücksgrenze standortgenau festgesetzt. Im Bereich der Baumstandorte wird der private Grünstreifen in die Stellplatzfläche hinein erweitert, um eine ausreichende Belüftung und Bewässerung der Wurzelbereiche der Bäume sicherzustellen. Eine Abweichung von den festgesetzten Standorten ist um bis zu 1 m in alle Richtungen möglich, um eine notwendige Flexibilität für die nachfolgende Ausführungsplanung sicherzustellen, aber dennoch die gewünschte Straßenbegrünung zu sichern.

Die festgesetzten Mindestanforderungen an die Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Unterhaltungspflege gewährleisten eine ausreichende Widerstandsfähigkeit der Pflanzungen, so dass nach wenigen Jahren die gewünschte Raumwirkung erzielt werden kann. Unter Ziffer F – Hinweise – sind standortgerechte, einheimische Pflanzenarten aufgelistet.

Aufgrund der in Kapitel 6.4 beschriebenen Altlastensituation ist bei allen Pflanzmaßnahmen und sonstigen Eingriffen in den Boden auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Das Aushubmaterial ist durch einen in der Altlastensanierung erfahrenen Gutachter zu untersuchen.

Belastetes Bodenmaterial ist zu entsorgen und auszutauschen. Ein entsprechender Hinweis wurde unter Ziffer F aufgenommen.

8.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die Regelungen zu Dächern, Sichtschutzanlagen, Werbeanlagen und Einfriedungen beinhalten.

8.3.1 Dächer

Bei den im gewerblichen Bereich üblicherweise großflächigen eingeschossigen Gebäuden kann ein steiles Dach unverhältnismäßig hoch werden und zu städtebaulich und gestalterisch unerwünschten Formen führen. Daher wird die maximale Dachneigung auf 25° begrenzt. Der Vorhabenträger sieht als oberen Abschluss des Gebäudes ein Flach- bzw. Pultdach vor.

Auf den Dächern dürfen Solaranlagen angebracht werden, die jedoch vom Dachrand abgerückt angeordnet werden müssen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass sich die energetisch gewünschten, solartechnischen Anlagen gestalterisch unterordnen und vom Straßenraum aus nicht übermäßig in Erscheinung treten.

Darüber hinaus sind Solaranlagen blendfrei auszuführen. Dies bedeutet, dass durch optimierte Ausrichtung und Aufstellwinkel der technischen Anlagen mögliche den Betrachter blendende Lichtreflexe verhindert werden.

8.3.2 Sichtschutzanlagen

Um das Stadt- und Straßenbild nicht zu verunstalten, sind Abstellplätze für Müllsammelbehälter mit einem Sichtschutz zu umgeben, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

8.3.3 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. Für den Bereich der Freiburger Straße werden daher entsprechende Regelungen getroffen.



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

Danach darf bei Werbeanlagen an Gebäuden die Summe der Ansichtsflächen 10 % der straßenzugewandten Fassadenfläche aus gestalterischen Gründen nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind zur B 38 hin ausgerichtete Werbeanlagen (z. B. Rabattaktionen, Sonderangebote, Preise etc.) unzulässig. Ausnahmsweise ist hier die Errichtung einer Werbeanlage in Form eines Firmenlogos an der Fassade in einer Größe von max. 4 m² zulässig. Damit soll eine mögliche Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der B38 verhindert werden.

Im Südosten des Geltungsbereichs an der Freiburger Straße wird eine Fläche für Nebenanlagen zur Errichtung einer freistehenden Werbeanlage festgesetzt. Die Höhe dieser Werbeanlage ist auf 105,5 m ü. NN (entspricht ca. 6 m über dem anstehenden Gelände) und die Ansichtsfläche auf insgesamt 15 m² begrenzt. Damit wird die Größe der Werbeanlage auf ein stadtgestalterisch verträgliches Maß begrenzt und dem Interesse des Marktbetreibers nach Außendarstellung ausreichend Rechnung getragen.

Werbeanlagen sind gem. der örtlichen Bauvorschriften nur dann zulässig, wenn die Summe ihrer Ansichtsflächen die festgesetzte Größe nicht überschreitet. Bei Werbeanlagen mit Vorder- und Rückseite (z. B. Fahnen) sind zur Berechnung der Größe beide Seiten jeweils als Ansichtsfläche in die Summe einzubeziehen. Dadurch wird eine übermäßige Ansammlung von Werbeanlagen, die den Charakter des Baugebietes übermäßig belasten können, verhindert.

8.3.4 Einfriedungen

Die Höhe von massiven Einfriedungen wie z.B. Mauern oder andere geschlossene Konstruktionen wurden zum öffentlichen Verkehrsraum hin vorgeschrieben, um einerseits die städtebauliche Wirksamkeit der Eingrünung des Gewerbegrundstücks zu gewährleisten. Andererseits können höhere geschlossene Einfriedungen das Ortsbild negativ beeinflussen und sollen deshalb von der Straßengrenze abgerückt werden. So wird der öffentliche Raum offen gestaltet und eine bedrückende Wirkung des öffentlichen Raums durch sehr hohe Grundstückseinfassung vermieden

Die Gestaltung von Einfriedungen wird bei Gewerbebetrieben oft vernachlässigt. Unverputzte Mauern an den öffentlichen Verkehrsflächen können dabei ein äußerst unschönes Ortsbild verursachen und einen verwahrlosten, wenig hochwertigen Eindruck von der Straßen vermitteln. Sie sollen daher verputzt werden.



8.3.5 Kennzeichnung von Altablagerungen

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Auf Grundlage der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde und der in Kapitel 6.4 und 7.5 beschriebenen Sachverhalte werden die altlastverdächtigen Flächen

- Nr. 00175-000 „AA Gewinn Loch 10012“ mit der Bewertung B – Gefahrenlage hinnehmbar und Neubewertung bei Änderung der Exposition sowie
- Nr. 00174-001 „AA Gewinn Loch 10011“ mit der Bewertung B – Gefahrenlage hinnehmbar und Neubewertung bei Änderung der Exposition

in der Planzeichnung sowie unter Ziffer E 1 des Textteiles zum Bebauungsplan gekennzeichnet.

Es wird auf die Einhaltung des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Bei allen Baumaßnahmen und Arbeiten, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Falls solche Auffälligkeiten bemerkt werden, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu verständigen.

Alle Bau- und Pflanzmaßnahmen sowie sonstigen Arbeiten, die einen Eingriff in den Boden erfordern, sind durch einen in der Altlastenbeseitigung erfahrenen Gutachter zu begleiten. Ggf. sind Arbeitsschutzmaßnahmen erforderlich. Entsorgungsrelevanter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

9 Begründung der Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (ALTER MARKT-STANDORT)

9.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das heute noch durch einen Lebensmittelmarkt und ein Billardcafé genutzte Gebiet wird als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die künftige Gewerbenutzung wird jedoch eingeschränkt.

Ziel dieser Einschränkungen ist es,

- den Schutzbedürfnissen des angrenzenden Wohngebietes gerecht zu werden,
- die Stadteingangssituation zu erhalten und aufzuwerten und
- den Regelungen des Einzelhandelskonzepts zu entsprechen.

Daher werden nur „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen. Damit sind hinsichtlich der Emissionen nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten.

Ausgeschlossen werden dagegen Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

Diese Einrichtungen können zusätzliche verkehrliche Belastungen für das angrenzende Wohngebiet erzeugen.

Vergnügungsstätten, wie bspw. Nachtlokale, Spielhallen oder Sexkinos sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe bieten überwiegend Aktivitäten in den Nachtstunden an und verursachen somit zusätzliche Immissionen für das Wohngebiet auch in den Ruhestunden. Hinzu kommt die Gefahr des trading-down-Effektes, der sich aufgrund der Ansiedlung von Vergnügungseinrichtungen ergeben kann. Dies kann für das angrenzende Wohngebiet bedeuten, dass ansässige Bewohner abwandern und sich neue nicht mehr ansiedeln.

Darüber hinaus kann insbesondere die Ansiedlung von Lagerhäusern und Lagerplätzen aufgrund der Gefahr von ungeordneten Ablagerungen zu Beeinträchtigungen der Ortsgestaltung führen. Mögliche Stäube und Luftverunreinigungen durch die Ablagerungen sind zusätzliche Belastungen für das angrenzende Wohngebiet.



Anlagen für sportliche Zwecke werden überwiegend an Wochenenden genutzt, was zu einer, zusätzlich zu den an den Wochentagen bestehenden Lärm- und verkehrlichen Belastung für das angrenzende Wohngebiet führen kann. Deshalb werden diese ausgeschlossen.

Des Weiteren werden im Gewerbegebiet zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Der Ausschluss ist erforderlich, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Weinheim zu sichern. Die Definition der zentrenrelevanten Sortimente wird auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Weinheim gem. Beschluss vom 29.09.2010 festgelegt.

Ausnahmsweise kann der Verkauf von zentrenrelevanten Waren zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Bestandteil des Handwerks- oder Gewerbebetriebs, d. h. weniger als 10 % der Geschossfläche einnimmt und der Verkauf in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht.

Die Festsetzung bietet diesen Betrieben die Möglichkeit, sich ergänzende Einkommensquellen erschließen und einen umfassenden Service gewährleisten zu können. Daher ist es ausnahmsweise zulässig, die auf dem jeweiligen Baugrundstück hergestellten Produkte, Waren und Dienstleistungen sowie Waren, die in einem engen funktionalen Zusammenhang zu diesen stehen, in Verkaufsräumen vor Ort anzubieten (sog. Handwerkerklausel). Einer Unterwanderung der Ziele dieser Festsetzung durch Ausnutzung der Handwerkerklausel soll entgegengewirkt werden, indem die Verkaufsfläche auf höchstens 80 m² begrenzt wird und die Einzelhandelsnutzung nur in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zulässig ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird ein ausreichender Schutz der bestehenden angrenzenden Wohngebiete sichergestellt und ein verträglicher Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe am Stadteingang gebildet.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe.

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse

Die GRZ wird mit 0,6 unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, um eine zu dichte Bebauung am Stadteingang und im Übergang zum angrenzenden Wohngebiet zu verhindern. Lediglich durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen, durch die das Grundstück unterbaut wird, darf die



GRZ bis maximal 0,8 überschritten werden. Die geringere Grundflächenausnutzung durch die Hauptgebäude und damit die Verhinderung einer zu dichten Bebauung am Stadteingang bleibt somit gewährleistet.

Durch die GFZ (1,2) und die Zahl der Vollgeschosse (II) wird eine zweigeschossige Bebauung in diesem Bereich ermöglicht.

Diese Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen des zwischenzeitlich aufgehobenen Bebauungsplans Nr. 72. Die Ziele hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im Übergangsbereich zwischen Wohnen und Mannheimer Straße werden damit aufgegriffen und erneut festgesetzt.

Gebäudehöhe

Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe mit 109,5 m ü. NN (ca. 9 m über anstehendem Gelände) festgesetzt. Sie orientiert sich an den Höhen der südlich angrenzenden Bebauung und soll verhindern, dass trotz der Beschränkungen auf II Vollgeschosse, Gewerbegebäude mit überhohen Gebäudeteilen errichtet werden dürfen.

Es werden keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert, da die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs differieren können und immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären. Die Höhen nehmen deshalb Bezug auf Normalnull über dem Meeresspiegel (m ü. NN).

Um die Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen zu ermöglichen, werden Solaranlagen als Dachaufbauten bis zu 1 m über der zulässigen Firsthöhe zugelassen.

Grundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße muss 1.000 m² betragen. Hierdurch soll verhindert werden, dass zu viele Einzelgrundstücke für Kleinstbetriebe entstehen. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 5.570 m² können somit maximal 5 Einzelgrundstücke entstehen. Aufgrund des ungünstigen dreieckigen Grundstückszuschnitts und der eingeschränkten Bebaubarkeit entlang der Mannheimer Straße (Anbauverbotszone) ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass tatsächlich fünf baulich und wirtschaftlich nutzbare Einzelparzellen entstehen. Wenn dennoch mehrere Einzelgrundstücke entstehen sollten, ist eine gemeinsame Zufahrt (wie z.B. bei Handwerkerhöfen) möglich und somit die Erschließung gesichert. Ausnahmsweise kann zudem eine weitere Zufahrt zugelassen werden.

9.1.3 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Grundstückszufahrten sind nur vom Schlehdornweg aus zugelassen. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, in diesem Fall die nördlich angrenzende vierspurige Landesstraße, ist die Erschließung nicht möglich. Die Erschließung von der westlich angrenzenden Pappelallee aus ist ebenfalls nicht möglich, da die Verflechtungsbereiche in alle Richtungen für einen sicheren Verkehr zu eng sind.

Die Grundstückszufahrten vom Schlehdornweg aus queren den festgesetzten Grünstreifen. Für die erste bereits bestehende Zu- und Abfahrt wird der Grünstreifen unterbrochen. Dieser darf durch eine zweite Zu- und Abfahrt ein weiteres Mal unterbrochen werden. Diese ist jedoch in der Breite auf 6,5 m begrenzt und nur ausnahmsweise zulässig. Damit ist eine ausreichende Erschließung des Gewerbegebietes gewährleistet und gleichzeitig eine weitestgehende Erhaltung des bestehenden Grünstreifens gesichert.

9.1.4 Fläche für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung der Versorgung mit Elektrizität wird das Grundstück der im Plangebiet vorhandenen Umspannstation (Ust) der Stadtwerke Weinheim als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannstation“ festgesetzt.

9.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Die zu beachtenden Abflussbeiwerte sichern eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit. Hierdurch werden positive Wirkungen für Boden und Wasserhaushalt erzielt. Der Gesamtversiegelungsgrad im Plangebiet wird vermindert.

9.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der südwestlichen Ecke des Plangebietes verläuft unterirdisch eine 20-kV Stromleitung. Für diese Fläche wird zur Sicherung der Leitungstrasse ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers und Betreibers der Umspannstation festgesetzt.

Das Leitungsrecht gilt nur für die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Fläche mit der Kennzeichnung „LR1“.



9.1.7 Private Grünflächen

Entlang des Schlehdornwegs im Süden des Gewerbegebietes wird der bestehende 5 m breite Grünstreifen als private Grünfläche festgesetzt, um die dort vorhandene Bepflanzung zu sichern und eine gestalterische Eingrünung des Gebietes zu erhalten. Diese private Grünfläche wird nur durch den vorhandenen Ein- und Ausfahrtsbereich im Süden des Gewerbegebietes unterbrochen. Ausnahmsweise ist lediglich eine weitere Unterbrechung des Grünstreifens zulässig. Damit wird die Erhaltung des Grünstreifens trotz der Nutzungsänderung weitestgehend gesichert ohne die Nutzungsmöglichkeiten übermäßig einzuschränken.

9.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es soll eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebietes erreicht werden. Baum- und Strauchpflanzungen tragen zur Gliederung von Räumen und zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Daher ist je 200 m² angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum sowie je 75 m² angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter Strauch zu pflanzen. Anpflanzungen, die in der festgesetzten privaten Grünfläche vorgenommen werden, können angerechnet werden. In dem Grünstreifen entlang des Schlehdornwegs sollen mind. 10 einheimische standortgerechte Bäume gepflanzt werden, die eine optische Leitlinie entlang des Straßenraums und gleichzeitig einen Puffer zwischen Gewerbe und Wohnen bilden.

Aus der unter Ziffer F – Hinweise – der textlichen Festsetzungen aufgeführten Pflanzliste können Arten zur Bepflanzung gewählt werden.

9.1.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der L3408 (Mannheimer Straße) ist eine 5 m breite Fläche für die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzung kommt dem Gebot der Vermeidung / Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach und grenzt das Gewerbegebiet nach Norden zur Landesstraße hin ab.

Die „Rückseite“ des vom Schlehdornweg erschlossenen Gewerbegebietes mit Stellplätzen, Nebengebäuden und Lagerflächen wird mit dieser Festsetzung gegenüber der Mannheimer Straße abgeschirmt und die Ortseinfahrt nach Weinheim grünordnerisch gestaltet.

9.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des alten Marktstandortes erlassen. Hier werden Regelungen zu Dächern, Werbeanlagen, Sichtschutzanlagen und zu Einfriedungen getroffen.

9.2.1 Dächer

Bei den im gewerblichen Bereich üblicherweise großflächigen eingeschossigen Gebäuden kann ein steiles Dach enorm hoch werden und zu städtebaulich und gestalterisch unerwünschten Formen führen. Daher wird die maximale Dachneigung auf 25° begrenzt.

Auf den Dächern dürfen Solaranlagen angebracht werden, die jedoch vom Dachrand abgerückt angeordnet werden müssen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass sich die solartechnischen Anlagen gestalterisch unterordnen und vom Straßenraum aus nicht übermäßig in Erscheinung treten.

Darüber hinaus sind Solaranlagen blendfrei auszuführen. Dies bedeutet, dass durch optimierte Ausrichtung und Aufstellwinkel der technischen Anlagen mögliche den Betrachter blendende Lichtreflexe verhindert werden.

9.2.2 Sichtschutzanlagen

Um das Stadt- und Straßenbild nicht zu verunstalten, sind Abstellplätze für Müllsammelbehälter mit einem Sichtschutz zu umgeben, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

9.2.3 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. Die Regelungen zu Werbeanlagen orientieren sich an den in der Umgebung geltenden Festsetzungen und fügen sich damit in die allgemeinen Gestaltungsziele ein.

So darf bei Werbeanlagen an Gebäuden die Summe der Ansichtsflächen 10 % der straßenzugewandten Fassadenfläche aus gestalterischen Gründen nicht überschreiten.



Die Anzahl von großflächigen Werbetafeln sollte in Gewerbegebieten begrenzt werden, um gegebenenfalls eine ortsbildbeeinträchtigende oder verunstaltende Häufung verhindern zu können. Die Summe der Ansichtsflächen für freistehende Werbeanlagen wird daher auf max. 15 m² begrenzt. Über diese Festsetzung ist auch die bereits bestehende Werbeanlage gesichert.

Werbeanlagen mit Laser-Lichteffekten sollen nicht zugelassen werden, um insbesondere das nächtliche Erscheinungsbild der Stadt nicht zu beeinträchtigen. Insbesondere die nächtliche Ansicht der Stadtsilhouette mit den angestrahlten zwei Burgen und dem Schloss soll von Westen her nicht gestört werden.

9.2.4 Einfriedungen

Die Höhe von massiven Einfriedungen wie z.B. Mauern oder andere geschlossene Konstruktionen wurden zum öffentlichen Verkehrsraum hin vorgeschrieben, um einerseits die städtebauliche Wirksamkeit der Eingrünung des Gewerbegrundstücks zu gewährleisten. Andererseits können höhere geschlossene Einfriedungen das Ortsbild negativ beeinflussen und sollen deshalb von der Straßengrenze abgerückt werden. So wird der öffentliche Raum offen gestaltet und eine bedrückende Wirkung des öffentlichen Raums durch sehr hohe Grundstückseinfassung vermieden

Die Gestaltung von Einfriedungen wird bei Gewerbebetrieben oft vernachlässigt. Unverputzte Mauern an den öffentlichen Verkehrsflächen können dabei ein äußerst unschönes Ortsbild verursachen und einen verwahrlosten, wenig hochwertigen Eindruck von der Straßen vermitteln. Sie sollen daher verputzt werden.

10 Alternativen

Neuer Marktstandort

Die geplante Verlagerung des Standortes wäre unter Beachtung des Einzelhandelskonzeptes vorzugsweise in den Bereich des Nahversorgungszentrums im Kreuzungsbereich von Kurt-Schumacher-Straße, Pappelallee und Breslauer Straße vorzusehen. Hier sind allerdings die erforderlichen Flächen nicht vorhanden. Der Penny-Markt wird daher in den östlichen Bereich des Sonderzentrums an der Freiburger Straße verlegt werden, wo die erforderlichen Flächen bereit stehen.

Mit dem Freiwerden des „Hela-Geländes“ konnte im östlichen Bereich des Sonderzentrums an der Freiburger Straße ein geeigneter alternativer Standort für die Bestandssicherung des Marktes in enger räumlicher Nähe zum alten Standort gefunden werden. Der Einzugsbereich des neuen Standorts ist nahezu identisch mit dem des alten Standorts, so dass durch die



Verlegung des Marktes keine wesentlichen Nachteile für das südlich gelegene Nahversorgungszentrum oder andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Alter Marktstandort

Im Rahmen der Projektentwicklung wurden Überlegungen zur Folgenutzung des alten Marktstandortes angestellt. Insbesondere wurde untersucht, ob eine Wohnnutzung möglich ist und so die südlich angrenzende Wohnnutzung nach Norden weiterzuentwickeln.

Dazu wurden verschiedene Entwürfe für eine Wohnbebauung angefertigt.

Diese Entwürfe wurden hinsichtlich Immissionsbelastung und wirtschaftlicher Umsetzungsmöglichkeiten geprüft. Als Basis für die Schalltechnische Untersuchung wurde eine Reihenhausbebauung zugrunde gelegt und die Verkehrsbelastungen auf der L3408 und der Pappeallee durch Verkehrszählungen erfasst. Die schalltechnische Voruntersuchung des Ingenieurbüros Heine und Jud, Stuttgart⁸, kommt zu dem Ergebnis, dass umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen notwendig wären. Dennoch würden auch mit aktiven Schallschutzmaßnahmen sich Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 ergeben. Alternativen mit anderen Gebäudestellungen und -formen führten ebenso zu keinem für eine Wohnnutzung akzeptablen Ergebnis.⁹

Deshalb wurde von der Nutzung der Fläche für Wohnbauzwecke Abstand genommen und eine weniger lärmempfindliche gewerbliche Nutzung vorgesehen, die Rücksicht auf die südlich gelegenen Wohnnutzungen nimmt.

11 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu bewerten, wenn die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Der durch die Planung zu erwartende Eingriff in den Boden liegt deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m² und ist sehr gering. Die Erforderlichkeit für einen Ausgleich entfällt

⁸ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, Juli 2002, mit Beiblatt 1, Mai 1987.

⁹ Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine und Jud (2011): Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Schlehdornweg“ vom 14. Januar 2011, Stuttgart.



damit. Von einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird daher abgesehen, zumal durch die Planung keine Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustands zu erwarten ist (siehe Kapitel 12).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/03 09 „Penny Markt - Freiburger Straße“ soll im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Bau eines Lebensmittelmarktes ermöglicht werden und die wohnverträgliche gewerbliche Nutzung am Altstandort gesichert werden.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung sowie der vorhandenen Altablagerungen am neuen Marktstandort einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Stadtbild.

Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad der beiden Teilflächen, also sowohl des alten wie auch des neuen Marktstandortes, nicht wesentlich verändert. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Dennoch soll eine Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen im Plangebiet u. a. durch folgende Maßnahmen angestrebt werden:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen
- Erhalt und ergänzende Grundstücksbepflanzung

12 Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zur Umweltprüfung (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Entsprechend. Danach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen.

12.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Neuer Marktstandort

Eine Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustands in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist mit der Planung des neuen Marktes nicht verbunden. Der neue Marktstand-



ort ist bereits zu großen Teilen überbaut und versiegelt. Der größte Teil des Geländes wird durch den ehemaligen Hela-Profi-Markt eingenommen.

Über 90 % der Grundstücksfläche sind baulich genutzt. Offene Pflanzflächen finden sich in den südlichen, westlichen und nördlichen Randbereichen. Entlang der Freiburger Straße sind wenige Bäume vorhanden. Die vorhandenen Grünflächen werden wenn möglich erhalten und ergänzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht durch den neuen Markt eine ähnlich intensive Überbauung vor, wobei das Gebäude deutlich kleiner ausfallen wird als das des bisherigen Hela-Profi-Marktes. Über die Hälfte der Fläche werden für den Kundenstellplatz benötigt.

Die Planung sieht eine Beibehaltung und Arrondierung der bestehenden Grünflächen vor. Auf der im wesentlichen bereits bestehenden Grünfläche entlang der Freiburger Straße ist eine Baumreihe vorgesehen. Zusätzlich ist ein Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen entlang der zukünftigen östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Aufgrund der vorhandenen Altlasten sind eine wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze und eine großflächige Neuanlage von Grünflächen auf bisher versiegelten Flächen nicht möglich. Nach Vorabstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde sind jedoch geringfügige Arrondierungen und Ergänzungen der bestehenden Grünflächen - wie in der Planung vorgesehen - bodenschutzrechtlich möglich, wenn entsprechende Schutzmaßnahmen vorgenommen werden. Welche konkreten Maßnahmen erforderlich werden, soll im Zuge der Baumaßnahmen ermittelt werden.

Der vorhandene Pflanzenaufwuchs in den Randbereichen muss größtenteils für die Baumaßnahmen entfernt werden. Die Planung sieht jedoch die Anpflanzung von 16 hochstämmigen Bäumen und 60 Sträuchern vor, sodass diese Eingriffe mehr als ausgeglichen werden.

Hinweise auf artenschutzrechtliche Belange liegen nicht vor.

Abschließend lässt sich feststellen, dass durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

Alter Marktstandort

Auf dem alten Standort des Penny-Marktes, zwischen Mannheimer Straße, Schlehdornweg und Pappelallee, befindet sich neben dem Marktgebäude des Penny und den Stellplätzen noch ein kleines Billardcafé auf dem Grundstück. Auf dem Grundstück stehen nur vereinzelte Bäume im Bereich der Stellplätze und des Billardcafés sowie westlich des Marktgebäudes. Die Gehölzpflanzungen im Norden entlang der Mannheimer Straße sind in einer



Breite von 5 m gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhalten. Der Versiegelungsgrad liegt derzeit bei mindestens 60 %. Eine Versiegelung bis zu 80 % wäre derzeit planungsrechtlich zulässig. Durch die neue Bebauung mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 plus der nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnenden Anlagen wird diese mögliche Versiegelung nicht erhöht. Die Grünstreifen entlang der L3408 und der Pappelallee sowie entlang des Schlehdornweges werden planerisch gesichert, so dass die Grundstruktur der heute vorhandenen Begrünung erhalten bleibt.

Hinweise auf artenschutzrechtliche Belange liegen nicht vor.

Abschließend lässt sich feststellen, dass durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

12.2 Schutzgüter Wasser und Boden

Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Wie die Abbildung 1 in Kapitel 1 zeigt, sind beide Teilflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes größtenteils bebaut und versiegelt. Mit der Wiedernutzbarmachung der Flächen im Rahmen der Innenentwicklung wird dem Planungsziel nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Neuer Marktstandort

Aufgrund der in Kapitel 6.4 beschriebenen großflächigen Altablagerungen ist eine Entsiegelung von Flächen zum Schutz des Grundwassers unzulässig. Im Falle einer Entsiegelung wäre der anstehende Deponiekörper hinsichtlich des Mobilitätsverhaltens der Schadstoffe detailliert zu untersuchen und ggf. der belastete Boden auszutauschen (vgl. Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 28.04.2009).

Eine umfassende Bodenuntersuchung auf der gesamten Fläche und der ggf. erforderliche Austausch sowie die Entsorgung des belasteten Bodenmaterials sind für den Vorhabenträger jedoch nicht wirtschaftlich darstellbar. Da sich die Altablagerungen auch auf benachbarte Grundstücke erstrecken, könnte im Zuge dieser Planung ohnehin nicht die vollständige Sanierung der Altablagerungen gewährleistet werden. Überdies hat der Vorhabenträger vorgesehen, das Grundstück im versiegelten Zustand zu belassen bzw. großflächig (neu) zu versiegeln.

Mit dem Vorhaben wird dem planerischen Ziel nach einem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Denn das bereits baulich genutzte und nun brachgefallene Grundstück soll wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Eine



Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen im Außenbereich kann so vermieden werden. Dem privaten wirtschaftlichen Interesse des Vorhabenträgers an der Realisierung des Vorhabens und damit auch dem öffentlichen Ziel des Flächensparens wird hier der Vorrang vor der Untersuchung und vollständigen Sanierung der Altablagerungen eingeräumt.

Der Bewertung der Altablagerungen im Zuge der technischen Erkundungsmaßnahmen wurde die Annahme zugrunde gelegt, dass die gesamten Oberflächen der Altablagerungen bereits vollständig versiegelt sind und bleiben. Weitergehende Maßnahmen sind erst bei einer Änderung der Exposition erforderlich.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Baumarktes befinden sich jedoch - in den Randbereichen entlang der westlichen, nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze - bereits heute Pflanzstreifen und unversiegelte Flächen. Des Weiteren sind die Freiflächen mit Verbundpflaster befestigt. Verbundpflasterungen haben einen Abflussbeiwert von Ψ 0,8 bis 0,9, das heißt eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht vollständig ausgeschlossen.

Die bereits bestehenden Grünflächen werden durch die Planung in geringem Umfang arrondiert, die unbelasteten Flächen (im Nordosten des Grundstücks) werden entsiegelt und einzelne bisher teilversiegelte Flächen (Verbundpflaster) im Bereich der Altablagerungen werden ergänzend als private Grünfläche festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Altlasten sind eine wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze und eine großflächige Neuanlage von Grünflächen auf bisher versiegelten Flächen nicht möglich. Nach Vorabstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde sind jedoch geringfügige Arrondierungen und Ergänzungen der bestehenden Grünflächen - wie in der Planung vorgesehen - bodenschutzrechtlich möglich, wenn entsprechende Schutzmaßnahmen vorgenommen werden. Welche konkreten Maßnahmen erforderlich werden, soll im Zuge der Baumaßnahmen ermittelt werden.

Durch den geringfügig veränderten räumlichen Zuschnitt der unversiegelten Flächen wird voraussichtlich keine weitere Gefährdung des Grundwassers durch eindringendes Niederschlagswasser ausgelöst. Denn auch bisher ist die Grundstücksfläche nicht vollständig versiegelt und es kann in geringem Umfang Niederschlag- und Oberflächenwasser über die unversiegelten Teilflächen in den Boden eindringen.

Durch die Entfernung der Pflasterung (Abflussbeiwert Ψ 0,8 - 0,9), die Festsetzung einer wasserundurchlässigen Oberfläche (Abflussbeiwert Ψ 0,9 - 1,0, z. B. Beton- und Asphaltdecken) auf allen neu zu befestigenden Flächen und die Entwässerung der befestigten Flächen in die öffentliche Kanalisation kann besser als bisher sichergestellt werden, dass auf den versiegelten Flächen keine Oberflächenwässer in den Boden eindringen.



Zudem ist vor einer Bepflanzung der festgesetzten Grünflächen eine Untersuchung der Bodenbelastungen und ggf. ein Austausch des belasteten Bodenmaterials erforderlich. Dies ergibt sich aus den fachgesetzlichen Vorschriften des Bodenschutzrechts.

Des Weiteren wird durch die festgesetzte Bepflanzung eine starke Begrünung erreicht. Anfallendes Niederschlagswasser verdunstet zum Teil direkt von der Pflanzenoberfläche. Nur ein Teil des Niederschlagswassers trifft tatsächlich auf den Boden und dringt ein. Dieser Teil wird größtenteils durch die Bepflanzung aufgenommen und wieder verdunstet, sodass nur ein geringer Anteil des Niederschlagswassers tatsächlich bis in tiefere Schichten vordringt.

Angesichts der bereits teilweise vorhandenen Grünstrukturen und bisher fehlender Anhaltspunkte für eine dadurch bedingte erhöhte Belastung des Grundwassers sowie des relativ geringen Flächenumfangs der festgesetzten Begrünung bei gleichzeitig stärkerer Oberflächenbefestigung der übrigen Flächen (Erhöhung des Abflussbeiwertes) ist eine Verschlechterung des Zustandes des Schutzgutes Grundwasser über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Der Vorhabenträger wird im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen zunächst die bestehende Pflasterung entfernen und die Hochbauten abreißen. Da die neuen Gebäude und Stellplatzflächen anders angeordnet werden als die bestehenden Anlagen, werden im Zuge dieser Neumaßnahmen z. B. für die Fundamente, Aushub für die Anlieferungsrampe oder Bodenverdichtungen auch Eingriffe in den Boden notwendig.

Eine potenzielle Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser besteht somit während der Bauphase. Die bodenschutzrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten und zu überwachen. Die ggf. kurzzeitige Exposition der Ablagerungen steht der Nutzung jedoch nicht entgegen. Soweit bei den Baumaßnahmen und den späteren Pflanzmaßnahmen belastetes Bodenmaterial festgestellt wird, ist dieses auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Daher sind alle Bau- und Pflanzmaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern durch einen erfahrenen Fachgutachter zu begleiten und bei Auffälligkeiten die erforderlichen Arbeitsschutzmaßnahmen und Untersuchungen einzuleiten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Alter Marktstandort

Mit der Wiedernutzbarmachung der innerörtlichen Fläche im Sinne der Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Auf dem alten Standort des Penny-Marktes, zwischen Mannheimer Straße, Schlehdornweg und Pappelallee, befindet sich neben dem Marktgebäude des Penny und den Stellplätzen



noch Billardcafé auf dem Grundstück. Der Versiegelungsgrad liegt derzeit bei mindestens 60 %. Eine Versiegelung bis zu 80 % wäre derzeit planungsrechtlich zulässig. Durch die neue Bebauung mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 plus der nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnenden Anlagen wird die mögliche Inanspruchnahme von Boden nicht erhöht.

Durch die Festsetzung der Grünfläche und der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern werden große offene Teilflächen des Gebietes vor baulicher Inanspruchnahme gesichert.

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt und der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert. Eine wesentliche Verschlechterung der gegenüber der heutigen Situation ist somit nicht zu erwarten.

Abschließend lässt sich feststellen, dass durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf Wasser und Boden zu erwarten sind.

12.3 Schutzgut Klima/ Luft

Neuer Marktstandort

Auf der Fläche befindet sich bereits der aufgegebenene Hela-Baumarkt. Für das Schutzgut Klima/Luft sind durch die Neubebauung bzw. Umnutzung keine Auswirkungen zu erwarten.

Alter Marktstandort

Die Flächen sind bereits bebaut. Für das Schutzgut Klima/Luft sind durch die Neubebauung bzw. Umnutzung keine Auswirkungen zu erwarten.

12.4 Schutzgut Mensch

Neuer Marktstandort

Für das Schutzgut Mensch sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Die nächstgelegene Wohnbebauung ist durch die Gewerbegrundstücke südlich der Freiburger Straße vom neuen Marktgrundstück getrennt. Durch den neuen Markt für die Nahversorgung wird sich auch das Verkehrsaufkommen gegenüber einer Nachnutzung mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel, wie er bisher zulässig ist, nicht grundlegend anders darstellen.



Alter Marktstandort

Durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf dem alten Marktstandort werden die Gewerbelärmimmissionen und die von der zulässigen Nutzung induzierten Verkehrslärme auf ein für die südlich angrenzende Wohnnutzung verträgliches Maß begrenzt. Angesichts der bestehenden Verkehrsbelastung auf der Mannheimer Straße ergeben sich daraus jedoch vermutlich keine wesentlichen Verbesserungen für die südlich angrenzende Wohnbebauung. Zumindest ist jedoch von keiner Verschlechterung der Lärmbelastung auszugehen.

Für das Schutzgut Mensch sind daher keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

12.5 Schutzgut Landschaft

Für das Schutzgut Landschaft sind keine Auswirkungen zu erwarten. Beide Flächen sind bereits bebaut und Teil des Siedlungskörpers. Durch den Erhalt der bestehenden Anpflanzungen in den Randbereichen beider Standorte wird eine grünordnerische Gestaltung erreicht. Damit sind die Flächen am Ortseingang ins Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

12.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

13 Abwägung

Die Planung hat Auswirkungen, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Nachfolgend wird dargelegt, wie mit den unterschiedlichen betroffenen Belangen in der Abwägung umgegangen wird.

Insbesondere die aufgeworfenen Konfliktfelder Einzelhandel, Verkehr und Grünflächen/ Bodenschutz werden berücksichtigt.

13.1 Einzelhandel

Ausnahmsweise soll - entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 72A und des Einzelhandelskonzeptes - am neuen Standort im Sondergebiet „Freiburger Straße“ ein Lebensmittelmarkt (zentrenrelevantes Sortiment) zugelassen werden. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim sieht für diesen Standort nur nicht zentrenrelevante Sortimente vor. Im Nahversorgungszentrum der Weststadt (Bereich um die OEG-Haltestelle Blumenstraße) und am Altstandort sind jedoch keine ausreichend großen Flächen vorhanden, die einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb eines Lebensmittelmarktes ermöglichen.



Das Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim gibt vor, dass bei Errichtung eines Marktes an einen Standort, der bisher nicht für Einzelhandel vorgesehen war, eine Einzelhandelsnutzung am alten Standort mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht mehr zugelassen werden darf.

Damit ist die geplante Standortverlagerung des Marktes nur möglich, wenn zentrenrelevanter Einzelhandel auf dem Grundstück des bisherigen Marktstandorts zwischen Mannheimer Straße, Pappelallee und Schlehdornweg ausgeschlossen wird. Vom Inhaber der Rechte der Baugenehmigung für den bestehenden Penny Markt wird eine entsprechende „Teilverzichtserklärung“ abgegeben, um den Altstandort gegen zentrenrelevanten Einzelhandel zu sichern.

Die Nachnutzung am Altstandort wird als Gewerbegebiet festgesetzt, das in den Nutzungen jedoch eingeschränkt ist, um eine ausreichende Sicherung angrenzender Wohnnutzungen vor Immissionen zu gewährleisten. Dementsprechend werden lediglich Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Außerdem sind Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe, die überwiegend in den Nachtstunden betrieben werden, ausgeschlossen. Eine zusätzliche Lärmbelästigung des angrenzenden Wohngebietes in den nächtlichen Ruhestunden soll damit verhindert werden.

Durch die Verlagerung an den neuen Standort kann den heutigen Anforderungen an eine moderne Nahversorgungseinrichtung Rechnung getragen werden. Gleichzeitig bleibt der Einzugsbereich des neuen Marktes nahezu identisch, so dass keine wesentlichen Nachteile für das südlich gelegene Nahversorgungszentrum oder andere zentrale Versorgungsbereiche entstehen. Dadurch bleibt auch die Erreichbarkeit für den Einzugsbereich sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad bestehen.

Der neue Markt ist mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² und einer Geschossfläche unter 1.200 m² geplant und ist damit auch weiterhin auf die wohnortnahe Nahversorgung der südlich angrenzenden Wohngebiete im Westen von Weinheim ausgelegt. Die Versorgung der Bevölkerung ist damit auch langfristig gesichert.

13.2 Verkehr

Der neue Marktstandort ist über die südlich angrenzende Freiburger Straße mit dem Verkehrsnetz verbunden. Eine Zufahrt zum Grundstück ist direkt von der Freiburger Straße aus vorhanden. Eine Erschließung über die nördlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B38 ist nicht zulässig. Aufgrund der Anbaubeschränkung an Bundesstraßen sind alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen inkl. Werbeanlagen in einer Entfernung von mind. 20 m



vom Fahrbahnrand zu errichten.¹⁰ Nach der Planänderung werden diese Vorgaben nunmehr auch im Bereich des neuen Marktstandortes eingehalten. Der Abstand zwischen festgesetztem Baufenster und Fahrbahnrand der B38 beträgt mindestens 21 m.

Die Zufahrt zum Kundenparkplatz des neuen Marktes wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit im Verhältnis zum Vorentwurf um rund 25 m nach Westen verschoben.

Ein weiterer verkehrliche Aspekt ist die Größe und Ausrichtung von Werbeanlagen, insbesondere im Hinblick auf die angrenzende B38 am neuen Marktstandort. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen kann Verkehrsteilnehmer ablenken und gefährden. Deshalb werden die festgesetzten Werbeanlagen in Größe und Ausführung beschränkt und sollen sich im Vergleich zu den Gebäuden unterordnen.

13.3 Grünflächen und Bodenschutz (Grundwasser)

Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen wird den städtebaulichen Zielen (Mindestbegrünung und grünordnerische Gestaltung, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen) und den Zielen des Umweltschutzes (Stabilisierung des Mikroklimas durch Teilverschattung der Stellplatzflächen) in einem räumlich begrenzten Bereich der Vorrang eingeräumt.

Gleichzeitig wird den Zielen des Bodenschutzes (Schutz des Grundwassers) durch Festsetzung einer vollständigen Oberflächenversiegelung auf der verbleibenden Grundstücksfläche ausreichend Rechnung getragen. Die Festsetzung einer vollständigen Oberflächenversiegelung ist aufgrund der großflächig vorhandenen Altablagerungen im Bereich des neuen Marktstandorts notwendig geworden. Somit ist der Versiegelungsgrad vor und nach der Baumaßnahme nahezu identisch. Im Verhältnis zum bisherigen Zustand ist keine Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten, da die großflächige Versiegelung einen möglichen Schadstoffeintrag über den altlastverdächtigen Boden verhindert.

Sollte dennoch eine Entsiegelung der Flächen vorgesehen werden, dann müssten voraussichtlich weitere Untersuchungen des Deponiekörpers erfolgen und ein Austausch des Ablagerungskörpers gegen unbelastetes Bodenmaterial würde vermutlich erforderlich. Für die gesamte Grundstücksfläche hätte dies unverhältnismäßige finanzielle Aufwendungen zur Folge. Eine erhebliche Verzögerung der Wiedernutzbarmachung von Innenentwicklungspotenzialen wäre unvermeidlich. Außerdem würde durch die Maßnahmen lediglich ein kleiner Teil der gesamten Altlastenflächen saniert werden können.

¹⁰Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.



Nach Vorabstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde sind jedoch geringfügige Arrondierungen und Ergänzungen der bestehenden Grünflächen - wie in der Planung vorgesehen - bodenschutzrechtlich möglich, wenn entsprechende Schutzmaßnahmen vorgenommen werden. Welche konkreten Maßnahmen erforderlich werden, soll im Zuge der Baumaßnahmen ermittelt werden.

Trotz der durch die Erhaltung der Versiegelung verursachten Auswirkungen auf die Planung (wasserundurchlässige Gestaltung der Stellplätze, keine Flächenentsiegelung und keine Versickerung möglich, Konzentration der Begrünung auf Randbereiche) und unter Berücksichtigung aller wasserwirtschaftlichen Belange, wie Grundwasserschutz, Versickerung, Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs sollte die Versiegelung großflächig erhalten und damit der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag sichergestellt werden.

14 Bodenordnung

Die zur Umsetzung des Bebauungsplanes notwendigen bodenordnerischen Maßnahmen werden zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern privatrechtlich geregelt. Der Vorhabenträger hat sich die Verfügbarkeit über die Grundstücke des Vorhaben- und Erschließungsplanes vertraglich gesichert. Ein hoheitliches Verfahren zur Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.

15 Städtebauliche Kennwerte (gerundet)

Neuer Marktstandort

Grundstücksfläche gesamt:	4 716 m ² (100 %)
(entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans)	
davon: private Grünflächen:	802 m ² (17 %)
überbaubare Grundstücksfläche:	1 587 m ² (34 %)
Stellplatzfläche (inkl. Zufahrten):	2 327 m ² (49 %)

Alter Marktstandort

Fläche Geltungsbereich:	5 575 m ² (100 %)
davon: private Grünfläche:	1 115 m ² (20 %)
Gewerbegebiet:	4 430 m ² (79 %)
davon: überbaubare Grundstücksfläche:	1 955 m ²
Fläche Umspannstation:	30 m ² (1 %)



16 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) in Kraft getreten am 01.03.2010

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581,698), zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

