

# STADT WEINHEIM

---

## BEBBAUUNGSPLAN NR. 1/01-09 FÜR DEN BEREICH „EHEMALIGER GÜTERBAHNHOF“

### BEGRÜNDUNG



Bearbeitungsstand: 02.04.2012



**STADTPLANUNG+  
ARCHITEKTUR  
FISCHER**

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

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
Fon 06151 9950-0 Fax 06151 9950-22  
mail@planungsgruppeDA.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Lage und Größe des Gebietes</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen</b> .....	<b>5</b>
4.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 .....	5
4.2	Regionalplan.....	5
4.3	Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim .....	9
4.4	Flächennutzungsplan.....	11
4.5	Planfeststellung für den zweigleisigen Ausbau der OEG-Strecke .....	13
4.6	Einführung der S-Bahn auf der Rhein-Neckar-Bahn - Option Haltepunkt Weinheim Süd.....	14
4.7	Ausbau Multringverlängerung .....	15
<b>5</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>16</b>
5.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen.....	16
5.2	Heutige Nutzung des Plangebietes und Umgebung.....	16
5.3	Verkehr/ Erschließung .....	17
5.4	Ver- und Entsorgung.....	18
5.5	Kampfmittel.....	19
5.6	Bodenverunreinigungen.....	19
5.7	Leitungen, Brücken und Gleisanlagen .....	23
<b>6</b>	<b>Planungskonzeption</b> .....	<b>24</b>
6.1	Grundzüge der Planung.....	24
6.2	Städtebauliches Konzept .....	25
6.3	Verkehr und Erschließung .....	27
6.4	Nutzungen .....	28
6.5	Grünkonzeption mit Vorschlag für landschaftspflegerische Maßnahmen .....	29
6.6	Ver- und Entsorgung.....	29
6.7	Erfordernisse des Klimaschutzes.....	31
<b>7</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>35</b>
8.1	Einzelhandel .....	35
8.2	Verkehr.....	38
8.3	Lärmschutz .....	40
8.4	Entwässerung.....	40
8.5	Bodenverunreinigungen.....	40
8.6	Klima .....	40



---

<b>9</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>41</b>
9.1	Einleitung.....	41
9.2	Darstellung der Inhalte und der Planungsziele des Bebauungsplanes .....	41
9.3	Flächenbilanz .....	42
9.4	Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und -planungen .....	42
9.5	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose für die Durchführung der Planung sowie Kompensationsmaßnahmen.....	44
9.5.1	Schutzgut Mensch .....	45
9.5.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt .....	48
9.5.3	Schutzgut Boden .....	58
9.5.4	Schutzgut Wasser .....	61
9.5.5	Schutzgut Luft / Klima.....	63
9.5.6	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild.....	66
9.5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	67
9.5.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	68
9.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung .....	68
9.7	Planungsalternativen .....	69
9.8	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen mit Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	70
9.8.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Boden und Wasser .....	70
9.8.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Klimapotentiale .....	71
9.8.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Landschaft/ Landschaftsbild .....	72
9.8.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Arten- und Biotoppotential .....	72
9.8.5	Zusammenfassende Bilanzierung.....	74
9.9	Zusätzliche Angaben .....	77
9.9.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	77
9.9.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	77
9.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	78
<b>10</b>	<b>Begründung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>82</b>
10.1	Art der baulichen Nutzung .....	82
10.1.1	Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ .....	82
10.1.2	Gewerbegebiet (GE).....	93
10.1.3	Geräuschkontingentierung.....	94
10.2	Maß der baulichen Nutzung .....	96
10.2.1	Grundflächenzahl - GRZ.....	96
10.2.2	Maximal zulässige Geschossfläche (GF max.) .....	99
10.2.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	100
10.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	102
10.3	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen: Abstandsfläche Pylon .....	103
10.4	Nebenanlagen .....	103

---



---

10.5	Stellplätze .....	104
10.6	Verkehrsflächen.....	104
10.6.1	Bahnflächen .....	104
10.6.2	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	105
10.6.3	Private Verkehrsflächen.....	105
10.7	Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB.....	106
10.7.1	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 – Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	106
10.7.2	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 – Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Pflanzbindungen.....	108
10.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	112
10.9	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes...	112
10.10	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	113
<b>11</b>	<b>Begründung zu den örtlichem Bauvorschriften.....</b>	<b>114</b>
11.1	Dächer und Fassaden.....	114
11.1.1	Dächer.....	114
11.1.2	Fassaden .....	115
11.2	Werbeanlagen .....	115
11.3	Einfriedungen .....	116
11.4	Freileitungen.....	117
<b>12</b>	<b>Kennzeichnungen.....</b>	<b>117</b>
12.1	Bodenverunreinigungen.....	117
12.2	Kulturdenkmal.....	118
<b>13</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>119</b>
13.1	Einsichtnahme von DIN-Normen.....	119
13.2	Pflanzempfehlungen .....	119
13.3	Leitungsschutzmaßnahmen.....	119
13.4	Pflanz- und Pflegehinweise.....	119
13.5	Archäologische Denkmalpflege.....	119
13.6	Kampfmittel.....	120
13.7	Bodenverunreinigungen und Altlasten .....	120
13.8	Schalldämmende Lüftungseinrichtungen .....	120
13.9	Erschütterungs-, Körperschalleinwirkungen auf das Plangebiet.....	120
<b>14</b>	<b>Abwägung .....</b>	<b>121</b>
14.1	Verkehrerschließung.....	121
14.2	Lärmschutz .....	122
14.3	Bodenschutz.....	124

---



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht über das Plangebiet .....	4
Abbildung 2: Darstellung der Versorgungsbereiche des Mittelzentrums Weinheim .....	7
Abbildung 3: Lageplan zum Einzelhandelskonzept .....	10
Abbildung 4: Aktuelle und künftige Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan .....	12
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Vorplanung Multringverlängerung.....	15
Abbildung 6: Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs .....	17
Abbildung 7: Abgrenzung der Altstandorte.....	22
Abbildung 8: Städtebauliches Konzept.....	26
Abbildung 9: Ermittelte Rückstaulängen der Gebietsanbindungen .....	39
Abbildung 10: Biotoptypenkartierung .....	50
Abbildung 11: Bereiche mit potenziellem Vorkommen von Zauneidechse und Blaufügeliger Ödlandschrecke .....	55
Abbildung 12: Fläche für Artenschutzmaßnahmen.....	56
Abbildung 13: Darstellung der zu begrünenden Wandfläche.....	111

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.....	42
Tabelle 2: Auswahl bestandsbildender Ruderalarten im Planungsgebiet.....	49
Tabelle 3: Biotopwertermittlung Bestand .....	74
Tabelle 4: Biotopwertermittlung Planung .....	75
Tabelle 5: Übersicht Sortimente verträglicher Verkaufsflächen (VKF).....	84
Tabelle 6: Übersicht sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahlen (VKFZSortiment).....	89
Tabelle 7: Übersicht Geschossflächenfaktoren.....	93



## 1 Anlass und Ziel der Planung

Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in Weinheim wurde seit Jahrzehnten nicht mehr für Bahnzwecke genutzt. Die Fläche liegt brach. Die nicht mehr benötigten Bahnanlagen wurden zwischen 2003 und 2005 beseitigt. Einzelgebäude wurden teilweise gewerblich sowie die Fläche selbst für Baustelleneinrichtungen und als Lagerfläche zwischen genutzt. Die noch vorhandenen Gebäude sind inzwischen abbruchreif.

Die innerörtliche Brachfläche liegt an der Bergstraße/ B3 am südlichen Eingangsbereich zur Kernstadt. Sie stellt in ihrer jetzigen baulichen Nutzung ein deutlich wahrnehmbares städtebauliches Defizit dar, bietet aber durch eine angemessene Nachnutzung ein großes Potential für eine städtebauliche Aufwertung des südlichen Stadteingangs. Daher gab es seitens der Stadt Weinheim und der Deutschen Bahn Netz AG (DB) frühzeitig, schon in den 80er und 90er Jahren, verschiedene Bestrebungen (Ankauf durch die Stadt Weinheim, Ausweisung eines Sanierungsgebietes, Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 101) die nicht mehr für Bahnzwecke erforderlichen Flächen einer geordneten, städtebaulich adäquaten Nutzung zu zuführen. Diese Bemühungen scheiterten jedoch aufgrund unterschiedlicher Ziel- und Nutzungsvorstellungen diverser Investoren und der hohen Grundstückspreiserwartungen der Bahn.

Inzwischen ist es gelungen, zwischen der Stadt Weinheim, DB und einem Investor ein Nutzungskonzept abzustimmen, das mit den Zielvorstellungen der Stadt Weinheim insbesondere mit dem Einzelhandelskonzept vereinbar ist. Auf der rd. 850 m langen und bis zu 90 m breiten Fläche westlich der Bergstraße ist die Errichtung von großflächigen, überwiegend nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben mit insgesamt maximal 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der entsprechend erforderlichen Stellplätze geplant. Des Weiteren sind im nördlichen Teil gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Der Stadteingang soll durch eine Baumreihe entlang der Bergstraße städtebaulich aufgewertet werden.

Konkret vorgesehen ist die Ansiedelung eines Baumarktes, eines Möbelmarktes, weiterer Fachmärkte sowie ergänzender gastronomischer und sonstiger Nutzungen. Die Einzelhandelslandschaft Weinheims wird damit sinnvoll ergänzt, die Stadt Weinheim wird als Mittelzentrum gestärkt und ihre Versorgungsfunktion nachhaltig gesichert. Inzwischen wurde die Fläche von der DB Netz AG unter der aufschiebenden Bedingung verkauft, dass ein dem Nutzungskonzept entsprechendes Baurecht geschaffen wird.

Um die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Umnutzung zu schaffen, hat der Ausschuss für Technik und Umwelt der Stadt Weinheim daher in seiner Sitzung vom 8. Juli 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/01-09 für den Bereich „Ehemaliger Güterbahnhof“ und die parallele Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.



## 2 Verfahren

Die nicht mehr für Bahnzwecke benötigten Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs unterlagen bisher dem Fachplanungsrecht (AEG - Allgemeines Eisenbahngesetz). Am 17. Juni 2010 wurden die Flächen von den Bahnbetriebszwecken freigestellt<sup>1</sup>, sodass die Flächen nun der örtlichen Bauleitplanung zugänglich sind.

Mit dem Bebauungsplan soll ein Zulässigkeitsrahmen insbesondere für Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden, der eine verträgliche Entwicklung der Fläche in den nächsten Jahren und Jahrzehnten ermöglicht. Da zukünftig - auch aufgrund der dynamischen Entwicklung im Einzelhandelsbereich - mit Nutzungsänderungen und Anpassungen zu rechnen ist, müssen die Festsetzungen eine gewisse Entwicklungsdynamik zulassen.

Dem Bebauungsplan liegt ein mit der Stadt Weinheim abgestimmtes städtebauliches Nutzungskonzept des Grundstückseigentümers zugrunde. Das Nutzungsspektrum und die konkrete bauliche Ausformung können darüber hinausgehend aufgrund der sich kontinuierlich ändernden Markterfordernisse nicht weiter detailliert und abschließend konkret eingegrenzt werden. Eine solche Konkretisierung der zukünftigen Nutzungen wäre für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jedoch erforderlich. Um die für den Grundstückseigentümer notwendige Flexibilität zu ermöglichen, wird daher ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Dies bedeutet, dass innerhalb des vorgesehenen Rahmens des Bebauungsplans auch vom jetzigen Nutzungskonzept des Grundstückseigentümers abweichende Nutzungen vorgesehen werden können.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Auf die Möglichkeiten von § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) und § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren) wird nicht zurückgegriffen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes, da der Bebauungsplan von den bisherigen Darstellungen abweicht (5. Änderung des Flächennutzungsplanes, vgl. Kapitel 4.4).

---

<sup>1</sup> Eisenbahn Bundesamt Karlsruhe, Schreiben vom 18.05.2010, Freistellung von Bahnzwecken nach § 23 AEG



### 3 Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Weinheim in einem schmalen Geländebereich entlang der Bundesstraße 3 (B 3)/ Bergstraße zwischen OEG Trasse im Osten und Bahntrasse im Westen. Der Projektstandort „ehemaliger Güterbahnhof“ befindet sich damit genau an der Grenze zwischen der Rheinebene und den im Osten angrenzenden Hanglagen im Übergangsbereich zum Odenwald.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Bereich der ehemaligen Gleisanlagen des Güterbahnhofes und die dort ehemals angesiedelten Gewerbebetriebe. In das Plangebiet einbezogen sind noch ein Teil der B 3, ein Teil der planfestgestellten OEG-Trasse, ein Teil der Gewerbestraße, der Barbarasteg (inkl. Rampen) sowie ein Grundstück im Besitz der Stadt Weinheim. Der Geltungsbereich des Plangebietes hat eine Fläche von rd. 8,7 ha und umfasst:

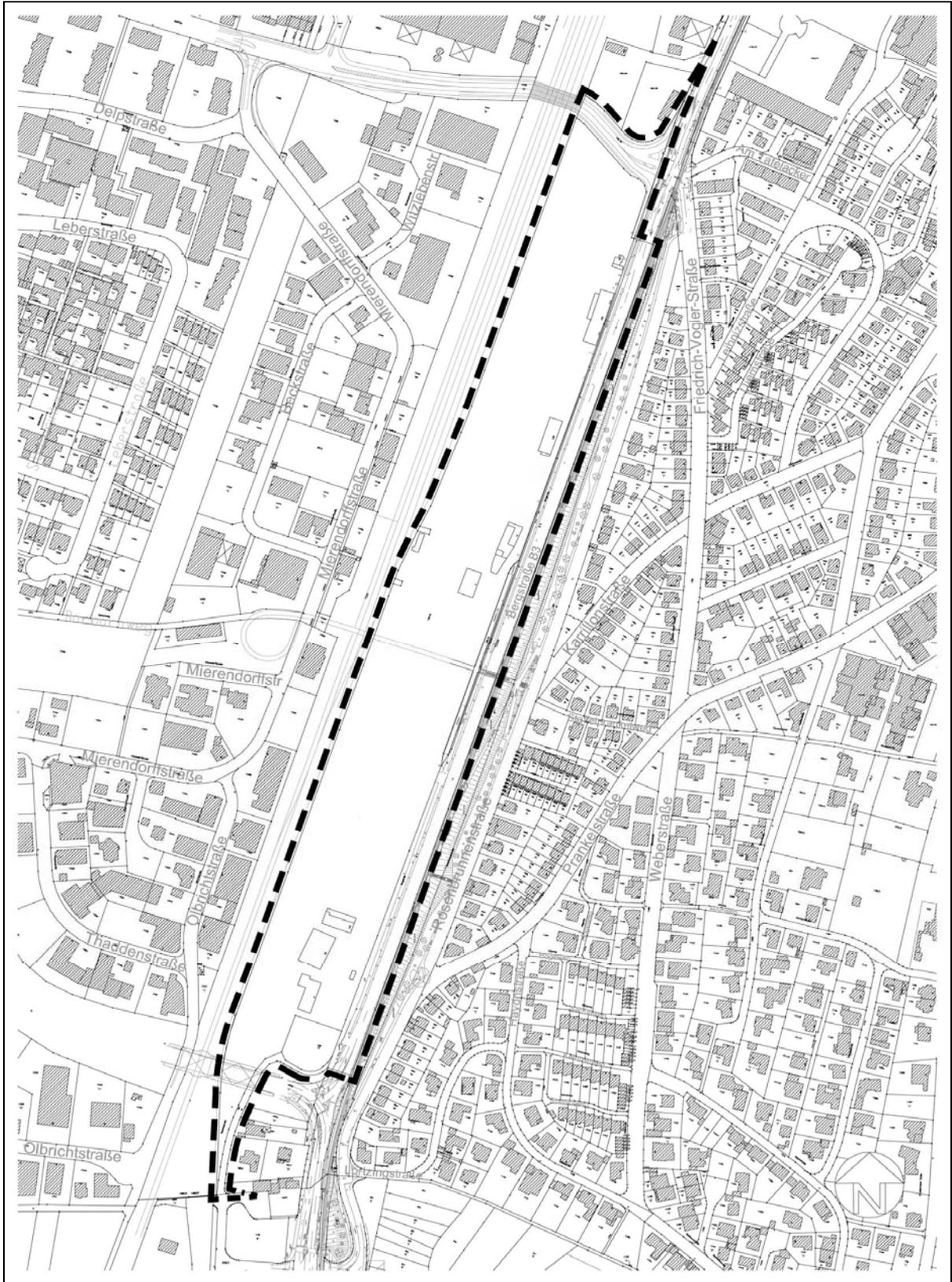
- vollständig die Grundstücke Flst.-Nr. 1281/27 (Ehemaliger Güterbahnhof), Flst.-Nr. 1281/28 (Vorhaltetrasse Multring), 1281/29 (Bahnflächen), Flst.-Nr. 1281/17 (ehemaliger städtischer Häckselplatz) und Flst.-Nr. 1281/22 (Fußgängerrampen Barbarasteg) sowie
- teilweise die Grundstücke Flst.-Nr. 1209/4 (Bergstraße/B3), Flst.-Nr. 1281/20 (Rad- und Gehweg) und Flst.-Nr. 1281/21 (Gewerbestraße).

Das Plangebiet hat inklusive der Bergstraße eine Tiefe von rd. 100 m und erstreckt sich über eine Länge von rd. 850 m in Nord-Süd-Richtung. Es wird begrenzt:

- Im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 1209/4 (Bergstraße).
- Im Süden: durch die Gewerbestraße und den daran anschließenden Radweg
- Im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1281/27, (entspricht der östlichen Grenze der Bahntrasse; Teile des Flurstückes 1281 werden einbezogen)
- Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1281/28 (geplante Multringverlängerung).



Abbildung 1: Übersicht über das Plangebiet



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters Stadt Weinheim.



## 4 Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg, in der rechtsverbindlichen Fassung vom 21. August 2002, gibt die verbindlichen Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes Baden-Württemberg vor. Die Stadt Weinheim ist darin dem Verdichtungsraum Rhein-Neckar zugeordnet, als Mittelzentrum eingestuft und liegt auf der Landesentwicklungsachse Heidelberg-Weinheim-(Darmstadt).

Für die Bauleitplanung in der Stadt Weinheim sind insbesondere folgenden Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsplan relevant:

Grundsätzlich sind die Verdichtungsräume "als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen (...) erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte (...) bestehen können."<sup>2</sup> Dazu bedarf es u. a. der Schaffung von attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten, vorrangig auf den im Siedlungsbestand vorhandenen Brach- und Konversionsflächen.

Bei der Neuansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten müssen diese hinsichtlich Ihrer Lage und ihrer Sortimente so konzipiert sein, dass sie die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Siedlungskerne nicht negativ beeinträchtigen. Die Neuansiedlung bzw. die Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll primär an städtebaulich integrierten Standorten durchgeführt werden. „Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.“<sup>3</sup> Demnach sind zentrenrelevante Waren in städtebaulich nicht integrierten Lagen nur in einem Umfang der „Kleinflächigkeit“ zulässig. Dafür liegt nach der aktuellen Rechtsprechung<sup>4</sup> die Obergrenze bei 800 m<sup>2</sup>. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem, ist bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten zu berücksichtigen.

Die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brache für ein Einzelhandelsgroßprojekt mit einem vorrangig nicht zentrenrelevanten Warensortiment in guter verkehrlicher Anbindung insbesondere an das schienengebundene ÖPNV Netz im Mittelzentrum Weinheim entspricht den Zielen des LEP.

### 4.2 Regionalplan

Im Regionalplan Unterer Neckar vom 16. März 1994 wird die Stadt Weinheim als Mittelzentrum festgelegt (Kap. 2.2.2 des Regionalplanes).<sup>5</sup> In der Raumnutzungskarte liegt das Plangebiet innerhalb der „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“.

---

<sup>2</sup> Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Stuttgart, Plansatz 2.2.2 folgende.

<sup>3</sup> Ebenda, Plansatz 3.3.7.2.

<sup>4</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04

<sup>5</sup> Vgl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Stuttgart.

---



Festlegungen zu großflächigem Einzelhandel werden durch den Teilregionalplan Einzelhandel (Plankapitel 2.2.5) vom 22. Juni 2005 getroffen. Im Teilregionalplan Einzelhandel ist allgemein festgelegt:

### ***Integrationsgebot***

Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten (zentralörtliche Standortbereiche) ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Wenn in den zentralörtlichen Standortbereichen keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sind Ansiedlungen von solchen Einzelhandelsvorhaben vorrangig in die dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken.<sup>6</sup>

Zentrenrelevante Sortimente sind (dabei) auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche zu begrenzen.<sup>7</sup> Für die Einstufung von Sortimenten nach Zentren- und Nahversorgungsrelevanz ist entsprechend Plansatz 2.2.5.3 des Teilregionalplans „Einzelhandel“ die mit dem Plansatz beschlossene Sortimentsliste verbindlich.

Das Plangebiet befindet sich in einer innerörtlichen Lage und ist im Teilregionalplan Einzelhandel (Plankapitel 2.2.5) als Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen. Dieser grenzt südlich an den zentralörtlichen Versorgungsbereich von Weinheim an (vgl. Abbildung 2).

### ***Kongruenzgebot***

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Die Verkaufsfläche ist so zu bemessen, dass der Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist von einer wesentlichen Überschreitung auszugehen, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.

### ***Beeinträchtungsverbot***

Es ist weiterhin zu beachten, dass von Einzelhandelsgroßprojekten keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Versorgungskerne im Einzugsbereich des Vorhabens, insbesondere in der Standortgemeinde, zu erwarten sein dürfen. Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist das Beeinträchtungsverbot dann verletzt, wenn aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Dies ist zu erwarten, wenn im vorhabenspezifischen Sortiment in den Versorgungskernen im Einzugsbereich ein Umsatzverlust von mehr als 10 % (bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) bzw. von mehr als 20 % (bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten) eintreten kann.

---

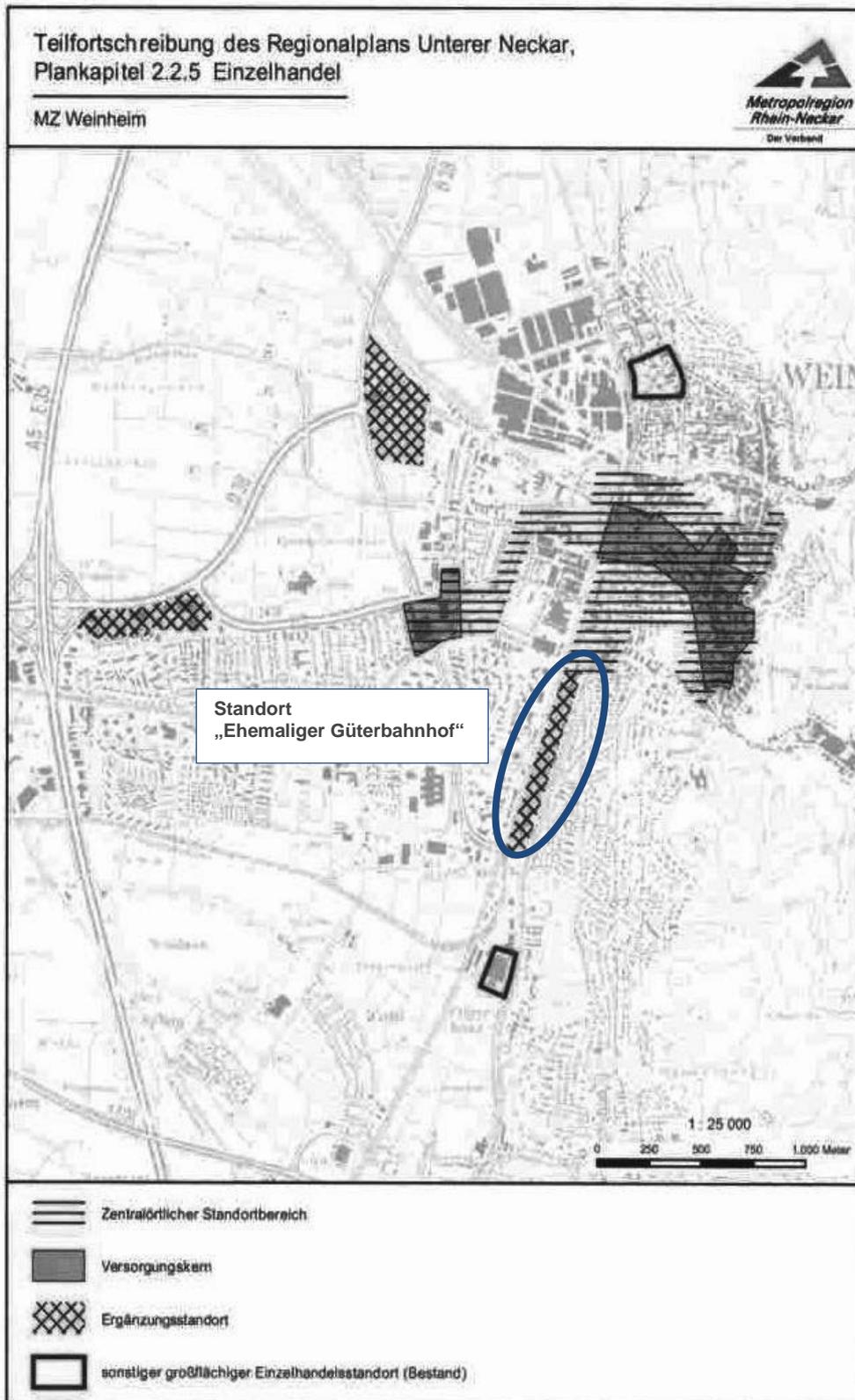
<sup>6</sup> Vgl. Verband Region Rhein-Neckar (Hrsg.) (2005): Teilregionalplan des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald – Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel, Mannheim, Seite 10.

<sup>7</sup> Vgl. Ebenda.

---



Abbildung 2: Darstellung der Versorgungsbereiche des Mittelzentrums Weinheim



Quelle: Verband Region Rhein-Neckar, Fortschreibung des Regionalplanes Unterer Neckar, Mannheim 2006,  
ergänzt durch eigene Darstellung



Zur Einstufung von Sortimenten nach Zentren- und Nahversorgungsrelevanz ist entsprechend Plansatz 2.2.5.3 des Teilregionalplans „Einzelhandel“ die mit dem Plansatz beschlossene Sortimentsliste verbindlich.

zentrenrelevante Sortimente:

- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Papeier, Bastelbedarf, Bürozubehör (ohne Büromöbel)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Baby-, Kinderartikel
- Kunstgewerbe/ Geschenkartikel
- Kunst/ Antiquitäten
- Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektroartikel/Leuchten
- Fotoartikel, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien
- Musikalien, Musikinstrumente
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Zooartikel, Tiernahrung

nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Möbel (Büro-/ Küchenmöbel, Sanität-, Badeeinrichtung etc.)
- Teppiche, sonstige Bodenbeläge, Tapeten
- Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“), Herde, Öfen
- Baumaterialien, Heimwerkerzubehör, Werkzeuge, Maschinen
- Gartenpflanzen und Pflanzenzubehör
- Gartengeräte, Gartenmöbel
- Großteilige Camping- und Sportgeräte (z.B. Boote, Fitnessgeräte)
- Kfz-Zubehör, Fahrräder, Fahrradzubehör

nahversorgungsrelevante Sortimente (ggfs. auch zentrenrelevante Sortimente)

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetika
- Haushaltswaren



Um schädliche Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelseinrichtungen in den Versorgungskernen im Einzugsbereich des Vorhabens auszuschließen wurde eine Verträglichkeitsanalyse für die geplanten Einzelhandelsnutzungen<sup>8</sup> durchgeführt. Die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben wurden geprüft und nachgewiesen (vgl. Kapitel 8.1). Dabei wurden auch die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Weinheim beachtet.

### **4.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim**

Das Einzelhandelskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept (informelle Planung) im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das die gewünschte Einzelhandelsentwicklung in einer Stadt darstellt und das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist. Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat am 22.11.2000 ein solches Konzept zur Einzelhandelsentwicklung in Weinheim beschlossen und zunächst am 27.11.2002 aktualisiert.

Aufgrund der Veränderungen in der Innenstadt (Weinheim Galerie, Schlossbergterrasse) und Anfragen für großflächigen Einzelhandel (mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) außerhalb der Innenstadt, hat die Stadt Weinheim zur Ermittlung des Ansiedlungspotentials für weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe im Jahre 2008 ein Einzelhandelsgutachten durch die GfK PRISMA erstellen lassen. Basierend auf diesem Gutachten und unter Beachtung der Vorgaben des Teilregionalplans „Einzelhandel“ (2005) wurde das Konzept überarbeitet und vom Gemeinderat am 12.12.2008 beschlossen.

Hinblick auf das neue Hauptzentrum „3-Glocken“ wurde das Einzelhandelskonzept nochmals ergänzt und am 29.09.2010 vom Gemeinderat beschlossen.

Das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim definiert verschiedene zentrale Bereiche im Stadtgebiet, außerhalb derer keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe und Agglomerationen entstehen sollen (Haupt- und Nebenzentren sowie Sonderzentren). Diese Bereiche orientieren sich an den im Teilregionalplan Einzelhandel festgelegten zentralörtlichen Standortbereichen (vgl. Abbildung 3).

Sonderzentren sind vorgesehen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Dabei darf die Funktionsfähigkeit der Haupt- und Nahversorgungszentren, der Stadt- und Ortskerne benachbarter Kommunen sowie deren verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. „Unschädlich“ in diesem Sinne sind insbesondere folgende Einzelhandelsbetriebe bzw. Fachmärkte:

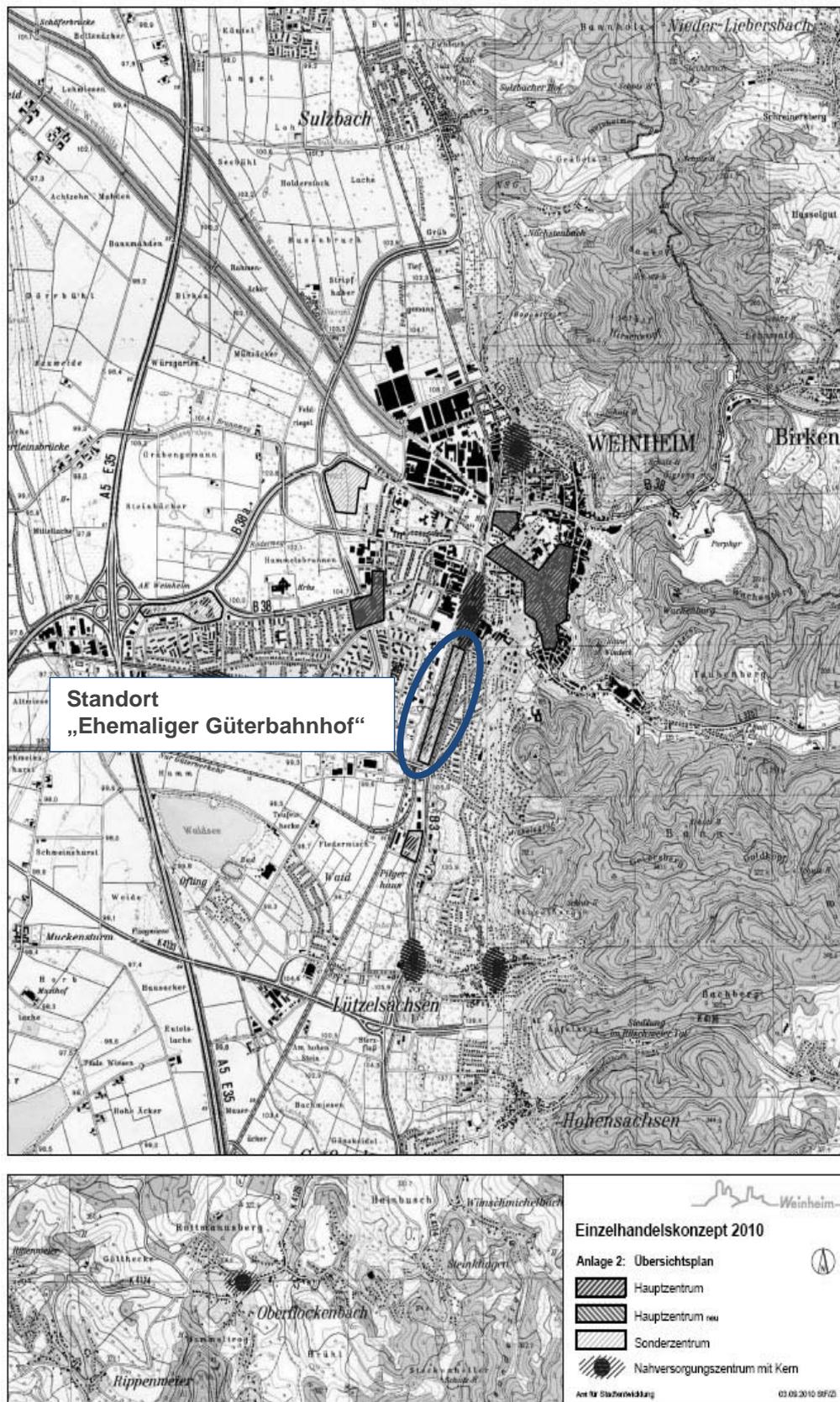
- Autoteile und Autozubehör
- Babyausstattung (Schwerpunkt auf sog. Hartwaren wie Kinderwägen, Laufställe etc.)
- Baumarkt, Baumarkt mit Gartencenter (ohne Schnittblumen)
- Bürowirtschaftlicher Fachmarkt
- Elektrofachmarkt
- Fahrräder und Zubehör

---

<sup>8</sup> Vgl. GfK GeoMarketing GmbH (Hrsg.) (Juli/September 2011): Potential- und Wirkungsanalyse für ein geplantes Fachmarktzentrum am ehemaligen Güterbahnhof in Weinheim, Hamburg.



Abbildung 3: Lageplan zum Einzelhandelskonzept



Quelle: Stadt Weinheim (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinheim; ergänzt durch eigene Darstellung



- Gartenbedarf (ohne Schnittblumen)
- Getränkefachmarkt (Kistenware)
- Küchenstudio
- Möbelhaus
- Raumausstattung
- Sanitärbedarf
- Sportgeräte wie Fitnessgeräte, Surfbretter etc. (Schwerpunkt auf sog. Hartwaren ohne kleinere Sportgerätschaften/ Sportbekleidung)

„Zentrenrelevante Rand- und Beisortimente sind insgesamt auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.“<sup>9</sup>

Im aktuellen Einzelhandelskonzept vom September 2010 ist das Areal des ehemaligen Güterbahnhofes als Sonderzentrum definiert. Nach den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Weinheim sollen in Sonderzentren unter Beachtung der raumordnerischen Vorgaben u. a. auch die zentrenrelevanten Sortimente Unterhaltungselektronik (Elektrofachmarkt), Getränke (Kistenware), Haus- und Heimtextilien (Raumausstattung) angesiedelt werden können. Hinsichtlich des Sortiments Zooartikel/ Tiernahrung trifft das Einzelhandelskonzept keine Zielfestlegungen für das Stadtgebiet.

Die Standortverträglichkeit des geplanten Umfangs an Einzelhandel wurde durch eine Potential- und Wirkungsanalyse<sup>10</sup> bzw. durch ergänzende Berechnungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes<sup>11</sup> nachgewiesen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Sortimente entsprechen den im Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim für das Sonderzentrum dargestellten Sortimenten bzw. Fachmärkten.<sup>12</sup>

#### 4.4 Flächennutzungsplan<sup>13</sup>

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (genehmigte Fassung vom 21. Juli 2004) ist das Plangebiet südlich der Fußgänger- und Radfahrerbrücke Barbarasteg als Sonderbaufläche EZH Typ A (Sonderbaufläche Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten) und nördlich der genannten Brücke als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Flächennutzungsplan wurde über die Festlegung einer relativen Verkaufsflächenzahl von 0,6 der notwendigen Flexibilität zur Steuerung des Einzelhandels in diesem Bereich Rechnung getragen. Aus dem Flächennutzungsplan ergibt sich bei 3,5 ha Sonderbaufläche EZH Typ A eine zulässige Verkaufsfläche von bis zu 21.000 m<sup>2</sup>.

---

<sup>9</sup> Stadt Weinheim (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinheim, Ziffer 3.4

<sup>10</sup> Vgl. GfK GeoMarketing (Juli/September 2011): Potential- und Wirkungsanalyse, Hamburg, S. 44, Tabelle 11.

<sup>11</sup> Vgl. GfK GeoMarketing (Oktober 2011): Ergänzende Berechnungen zu den Festsetzungen im B-Plan für das geplante Fachmarktzentrum am ehemaligen Güterbahnhof in Weinheim, Hamburg.

<sup>12</sup> Vgl. Stadt Weinheim (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinheim, Weinheim, Seite 3, Kapitel 3.3.

<sup>13</sup> Vgl. Stadt Weinheim (2004): Flächennutzungsplan 2004 – Erläuterungsbericht.

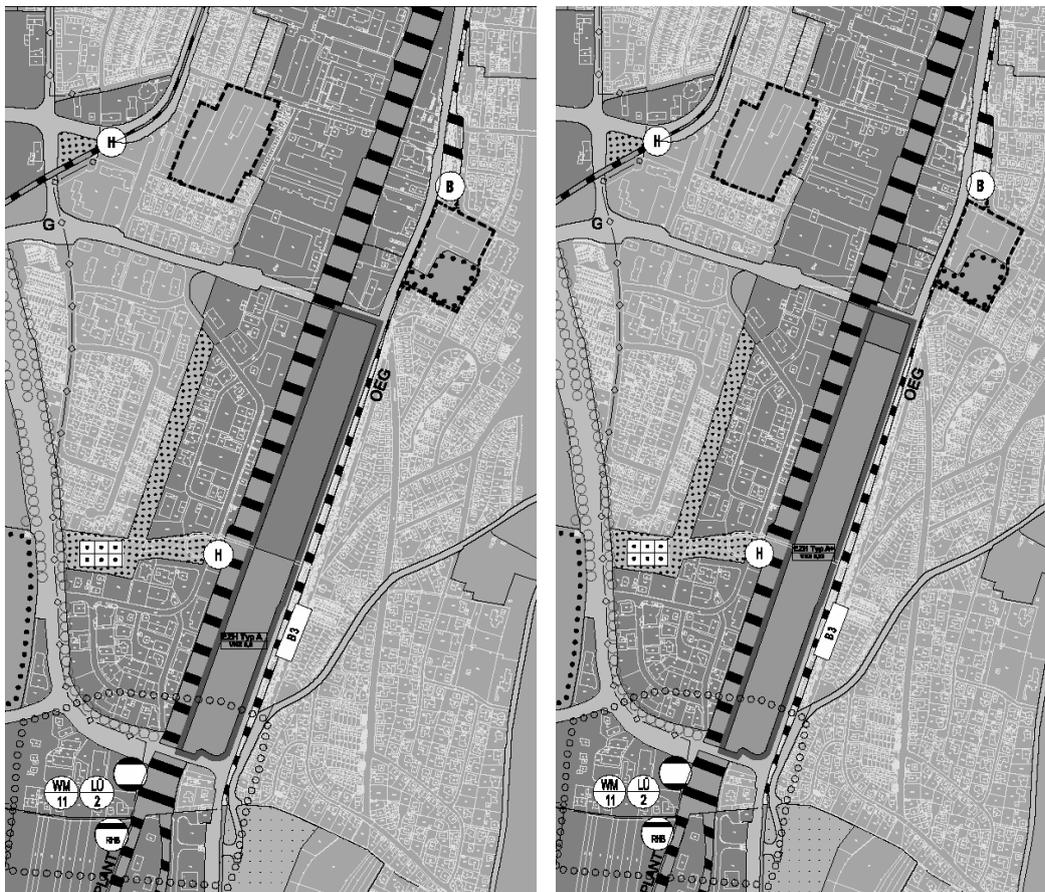
---



Mit der jetzt vorgesehenen Planung wird die maximale zulässige Verkaufsfläche, die dem Gebiet im Rahmen der Flächennutzungsplanung zugewiesen wurde, eingehalten. Der Bebauungsplan lässt insgesamt maximal 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu.

Die geplanten Einzelhandelsnutzungen haben aufgrund der erforderlichen ebenerdigen Anordnung von Verkaufsflächen, den zugeordneten ebenerdigen Stellplätzen und den das Angebot ergänzenden sonstigen Nutzungen jedoch einen erhöhten Flächenbedarf gegenüber den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan weist daher auch nördlich des Barbarastegs ein Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe aus. Dadurch wird das Verhältnis von Sondergebiet zu Gewerbegebiet im Gegensatz zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan (vgl. Abbildung 4) deutlich verschoben.

**Abbildung 4: Aktuelle und künftige Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan**



Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplanes      Künftige Darstellung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Flächennutzungsplanes 2004 der Stadt Weinheim.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Dabei soll die gewerbliche Baufläche reduziert und die Sonderbaufläche EZH Typ A von 3,5 ha auf 6,3 ha vergrößert werden. Die nach dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan maximal zulässige Verkaufsfläche von 21.000 m<sup>2</sup> wird dabei nicht verändert.



Die als Sonderbaufläche EZH Typ A dargestellte Fläche wird vergrößert. Bei Beibehaltung der bisher dargestellten Verkaufsflächenzahl würde sich die zulässige Verkaufsfläche erhöhen. Da diese Entwicklung für den Standort nicht vorgesehen ist, wird die Verkaufsflächenzahl auf 0,33 reduziert. Dadurch kann auch aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine maximale Verkaufsfläche von 21.000 m<sup>2</sup> abgeleitet werden.

Um dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim sowie den Anforderungen der überörtlichen Planungen an die Steuerung von Einzelhandelsgroßvorhaben gerecht zu werden, trifft der Flächennutzungsplan Darstellungen zu den zulässigen Nutzungsarten und Verkaufsflächen.

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als **Sonderbaufläche EZH Typ A** dargestellt. Damit sind Flächen dargestellt, in denen grundsätzlich nur nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppen zulässig sein sollen. Eng begrenzte Randsortimente schließt diese Darstellung ein. Darüber hinaus führt der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2004 auf Seite 68 aus: „Im Einzelfall ist es zudem möglich, auch zentrenrelevante Sortimente anzusiedeln, soweit über ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesen wird, dass negative Auswirkungen auf die gewachsenen Versorgungsstrukturen ausgeschlossen sind.“

Im Bebauungsplan sind auch einzelne Kernsortimente festgesetzt, die laut Teilregionalplan Plankapitel „2.2.5 Einzelhandel“ zentren- und nahversorgungsrelevant sind.

Die Zulassung zentrenrelevanter Sortimente im Bebauungsplan in dem vorgesehenen eng begrenzten Umfang steht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Einklang, da durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesen wurde, dass keine negativen Auswirkungen von einem den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden Vorhaben auf gewachsene Versorgungsstrukturen ausgehen.<sup>14</sup>

Im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG) und die Vorgaben des Teilregionalplans Einzelhandel - insbesondere auf das Integrationsgebot - ist festzuhalten, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich an städtebaulich nicht integrierten Standorten (auch in Ergänzungsstandorten) raumordnerisch nicht zulässig sind. Solche Betriebe werden durch den Bebauungsplan nicht zugelassen, da sich die maximalen Verkaufsflächengrößen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente unterhalb der Grenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und damit unterhalb der Großflächigkeit befinden.<sup>15</sup>

Der Bebauungsplan kann somit aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### **4.5 Planfeststellung für den zweigleisigen Ausbau der OEG-Strecke**

Die bestehende Trasse der Straßenbahnlinie 5 (OEG) wird zwischen Weinheim und Schriesheim zweigleisig ausgebaut. Dadurch verschiebt sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die östliche Abgrenzung der B 3. Die westliche Fahrbahngrenze wird durch die Verbreiterung der Trasse nicht verändert.

---

<sup>14</sup> Vgl. GfK GeoMarketing GmbH (Juli/September 2011): Potential- und Wirkungsanalyse für ein geplantes Fachmarktzentrum am ehemaligen Güterbahnhof in Weinheim, Hamburg.

<sup>15</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04.

---



Der Planfeststellungsbeschluss erfolgte am 24.02.2010 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe. Der zweigleisige Ausbau der Trasse wird im Zeitraum März 2010 bis voraussichtlich Sommer 2012 durchgeführt. Die Grenze des Planfeststellungsbereiches der Trassenplanung liegt auf der heutigen Fahrbahnfläche der B 3 und überlappt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Grenzen des Planfeststellungsbeschlusses werden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Auswirkungen auf die Planung nach Planfeststellungsbeschluss sind nicht gegeben. Es ist aber eine zusätzliche Fußgängerverbindung zwischen der Haltestelle Rosenbrunnenstraße und dem Plangebiet vorgesehen. Die Lage und grundsätzliche Möglichkeit der Anbindung der Fußgängerquerung an den neuen Bahnsteig wurde mit der Rhein-Neckar-Verkehr (RNV) abgestimmt. Die Ausführung wird im Rahmen der Ausbauplanung für das Plangebiet konkretisiert und mit den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Die Überlagerung der Fachplanung und Bebauungsplanung ist zulässig, weil die Fachplanung nachrichtlich übernommen wurde und keine der Planfeststellung widersprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

#### **4.6 Einführung der S-Bahn auf der Rhein-Neckar-Bahn - Option Haltepunkt Weinheim Süd**

In Weinheim - wie in allen anderen Gemeinden an der Bahnstrecke Mannheim-Weinheim-Darmstadt - ist die Einführung der S-Bahn vorgesehen. Im Rahmen der Planungen des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar (VRN) und der DB Station & Service (DB S&S) wurden auch mehrere Varianten für die Einrichtung eines zusätzlichen neuen Haltepunktes „Weinheim Süd“ diskutiert. Die potenziellen Standorte liegen am Barbarasteg und an der Zeppelinbrücke und damit unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend.

In der aktuellen Vorplanung des VRN zur Einführung der S-Bahn auf der Strecke Mannheim-Weinheim-Darmstadt ist der Haltepunkt „Weinheim Süd“ nicht mehr enthalten. Die Stadt Weinheim möchte allerdings, entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 16.02.2011, die Option eines S-Bahn-Haltepunktes „Weinheim Süd“ im Bereich des Barbarastegs räumlich erhalten und sichern.

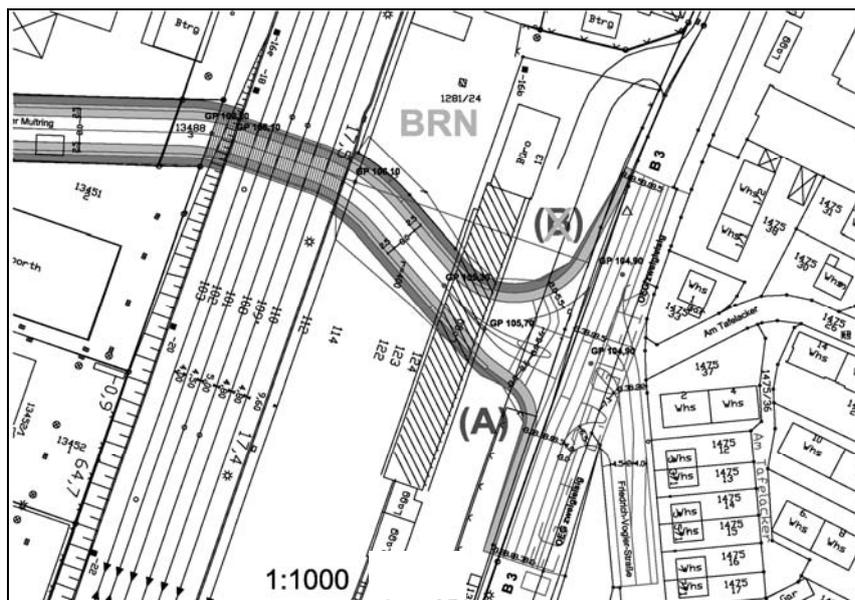
Beide grundsätzlich möglichen Standorte für die Einrichtung eines S-Bahn Haltepunktes „Weinheim Süd“ liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Durch die Planung ist sichergestellt, dass ein zukünftiger Haltepunkt sowohl an der Zeppelinbrücke als auch - bei Wegfall des sich auf dem Bahngelände befindlichen, privat genutzten WINCANTON-Gleises - mit Anbindung an den Barbarasteg grundsätzlich möglich bleibt. Der VRN hat bestätigt, dass vom Bebauungsplan keine Auswirkungen auf die Planungen zur Einführung der S-Bahn ausgehen und dass beide Varianten für einen zusätzlichen Haltepunkt grundsätzlich möglich wären.



## 4.7 Ausbau Multringverlängerung

Im nördlichen Teil des Plangebietes plant die Stadt Weinheim eine Straßenverbindung zwischen dem bestehenden Multring und der Bergstraße. Mit dieser im Verkehrsentwicklungsplan<sup>16</sup> festgelegten neuen Straßenverbindung wird das Ziel verfolgt, die Anbindung der Weststadt an die Innenstadt zu verbessern sowie andere Sammelstraßen zu entlasten. Nach dem Verkehrsentwicklungsplan soll der Ausbau erst erfolgen, wenn die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes belegt sind.

**Abbildung 5: Ausschnitt aus der Vorplanung Multringverlängerung**



Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Weinheim im Oktober 2004

Die Vorplanung für den Straßenausbau der Multringverlängerung sieht vor, die Bahntrasse mit einer Straßenunterführung zu queren. Die dafür westlich der Bahnlinie benötigten Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 65 planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche gesichert und befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Weinheim.

Die östlich der Bahnlinie für den Straßenbau benötigten Flächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zusätzlich sind die südlich angrenzenden Böschungsbereiche für die Straßenherstellung auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden von der Deutschen Bahn Netz AG nach Satzungsbeschluss an die Stadt Weinheim übertragen. Ein entsprechender Vertrag wurde bereits beurkundet.

Mit Ausnahme der Bahnstrecke sind alle für den Bau des Straßenabschnittes erforderlichen Flächen damit planungs- und bodenrechtlich gesichert. Vor der Umsetzung der Unterführung ist noch der Abschluss einer Eisenbahnkreuzungsvereinbarung erforderlich. Die konkrete Ausbauplanung erfolgt in einem separaten Planverfahren zu einem späteren Zeitpunkt.

<sup>16</sup> Vgl. Stadt Weinheim (2005): Verkehrsentwicklungsplan 2020 (VEP 2020), Weinheim.



## 5 Bestandsbeschreibung

### 5.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der AVW Immobilien AG (Flst.-Nrn. 1281/27 und 1281/28), der DB Netz AG, vertreten durch die DB Services Immobilien GmbH (Flst.-Nr. 1281/29), der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Regierungspräsidium Karlsruhe (Flst.-Nrn. 1209/4 und 1281/20) und der Stadt Weinheim (Flst.-Nrn. 1281/17, 1281/21 und 1281/22).

Nach Feststellung der Entbehrlichkeit der bestehenden Bahnanlagen auf dem Grundstück des ehemaligen Güterbahnhofes wurden die Flächen der Flurstücke Nummer 1281/27 und 1281/28 zum 17. Juni 2010 von den Bahnbetriebszwecken freigestellt.<sup>17</sup> Damit sind planungsrechtliche Festsetzungen auf dem Gelände möglich.

### 5.2 Heutige Nutzung des Plangebietes und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich entlang der B 3 in Tallage. Das Plangebiet liegt derzeit brach. Es wird überwiegend von Schotterflächen der ehemaligen Gleisanlagen geprägt. Daneben bestimmen auch die ehemaligen Laderampen, leer stehende Gebäude und unterschiedlich befestigte Flächen das Bild. Nach Aufgabe des Güterbahnhofes wurden gewerbliche Zwischennutzungen auf dem Gelände untergebracht. Zwischenzeitlich wurde das Gelände für die Baustelleneinrichtungen für den zweigleisigen Ausbau der OEG-Strecke und für den Bau des elektronischen Stellwerks „Südliche Bergstraße“ der DB-Netz AG genutzt.

Im mittleren Bereich ist das Plangebiet mit einer Fußgängerbrücke (Barbarasteg), im südlichen Bereich mit der Zeppelinbrücke, einer Straßenbrücke zur Anbindung der Westtangente an die B 3 überbaut.

Mit Ausnahme der westlich tangierenden Schienenwege, die weiterhin genutzt werden, sind sämtliche oberflächennahen Bahnverkehrseinrichtungen ab- und ausgebaut. Die Fläche war in Teilbereichen von den typischen Ruderalgesellschaften besiedelt. Um die Gebäude und im Bereich der angrenzenden Straßensind Gehölzbestände mit älteren Bäumen entstanden. Ende Februar 2012 wurde eine Rodung auf dem größten Teil des Geländes durchgeführt.

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Schienenstrang, das WINCANTON-Gleis entlang der Bahntrasse Heidelberg-Darmstadt, der noch bis Ende 2011 von einem privaten Transportunternehmen für den Schienengüterverkehr genutzt wurde. Die Folgenutzung ist noch unklar, die Gleise stehen allerdings weiterhin für den Schienenverkehr zur Verfügung. Eine Entwidmung ist derzeit nicht vorgesehen.

Die weitere Umgebung des Plangebietes ist unterschiedlich geprägt. Im Norden und im Süden tangieren Gewerbegebiete das Gebiet. Wobei sich südlich an der Gewerbestraße einige baulich genutzte Grundstücke befinden, die aufgrund der bestehenden teilweisen Wohnnutzung als Mischgebiet zu werten sind. Jenseits der Bahntrasse, die das Areal in westlicher Richtung begrenzt, sind ebenfalls gewerbliche Bauflächen, das Gewerbegebiet „Mult“ vor-

---

<sup>17</sup> Eisenbahn Bundesamt Karlsruhe, Schreiben vom 18.05.2010, Freistellung von Bahnzwecken nach § 23 AEG



handen. Daran schließen westlich zunächst Kleingärten und dann der im Bebauungsplan Nr. 65 als reines Wohngebiet festgesetzte Bereich an der Leberstraße an. Östlich der B 3 und OEG-Trasse, an den Hängen des Odenwaldes, befinden sich beginnend mit der Rosenbrunnenstraße ausschließlich Wohngebiete mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

**Abbildung 6: Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs**



**Nördlicher Teil des Gelände**



**Zeppelinbrücke**



**Südlicher Teil des Geländes**



**Südrampe Barbarasteg Fuß- und Radweg**

Quelle: Eigene Aufnahmen 2010 und 2012.

### **5.3 Verkehr/ Erschließung**

Angrenzende Erschließungsstraßen sind die Bergstraße (B 3) im Osten und die Gewerbestraße im Süden. Die heutige Zufahrt auf das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes erfolgt über die B 3. Es sind zwei Zufahrten vorhanden, in Betrieb befindet sich jedoch nur die nördliche Zufahrt. Die südliche Zufahrt wurde zwischenzeitlich für den Baustellenverkehr des zweigleisigen Ausbaus der OEG-Strecke genutzt.

Das Plangebiet ist über die Bergstraße auch an das bestehende Fußwege- und das regionale Radverkehrsnetz angebunden. Eine besondere Bedeutung als innerstädtische Rad- und Fußwegeverbindung hat die über dem Plangebiet in West-Ost-Richtung verlaufende Fußgängerbrücke Barbarasteg. Eine besondere Bedeutung als regionale und innerstädtische Rad- und Fußwegeverbindung hat auch der entlang der Bergstraße verlaufende Geh- und Radweg. Eine niveaugleiche Querungsmöglichkeit der B 3 für Fußgänger und Radfahrer wurde im Zusammenhang mit dem zweigleisigen Ausbau der OEG-Linie auf Höhe der Einmündung der Friedrich-Vogler-Straße eingerichtet.



Parallel zur Bergstraße verläuft in nordsüdlicher Richtung die Bahntrasse der MVV Oberrheinische Eisenbahn-Gesellschaft AG (OEG). Es verkehrt dort die Straßenbahnlinie 5 tagsüber im 20-Minuten-Takt. Die Haltestelle „Rosenbrunnen“ befindet sich in unmittelbarer Nähe am östlichen Gebietsrand und ist fußläufig über die Fußgängerbrücke Barbarasteg (nicht behindertengerecht ausgebaut) erreichbar. Die Haltestelle ist behindertengerecht und barrierefrei ausgebaut. Um einen behindertengerechten und barrierefreien Anschluss des Plangebietes an diese Haltestelle zu gewährleisten, wird eine niveaugleiche Quermöglichkeit der B 3 vorgesehen. Eine weitere Haltestelle, der OEG-Bahnhof Weinheim, befindet sich ebenfalls an der Bergstraße, ca. 450 m nördlich vom Plangebiet. Diese Haltestellen werden von der Linie 5 angefahren. Bei der Linie 5 handelt es sich um eine Ringbahn, die durch Mannheim, Heidelberg und Weinheim führt. Die Taktzeiten sollen im Zuge des zweigleisigen Aufbaus auf 10-Minuten halbiert werden. Mit dem zweigleisigen Ausbau der OEG-Bahntrasse wurde im März begonnen. Der Abschluss der gesamten Bauarbeiten ist Sommer 2012 geplant.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

### ***Strom***

Die Stromversorgung der bisherigen Nutzungen im Gebiet war über das bereits vorhandene Versorgungsnetz gesichert. Die Elektroversorgungsleitungen sind in den umgebenden Verkehrsflächen vorhanden.

### ***Gas***

Im Süden des Geländes, bei der Zeppelinbrücke, ist ein Gasanschluss vorhanden.

### ***Wasser***

Die Wasserversorgung der bisherigen Nutzungen im Gebiet war über das bereits vorhandene Versorgungsnetz gesichert. Diese Leitungen liegen in den umgebenden Straßen, so dass mehrere Anschlussmöglichkeiten gegeben sind.

### ***Schmutzwasser***

In der Mitte des Plangebiets verläuft parallel zum Barbarasteg ein Hauptabwassersammelkanal des Eigenbetriebs Stadtentwässerung der Stadt Weinheim. Das Schmutzwasser aus dem Gelände wird in den Mischwasserkanal (Hauptsammler) eingeleitet. Das Kanalsystem im Plangebiet ist derzeit nicht ausreichend leistungsfähig. Vor dem Hintergrund der umfangreichen Versiegelung durch die geplanten neuen Nutzungen wurden die vorhandenen Kapazitäten auch im Zusammenhang mit dem neuen Generalentwässerungsplan (GEP) überprüft. Ein Ausbau entsprechend dem Generalentwässerungsplan der Stadt Weinheim ist erforderlich (vgl. Kap. 6.6).

### ***Niederschlagswasser***

Das auf dem Gelände anfallende Niederschlagswasser verbleibt z. Zt. auf der Fläche. Vermutlich versickert es teilweise oder es kommt zum einem Rückstau in den oberen Bodenschichten (teilweise mehrere Dezimeter mächtiger Gleisschotter) und anschließender Verdunstung.



Eine wesentliche Voraussetzung für das Versickern von Niederschlagswasser ist die ausreichende Durchlässigkeit des Bodens und ein genügend großer Abstand von der Versickerungsanlage zum Grundwasserspiegel. Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes<sup>18</sup> wurden durchgeführt.

Bei den Bohrarbeiten wurden sehr unterschiedliche Grundwasserverhältnisse angetroffen. In der Regel wurde zwischen 3,2 m bis erst ab 12 m unter Gelände Grundwasser angetroffen. Das Grundwasser tritt in unterschiedlichen Schichten auf, es war kein geschlossener Grundwasserspiegel auszumachen.<sup>19</sup>

Die Versickerungsfähigkeit des Standortes wurde insgesamt als sehr gering beurteilt (kf-Wert maximal  $8 \times 10^{-6}$ ).<sup>20</sup> Wobei die Versickerungsleistung der Böden teilweise deutlich differiert. Während im Norden des Baugrundstückes eine Versickerung von Oberflächenwasser bei entsprechend tiefer Einleitung in den Sickerraum denkbar wäre, könnten im Süden des Gebietes Versickerungsanlagen nur punktuell angeordnet werden.<sup>21</sup>

Aufgrund der Vielfalt der vorhandenen Bodenverunreinigungen sowie der Schadstoffzusammensetzung und -verteilung wäre vor einer Versickerung zwingend eine sehr detaillierte feinmaschige Untersuchung des Bodens und ein großräumiger Austausch des gesamten belasteten Bodenmaterials erforderlich (vgl. Kap. 5.6 sowie 6.6).

## 5.5 Kampfmittel

Die Überprüfung des Gebietes auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg wurde 2003 anhand von Luftbildauswertungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind mit Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg an die DB Netz AG vom 11.11.2003 unter AK. 14.1-1115.8 HD 1746, zusammengefasst.

Die Luftbildauswertung zeigt Bombentrichter im Süden, auf dem städtischen Grundstück (Flurstück Nr. 1281/ 17) sowie einen bombardierten Bereich nördlich des Barbarastegs. Daher wird es erforderlich, spätestens bei Baubeginn weitere Untersuchungen durchzuführen.

## 5.6 Bodenverunreinigungen

Durch die jahrzehntelange Nutzung des Geländes als Güterbahnhof sowie Vermietung von Teilbereichen an externe Gewerbebetriebe ist das gesamte Areal des ehemaligen Güterbahnhofs unterschiedlich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt. Für alle bekannten Altstandorte wurden bereits 1998<sup>22</sup> bzw. 2003<sup>23</sup> erste Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wurden folgende Altstandorte (AS) mit dem nachfolgenden genannten Handlungsbedarfs (HB) im Altlastenkataster auf dem Flurstück eingetragen:

---

<sup>18</sup> Vgl. Dr. Ing. Orth GmbH (August 2011): Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Karlsruhe.

<sup>19</sup> Vgl. ebenda, S. 14.

<sup>20</sup> Vgl. IBES Baugrundinstitut GmbH, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Bauwesen (2009): Geotechnischer Bericht zur Versickerung zum Projekt, Erschließung „ehemaliger Güterbahnhof“ in Weinheim, Neustadt a. d. Weinstraße.

<sup>21</sup> Vgl. Dr. Ing. Orth GmbH (August 2011): Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Karlsruhe, S. 17.

<sup>22</sup> Vgl. Trischler und Partner GmbH (1998), Historische Erkundung (HE) für den Standort 7054; Karlsruhe.

<sup>23</sup> Vgl. Ergänzende Detailuntersuchung Standort 7049 Mannheim, Teilstandort Weinheim 01 Weinheim, erweiterte PE-Fläche Weinheim (Flächen 7049-01-008/-012/-013), DB Netz AG, Zentrale NBV (ehem. DB Verkehrsbau Logistik GmbH), 2003.

---



### DU (Detailuntersuchung) / OU (Orientierende Untersuchung)-Flächen

- Objekt-Nr. 04959, AS „DB-Fläche, Kfz-Betriebswerk“ (DB-Nr. 7049-01-008-00)
- Objekt-Nr. 04960, AS „DB-Fläche, Schrotthandel Brockenbauer“ (DB-Nr. 7049-01-009-00)
- Objekt-Nr. 04962, AS „DB-Fläche, Kfz-Werkstatt Brenner“ (DB-Nr. 7049-01-011-00)
- Objekt-Nr. 05844, AS „DB-Fläche, Containerdienst Fa. K. Hühn“ (DB-Nr. 7049-01-012-00)
- Objekt-Nr. 04963, AS „DB-Fläche, Mineralölvertrieb Rhenania“ (DB-Nr. 7049-01-013-00)
- Objekt-Nr. 05839, AS „DB-Fläche, Baustoffhandel Webau“ (DB-Nr. 7049-01-016-00)
- Objekt-Nr. 04975, AS „DB-Fläche, Schrottplatz Hühn, Bergstr. 5/2“ (DB-Nr. 7049-01-017-00)
- Objekt-Nr. 05840, AS „DB-Fläche, Güterbahnhof Ladestraße“ (DB-Nr. 7049-01-Ladestraße)

### B-Flächen mit Neubewertung bei Nutzungsänderung sowie Entsorgungsrelevanz:

- Objekt-Nr. 04969, AS „DB-Fläche, Gebäude der ehem. Fahrleitungskolonnen, Bergstr. 5“ (DB-Nr. 7049-01-018-00)
- Objekt-Nr. 04977, AS „DB-Fläche, Schrottplatz Hühn, Bergstr. 5/2“ (DB-Nr. 7049-01-015-00)
- Objekt-Nr. 05054, AS „DB-Fläche, Eigenverbrauchstankstelle Fa. Henkel Transporte“ (DB-Nr. 7049-01-014-00)
- Objekt-Nr. 04961, AS „DB-Fläche, Spedition Busch, Weinheim“ (DB-Nr. 7049-01-010-00)
- Objekt-Nr. 04958, AS „DB-Fläche, Werkstatt und Müllgrube, Weinheim“ (DB-Nr. 7049-01-007-00)
- Objekt-Nr. 05841, AS „DB-Fläche, Güterbahnhof, Gleisbereich“ (DB-Nr. 7049-01-Gleisbereich)

Eine Fläche wird mit dem weiteren Handlungsbedarf OU (orientierende Untersuchung) eingetragen, wenn Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gemäß § 3 Abs. 1 BBodSchV bestehen und bei aktueller Nutzung die Ausbreitung möglicherweise vorhandener Schadstoffe über einen oder mehrere Wirkungspfade in die Umwelt (Exposition) möglich ist. Es wird daher gemäß § 3 Abs. 3 BBodSchV die Durchführung einer orientierenden Untersuchung nach § 9 Abs. 1 BBodSchG erforderlich. Die Fläche wird im Altlastenkataster geführt.

Bei einer als B-Fläche (Handlungsbedarf Kategorie B) eingeschätzten Fläche bestehen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gemäß § 3 Abs. 1 BBodSchV. Bei aktueller Nutzungssituation ist die Ausbreitung möglicherweise vorhandener Schadstoffe in die Umwelt über alle Wirkungspfade unwahrscheinlich (keine Exposition). Weitere Untersuchungen sind daher unverhältnismäßig. Mit einer Änderung der Exposition für mögliche Schadstoffe (z.B. durch Entsiegelung der Fläche) kann jedoch eine Situation entstehen, in der der Transfer möglich wird. Dann werden orientierenden Untersuchungen nach § 9 Abs. 1 BBodSchG für einen oder mehrere Wirkungspfade erforderlich. Die Fläche wird im Altlastenkataster geführt.

Aufgrund der Vielfalt der Verunreinigungen sowie der Schadstoffzusammensetzung und -verteilung sowie um das Gefahrenpotential abzuschätzen, bewerten und gegebenenfalls weitere Maßnahmen ergreifen zu können, wurden für die im Altlastenkataster mit dem Handlungsbedarf OU/DU eingetragene Altstandorte 2010 ergänzende Detailuntersuchungen (DU)



von Büro dplan, Karlsruhe durchgeführt.<sup>24</sup> Des Weiteren wurde im diesem Zuge auch das städtische Flurstück 1281/17 orientierend untersucht.<sup>25</sup> Der Untersuchungsumfang wurde im Vorfeld vom Fachgutachter mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises abgestimmt. Für alle untersuchten und in Abbildung 7 dargestellten Flächen einschließlich des städtischen Flurstücks Nr. 1281/17 wurden künstliche schadstoffhaltige Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit festgestellt.

Das Ergebnis der ergänzenden Detailuntersuchung zeigt weiter, dass für zwei Flächen der Wirkungspfad Boden-Grundwasser betroffen ist. Zu den konkreten Flächen hat der Gutachter im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Bodenschutzbehörde am 09.08.2011<sup>26</sup> folgende Aussagen getroffen:

**Objekt-Nr. 04959, AS „DB-Fläche, Kfz-Betriebswerk“ (DB-Nr. 7049-01-008-00):**

Auf der Untersuchungsfläche liegt eine lokale Bodenbelastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) vor, die jedoch im unmittelbar abströmenden Grundwasser selbst keine Prüfwertüberschreitungen verursacht. Eine nennenswerte Verlagerung von MKW durch Niederschlagswasser ist angesichts der geringen Wasserlöslichkeit und relativ hohen Rückhaltekapazität des bindigen Bodens bei der geplanten Versiegelung nicht zu erwarten.

**Objekt-Nr. 05844, AS „DB-Fläche, Containerdienst Fa. K. Hühn“ (DB-Nr. 7049-01-012-00)**

Die Hauptverunreinigung im Boden wurde in Tiefen zwischen 2-4 m unter Geländeoberkante, teilweise bis in den Grundwasserwechselbereich festgestellt. Es liegen Prüfwertüberschreitungen für MKW und Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Grundwasser vor. Die durchgeführten Grundwasseruntersuchungen bestätigen einen „ortsfesten“ Grundwasserschaden, d.h. von der Schadstoffquelle ist keine über den unmittelbaren Abstrom hinausgehende Belastung des Grundwassers vorhanden. Gemäß den Ausführungen des Baugrundgutachters sind auf der Fläche im Rahmen der ausgeführten Untersuchungen (teilweise bis ca. 15-20 m Tiefe) nur sehr eng begrenzte Grundwasserführende Schichten angetroffen worden. Aufgrund der kleinräumigen horizontalen und vertikalen Verzahnung von Sanden und Kiesen mit bindigen Schichten (Schluffe/Tone) ist im Untersuchungsbereich nicht von einem zusammenhängenden Grundwasserleiter auszugehen. Nach Einschätzung der Gutachter<sup>27</sup> handelt es sich daher um lokale Schichtwasservorkommen.

Die Gutachter empfehlen, dass: „unter Beibehaltung des derzeitigen Zustandes bzw. der nach Entwurf des Bebauungsplanes ersichtlichen Lage in versiegelten Verkehrsflächen [...] keine weiteren Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung oder Sanierung erforderlich (sind).“<sup>28</sup>

---

<sup>24</sup> Vgl. DB Netz AG (2003): Ergänzende Detailuntersuchung Standort 7049 Mannheim, Teilstandort Weinheim 01 Weinheim, erweiterte PE-Fläche Weinheim, Karlsruhe, Gefährdungsabschätzung II a auf der Grundlage des 4-Stufen-Programms Bodensanierung.

<sup>25</sup> Vgl. dplan (Juli 2010): Weinheim, Fläche 7049-01 – erweiterte PE-Fläche Teilstandort 01 Weinheim ergänzende Detailuntersuchung DU; Karlsruhe.

<sup>26</sup> Vgl. dazu Protokoll Nr. 01 zum Thema Altlastenproblematik, Versickerung von Regenwasser vom 09.08.2011, erstellt von nhp partnership, Seevetal.

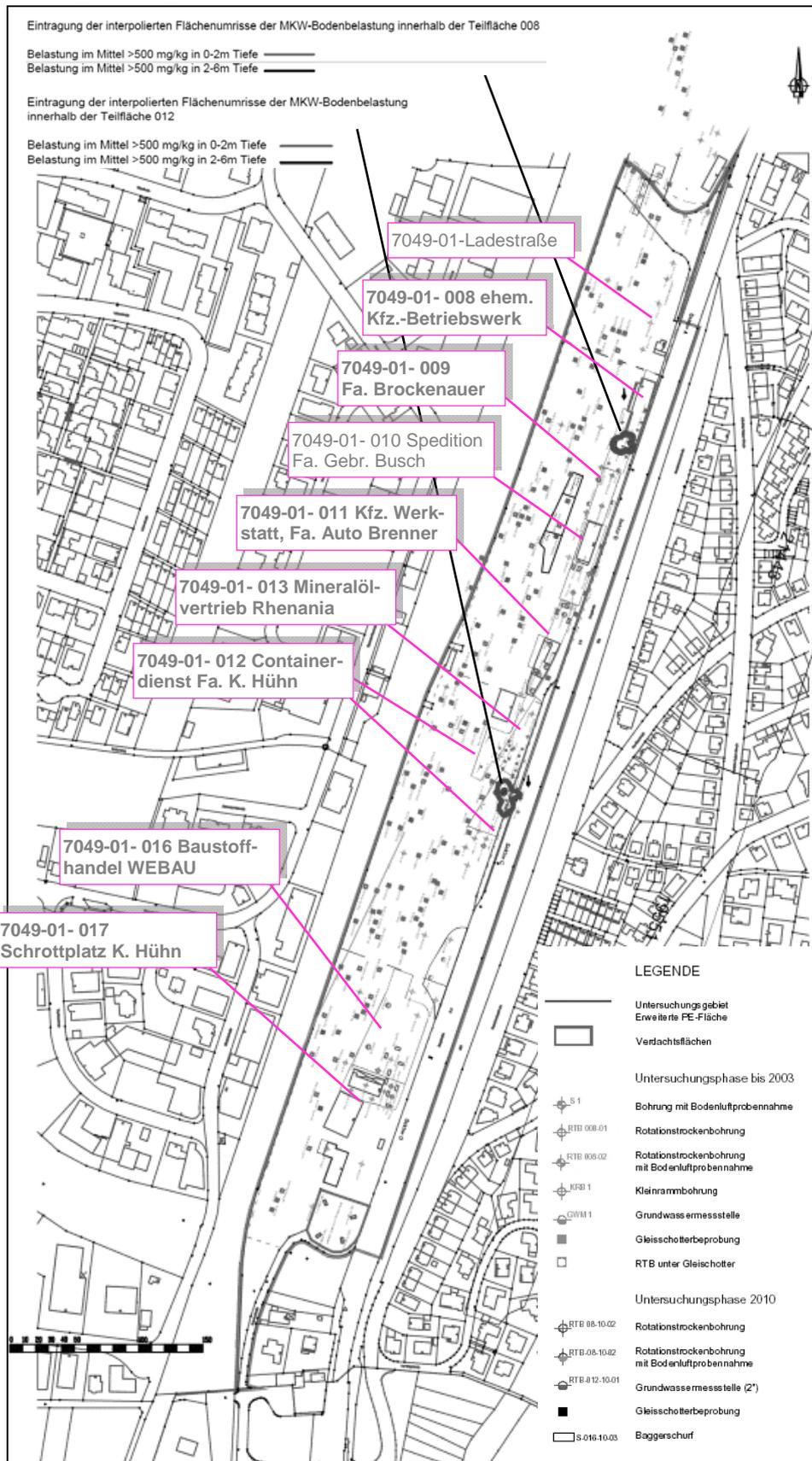
<sup>27</sup> Vgl. IBES Baugrundinstitut GmbH (2009): Geotechnischer Bericht zur Versickerung, Neustadt/ Weinstraße, S. 5 sowie Protokoll Nr. 01 zum Thema Altlastenproblematik, Versickerung von Regenwasser vom 09.08.2011, erstellt von nhp partnership, Seevetal.

<sup>28</sup> dplan (Juli 2010): Weinheim, Fläche 7049-01 – erweiterte PE-Fläche Teilstandort 01 Weinheim ergänzende Detailuntersuchung DU; Karlsruhe.

---



**Abbildung 7: Abgrenzung der Altstandorte**



Quelle: Ingenieurbüro dplan, Karlsruhe, 2010, Ergänzungen 2011; ergänzt durch eigene Darstellung



Die Gutachter stellen für diese Flächen keinen weiteren Handlungsbedarf fest. Zur Begründung ihrer Einschätzung führen die Gutachter an: „Maßgeblichen Anteil an der geringen Ausbreitung haben die bindigen Deckschichten, die einen Rückhalt der Schadstoffe bewirken. Wird die Fläche nicht entsiegelt (z. B. als Grünanlage), so ist bei der Nachnutzung (Bebauung oder versiegelte Verkehrsfläche) keine Verschlechterung der Situation zu erwarten.“<sup>29</sup>

Zu den vorgelegten Untersuchungen gab es ein Abstimmungsgespräch mit der Unteren Bodenschutzbehörde am 09.08.2011, dabei wurden die durchzuführenden Maßnahmen und Festsetzungen des Bebauungsplanes abgestimmt.<sup>30</sup> Nach Einschätzung der Unteren Bodenschutzbehörde kann auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen sichergestellt werden, dass eine bauliche Nutzung durch eine gewerbliche Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad grundsätzlich möglich ist und sich daraus kein unbewältigtes Konfliktpotential im Rahmen der nachfolgenden Genehmigung oder Nutzung ergibt (vgl. Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 13.01.2012).

In Ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf hat die Untere Bodenschutzbehörde zudem in Aussicht gestellt, dass die Bewertung des Handlungsbedarfs für die untersuchten acht Einzelflächen von der Kategorie „DU (Detailuntersuchung) / OU (Orientierende Untersuchung)“ in die Kategorie „B - Belassen“ grundsätzlich umgestuft werden kann. Eine solche Umstufung des Handlungsbedarfs kann jedoch erst erfolgen, wenn durch eine tatsächlich vorhandene Bebauung oder Versiegelung und damit einhergehender Sicherung der Verunreinigungen hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch die Umstufung rechtfertigt.

## **5.7 Leitungen, Brücken und Gleisanlagen**

Im Süden des Plangebiets befindet sich eine Straßenbrücke (Zeppelinbrücke). In der Mitte des Plangebiets befindet sich die Fußgänger- und Radfahrerbrücke Barbarasteg mit den Rampen zur Bergstraße. Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Gleisanlagen der stark befahrenen Bahnstrecke Heidelberg - Darmstadt.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die entlang der B 3 und von Osten einige Meter nach Westen in das Gebiet verlaufen. Diese Leitungen können von den Baumaßnahmen berührt sein und müssen gegebenenfalls gesichert werden. Sollte eine Verlegung von Leitungen im Rahmen der Baumaßnahmen notwendig sein, wird der Erschließungsträger die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem jeweiligen Leitungsträger abstimmen.

Parallel zum Barbarasteg verläuft ein Hauptabwasser-Sammelkanal (Ei-Profil 800/1200) des Eigenbetriebs Stadtentwässerung der Stadt Weinheim. In Nord-Süd-Richtung verläuft außerdem vom Knotenpunkt Friedrich-Vogler-Straße parallel zur Bergstraße B3 bis auf Höhe des Barbarastegs ein Hauptabwasser-Sammelkanal mit DN 700 bzw. DN 1000 des Eigenbetriebs Stadtentwässerung der Stadt Weinheim. Darüber hinaus befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern im Plangebiet.

---

<sup>29</sup> Ebenda.

<sup>30</sup> Vgl. dplan (Juli 2010): Weinheim, Fläche 7049-01 – erweiterte PE-Fläche Teilstandort 01 Weinheim ergänzende Detailuntersuchung DU; Karlsruhe.

---



## 6 Planungskonzeption

Das Plankonzept sieht vor, das seit Jahren brach liegende Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in Weinheim einer geordneten, städtebaulich adäquaten Nutzung zuzuführen und somit innerstädtische Flächenressourcen für die Entwicklung zu nutzen. Es ist vorgesehen auf dem Geländestreifen zwischen der B3 und den Gleisanlagen der Bahntrasse verschiedene Einzelhandelseinrichtungen zu entwickeln.

### 6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Planung verfolgt die Stadt folgende städtebauliche Grundidee (von Ost nach West):

- Grünstreifen und Baumreihe westlich der Bergstraße/ B3
- Rad- und Fußweg
- übergrünte Stellplatzflächen ohne größere Einbauten und sonstige bauliche Anlagen
- Gebäuderiegel aus Fachmärkten und ergänzenden Nutzungen
- Umfahrt für Anlieferverkehr und Rettungsweg

Diese Grundidee konkretisiert sich in den folgenden zentralen städtebaulichen Zielen:

- Ausweisung eines Sondergebiets für ein Fachmarktzentrum mit maximal 20.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche mit konkreten Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Sortimente und jeweiligen Verkaufsflächengrößen, so dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können. Begleitend sollen Gastronomiebetriebe und ergänzende Dienstleistungsnutzungen zugelassen werden.
- Ausweisung eines Gewerbegebiets im nördlichen Teil.
- Herstellung und Sicherung einer Baumreihe entlang der Bergstraße (B3).
- Herstellung und Sicherung von Baumpflanzungen zur städtebaulichen Gliederung und grünordnerischen Aufwertung der Stellplatzflächen vor den Fachmärkten.
- Sicherung einer Rad- und Fußwegeverbindung entlang der Bergstraße (B3) sowie über den Barbarasteg.
- Sicherung der Möglichkeit einer vertikalen Anbindung des Barbarastegs an das Plangebiet (über einen Treppenturm).
- Herstellung und Sicherung der öffentlichen Erschließung des Plangebiets über maximal zwei Zufahrten von der Bergstraße (B3).
- Herstellung und Sicherung der privaten Erschließung innerhalb des Plangebietes über eine Anlieferumfahrt westlich der Gebäude mit reinen Ausfahrten nach Süden über die Gewerbestraße und nach Norden über eine Ausfahrt auf die Bergstraße (B3).
- Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen für eine Verlängerung des Multrings.



## 6.2 Städtebauliches Konzept

Im Auftrag des Grundstückseigentümers wurde in Abstimmung mit der Stadt Weinheim ein städtebauliches und architektonisches Konzept<sup>31</sup> erarbeitet, das dem Bebauungsplan im Bereich des festgesetzten Sondergebietes zugrunde gelegt wurde (vgl. Abbildung 8).

Auf dem rd. 850 m langen und bis zu 90 m breiten Geländestreifen westlich der Bergstraße sind großflächige Einzelhandelbetriebe sowie ergänzende Nutzungen geplant. Auf einem kleineren Abschnitt im Norden sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Das Konzept sieht eine Aufteilung in vier Bereiche vor: Der Teilbereich des Baumarktes im Süden, der mittlere Bereich mit mehreren kleineren Fachmärkten und der nördliche Teilbereich des Möbelmarktes mit anschließendem Gewerbegebiet.

Die Gebäude der geplanten Einzelhandelseinrichtungen sollen entlang der westlichen Grenze der Sondergebietsflächen errichtet werden. Die Gebäudestellung orientiert sich dabei am Verlauf der Bahnlinie. Zwischen Bahngrundstück und Gebäude sind Erschließungsanlagen geplant, so dass eine Umfahrt der Gebäude ermöglicht wird und die Anlieferung über die rückwärtige Seite der Gebäude erfolgen kann. Der Bereich südlich der Zeppelinbrücke soll von Bebauung frei gehalten werden.

Die größten Gebäude unter Ausnutzung der größten Grundstücksbreite sind im Süden des Gebietes geplant. Die größte zusammenhängende Baumasse soll das Baumarktgebäude, das unmittelbar nördlich der Zeppelinbrücke angeordnet ist, darstellen. Die sich anschließenden Fachmärkte, südlich und nördlich des Barbarastegs sollen eine geringere Gebäudetiefe aufweisen. Auf den Fachmärkten wird teilweise ein zweites Geschoss vorgesehen. Neben Verkaufsflächen sind in den Obergeschossen auch Räume für ergänzende Nutzungen geplant. Nördlich der Fachmärkte kann ein Systemgastronomiebetrieb errichtet werden, der in Form eines Einzelgebäudes geplant ist. Nördlich daran anschließend wird ein Möbelmarkt errichtet.

Die flachen bzw. die flach geneigten Dächer können von verschiedenen Seiten, insbesondere von der Zeppelinbrücke und dem Barbarasteg, aber auch von den am Hang liegenden Wohngebieten östlich der OEG-Trasse gut eingesehen werden. Auf die Gestaltung der Dächer wird daher ein besonderer Wert gelegt. Die Dachflächen sollen begrünt und die Technikaufbauten eingehaust werden.

Die Fassaden entlang der Bahn sind ein wesentlicher Aspekt der Wahrnehmung der Stadt Weinheim durch Zugreisende. Diese Fassaden sollen durch Gliederung und Begrünung gestalterisch aufgewertet werden. Werbeanlagen sind hier nicht vorgesehen.

Entlang der Bergstraße wird zwischen dem Fuß- und Radweg und der B 3 eine durchgehende Baumreihe aus heimischen, standortgerechten, blühenden Bäumen auf einem durchgehenden Grünstreifen angepflanzt. Dadurch soll in Anlehnung an das historische Thema der „blühenden Bergstraße“ eine grünordnerische und gestalterische Aufwertung des südlichen Stadteingangs erfolgen.

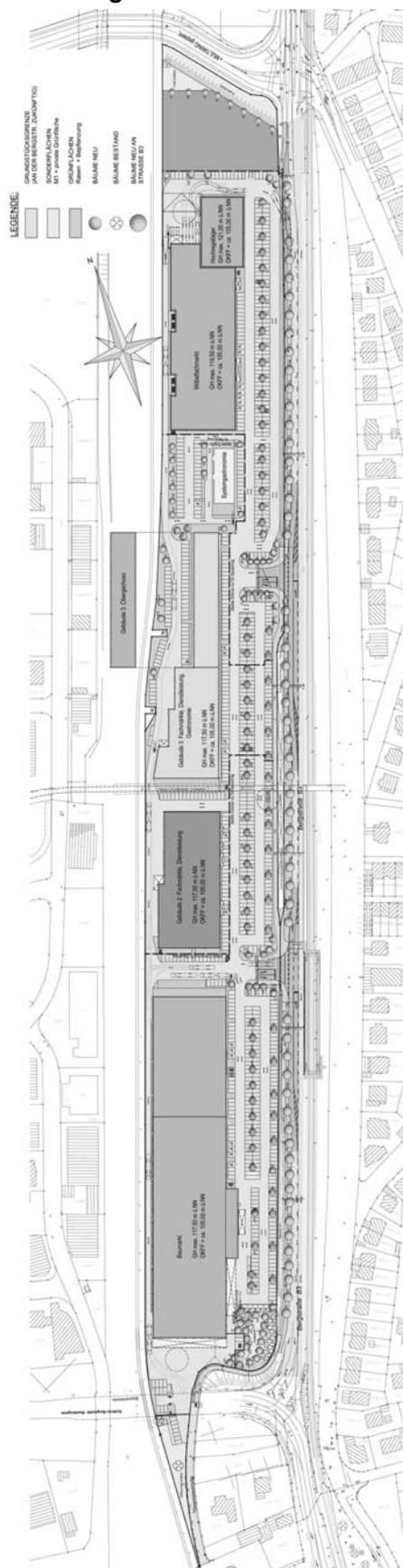
Östlich der geplanten Gebäude sind Kundenparkplätze vorgesehen. Dieser Bereich soll durch die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen gegliedert und optisch aufgewertet werden.

---

<sup>31</sup> Vgl. nhp partnership (März 2012): Funktionsplan 17, Seevetal.



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept



Quelle: Ingenieur- und Architekturbüro nhp, Funktionsplan 17 vom 29. März 2012



Für den Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes liegt noch keine konkrete Planung wie für den Bereich des Sondergebietes vor. Daher werden für diesen Bereich nur orientierende Vorgaben durch das städtebauliche Konzept gemacht. Vorgesehen ist die Schaffung eines Gewerbegebiets mit hochwertigen Nutzungen, um den Bereich des Stadteinganges von Weinheim aufzuwerten und an die Gestaltung des Sondergebietes anzuknüpfen. Die in diesem Bereich möglichen baulichen Anlagen sollen dazu dienen, eine Raumkante zur B 3 sowie zur Bahnlinie zu bilden, die einen repräsentativen Charakter aufweist. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung wäre z.B. eine Bebauung mit einem mehrgeschossigen Büro- oder Hotelgebäude vorstellbar.

### **6.3 Verkehr und Erschließung**

Die Erschließungsplanung sieht vor, die Fläche über zwei zentrale lichtsignalisierte Zufahrten von der Bergstraße für den motorisierten Kundenverkehr zu erschließen.

Der Liefer- und Serviceverkehr, insbesondere der Lkw-Verkehr, soll vorrangig über die südliche der beiden neuen Zufahrten von der B 3 in das Gebiet einfahren und über eine Umfahrung und Anlieferzone westlich des Gebäuderiegels nach Süden und Norden abfließen. Daher ist im Norden und Süden jeweils eine zusätzliche Ausfahrt für den Lieferverkehr vorgesehen.

Im Norden ist im Bereich zwischen der nördlichen Zufahrt und dem festgesetzten Gewerbegebiet eine Ausfahrt als reiner Rechtseinbieger auf die B3 zur Abwicklung des aus dem Sondergebiet sowie des Gewerbegebietes abfahrenden Lieferverkehrs vorgesehen.

Im Süden soll die Gewerbestraße ausschließlich als Ausfahrt für einen Teil des Lieferverkehrs des Baumarktes sowie als Ausfahrt des Personalparkens des Baumarktes genutzt werden. Die Straße soll auf 5 m Fahrbahnbreite als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Im Bereich der Ausfahrt vom Gebiet auf die Gewerbestraße soll im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung über bautechnische Maßnahmen (ferngesteuerte Tor- oder Schrankenanlage) einerseits die Verkehrssicherheit im Verflechtungsbereich zwischen Kfz-Verkehr und Rad- und Fußweg gewährleistet werden und andererseits verhindert werden, dass der Kundenverkehr über die Gewerbestraße abfließen kann. Eine entsprechende Regelung zur Ausgestaltung dieser Ausfahrt wurde in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Für die Gewerbestraße ist aus dem Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ kommend ein Einrichtungsverkehr vorgesehen, im Gegenverkehr ist nur die Zufahrt zu einem Wohngebäude möglich (Beschilderung Sackgasse, Anlieger bis Brücke frei). Der geplante Baumarkt erzeugt voraussichtlich im Bereich Gewerbestraße ca. 20 Anlieferfahrten pro Tag (nur Ausfahrt). Die für das Personal des Baumarktes vorgesehenen Stellplätze werden pro Tag im Mittel jeweils maximal von 2 Nutzern frequentiert. Die Zufahrt für die Mitarbeiter soll ausschließlich über die neue Zufahrt (nördlich Zeppelinbrücke) von der B 3 aus erfolgen.

Die innere Erschließung für den Kundenverkehr soll über eine durchgehende die beiden Einmündungen verbindende Wegführung zur Verteilung des Kfz-Verkehrs zu den Parkierungsanlagen erfolgen.

Die Erschließung des Areals für Fußgänger und Radfahrer soll über die vorhandene bzw. wieder herzustellende Wegeinfrastruktur erfolgen. Vorgesehen ist zudem eine direkte Erreichbarkeit des Plangebietes von der Haltestelle Rosenbrunnen aus. Dazu wird nördlich des



Westbahnsteiges der Haltestelle eine niveaugleiche Fußgängerquerung der Bergstraße geplant. Personen mit Ziel Fachmarktzentrum müssen somit nicht den Umweg über die Rampen und Treppen nehmen, um die Bergstraße über den Barbarasteg zu überqueren. Die Wegstrecke wird erheblich bequemer und verkürzt sich um rund 150 Meter auf ca. 300 m, wodurch der südliche Teil des Plangebietes zukünftig gut für ÖPNV-Kunden erschlossen ist.

Das bestehende Fuß- und Radwegenetz soll im Grunde erhalten bleiben und mit dem Fachmarktzentrum verknüpft werden. Die Fußwege sollen getrennt weitergeführt werden und sich im Gebiet zu den Fachmarktzugängen verteilen. Der Radverkehr soll über die interne Erschließung weitergeführt werden. Die Fahrradstellplätze sind in direkter Zuordnung zu den Eingangsbereichen der Fachmärkte vorgesehen. Der durchgehende Fuß- und Radweg entlang der B 3 wird in seinem Verlauf an die neuen Einmündungen angepasst und an einigen Stellen nach Westen verlegt werden. Die Querung über den Barbarasteg soll in ihrer jetzigen Form unverändert beibehalten werden. Über eine zusätzlich mögliche Treppenanlage kann eine direkte fußläufige Anbindung des Barbarastegs auf das Gelände geschaffen werden.

Entsprechend der Planungen des Grundstückseigentümers sollen insgesamt 955 PKW-Stellplätze im Bereich des Sondergebietes errichtet werden. Der konkrete Stellplatznachweis wird im Baugenehmigungsverfahren erbracht. Für Fahrräder sind in direkter Zuordnung zu den Eingängen der Fachmärkte insgesamt 51 Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Die Planung der Erschließungsanlagen ist vom Erschließungsträger parallel zum Bebauungsplanverfahren mit den Straßenbaulastträgern (Regierungspräsidium Karlsruhe, Straßenbauamt des Rhein-Neckar-Kreises, Tiefbauamt der Stadt Weinheim) bzw. der Betreiberin der OEG-Strecke (MVV, RNV) sowie den Verkehrsbehörden und der Polizei abgestimmt worden.<sup>32</sup>

## 6.4 Nutzungen

Als Ankernutzungen sind zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von zusammen rund 16.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Im Süden ist ein Baumarkt mit rund 9.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und im Norden des Sondergebietes ein Möbelfachmarkt mit rund 6.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Hochregallager vorgesehen.

Zwischen dem Baumarkt und dem Möbelfachmarkt sollen weitere Fachmärkte angesiedelt werden. Ergänzend sind dort auch Fachmärkte mit (teilweise) zentrenrelevanten Sortimenten, wie ein Getränkemarkt und ein Elektrofachmarkt vorgesehen. Die zulässige Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Warensortimente liegt unterhalb von 800 m<sup>2</sup>.

Zur Abrundung des Nutzungsspektrums sollen gastronomische Nutzungen (u. a. ein Systemgastronomiebetrieb/ Fast-Food-Restaurant) zugelassen werden. Weiterhin sind ergänzend Dienstleistungsbetriebe (z.B. Tierarztpraxis oder ein Schlüsseldienst) sowie Räume für sportliche Nutzungen (Fitnessstudio) geplant.

Der überwiegende Teil des Geländes soll als „Sondergebiet Fachmarktzentrum“ und ein kleinerer Teil im Norden als Gewerbegebiet entwickelt werden. Für das Gewerbegebiet sind das östlich benachbarte Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

---

<sup>32</sup> Vgl. Protokoll Nr. 01 zur Verkehrsrechtlichen Erschließung, Abstimmungsgespräch mit Regierungspräsidium Karlsruhe am , Straßenbauamt Rhein-Neckar



## **6.5 Grünkonzeption mit Vorschlag für landschaftspflegerische Maßnahmen**

Die Planung sieht eine nahezu vollständige gründordnerische Neugestaltung des Geländes vor. Lediglich im südlichen Bereich des Gebietes befinden sich Grünflächen, die sich von ihrer Struktur und der vorhandenen Vegetation zum Erhalt und zur ökologischen Weiterentwicklung eignen (zur Bewertung des Bestandes vgl. Kapitel 9.5).

Die Dachflächen der Gebäude werden begrünt. Ebenso werden die Fassaden durch Begrünung gestalterisch aufgewertet. Dachbegrünungen tragen zur zusätzlichen Verzögerung des Wasserabflusses aus dem Gebiet bei. Dach- und Fassadenbegrünungen wirken sich positiv auf das lokale Klima aus, befeuchten und reinigen die Luft, isolieren im Sommer die Kühle und im Winter die Wärme. Sie spenden Sauerstoff und bieten Tieren Schutz und Nahrung.

Das Baugebiet wird zudem durch die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen im Bereich der Stellplätze gegliedert und optisch aufgewertet. Die Baumpflanzungen tragen insbesondere durch ihre Schatten spendende Funktion zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Sie tragen in den Randbereichen des Gebietes auch dazu bei, dass die optische und klimatische Wirkung der geplanten Baukörper gemindert wird. Neben den begrüntem Baumscheiben werden zudem neue Grünflächen im Gebiet angelegt.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, entlang der Bergstraße ist zwischen dem Fuß- und Radweg und der B 3, ist eine durchgehende Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Bäumen mit besonderem Blütenaspekt geplant. Hierdurch wird der Straßenraum optisch gefasst und im Sinne des Leitbilds „Blühende Bergstraße“ aufgewertet.

Die genannten grünordnerischen Maßnahmen stellen gleichzeitig auch Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für den naturschutzfachlichen Ausgleich des Eingriffes (vgl. Kapitel 9.8) durch das Vorhaben dar. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird insbesondere eine Stabilisierung der lokalklimatischen Situation erreicht.

## **6.6 Ver- und Entsorgung**

### ***Strom***

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen in den umgebenden Verkehrsflächen sichergestellt. Für den Betrieb der geplanten Nutzungen sind Trafostationen im Plangebiet herzustellen.

### ***Gas***

Die Gasversorgung der Betriebe kann über den im Süden des Gebietes vorhandenen Anschluss an die Gasversorgungsleitungen erfolgen.

### ***Wasser***

Die Wasserversorgung erfolgt über Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in den umgebenden Verkehrsflächen.



### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird auf dem Gelände gesammelt und in den über das Gelände führenden Mischwasserkanal eingeleitet. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens müssen die erforderlichen privaten Entwässerungsanlagen hergestellt werden. Im Rahmen eines Entwässerungsantrages<sup>33</sup> und einer Studie zur Oberflächenentwässerung<sup>34</sup> wurde nachgewiesen, dass die Entwässerung in der vorgeschlagenen Form technisch grundsätzlich möglich ist.

Die konkrete Ausführung der privaten Entwässerungsanlagen insbesondere die Lage und Anzahl der Einleitpunkte wurde vom Eigenbetrieb Stadtentwässerung geprüft. Die Genehmigung für den Anschluss der Grundstücksentwässerung wurde am 06.03.2012 bereits erteilt. Die für das Plangebiet angegebene gesamte Einleitmenge (Schmutz- und Niederschlagswasser) für die Entwicklungsfläche in den Kanal wurde mit 200 l/ s festgelegt.

Das derzeitige öffentliche Kanalsystem im Plangebiet ist überlastet. Vor dem Hintergrund der umfangreichen Versiegelung durch die geplanten neuen Nutzungen wurden die vorhandenen Kapazitäten auch im Zusammenhang mit dem neuen Generalentwässerungsplan (GEP) überprüft und sollen neu geordnet werden.

In der entwässerungstechnischen Studie des Büros IPR<sup>35</sup> wurden verschiedene technisch mögliche Ausbaualternativen beschrieben und bewertet. Die Ausbauplanung wird durch den Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Weinheim parallel mit den Baumaßnahmen vorangetrieben. Die Planungen werden mit dem Wasserrechtsamt abgestimmt. Die öffentliche Kanalisation wird im Anschluss an den Satzungsbeschluss im Zuge der Baumaßnahmen ausgebaut, sodass die ordnungsgemäße Entsorgung der Schmutzwässer und auch der anfallenden Niederschlagswässer im Plangebiet zukünftig sichergestellt werden kann.

### **Niederschlagswasser**

Eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer ist aufgrund der teilweise sehr geringen Versickerungsleistung der Böden<sup>36</sup> und der Vielfalt der vorhandenen Bodenverunreinigungen sowie der Schadstoffzusammensetzung und -verteilung nicht vorgesehen (vgl. Kapitel 5.6). Vor einer (Teil-)Versickerung wären zwingend detaillierte feinmaschige Untersuchungen des Bodens und voraussichtlich ein großräumiger Austausch des belasteten Bodenmaterials erforderlich, sodass eine Versickerung mit vertretbarem Aufwand nicht möglich ist und daher planerisch nicht weiterverfolgt wird.

Es ist vielmehr vorgesehen die anfallenden Oberflächenwässer über das öffentliche Mischwasserkanalnetz abzuführen. Aufgrund der Einleitbeschränkung von maximal 200 l/ s für die gesamte Einleitmenge von Schmutz- und Niederschlagswasser, ist das Oberflächenwasser jedoch gedrosselt abzugeben.

---

<sup>33</sup> Vgl. Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH (Dezember 2011): Entwässerungsantrag Neubau eines Fachmarktzentrums Weinheim/Bergstraße, Oststeinbeck.

<sup>34</sup> Vgl. IPR Consult Ingenieurgesellschaft Pappen und Riedel GmbH (August 2010): Studie „Oberflächenentwässerung ehemaliger Güterbahnhof Weinheim“ (wasserwirtschaftlicher Begleitplan), Neustadt a. d. Weinstraße.

<sup>35</sup> Vgl. IPR Consult Ingenieurgesellschaft Pappen und Riedel GmbH (November 2010): Studie „Generalentwässerungsplan Weinheim - Untersuchung von Alternativvarianten im Bereich St. Barbarasteg/ Multring“

<sup>36</sup> Vgl. Dr. Ing. Orth GmbH, Karlsruhe (August 2011): Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Karlsruhe.

---



## 6.7 Erfordernisse des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

In einer Entfernung von ca. 750 m zum Plangebiet befindet sich das Stadtzentrum von Weinheim. Es handelt sich beim Plangebiet also um einen gut integrierten Bereich innerhalb des Siedlungsgebietes von Weinheim. Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden, da sich direkt im Anschluss an das Plangebiet die OEG-Haltestelle „Rosenbrunnen“ befindet. Zudem ist das Plangebiet auch gut an das örtliche Fuß- und Radwegenetz angebunden. Die Ausweisung als gewerblich genutzte Fläche in diesem Bereich entspricht damit dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“. Diesem Leitbild zufolge kann das Verkehrsbedürfnis verringert und somit der Verkehr vermieden werden, wenn die räumliche Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit, (Nah-)Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsorten gering sind.

Dadurch sollte es möglich sein, dass anteilig mehr Fußgänger-, Radfahr- oder öffentlicher Personennahverkehr und weniger motorisierter Individualverkehr stattfindet und daher der CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert wird.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 07. August 2008, in Kraft seit 01.01.2009, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG in Verbindung mit der Energieeinsparungsverordnung – EnEV) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

Zudem war das städtebauliche Konzept Gegenstand einer klimaökologischen Untersuchung. Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde auf die Ergebnisse dieser Untersuchung abgestimmt. Durch entsprechende Festsetzungen der Gebäudehöhen, durch Anpflanzungen von Bäumen sowie eine Dach- und Fassadenbegrünung werden die klimaökologischen Auswirkungen abgemildert (vgl. Kapitel 9.5.5.)



## 7 Planungsalternativen

Die Stadt Weinheim hat insbesondere in den Sortimentsbereichen Heimwerker- und Gartenbedarf<sup>37</sup> sowie Technik<sup>38</sup> Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Ziel ist es, diese Kaufkraft vor Ort zu binden und das bestehende Einzelhandelsangebot zu ergänzen. Dabei geht es nicht zuletzt um die Sicherung der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum. Im Einzelhandelsgutachten<sup>39</sup> wurde nachgewiesen, dass die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandelsbetrieben verträglich ist.

### **Standortalternativen**

Die Standortentscheidung für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs ist bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans 2004 getroffen worden. Im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplans parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wurde diese Entscheidung nochmals überprüft und bestätigt. Der Standort ehemaliger Güterbahnhof eignet sich in besonderer Weise für die Entwicklung eines Fachmarktzentrums und ergänzender gewerblicher Nutzungen. Gleichwertige Standortalternativen existieren auch vor dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der primären Wiedernutzbarmachung von Brachflächen nicht.

### **Konzeptalternativen**

Mit der Standortentscheidung auf Ebene des Flächenutzungsplans für eine Sonderbaufläche Einzelhandel und daran anschließend einer gewerblichen Baufläche ist auch die grundsätzliche Nutzungsstruktur bereits vorgeprägt. Dennoch besteht grundsätzlich eine gewisse Variationsbreite hinsichtlich

- der Betriebstypen bzw. -formen,
- des exakten räumlichen Umfangs und
- der Bebauungsstruktur.

Der Flächennutzungsplan definiert das städtebauliche Ziel, auf dem ehemaligen Güterbahnhof (überwiegend) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von ca. 21.000 m<sup>2</sup> anzusiedeln. Die Fokussierung auf nicht zentrenrelevante Sortimente schließt Einkaufszentren und Direkt-Verkaufs-Zentren als potentielle Betriebstypen von vorneherein aus, weil diese primär den Verkauf zentrenrelevanter Artikel zum Ziel haben. Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten kann entweder in Form einer geringeren Anzahl großer Einzelhandelsbetriebe erfolgen (z.B. Möbelfachmarkt mit sehr großer Verkaufsfläche) oder in Form eines Fachmarktzentrums, d.h. durch die räumlich Konzentration zahlreicher unabhängiger Fachmärkte, ggf. ergänzt durch ergänzende Angebote wie z.B. Gastronomie oder Dienstleistungen.

---

<sup>37</sup> Damit werden die Warengruppen „Heimwerker- und Gartenbedarf/ Autozubehör / zoologischer Bedarf“ umfasst. Vgl. GfK GeoMarketing GmbH (Hrsg.) (2011): Potential- und Wirkungsanalyse für ein geplantes Fachmarktzentrum am ehemaligen Güterbahnhof in Weinheim, Hamburg.

<sup>38</sup> Dies sind die Warengruppen Elektro/ Unterhaltungselektronik und Multimedia/Foto/Optik. Vgl. ebenda.

<sup>39</sup> Vgl. GfK GeoMarketing GmbH (Hrsg.) (2011): Potential- und Wirkungsanalyse für ein geplantes Fachmarktzentrum am ehemaligen Güterbahnhof in Weinheim, Hamburg.

---



Die Verwirklichung einer geringeren Anzahl Einzelhandelsbetriebe scheidet aus städtebaulichen Gründen aus, denn wie sich dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim entnehmen lässt, ist die Ergänzung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots in einer Vielzahl von Sortimenten beabsichtigt. Diese Variante lässt sich aber auch faktisch mangels Nachfrage nicht verwirklichen. Es bleibt daher ein Fachmarktzentrum als einzige sachgerechte und zielführende Betriebsform übrig.

Der räumliche Umfang ergibt sich aus der Betriebsform Fachmarktzentrum, die sich in der Regel durch eine ebenerdige Erschließung mit überwiegend ebenerdigen Nutzflächen auszeichnet. Auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts, das den städtebaulichen, technischen und betriebswirtschaftlichen Erfordernissen Rechnung trägt, wurde der im Bebauungsplan festgesetzte Umfang des Sondergebiets ermittelt. Eine grundlegende Verkleinerung der Fläche ließe die Realisierung von 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in einem marktgängigen Konzept nicht zu. Eine maßgebliche Vergrößerung ist nicht sinnvoll bzw. erforderlich, um die Zielstellung eines Fachmarktzentrums zu erreichen.

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur sind für das Sondergebiet folgende Varianten denkbar:

1. Keine Vorgaben im Bebauungsplan: Damit bestünde die Gefahr einer diffusen baulichen Entwicklung, die weder städtebaulich ansprechend, noch technisch (z.B. hinsichtlich Erschließungswegen, Parkplatzflächen) sinnvoll wäre.
2. Konzentration der Gebäude im Norden und/ oder Süden des Sondergebiets: Diese Variante böte die Möglichkeit eines zentralen, großen Parkplatzes, was eine günstige Erschließung für den Kundenverkehr zuließe. Weiterhin würde auf diese Weise eine Durchlüftungsschneise in Ost-West-Richtung freigehalten. Sehr kritisch ist dieser Ansatz aber hinsichtlich der Lärmauswirkungen zu sehen. Zum einen könnte der Bahnlärm weiter ungehindert auf die östlich gelegenen Wohngebiete ausstrahlen. Zum zweiten würde sich der Lärm aus dem Parkplatz- und Andienungsverkehr sowohl in östliche als auch in westliche Richtung verbreiten und damit in einem großen Bereich potentielle Betroffenheiten hervorrufen. Ungünstig wäre des Weiteren die Einsehbarkeit der üblicherweise auf der Rückseite angeordneten Anlieferbereiche der Fachmärkte von der B 3 aus.
3. Anordnung eines Gebäuderiegels im Osten des Sondergebiets: Diese Struktur würde zu einer Orientierung der Märkte nach Westen führen. Von der Bergstraße und den östlich in Hanglage situierten Wohngebieten wären nur die wenig attraktiven Rückseiten der Fachmärkte zu sehen, was stadtgestalterisch, zumal an einem der meist frequentierten Stadteingänge von Weinheim, nicht erwünscht ist. Zudem wären die Stellplätze für Kunden von der B 3 aus nicht einsehbar. Überdies würden die Gebäude dann aufgrund ihrer Entfernung zur Bahnstrecke keine lärmindernde Wirkung für die östlich angrenzende Wohnbebauung entfalten können.
4. Anordnung eines Gebäuderiegels im Westen des Sondergebiets: Städtebaulich und auch hinsichtlich der Vermarktung hat diese Variante den Vorteil, dass sich die Märkte in Richtung der Bergstraße öffnen und präsentieren. Die vorgelagerten Parkplätze sind gut einsehbar und lassen sich direkt an die B 3 anschließen. Der Bahnlärm kann in östliche Richtung wirkungsvoll abgeschirmt werden. Die Nachteile dieser Variante (fehlende Abschirmung des Parkplatzlärm nach Osten und Einschränkung der Durchlüftung) führen, wie gutachterlich nachgewiesen wurde, nicht zu erheblichen



Auswirkungen auf das Klima oder die das Plangebiet umgebende Bebauung. Zudem kann die Andienung und -lieferung der Märkte über die von der östlich gelegenen Bebauung abgewandten Seite erfolgen.

Der Bebauungsplan setzt aufgrund der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen die Anordnung der Gebäude in Form eines Gebäuderiegels im Westen des Sondergebietes fest, da diese Variante die größten Vorteile bietet und eine für den Standort adäquate städtebauliche Gestaltung darstellt. Mit der vorgesehenen Planung sind verträgliche Lösungen hinsichtlich Klima- und Lärmschutz sowie verkehrliche Erschließung vorgesehen.

Für das Gewerbegebiet bestehen keine durchschlagenden Zwangspunkte hinsichtlich der Flächenabgrenzung. Das Gebiet eignet sich aufgrund seiner Lage und des Zuschnitts für eher kleinteiliges, wenig verkehrsintensives und nicht intensiv störendes Gewerbe. Die Nachfrage nach solchen Gewerbegrundstücken ist in Weinheim überschaubar, zumal es für diesen Bedarf bereits anderer Stelle z.B. im Gebiet „Bergstraße/ Langmaasweg“ geeignete Angebote gibt. Die Abgrenzung des Gewerbegebietes (Verkleinerung gegenüber der zuvor vorgesehenen Gewerbegebietsfläche) entspricht der Zielsetzung das Sondergebiet zu vergrößern.

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur sind für das Gewerbegebiet folgende Varianten denkbar:

1. Keine Vorgaben im Bebauungsplan: Damit bestünde die Gefahr einer diffusen baulichen Entwicklung, die weder städtebaulich ansprechend, noch technisch (z.B. hinsichtlich Erschließungswegen, Parkplatzflächen) sinnvoll wäre.
2. Bebauung mit großflächigen Gewerbebetrieben oder nur einem Gewerbebetrieb. Gegenüber den bereits bestehenden kleinteiligeren Gewerbebetrieben nördlich des Plangebietes würde eine solche Bebauung sich nicht in das städtebauliche Gesamtbild entlang der B 3 einfügen. Großflächige Betriebe bestehen in den meisten Fällen aus größeren Produktions- oder Lagerhallen, die meist eine nur mangelhafte bauliche Gestaltung aufweisen. Durch die Nutzung als Standort für einen Betrieb kann aber eine einheitliche bauliche Gestaltung der Gebäude entstehen, die sich positiv auf das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes auswirken würde. Zudem würde ein großflächiger Betrieb sich an die im Bereich des Sondergebietes geplante großflächigere Bebauung anpassen. Zwischen der kleinteiligeren Bebauung entlang der B 3 und dem Gewerbegebiet innerhalb des Plangebietes wird zukünftig eine Verlängerung des Multringes entstehen und dadurch eine optische Trennung zwischen den Gewerbebetrieben nördlich und der Bebauung innerhalb des Plangebietes ergeben.
3. Bebauung mit mehreren kleinflächigen Gewerbebetrieben. Durch eine solche Bebauung wird die nördlich an das Plangebiet angrenzende Baustruktur von eher kleinteiligen Gewerbebetrieben aufgenommen. An diese schließt sich dann ohne eine nennenswerte optische Gliederung das von großflächigeren Gebäuden geprägte Sondergebiet an.

Im Gewerbegebiet werden hinsichtlich der konkreten Baustruktur keine einschränkten Festsetzungen getroffen. Es wird eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Lediglich die einzuhaltenden Abstände zu einigen Grundstücksflächen werden definiert. Diese Festsetzung garantiert, dass die Flächen des Gewerbegebietes möglichst gut zu vermarkten sind und ermöglicht aufgrund der ungünstigen Erschließungssituation sowie des Grundstückszuschnittes eine flexible Ausnutzung des Grundstückes.

---



## 8 Auswirkungen der Planung

### 8.1 Einzelhandel

Da das Vorhaben wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung haben könnte, wurden die Anforderungen zur Überprüfung der raumordnerischen Verträglichkeit mit der Raumordnungsbehörde im Regierungspräsidium abgestimmt. Übergeordnete Planerische Vorgaben für die Einschätzung der Verträglichkeit der vorgesehenen Einzelhandelsansiedlung ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg, dem Teilregionalplan Einzelhandel (vgl. Kapitel 4.2) sowie aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim.

Gemäß dem Einzelhandelserlass vom 21.02.2001 des Landes Baden-Württemberg bestehen für Einzelhandelsgroßprojekte folgende raumordnerische Mindestanforderungen:

- Das Vorhaben soll vorrangig in an einem städtebaulich integrierten Standort ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Integrationsgebot).
- Das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot).
- Das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich der Vorhabens nicht beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot).

Darüber hinaus erfordert auch § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die qualifizierte Auseinandersetzung mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Um schädliche Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelseinrichtungen in den Versorgungszentren im Einzugsbereich des Vorhabens auszuschließen, wurde 2010/ 2011 von der GfK GeoMarketing GmbH eine Potential- und Wirkungsanalyse für das geplante Fachmarktzentrum<sup>40</sup> sowie eine Überprüfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Vorgaben<sup>41</sup> durchgeführt.

#### ***Integrationsgebot***

Hinsichtlich des Integrationsgebotes ist anzumerken, dass der Standort als Ergänzungsstandort im Einzelhandelsgefüge der Stadt Weinheim einzuordnen ist. Der Standort befindet sich in einer innerörtlichen Lage und ist im Teilregionalplan Einzelhandel (Plankapitel 2.2.5) als Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen.

Um das Vorhaben wirtschaftlich erfolgreich umsetzen zu können, sind aufgrund der Standortanforderungen (ebenerdige Stellplätze, gute bis sehr gute Verkehrsanbindung an ÖPNV und MIV) und einer Mindestangebotspalette (Synergie- und Koppelungseffekte) bei 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und größeren Fachmarkteinheiten rund ca. 6 ha Bauflächen erforderlich.

---

<sup>40</sup> Vgl. GfK GeoMarketing GmbH (Hrsg.) (Juli/ September 2011): Potential- und Wirkungsanalyse für ein geplantes Fachmarktzentrum am ehemaligen Güterbahnhof in Weinheim, Hamburg.

<sup>41</sup> Vgl. GfK GeoMarketing GmbH (Oktober 2011): Ergänzende Berechnungen zu den Festsetzungen im B-Plan für das geplante Fachmarktzentrum am ehemaligen Güterbahnhof in Weinheim, Hamburg.

---



Bauflächen in diesem Umfang oder auch größere Mietobjekte im Bestand im Umfang von 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen in Bestandsgebäuden sind innerhalb des zentralörtlichen Standortbereichs nicht verfügbar und können in diesem Umfang aufgrund der Eigentümer- und Gebäudestrukturen auch grundsätzlich nicht unter wirtschaftlich vertretbarem Aufwand geschaffen werden.

Damit sind in den im Teilregionalplan Einzelhandel für Weinheim dargestellten zentralörtlichen Versorgungsbereich keine für das geplante Vorhaben geeigneten Flächen vorhanden. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten am Ergänzungsstandort „Ehemaliger Güterbahnhof“ steht dem Integrationsgebot folglich nicht entgegen.

Im Bebauungsplan werden allerdings untergeordnet und in geringem Umfang zur Ergänzung und Abrundung des Angebots auch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortimente zugelassen. Es handelt sich dabei um die Sortimente

- Unterhaltungselektronik, Elektrowaren (umfasst Unterhaltungselektronik, Computer, Hi-fi, Elektroartikel/ Leuchten) mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Zooartikel/ Tiernahrung mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Getränke (Gebinde und Kistenware) mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien mit maximal 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Es ist festzuhalten, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie diesen grundsätzlich an städtebaulich nicht integrierten Standorten (auch in Ergänzungsstandorten) raumordnerisch nicht zulässig sind.

Da sich die maximalen Verkaufsflächengrößen für diese Sortimente aber unterhalb der Grenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und damit unterhalb der Großflächigkeit befinden, wird den raumordnerischen Vorgaben, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Waren an städtebaulich nicht integrierten Standorten raumordnerisch nur in einem Umfang der "Kleinflächigkeit" zulässig sind, entsprochen.<sup>42</sup> Somit steht das Integrationsgebot der Planung nicht entgegen (vgl. dazu auch die Stellungnahme der Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe vom 05.07.2010).

Mit Blick auf das Integrationsgebot ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das zentrenrelevante (Rand-)Sortiment auf maximal 10 % der Verkaufsfläche jedoch nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> je Fachmarkt begrenzt ist.

Die höhere Raumordnungsbehörde hat mit Schreiben vom 12.12.2011 festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

---

<sup>42</sup> Vgl. Regierungspräsidium Karlsruhe (2010): Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 05.07.2010, Karlsruhe.



### **Kongruenzgebot**

Das Kongruenzgebot bedingt, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen. Da die Stadt Weinheim im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg als Mittelzentrum ausgewiesen ist, kann ein Einzelhandelsgroßprojekt damit grundsätzlich in Weinheim errichtet werden.

Des Weiteren ist die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so zu bemessen, dass der Einzugsbereich des konkreten Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist gemäß Einzelhandelserlass gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden sollen.<sup>43</sup>

Der Verflechtungsbereich von Weinheim umfasst im baden-württembergischen Landesteil im zentralörtlichen Mittelbereich grundsätzlich die Gemeinden Hirschberg a. d. Bergstraße, Hemsbach und Laudenbach. Jedoch liegt Laudenbach nach Einschätzung der GfK, GeoMarketing GmbH aufgrund der räumlichen Nähe zum Konkurrenzstandort Heppenheim faktisch nicht im Einzugsbereich des konkreten Vorhabens und wird daher bei den weiteren Betrachtungen nicht berücksichtigt.<sup>44</sup>

Der Einzugs- und Verflechtungsbereich Weinheims umfasst jedoch nicht nur baden-württembergische sondern auch hessische Gemeinden. Bereits im LEP wird darauf hingewiesen, dass Verflechtungen der baden-württembergischen Zentren (u. a. Mittelzentrum Weinheim) mit Gemeinden in Hessen bei der Auswirkungsanalyse zu berücksichtigen sind. Daher wurde die Einhaltung des Kongruenzgebotes durch den Gutachter in zwei Varianten geprüft. Es erfolgte eine Berechnung der erwarteten Umsatzverteilung ohne und mit Berücksichtigung der Verflechtungen mit den hessischen Gemeinden.

Der engere Einzugs- und Verflechtungsbereich des Vorhabens umfasst somit nach Einschätzung der Gutachter<sup>45</sup> neben der eigentlichen Standortgemeinde Weinheim (Zone I) auch die Gemeinden Hirschberg an der Bergstraße, Hemsbach, Birkenau und Gornheimertal (Zone IIa). Darüber hinaus erstreckt sich der weitere faktisch vorhandene Einzugsbereich außerhalb des Verflechtungsbereichs auf die Gemeinden Abtsteinach, Fürth, Grassellenbach, Mörlenbach, Rimbach und Wald-Rimbach (Zone IIb).

Der prognostizierte Anteil am Umsatz des Vorhabens im zentralörtlichen Bereich beträgt ohne hessische Gemeinden rund 76,5 %. Auf die Gemeinden außerhalb des Verflechtungsbereiches entfällt damit ein Anteil von rund 23,5 % des erwarteten Umsatzes (Variante 1).

Werden die hessischen Gemeinden Gornheimertal und Birkenau, die dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich von Weinheim zuzurechnen sind, hinzugezogen (Variante 2), so beträgt der Umsatz Anteil am Umsatz aus diesem Bereich rund 83,6 % (Zonen I + IIa) und außerhalb entsprechend rund 16,4 % (Zone IIb).

---

<sup>43</sup> Vgl. Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg (2001): Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass), Stuttgart, Kapitel 3.2.1.4.

<sup>44</sup> Vgl. GfK GeoMarketing GmbH (Juli/ September 2011): Potential- und Wirkungsanalyse für ein geplantes Fachmarktzentrum am ehemaligen Güterbahnhof in Weinheim, Hamburg, Seite 58.

<sup>45</sup> Vgl. GfK GeoMarketing GmbH (2011): Ergänzende Berechnungen zu den Festsetzungen im B-Plan für das geplante Fachmarktzentrum am ehemaligen Güterbahnhof in Weinheim, Hamburg.

---



In beiden Varianten zeigt sich, dass nicht mehr als 30 % des erwarteten Projektumsatzes von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches rekrutiert werden, sodass das Kongruenzgebot durch den Umfang der gemäß Bebauungsplan zulässigen Einzelhandelsnutzungen nicht verletzt wird.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Kongruenzgebot in beiden Varianten nicht verletzt wird. Die höhere Raumordnungsbehörde hat mit Schreiben vom 12.12.2011 festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

### **Beeinträchtungsverbot**

Von Einzelhandelsprojekten dürfen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens zu erwarten sein (Beeinträchtungsverbot).

Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist das Beeinträchtungsverbot regelmäßig dann verletzt, wenn aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen und damit die Versorgungsfunktion eines bestehenden zentralen Versorgungsbereichs in Frage gestellt ist. Dies ist zu erwarten, wenn im vorhabenspezifischen Sortiment in den Versorgungskernen im Einzugsbereich ein Umsatzverlust von mehr als 10 % (bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) bzw. von mehr als 20 % (bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten) eintreten kann.<sup>46</sup>

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen ausnahmslos auf einem im LEP bzw. Teilregionalplan Rhein-Neckar-Odenwald als verträglich einzustufenden Niveau liegen<sup>47</sup>. Es sind somit keine wesentlichen Beeinträchtigungen sowohl der Haupt- und Nebenzentren in Weinheim selbst, als auch in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinden im Einzugsbereich durch die im Bebauungsplan maximal festgesetzten Verkaufsflächen/ Einzelhandelsnutzungen zu erwarten.

Die höhere Raumordnungsbehörde hat mit Schreiben vom 12.12.2011 festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

## **8.2 Verkehr**

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes und den dort festgesetzten Nutzungen wurde im Verkehrsgutachten von 2010<sup>48</sup> vom Büro R+T Darmstadt für einen normalen Werktag ein Kfz-Verkehrsaufkommen von insgesamt rund 6.500 Kfz-Fahrten/ 24 h im Ziel und Quellverkehr ermittelt. Zwischen dem Stand des Bebauungsplanes der dem Verkehrsgutachten zugrunde liegt und der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes wurden keine Änderungen vorgenommen, die eine Neuaufstellung eines Verkehrsgutachtens erfordern.

Auf der Grundlage von Verkehrszählungen (März 2010) wurde für den Bestandsknotenpunkt Westtangente/ Bergstraße und für die zukünftigen Gebietsanbindungen die Leistungsfähig-

---

<sup>46</sup> Vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (21.02.2001), Kapitel 3.2.2.3

<sup>47</sup> Vgl. GfK GeoMarketing GmbH (Hrsg.) (2011): Ergänzende Berechnungen zu den Festsetzungen im B-Plan für das geplante Fachmarktzentrum am ehemaligen Güterbahnhof in Weinheim, Hamburg.

<sup>48</sup> Vgl. R+T Topp, Huber-Erler, Hagedorn GbR (Hrsg.) (Juli 2010): DB Services Immobilien GmbH Verkehrs- und Erschließungsgutachten Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof Weinheim“, Darmstadt.

---



keit untersucht. Anhand der Strukturdaten der zukünftigen Nutzungen wurde der Neuverkehr ermittelt und die Zusatzbelastungen für das Straßennetz dargestellt.

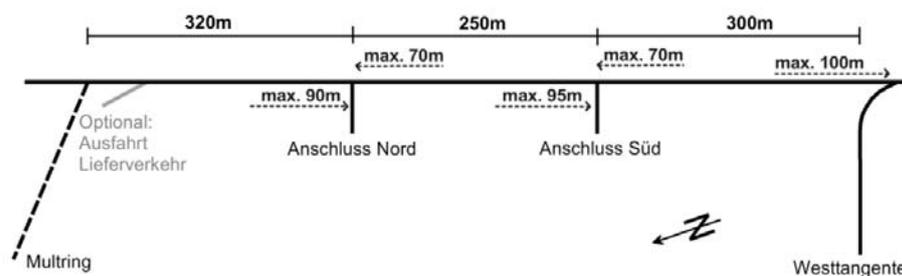
Aufgrund der teilweise geänderten städtebaulichen und verkehrlichen Konzeption wurde das Gutachten 2011<sup>49</sup> ergänzt. Dabei wurde insbesondere eine zusätzliche Ausfahrt für den Lieferverkehr im nördlichen Teil des Plangebietes betrachtet.

Die Verkehrsuntersuchung kommt insgesamt zu folgenden Ergebnissen:

Die signalisierten Einmündungen südlich und nördlich des Barbarastegs sind für die Prognoseszenarien 2012 und 2020 ausreichend leistungsfähig. Eine Koordinierung der beiden Einmündungen mit dem Festzeitprogramm am Knotenpunkt Westtangente/ Bergstraße ist grundsätzlich möglich.

Der bestehende signalisierte Knotenpunkt Westtangente/ Bergstraße stößt mit den aktuellen Verkehrsmengen an seine Leistungsfähigkeitsgrenzen. Der Verkehrsablauf kann durch eine Anpassung der Festzeitprogramme an die aktuellen Verkehrsströme verbessert werden. Die so gesteigerte Kapazität des Knotens reicht ebenfalls aus, um Verkehrszunahmen leistungsfähig abzuwickeln.

**Abbildung 9: Ermittelte Rückstaulängen der Gebietsanbindungen**



Quelle: R+T, Verkehrs- und Erschließungsgutachten Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof Weinheim“, S. 7

Neben der guten Erreichbarkeit des Plangebietes, ist mit den zwei neuen Knotenpunkten ein guter Verkehrsablauf in der Bergstraße gewährleistet. Die Leistungsfähigkeit der Einzelknoten ist gegeben. Darüber hinaus wurde nachgewiesen, dass die rechnerisch ermittelten Rückstaulängen während der maßgeblichen Spitzenstunden nicht in die Knotenpunktbereiche der Vorgängerknoten zurückreichen (vgl. Die geplanten Knoten Anschluss Nord und Anschluss Süd sind zudem zukünftig über den Verkehrsrechner der Stadt Weinheim mit dem bestehenden Knoten Friedrich-Vogler-Straße zu koordinieren („Grüne Welle“).

Die geplanten Knoten Anschluss Nord und Anschluss Süd sind zudem zukünftig über den Verkehrsrechner der Stadt Weinheim mit dem bestehenden Knoten Friedrich-Vogler-Straße zu koordinieren („Grüne Welle“).

Die von der Stadt Weinheim geplante Verlängerung des Multrings und Anbindung an die Bergstraße würde die Kfz-Erreichbarkeit des Entwicklungsgebiets zwar verbessern, besitzt jedoch aus verkehrsplanerischer Sicht für die Gebietserschließung keine Notwendigkeit.

<sup>49</sup> Vgl. R+T Topp, Huber-Erler, Hagedorn GbR (Hrsg.) (Mai 2011): DB Services Immobilien GmbH Verkehrs- und Erschließungsgutachten Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof Weinheim“, Darmstadt.



Die Verkehrserschließung des Entwicklungsgebietes für Fußgänger, Radfahrer und Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs ist mit der vorhandenen Verkehrsweeinfrastuktur sehr gut.

Der Straßenbahnhaltepunkt Rosenbrunnen wurde im Zuge des separaten zweigleisigen Ausbaus der Ringbahnlinie 5 barrierefrei und behindertengerecht umgebaut. Die im Rahmen der Bebauungsplanung als Teil der Erschließungsanlagen herzustellende Fußgängerquerung wird baulich in den Knotenpunkt der Gebietsanbindung Süd integriert.

Ergänzend zu dem Verkehrsgutachten von 2010 und 2011 vom Büro R+T Darmstadt wurde eine gutachterliche Einschätzung<sup>50</sup> vorgenommen. Ziel dieser erneuten Einschätzung der Verkehrssituation ist es, zusätzlich zu dem vorangegangenen Gutachten, die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Bergstraße/ Gewerbestraße/ Prankelstraße zu beurteilen. Als Grundlage für diese Betrachtungen wurde eine erneute Verkehrszählung am 08.03.2012 und eine Mikrosimulation des Verkehrsflusses in der nachmittäglichen Spitzenstunde durchgeführt. Die Mikrosimulation umfasst den Straßenzug Bergstraße vom Knotenpunkt Bergstraße/ Friedrich-Vogler-Straße bis zum Knotenpunkt Südliche Bergstraße/ Gewerbestraße/ Prankelstraße.

Die Auswertung der Simulationsläufe ergab an allen Knotenpunkten Qualitätsstufe C, also spürbar bessere Werte als für eine ausreichend leistungsfähige Abwicklung der Verkehrsströme notwendig ist. Es zeigt sich, dass nach Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen die prognostizierten Verkehrsmengen leistungsfähig abgewickelt werden können. Für die Hauptrichtungen der B3 und Westtangente wird ein weitgehend reibungsarmer Verkehrsfluss erwartet. Für die Bestandsknotenpunkte Südliche Bergstraße/ Gewerbestraße/ Prankelstraße und Bergstraße/ Westtangente/ Südliche Bergstraße werden lediglich Eingriffe in das Signalprogramm erforderlich. Eine wirksame Koordinierung der Knotenpunkte kann für den gesamten betrachteten Abschnitt der B3 umgesetzt werden.

### **8.3 Lärmschutz**

Bezüglich des Lärmschutzes wird auf das Kapitel zum Schutzgut Mensch (vgl. Kapitel 9.5.1) verwiesen.

### **8.4 Entwässerung**

Bezüglich der Entwässerung wird auf das Kapitel 9.5.4 verwiesen.

### **8.5 Bodenverunreinigungen**

Bezüglich der Auswirkungen der im Plangebiet festgestellten Bodenverunreinigung wird auf das Kapitel zum Schutzgut Boden (vgl. Kapitel 9.5.3) verwiesen.

### **8.6 Klima**

Bezüglich der Auswirkungen der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung wird auf das Kapitel zum Schutzgut Luft / Klima (vgl. Kapitel 9.5.5) verwiesen.

---

<sup>50</sup> Vgl. R+T Topp, Huber-Euler, Hagedorn GbR (März 2012): Zusätzliche verkehrsplanerische Leistungen für das Erschließungs- und Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan für die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs in Weinheim (Bergstraße), Darmstadt.



## 9 Umweltbericht

### 9.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann.

Dem vorliegenden Umweltbericht liegt im Wesentlichen der Fachbeitrag Landschaftsplanung des Büros Ehrenberg Landschaftsplanung zugrunde.<sup>51</sup> Ein gesondertes Gutachten zum Arten- und Naturschutz wurde ebenfalls vom genannten Büro erstellt.<sup>52</sup>

Weitere Fachgutachten, insbesondere zu den Themen Bodenverunreinigungen, Immissionsschutz, Klima, Artenschutz sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurden im Verlauf des Verfahrens erstellt und in den Umweltbericht bzw. die Planung eingearbeitet.

### 9.2 Darstellung der Inhalte und der Planungsziele des Bebauungsplanes

Das seit mehreren Jahren brach liegende Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einer geordneten, städtebaulich adäquaten Nutzung zugeführt werden. Auf dem Areal ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (Fachmarkzentrum) mit ergänzenden gastronomischen und sonstigen Nutzungen geplant. Ein kleinerer Teil ist für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Weinheim in einem schmalen Geländebereich westlich der B 3. Es hat inklusive der Bergstraße eine Tiefe von ca. 100 m und erstreckt sich über eine Länge von ca. 850 m in Nord-Süd-Richtung. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der AVW Immobilien AG (Flst.-Nrn. 1281/27 und 1281/28), der der DB Netz AG, vertreten durch die DB Services Immobilien GmbH (Flst.-Nr. 1281/29), der Bundesrepublik Deutschland (Flst.-Nrn. 1209/4 und 1281/20) und der Stadt Weinheim (Flst.-Nrn. 1281/17, 1281/21 und 1281/22).

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8,7 ha. Die Planung sieht vor, den überwiegenden Teil des Plangebietes mit einer Fläche von 6,7 ha als Sondergebiet Einzelhandel und einen kleinen Bereich als Gewerbegebiet zu nutzen. Die GRZ wird im Sondergebiet mit 0,95 und im Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Der Flächenanteil der öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet umfasst ca. 6.200 m<sup>2</sup>. Entlang der Bergstraße und auf den Stellplätzen der Fachmärkte sind Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt. Weiterhin sind umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet bauplanungsrechtlich verankert.

---

<sup>51</sup> Vgl. Ehrenberg Landschaftsplanung Kaiserslautern (Hrsg.) (September 2011): Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ Stadt Weinheim/ Bergstraße – Grünordnungsplan gemäß § 11 BNatSchG, Kaiserslautern.

<sup>52</sup> Vgl. Ehrenberg Landschaftsplanung Kaiserslautern (Hrsg.) (April 2011): Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ Stadt Weinheim/ Bergstraße – Zusammenfassung Arten- und Naturschutz, Kaiserslautern.

---



### 9.3 Flächenbilanz

**Tabelle 1: Flächenbilanz**

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>ca. 87.097 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>ca. 13.146 m<sup>2</sup></b>
Straßenverkehrsfläche	ca. 9.622 m <sup>2</sup>
Zweckbestimmung Rad- und Fußweg	ca. 3.524 m <sup>2</sup>
<b>Bahnflächen</b>	<b>ca. 1.173 m<sup>2</sup></b>
DB	ca. 85 m <sup>2</sup>
OEG	ca. 1.088 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen</b>	<b>ca. 6.171 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Grünflächen	3.665 m <sup>2</sup>
- davon Fläche Stützmauer	528 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	2.506 m <sup>2</sup>
- davon Maßnahmenfläche M1	707 m <sup>2</sup>
- davon südliche Grünfläche	557 m <sup>2</sup>
- davon nördliche Grünfläche	319 m <sup>2</sup>
- davon nördliche Böschungfläche	923 m <sup>2</sup>
<b>Baugebiete</b>	<b>ca. 66.607 m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet (ohne Grünflächen)	ca. 63.235 m <sup>2</sup>
- davon private Verkehrsfläche	ca. 6.866 m <sup>2</sup>
- davon Treppe	80 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	ca. 3.372 m <sup>2</sup>

### 9.4 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und -planungen

Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB. Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Zudem sind die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung erfolgt schutzgutbezogen. Unter Berücksichtigung der im Baugesetzbuch festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind ferner nachfolgend aufgeführte gesetzliche Grundlagen für die schutzgutbezogene Umweltprüfung herangezogen worden:



Schutzgut	Quelle	Wesentliche Ziel- und Zweckaussagen/ Grundsatzaussagen
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen im Naturhaushalt insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen Tiere und Pflanzen
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz/ Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut, durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.
Klima/ Luft und Mensch	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und Verordnungen/ TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie deren Vorbeugung. Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge.
Arten- und Biotopschutz	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg	Natur und Landschaft sind als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg	Schutz und Pflege von Kulturdenkmälern

Konkrete Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus folgenden Planwerken:

- Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002) enthält unter Freiraumsicherung, Freiraumnutzung Vorgaben zu grundsätzlichen landschaftsplanerischen Zielsetzungen. Die Ebene der Landesplanung stellt die überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräume dar. Das Plangebiet ist nicht durch die Darstellung der überregional bedeutsamen naturnahen Bereiche und die überregionalen Ziele und Grundsätze zum Freiraumverbund und Landschaftsentwicklung betroffen.
- Der Regionalplan Unterer Neckar (1994) enthält Vorgaben zur Raumstruktur, zur Freiraumnutzung und Vorrang- bzw. Vorbehaltsflächen der Freiräume. Von regionalplanerischen Darstellungen in Bezug auf Freiräume ist das Plangebiet nicht betroffen.
- Der Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004) stellt siedlungsbezogene Grünflächen dar. Das Plangebiet ist hiervon nicht betroffen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist darüber hinaus unter Bezeichnung WM01/ Lü2 das Bodenkulturdenkmal „Wüstung Hege“ (Schutzobjekte der Archäologie des Mittelalters) im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

- Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wurde auch ein Landschaftsplan (2003) erarbeitet. Die Ergebnisse sind in den Flächennutzungsplan integriert. Es ergeben sich dadurch keine weiteren Anforderungen und Darstellungen für das Plangebiet.
- Schutzgebiete und geschützte Biotopstrukturen: Von der Planung sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg oder Wasserschutzgebiete betroffen.



Das nächste europäische Schutzgebiet, ein Teilbereich des großräumigen FFH- Gebiets Nr. 6417-341 „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“, befindet sich ca. 2 km nordöstlich des Plangebiets. Dieser Bereich ist nahezu deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet Nr. 6418-401 „Wachenberg bei Weinheim“. Das Plangebiet ist vollständig von bereits baulich genutzten Flächen umgeben. Aufgrund der Entfernung sowie den umgebenden Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes oder des Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden.

- Im Plangebiet befinden sich gemäß der Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen (HISTE, Stand Mai 2002) insgesamt 14 Verdachtsflächen, für die bei einer Nutzungsänderung Detailuntersuchungen und Neubewertungen erforderlich werden.

## **9.5 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose für die Durchführung der Planung sowie Kompensationsmaßnahmen**

Die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie deren Beschreibung und Bewertung, die Wirkungsprognose und die Beschreibung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt einzeln bezogen auf die nachfolgenden Schutzgüter und deren Wechselwirkungen:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Pflanzen und Tiere
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft/Klima
- Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter

Grundsätzlich wird erst bei Umsetzung der konkreten baulichen Nutzung in die genannten Schutzgüter eingegriffen und der Zustand von Umwelt und Landschaft verändert. Die schutzgutbezogene Untersuchung gliedert sich in die folgenden Schritte:

- a) Beschreibung der Allgemeinen Ziele
- b) Beschreibung der Ausgangssituation
- c) Wirkungsprognose: Beschreibung der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die Umwelt.
- d) Vermeidung/ Minimierung von Beeinträchtigungen: Beschreibung der Maßnahmen, durch die erhebliche Beeinträchtigungen vermieden und/ oder minimiert werden können.
- e) Kompensation von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen: Beschreibung der Möglichkeiten, mit denen unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden können.



### 9.5.1 Schutzgut Mensch

#### **Allgemeine Ziele**

- Zuordnung der Nutzungen, so dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG).
- Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (einschließlich Erholung), insbesondere Schutz des Wohnbereiches und des Wohnumfeldes sowie der Erholungsräume vor
  - Lärm,
  - Erschütterungen,
  - Schadstoff- und Staubemissionen,
  - Gerüchen,
  - Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - Erhalt der wirtschaftlichen Lebensgrundlage.

#### **Ausgangssituation**

Lärm: Es ist eine Immissionsvorbelastung im Plangebiet durch unterschiedliche Emissionsquellen festzustellen. Es bestehen Belastungen aufgrund von Verkehrslärm durch die Schienentrassen von Bahn und OEG sowie durch die B 3. Zusätzlich besteht eine Vorbelastung aufgrund von vorhandenen benachbarten gewerblichen Nutzungen.

Erschütterungen: Durch den Eisenbahnverkehr kann es zu erschütterungs- und Körperschalleinwirkungen auf das Plangebiet kommen.

Schadstoff- und Staubemissionen: Es ist keine Vorbelastungen bekannt.

Gerüche: Es ist keine Vorbelastung bekannt.

#### **Voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch**

Lärm: Die neue Nutzung führt zu einer Veränderung gegenüber der derzeitigen Immissionsbelastung im Plangebiet selbst und in der Umgebung: Die Vor- sowie die Be- und Entlastungen wurden hinsichtlich ihrer Wirkungen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch die Dr. Gruschka, Ingenieurgesellschaft<sup>53</sup> geprüft.

Für die Erstellung des Gutachtens wurden repräsentative Immissionspunkte ausgewählt und die Auswirkungen auf diese beschrieben. Eine Spezifizierung der Auswirkungen für jedes Einzelgebäude oder gar Bauteile sind nicht mit einem vertretbaren Aufwand zu erstellen, dafür wäre eine vollständige Vermessung und ein Geländemodell, erforderlich. Zur Abschätzung der Auswirkungen sind die ausgewählten Immissionspunkte und die Betrachtungen der Auswirkungen auf diese ausreichend. Diese Vorgehensweise entspricht den einzuhaltenden Normen und einer guten fachlichen Praxis.

---

<sup>53</sup> Vgl. Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnisches Büro (Oktober 2011): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 1/01-09 "Ehemaliger Güterbahnhof" Bericht Nr.: I 09-2114, Stadt Weinheim, Darmstadt.



In der schalltechnischen Untersuchung wurde der Straßenverkehrslärm auf Grundlage der Daten des Gutachtens vom R+T vom Mai 2011<sup>54</sup> berücksichtigt. Die Werte dieses Verkehrsgutachtens liegen jedoch höher als die für die Mikrosimulation im März 2012<sup>55</sup> erneut ermittelten aktuellen Zahlen. Eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung ist allerdings nicht erforderlich, da die vorliegende schalltechnische Untersuchung den Straßenverkehrslärm im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ausreichend berücksichtigt hat. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm: Die vorgesehene Umbaumaßnahme an der Bergstraße stellt keine wesentliche Änderung i. S. d. 16. BImSchV dar. Es besteht somit aufgrund der Umbauten kein Anspruch auf Lärmvorsorge hinsichtlich des Straßenverkehrslärms.

Der Neubau der zukünftig geplanten Multringverlängerung bis zur B 3 steht nicht im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung. Mit dem Bebauungsplan wird lediglich ein Teil der erforderlichen Flächen für die Multringverlängerung planungsrechtlich gesichert. Die Auswirkungen dieser Straßenplanung und ggf. daraus resultierender Schutzmaßnahmen sind in einem gesonderten Planverfahren zu prüfen.

Durch die Planung ergeben sich für den Bereich westlich der Bahnstrecke (Wohngebiet an der Leberstraße, Gewerbegebiet Mult) wahrnehmbare Minderungen der von der Bergstraßen ausgehenden Straßenverkehrsgeräusche um bis zu -3,8 dB(A). Diese resultieren im Wesentlichen aus der abschirmenden Wirkung der im Plangebiet vorgesehenen Gebäude. Gleichzeitig kommt es westlich der Bahnstrecke vor allem durch Reflexionen der Schienenverkehrsgeräusche an den im Plangebiet vorgesehenen Gebäuden zu geringen Pegelerhöhungen. Die Schwelle einer Gesundheitsgefährdung von tags/nachts 70/60 dB(A) wird nicht erreicht. Die für diesen Bereich rechnerisch ermittelten geringen Pegeländerungen des Gesamtverkehrslärms sind nicht wahrnehmbar.

Östlich der Bahnstrecke (Wohngebiete im Bereich Rosenbrunnen- und Prankelstraße) kommt es durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet auf der Bergstraße zu einer Zunahme der Straßenverkehrsgeräusche, die jedoch weitestgehend durch die zukünftige Geschwindigkeitsbeschränkung von 70 km/h auf 50 km/h kompensiert wird. Gleichzeitig kommt es östlich der Bahnstrecke aufgrund der Abschirmung der Schienenverkehrsgeräusche durch die im Plangebiet vorgesehenen Gebäude insbesondere nachts zu Pegelminderungen um bis zu -2,3 dB(A). Somit bewirkt die Planung trotz des Mehrverkehrs auf der Bergstraße insbesondere im Nachtzeitraum eine Minderung des Gesamtverkehrslärms für die Bereiche östlich der Bahnstrecke.

Im südlich gelegenen Mischgebiet (Gewerbestraße) kommt es bezüglich des Verkehrslärms aufgrund der beschriebenen Effekte zu einer geringen Minderung des Gesamtverkehrslärms.

Gewerbelärm: Es besteht eine hohe Vorbelastung durch Gewerbelärm. Im Bereich westlich der Bahn (Wohngebiet Leberstraße) werden bereits heute die Grenzwerte für reine Wohngebiete von tags/ nachts 50/ 35 dB(A) rechnerisch überschritten. Im Bereich östlich der Bahn

---

<sup>54</sup> Vgl. R+T Topp, Huber-Erler, Hagedorn GbR (Hrsg.) (Mai 2011): DB Services Immobilien GmbH Verkehrs- und Erschließungsgutachten Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof Weinheim“, Darmstadt.

<sup>55</sup> Vgl. R+T Topp, Huber-Euler, Hagedorn GbR (März 2012): Zusätzliche verkehrsplanerische Leistungen für das Erschließungs- und Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan für die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs in Weinheim (Bergstraße), Darmstadt.

---



werden die Grenzwerte für reine Wohngebiete durch die Gewerbelärm-Vorbelastung nahezu ausgeschöpft. Nach Maßgabe der TA Lärm, wären für die Gewerbelärm-Zusatzbelastung aus dem Plangebiet reduzierte Immissionsrichtwerte zugrunde zulegen.<sup>56</sup> Eine Einhaltung des für Reine Wohngebiete vorgesehenen besonders hohen Schutzniveaus ist nicht möglich, wenn eine gewerbliche Nutzung auf dem ehemaligen Güterbahnhof zugelassen wird, da die Richtwerte für Gewerbelärm teilweise durch die feststellbare Vorbelastung ausgenutzt werden.

Der Planung werden daher nicht die Grenzwerte für reine Wohngebiete, die aufgrund der Vorbelastung auch nicht eingehalten werden können, sondern die Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete zu Grunde gelegt. Im Bebauungsplan wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch die Festsetzung von Emissionskontingenten gesichert. In der schalltechnischen Untersuchung sind Lärminderungsmaßnahmen benannt, mit denen die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können. Gesunde Wohnverhältnisse in den östlich und westlich der Bahn gelegenen Wohngebieten sind bezogen auf den Gewerbelärm auf diese Weise in jedem Fall sichergestellt.

Im südlich gelegenen Mischgebiet (Gewerbestraße) werden durch die Planung die Anforderungen der TA Lärm<sup>57</sup> an den Schallimmissionsschutz eingehalten.

Gesamtlärm: Durch die geplante Bebauung entlang der Bahnstrecke wird insbesondere nachts ein wahrnehmbarer Schutz vor dem Schienenverkehrslärm erreicht. Weiterhin wirkt sich die erforderliche Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der B 3 von 70 km/h auf 50 km/h günstig auf die Verkehrslärmbelastung aus. Der aus dem neuen Fachmarktzentrum entstehende Gewerbelärmlärm wird im Bebauungsplan über eine Lärmkontingentierung begrenzt. Zu Grunde gelegt werden die Lärmgrenzwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete. Gesunde Wohnverhältnisse in den östlich und westlich der Bahn gelegenen Wohngebieten sind damit bezogen auf den Gewerbelärm sichergestellt.

In der Gesamtbetrachtung erhöhen sich die Lärmimmissionen im Bereich östlich der Bahnstrecke nicht, vielmehr kommt es in der Nachtzeit zu einer Verbesserung, weil der in diesem Zeitraum dominierende und den Gewerbelärm überlagernde Bahnlärm durch die geplante Bebauung abgeschirmt wird.

Erschütterungen: Durch den Eisenbahnverkehr kann es zu Erschütterungs- und Körperschalleinwirkungen auf das Plangebiet kommen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die umgebenden Gebiete zu erwarten.

Schadstoff- und Staubemissionen: Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Zwar geht mit der Neuentwicklung der Bauflächen auch eine Modifikation des örtlichen Verkehrsaufkommens und damit der verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung einher. Jedoch werden die Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffoxid im Plan-Zustand eingehalten. Eine Überschreitung der Grenzwerte nach 39. BImSchV ist nicht zu befürchten.<sup>58</sup>

Gerüche: Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

---

<sup>56</sup> Vgl. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Kap. 3.2.1.

<sup>57</sup> ebenda.

<sup>58</sup> Vgl. Ökoplana (2011): Kurzstellungnahme zum B-Plan Weinheim Nr. 1/01-09 „Ehemaliger Güterbahnhof“ – Klimaökologie, vom 05.09.2011, Mannheim

---



### ***Vermeidung/ Minimierung von Beeinträchtigungen***

Lärm: Im Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung festgesetzt, um die geplanten Anlagen und Betriebe hinsichtlich ihrer zulässigen Emissionen so einzuschränken, dass unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung, die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Damit sind bei der Entwicklung des Plangebietes gesunde Wohnverhältnisse im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet.

Zusätzlich wird zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt, dass passive Lärmschutzmaßnahmen z. B. Schallschutzfenster oder schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

Weiterhin werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Anhand der Lärmpegelbereiche können bei der Ausführungsplanung der Gebäude in eindeutiger Weise die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ermittelt werden.<sup>59</sup>

Über die optimierte Gebäudestellung hinausgehende Maßnahmen zum Schutz vor dem Schienenverkehrslärm werden in der Planung nicht vorgesehen. Die Errichtung von zusätzlichen Lärmschutzwänden in den Gebäudelücken führt - selbst bei bis zu 15 m hohen Lärmschutzwänden - zu einer kaum wahrnehmbaren Lärminderung<sup>60</sup> und steht damit in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu den enormen Kosten. Im Sinne des Verursacherprinzips sind solche Maßnahmen ohnehin nicht dem Plangebiet sondern der Deutschen Bahn zu zurechnen.

Erschütterungen: Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Im Rahmen der Ausführungsplanung können ggf. erforderliche schwingungsmindernde Maßnahmen für die geplanten Gebäude vorgesehen werden. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schadstoff- und Staubemissionen: Die festgesetzten umfangreichen Begrünungsmaßnahmen binden Staub und Schadstoffe. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Gerüche: Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

### ***Kompensation von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen***

Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Kompensationsmaßnahmen sind nicht möglich bzw. nicht erforderlich.

## **9.5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt**

### ***Allgemeine Ziele***

Sicherung der wildlebenden Pflanzen und Tiere und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt und in langfristig lebensfähigen Populationen, hierzu zählen insbesondere

---

<sup>59</sup> Vgl. zu den Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen Tab. 3.4. Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnisches Büro (Oktober 2011): Schalltechnische Untersuchung: Bebauungsplan Nr. 1/01-09 "Ehemaliger Güterbahnhof" Bericht Nr.: I 09-2114, Darmstadt.

<sup>60</sup> Vgl. Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH schalltechnisches Büro, Darmstadt (Oktober 2011): Bebauungsplan Nr. 1/01-09 "Ehemaliger Güterbahnhof", Lärmschutzwand-Varianten zur Minderung von Schienenverkehrslärm, Darmstadt.

---



- Sicherung bzw. Entwicklung ihrer Lebensräume,
- Sicherung vorhandener Lebensräume auch vor qualitativen Veränderungen durch Beeinträchtigungen wie Veränderung der Standortbedingungen, Verlärmung, künstliche Lichtquellen oder Störung durch Anwesenheit von Menschen,
- Aufrechterhaltung von Wechselbeziehungen zwischen verschiedenen Teillebensräumen,
- Aufrechterhaltung von Wechselbeziehungen zwischen benachbarten Populationen.

### 9.5.2.1 Schutzgut Pflanzen

#### **Ausgangssituation**

Im August 2009 und ein weiteres Mal im Mai 2010 wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Biotoptypenkartierung dargestellt (vgl. Abbildung 10).<sup>61</sup>

Das Plangebiet ist in großen Teilen anthropogen überformt und wird von den Schotterflächen der ehemaligen Gleisanlagen geprägt. Daneben sind alte Laderampen, Gebäude, teilweise Ruinen und unterschiedlich befestigte Flächen vorhanden. Um die Gebäude und im Bereich der angrenzenden Straßenanlagen befinden sich Gehölzbestände mit älteren Bäumen.

Die ehemaligen Gleisanlagen sind von einer lückigen ruderalen Hochstaudenflur bewachsen. In Teilbereichen haben sich ausgedehnte Staudenfluren entwickelt, wobei insbesondere die aspektbildenden Greiskrautflächen zu erwähnen sind. An Gehölzen dominieren expansive Arten wie z.B. Weiden, Sommerflieder, Robinie und Brombeere, z. T bereits in nahezu geschlossenen Beständen. Dichte Gehölzbestände sind auf den Straßenbegleitflächen zur Bergstraße hin vorhanden. In der Fläche wird der Gehölzaufwuchs regelmäßig geschnitten und ist nur lückig entwickelt. Die Artenzusammensetzung wird von Zier- und Nutzpflanzen bestimmt, eine Auswahl der bestandsbildenden Ruderalarten ist in Tabelle 2 aufgeführt.

**Tabelle 2: Auswahl bestandsbildender Ruderalarten im Planungsgebiet**

<i>Achillea millefolium</i> agg.	Gemeine Schafgarbe
<i>Artemisia vulgaris</i>	Belfuss
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriger Feinstrahl
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Wasserdost
<i>Linaria vulgaris</i>	Frauenfenchel
<i>Melilotus albus</i>	Weißer Steinklee
<i>Melilotus officinalis</i>	Gebäuchlicher Steinklee
<i>Pastinaca sativa</i>	Pastinak
<i>Senecio inaequidens</i>	Schmalblättriges Greiskraut
<i>Senecio vernalis</i>	Frühlingsgreiskraut
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Trifolium arvense</i>	Hasenklee
<i>Verbascum thapsus</i>	Kleinblütige Königskerze
<i>Buddleia davidii</i>	Sommerflieder
<i>Robinia pseudacacia</i>	Robinie
<i>Salix caprea</i>	Salweide

Quelle: Ehrenberg Landschaftsplanung, Artenschutzfachliche Einschätzung (§ 44 BNatschG)

<sup>61</sup> Ehrenberg Landschaftsplanung Kaiserslautern (Hrsg.) (September 2011): Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ Stadt Weinheim/ Bergstraße, Artenschutzfachliche Einschätzung (§ 44 BNatschG) (Biologie und Naturschutz: Dr. Petra Heid/ Dr. Friedrich Wilhelmi, Landschaftsplanung: Dipl. Ing. Hermann-Josef Ehrenberg), Kaiserslautern



Die Vegetation ist auf der gesamten Fläche noch in einer starken Wandlungsphase. Die expansiven Gehölzarten werden ohne intervenierende Maßnahmen die Fläche in den folgenden Jahren überziehen.

Insgesamt wird festgestellt, dass die ruderalen Staudenfluren und expansiven Gehölze keine empfindlichen Biotoptypen sind. Mit Ausnahme einiger markanter Gehölzbestände und Baumgruppen könnten alle Vegetationsstrukturen rasch wiederhergestellt werden. Dennoch kann den vorhandenen Biotopstrukturen eine mittlere Wertigkeit für den Arten- und Biotop-schutz zugesprochen werden.



Abbildung 10: Biotoptypenkartierung



### ***Voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen***

Die Planung führt zu einem weitgehenden und dauerhaften Verlust der ruderalen Staudenfluren und expansiven Gehölzbestände. Somit kommt es zu einem Verlust von Biotopstrukturen mit einer geringen bis teilweise mittleren Wertigkeit für den Naturhaushalt.

Die Gehölzbestände wurden nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde außerhalb der Vegetationsperiode bereits größtenteils entfernt. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Fläche neu gestaltet und umfangreich begrünt (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen). Die konkreten Eingriffe in Natur und Landschaft werden in Kapitel 9.8.5 beschrieben und bilanziert.

### ***Vermeidung/ Minimierung von Beeinträchtigungen***

Die Planung sieht vor, durch die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen das Gebiet zu durchgrünen und optisch aufzuwerten. Dabei werden 56 Bäume entlang der Bergstraße neu angepflanzt und die Stellplätze durch Anpflanzung von weiteren Bäumen auf Pflanzinseln durchgrünt. Dabei ist je 450 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen, das sind insgesamt 154 Bäume.

Die Dachflächen und die Fassaden werden begrünt. Flachdächer und flach geneigte, nicht verglaste Dächer bis max. 12° Dachneigung sind extensiv mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Die Fassaden werden zu mindestens 50 % mit standortgerechten Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen begrünt.

In den Randbereichen des Plangebietes, vor allem im Norden und Süden, werden kleinere Bereiche als Grünflächen erhalten bzw. angelegt und planungsrechtlich gesichert.

Eine Grünfläche im Süden des Plangebietes bleibt erhalten. Hier befinden sich Vegetationsstrukturen, die weiterentwickelt werden sollen. Die Fläche soll als Wiesenfläche mit Hochstauden ausgebildet werden (Anteil mindestens 30 %). Nachpflanzungen mit Stauden, Sträuchern und Bäumen sind zusätzlich möglich. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft festgesetzt (M 1).

Trotz der geplanten Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein rechnerisches Ausgleichsdefizit (vgl. Kap. 9.8.5). Das verbleibende Defizit wird über die Festsetzung ergänzender Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken ausgeglichen, die wahlweise auch durch zusätzliche Dach- oder Fassadenbegrünungen ersetzt werden können (vgl. Textliche Festsetzung Nr. A 7.2.3 bzw. Kap. 10.7.2.3). Die Eingriffe in Natur und Landschaft können damit vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen.

### ***Kompensation von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen***

Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.



### 9.5.2.2 Schutzgut Tierwelt

#### **Ausgangssituation**

Grundlage der nachfolgenden Ausführungen sind die faunistischen Erhebungen von Ehrenberg (2011)<sup>62</sup>, die durch Begehungen des Geländes und Potentialabschätzungen für die besonders und streng geschützten Arten am 24. Januar sowie vom 4.-6. Februar 2012 durch Götte<sup>63</sup> ergänzt wurden. Bei den Untersuchungen 2012 wurde das Gelände speziell in Hinblick auf mögliche Lebensräume für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) betrachtet. Weiterhin wurden die Gegebenheiten vor Ort auf ein potentiell Vorkommen der europäischen Vogelarten untersucht und insbesondere die Bäume auf der Fläche nach möglichen Höhlen hin untersucht. In einer Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die vorkommenden Tierarten nach den Vorgaben des europäischen Artenschutzrechtes überprüft und bewertet<sup>64</sup>.

Vögel: Insgesamt wurden 19 Vogelarten im Rahmen der Erhebungen und Kontrollen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs festgestellt. Davon werden zehn als Gastvögel aus der Nachbarschaft bzw. Überflieger eingestuft. Neun Arten sind Brutvögel auf der Fläche. Bedingt durch die Lage der Fläche im bebauten Bereich mit einem Anteil von Gehölzen setzt sich die Avifauna überwiegend aus verbreiteten Arten gehölzgeprägter Lebensräume (Wälder, Gebüsche, Gärten, Parks etc.) zusammen. Bemerkenswerte Arten wurden nicht registriert. Keine der vorgefundenen Arten ist in einer Gefährdungskategorie der Roten Listen aufgeführt. Alle Arten gelten nach der bundesdeutschen Roten Liste als ungefährdet. In der Vorwarnliste zur Roten Liste Baden-Württembergs werden fünf der nachgewiesenen Arten aufgeführt. Die Arten der Kategorie „V – Vorwarnliste“ stehen nach Hölzinger et al. 2007 außerhalb der Roten Liste, weil die darin zusammengefassten Arten zwar Bestandsrückgänge oder Lebensraumverluste aufweisen, aber noch nicht in ihrem Bestand gefährdet sind. Die einzige Brutvogelart davon ist die Dorngrasmücke, wohingegen die anderen vier Arten Girlitz, Mauersegler, Turmfalke und Wacholderdrossel nur als Gastvogelart oder Überflieger festgestellt wurden.

Spechte als Höhlenbauer fehlen im Untersuchungsgebiet. Die Kontrolle aller Gehölzbestände erbrachte keinen Nachweis einer Höhle.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte Arten sind mit dem Turmfalken und dem Mäusebussard vertreten, die aber beide nicht im Untersuchungsgebiet brüten, dort aber als Überflieger angetroffen wurden.

Fledermäuse: Nach den Untersuchungen von Ehrenberg (2011)<sup>65</sup> konnten keine Fledermäuse im Gebiet nachgewiesen werden. Im Rahmen der Begehungen im Februar 2012 wurden alle Gehölzbestände auf das Vorhandensein von Baumhöhlen als mögliche Fledermausquartiere hin untersucht. Das Ergebnis war negativ.

---

<sup>62</sup> vgl. Ehrenberg Landschaftsplanung Kaiserslautern (Hrsg.) (September 2011): Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ Stadt Weinheim/ Bergstraße, Artenschutzfachliche Einschätzung (§ 44 BNatschG) (Biologie und Naturschutz: Dr. Petra Heid/ Dr. Friedrich Wilhelmi, Landschaftsplanung: Dipl. Ing. Hermann-Josef Ehrenberg), Kaiserslautern

<sup>63</sup> vgl. Götte Landschaftsarchitekten GmbH (Februar 2012): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ Stadt Weinheim/Bergstraße, Frankfurt am Main.

<sup>64</sup> ebenda

<sup>65</sup> Ehrenberg Landschaftsplanung Kaiserslautern (Hrsg.) (September 2011): Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ Stadt Weinheim/ Bergstraße, Artenschutzfachliche Einschätzung (§ 44 BNatschG) (Biologie und Naturschutz: Dr. Petra Heid/ Dr. Friedrich Wilhelmi, Landschaftsplanung: Dipl. Ing. Hermann-Josef Ehrenberg), Kaiserslautern

---



**Reptilien:** Bei den Untersuchungen wurde als einzige Reptilienart die Zauneidechse festgestellt. Auf Grund einzelner Beobachtungen ist von einem wenige Individuen umfassenden Bestand auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände auszugehen.

Auf Grund der Habitatbedingungen mit der freien Sukzession in weiten Bereichen der Fläche hat die Art derzeit zumindest in Teilbereichen recht gute Lebensbedingungen. Die potenziellen Zauneidechsenlebensräume sind die süd- bis westexponierten Gehölzränder, sowie ältere Aufschüttungen in den zentralen Bereichen des Untersuchungsgebietes (vgl. Abbildung 11).

**Insekten:** Als typischer Bewohner von ausgedehnten Bahnanlagen ist die in Südwestdeutschland häufige Blauflügelige Ödlandschrecke verbreitet auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände zu finden. In den schütter bewachsenen Bereichen des ehemaligen Güterbahnhofs ist die Art verbreitet anzutreffen. Als Pionierbesiedler sandiger Flächen besiedelt sie auch schnell umgestaltete Flächen und Ablagerungen, solange diese nicht intensiv befahren werden.

Zumindest ein Teil der Individuen dieser Art ist hochgradig mobil und tritt meist sehr schnell in für sie geeigneten Lebensräumen auf. Sie wird in den Roten Listen Deutschlands und Baden-Württembergs als gefährdet aufgeführt, gilt aber im Naturraum „Nördlicher Oberrhein“ in Baden-Württemberg (Detzel 1998) bzw. bundesweit im landschaftlichen Großraum „Westliche Mittelgebirge“ (Maas et al. 2003) als ungefährdet.

Mit dem Buntbäuchigen Grashüpfer wurde eine weitere Rote Liste Art (Kategorie 3) bei der Begehung im Juli 2010 gesehen, die ähnlich der Ödlandschrecke warme, steinig-sandige und vegetationsarme Orte bevorzugt. Weitere Arten der sonnig-warmen, vegetationsarmen Standorte sind möglich, z. B. Tetrax-Arten.

Es ist festgestellt worden, dass das Insektenvorkommen im gesamten Gebiet sehr schwach ist. Insbesondere sind nahezu keine Schmetterlinge vorhanden. Es wurden nur vereinzelt Tagfalter festgestellt, die häufigsten Arten sind der Distelfalter und der Kleine Kohlweißling.

### ***Voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere***

Die Planung führt zu einem weitgehenden und dauerhaften Verlust der offenen Bodenstandorte, der ruderalen Staudenfluren und expansiven Gehölzbestände als Lebensraum für die vorgefundenen Arten. Die konkreten Eingriffe in Natur und Landschaft werden in Kapitel 9.8.5 beschrieben und bilanziert.

Artenschutzrechtliche Belange/ Verbotstatbestände sind bei Durchführung der in der Artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen (vorlaufende Ausgleichsmaßnahme) nicht zu erwarten (vgl. Maßnahmenbeschreibung unter Vermeidung/ Minimierung von Beeinträchtigungen).

Insgesamt wurden neun Brutvogelarten einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Die Prüfung der neun Brutvogelarten auf dem Gelände ergab, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten. Von dem geplanten Vorhaben sind keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand auf europäische Vogelarten zu erwarten.

Betroffen von den Verbotstatbeständen ist das Vorkommen der Zauneidechse. Nicht ausgeschlossen werden konnte das Eintreten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Verletzung oder Tötung) und Nr. 3 (Beschädigung oder Zerstörung von Ruhestätten). Durch das Abfangen der Individuen der Zauneidechse tritt die Tötung und Verletzung aber nur auf Grund

---



unvermeidbarer Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ein. Da aber durch die Anlage eines neuen Lebensraumes für die Zauneidechse am Südrand des Plangebietes die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte weiterhin erfüllt bleibt (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), ist der Verbotsstatbestand des § 44 BNatSchG nicht erfüllt und das Vorhaben ist zulässig.

Für die nach nationalem Recht besonders geschützten Arten - wie hier die Blauflügelige Ödlandschrecke - sind in Planungs- und Zulassungsverfahren artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz nicht zu prüfen, vielmehr sind diese Arten im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß BauGB zu berücksichtigen. Für die Blauflügelige Ödlandschrecke wird durch die umfangreiche Dachbegrünung weiterhin ein Lebensraum für die Art zur Verfügung stehen.

### ***Vermeidung/ Minimierung von Beeinträchtigungen***

Die dargestellten Maßnahmen sind der Artenschutzrechtlichen Prüfung<sup>66</sup> entnommen.

Vögel: Ganz allgemein muss bei den Vogelarten eine Beeinträchtigung bzw. der Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden. Nr. 1 dieses Absatzes (Verbot der Tötung oder Verletzung) kann durch die Baufeldräumung des Geländes bzw. der Fällung von Bäumen in einem Zeitfenster außerhalb der Brutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) leicht vermieden werden. Dadurch werden keine Reviere gegründet und Nester gebaut. Gleiches gilt für den Abriss der Gebäude, in denen Vögel ansonsten ihre Nester anlegen und Bruten beginnen würden.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der festgestellten lokalen Populationen der Arten ist durch das Projekt grundsätzlich nicht zu erwarten, da es sich um überwiegend häufige und weit verbreitete Arten handelt. Auch bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, da diese Vogelarten in die benachbarten Bereiche ausweichen können.

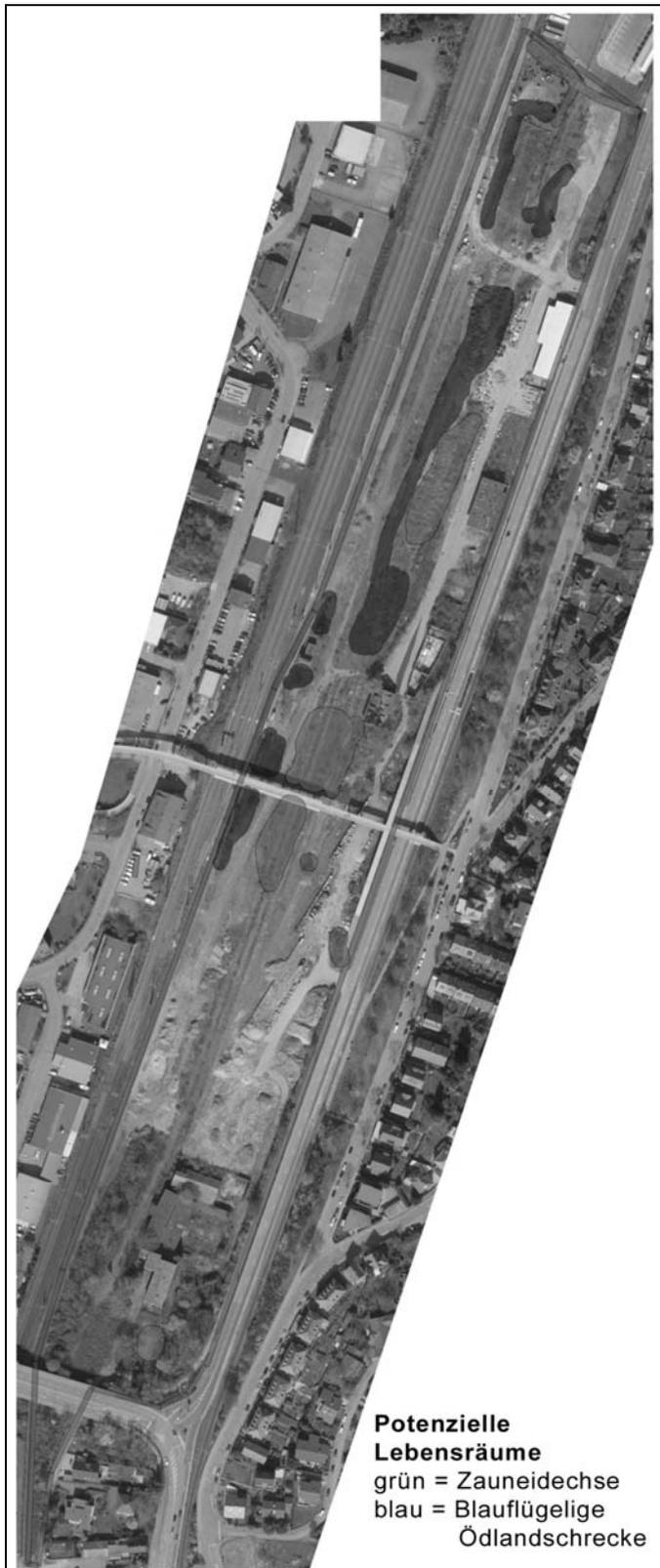
Zauneidechse: Entfernung der Gehölze bis zum 1. März 2012 zur Vermeidung der Zerstörung von Vogelbruten. Bei den Fällungen ist im Februar auf die Rodung der Wurzelstöcke zu verzichten, da in diesen Bereichen auch streng geschützte Zauneidechsen überwintern können. Folglich sind die Gehölze bis zum Boden abzuschneiden oder abzusägen und dann abzutransportieren. Bei der Abholzung ist darauf zu achten, dass die Fahrzeuge auf bereits bestehenden Fahrspuren bleiben und die in Abbildung 11 markierten Bereiche nicht befahren werden. Die Rodung der Wurzelstrünke kann dann ab Anfang April unter Begleitung eines Biologen erfolgen, der die Fläche vorher absucht, ggf. auftretende Zauneidechsen abfängt und die Rodung freigibt. Ebenso sollen die Bodenarbeiten im Bereich mit möglichem Zauneidechsenvorkommen durch einen baubegleitenden Biologen freigegeben werden.

---

<sup>66</sup> Vgl. Götte Landschaftsarchitekten GmbH (Februar 2012): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ Stadt Weinheim/Bergstraße, Frankfurt am Main



**Abbildung 11: Bereiche mit potenziellem Vorkommen von Zauneidechse und Blauflügeliger Ödlandschrecke**



Quelle: Götte Landschaftsarchitekten GmbH (Februar 2012): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ Stadt Weinheim/Bergstraße, Frankfurt am Main, S. 11.



Abriss der Gebäude bis zum 1. März 2012 zur Vermeidung der Zerstörung von Vogelbruten. Auch hier ist sicherzustellen, dass die schweren Fahrzeuge die grün bzw. blau markierten Vorkommensbereiche (Abbildung 11) der Zauneidechse und der Blauflügeligen Ödlandschrecke nicht befahren

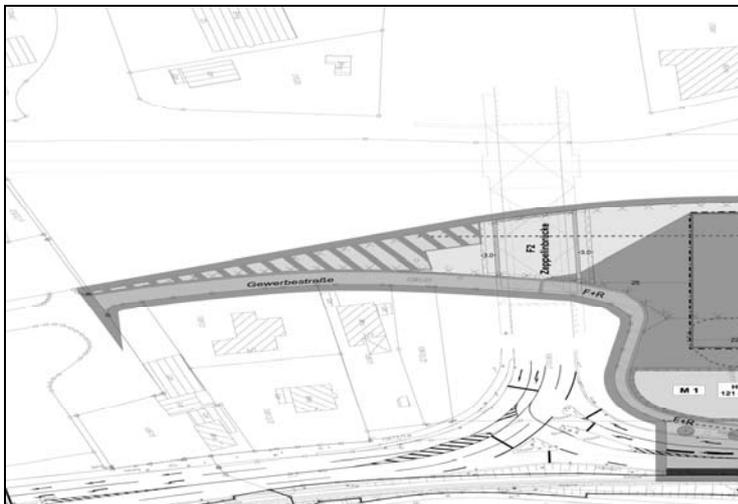
Sofern Abrissmaßnahmen nach dem 01. März durchgeführt werden müssen, sollen Gebäude vor Beginn der Abbrucharbeiten auf mögliche Brutvorkommen hin untersucht werden. Im Zuge dessen können die Gebäude auch auf ein theoretisch mögliches, wenngleich unwahrscheinliches Vorkommen von Sommerquartieren von Fledermäusen überprüft werden (ggf. können Tiere bei entsprechenden Stationen in Obhut gegeben werden).

### **Kompensation von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen**

Zauneidechse: Ein kleines, individuenarmes Vorkommen der Zauneidechse (Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) ist von dem Vorhaben betroffen. Zur Erhaltung und Sicherung der lokalen Population der Zauneidechse ist eine Fläche als Ersatzlebensraum zu reservieren und aufzuwerten (CEF-Maßnahmen).

Auf der südlichen privaten Grünfläche (ca. 560 m<sup>2</sup>, vgl. Abbildung 12) wird ein Ersatzlebensraum für Zauneidechsen angelegt. Dafür wird die Vegetation dieses Bereiches noch im Februar zu 60% entfernt. Etwa 40% der Brombeerbüsche werden überwiegend im östlichen Teilbereich belassen. Alle größeren Büsche und Bäume werden entfernt. Dann muss die Anlage von Lebensraumstrukturen erfolgen. Dazu wird etwa auf der Hälfte der von den Brombeerbüschen befreiten Fläche etwa 10 cm hoch Sand aufgebracht. An drei Stellen werden Steinlinsen angelegt.

**Abbildung 12: Fläche für Artenschutzmaßnahmen**



Quelle: eigene Darstellung

Nach den Baumaßnahmen erfolgt die Einzäunung mit einer Absperrung aus Metall (z.B. Amphibienzaun von Volkmann Rossbach). Dabei ist sicherzustellen, dass der Zaun mindestens 20 cm unter die Erdoberfläche reicht und insgesamt so dicht ist, dass die Tiere nicht entweichen können. Diese Maßnahmen müssen vorlaufend zum Eingriff erfolgen.

In den ersten Jahren nach Bau, mindestens über fünf Jahre und in jedem Fall bis zur Fertigstellung des Einkaufszentrums, muss ein Monitoring des Zauneidechsenlebensraumes erfolgen, um ggf. lenkend und pflegend eingreifen zu können.

Nach Fertigstellung des Ersatzlebensraumes muss bei günstiger Witterung umgehend mit dem Fang der Tiere durch erfahrene Herpetologen begonnen werden. Die Tiere werden einzeln mit Schlingen gefangen, in Stoffsäckchen und ggf. in einem Terrarium zwischengehalten und dann im neuen Lebensraum ausgesetzt. Dieses Abfangen wird so lange fortgesetzt, bis keine Individuen mehr nachgewiesen werden und sich nach Einschätzung des Biologen keine Tiere mehr auf dem Areal befinden. Zum Abfangen und Umsetzen der Tiere wird ein schriftliches Protokoll erstellt.

Die Anlage der CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse werden vertraglich gesichert. Sollte die innerhalb des Bebauungsplanes zur Verfügung stehende Fläche für die Anzahl gefundener Individuen nicht ausreichen, wird die Anlage von Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse auf außerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehenden Flächen erfolgen.

Blaufügelige Ödlandschrecke: Bei dieser Art geht der Lebensraum fast vollständig verloren. Dennoch ist es wahrscheinlich, dass sich die Blaufügelige Ödlandschrecke im Untersuchungsgebiet halten kann. Zum einen wird ein weiteres Vorkommen im Bereich des neu gestalteten Zauneidechsenlebensraumes möglich sein, da sich die Habitatansprüche beider Arten überschneiden.

Des Weiteren können durch großflächige Dachbegrünungen auf den geplanten Gebäuden Ersatzflächen für die Ödlandschrecken geschaffen werden. Eine Untersuchung in der Schweiz (SPECK 2006) kommt zu dem Schluss und weist es nach, dass große Flachdächer der Blaufügeligen Ödlandschrecke als Habitat dienen können. Es scheint eine Korrelation dahingehend zu bestehen, dass eine zunehmende Dachgröße und ein zunehmendes Dachalter sich positiv auf die Präsenz der Blaufügeligen Ödlandschrecke auswirken. Um die Dächer für die Blaufügelige Ödlandschrecke möglichst attraktiv zu gestalten, sollte die Oberfläche mit Substrat und Vegetation nicht einheitlich gleichmäßig angelegt sein, wie allgemein üblich. Stattdessen muss Struktur auf die Fläche gebracht werden. Dies geschieht durch die Anlage kleinflächiger Schotter- und Steinstrukturen, durch kleinräumigen Auftrag von Substrat unterschiedlicher Dicke und aus unterschiedlichem Material. Dieses bewirkt dann wiederum ein Mosaik unterschiedlicher Vegetationsausprägungen in Dichte und Höhe. Gleichzeitig sorgen die Unterschiede im Substrataufbau und Material für unterschiedliche Mikroklimata, insbesondere hinsichtlich der Feuchtigkeit und Erwärmung. SPECK (2006) bemerkt, dass insbesondere kleine Hügelchen bzw. Anhögelungen auf den Flachdächern für die Blaufügelige Ödlandschrecke besonders attraktiv sind.

Unter Berücksichtigung der in der Artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagenen Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere. Durch die vertraglich gesicherten Maßnahmen ist es möglich, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG abzuwenden. Im Rahmen der Eingriffsregelung wird v. a. durch Dachbegrünungen ein Ausgleich für die national geschützte Blaufügelige Ödlandschrecke im Plangebiet geschaffen. Weitergehende Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.



### 9.5.3 Schutzgut Boden

#### **Allgemeine Ziele**

- Sicherung des Bodens und seiner vielfältigen ökologischen Funktionen, sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, insbesondere
  - als Lebensgrundlage für die Vegetation und bodenbewohnende Organismen,
  - wegen seiner Grundwasserneubildungs- und Reinigungsfunktion,
  - wegen seines Wasseraufnahme- und Rückhaltevermögens.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

#### **Ausgangssituation**

Geologisch gesehen liegt das Plangebiet im Übergang der Rheinniederung auf die kristallinen Höhen des Odenwaldes. Konkret ist der Standort durch die Randverwerfungen der tertiären Ablagerungen und älteren Gesteine des Buntsandsteins gekennzeichnet. Sie werden überlagert von tertiären und quartären Sedimenten, wobei hier vor allem die quartären Schluff- und Tonsedimente des prähistorischen Neckarstromes bzw. der heutigen Weschnitzniederung entlang des Odenwaldrandes prägend sind.

Bodenökologie und natürliche Entwicklung: Im Bestand fehlen naturnahe Flächen und Böden. Vielmehr ist das gesamte Planungsgebiet infolge der verkehrlichen und baulichen Vornutzungen (Gleisanlagen, Brücken, Straßen, Rampen) insbesondere durch Aufschüttungen erheblich überformt. Unversiegelte oder nicht verdichtete Flächenanteile sind fast nicht vorhanden. Der mit Gleisschotter belegte Flächenanteil beträgt über 50 %. Diese Flächen haben somit mit einer sehr geringen bis gar keine Bedeutung für die Bodenökologie.

Die übrigen Flächen im Plangebiet werden als ältere Grünflächen mit deutlich veränderter Bodenstruktur charakterisiert und deshalb mit einer mittleren Bedeutung für die Boden- und Wasserökologie bewertet. Insbesondere eine Gehölzfläche im Süden des Plangebietes stellt noch einen relativ natürlichen Bodenstandort dar. Die Bedeutung des Plangebietes für Bodenökologie und natürliche Entwicklung ist somit insgesamt sehr gering.

Wasseraufnahme- und Rückhaltevermögens: Eine Versickerung von im Gebiet anfallenden unbelasteten Niederschlagswässern ist aufgrund der heterogenen Untergrundverhältnisse nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich.<sup>67</sup> Die Versickerungsleistung der Böden im Plangebiet differiert. Teilweise ist eine Versickerung möglich, wenn entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. In anderen Teilbereichen ist eine Versickerung nur punktuell möglich.

Grundwasserneubildungs- und Reinigungsfunktion: Aufgrund der im Plangebiet bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelungen (Verlust von Infiltrationsfläche) ist von einer geringen Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Die Versickerungsleistung der Böden und damit der Beitrag der Fläche zur Grundwasserneubildung sind als sehr gering einzustufen.

---

<sup>67</sup> Dr. Ing. Orth GmbH (August 2011): Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Karlsruhe, S. 16/17.



**Bodenverunreinigungen:** Durch die jahrzehntelange Nutzung des Plangebietes als Bahngelände/ Güterbahnhof sowie durch die Vermietung von Teilbereichen an externe Gewerbebetriebe ist das gesamte Areal unterschiedlich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt. Schadstoffhaltige Auffüllungen und Bodenverunreinigungen sind vor allem in den Bereichen der ehemaligen Gewerbestandorte entlang der B 3 und des ehemaligen Gleiskörpers bekannt. Die bekannten Altstandorte wurden untersucht (vgl. Kapitel 5.6).

Im Ergebnis sind für die untersuchten Flächen und Wirkungspfade bei der einer vollständigen Versiegelung ohne Versickerung des Niederschlagswassers keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich.<sup>68</sup> Allerdings sind die Flächen bei Veränderungen der Nutzung bzw. der Exposition - auch bei kleinteiligen Entsiegelungsmaßnahmen - grundsätzlich neu zu bewerten.

Im Zuge der Untersuchungen wurde auch festgestellt, dass das vorhandene Bodenmaterial im gesamten Plangebiet grundsätzlich entsorgungsrelevant ist. Untersuchungen zur Vorbereitung des Entsorgungskonzeptes haben bereits ergeben, dass jeweils ca. 15 % des Gleisschotter in die Verwertungsklasse Z 2 (d. h. Material eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen) und 15 % in die Verwertungsklasse größer als Z 2 (d. h. Deponielagerung) zugeordnet werden können. Die restlichen 70 % der Schotterflächen sind geringer belastet, sie stellen Material dar, das eingeschränkt offen eingebaut werden kann.<sup>69</sup>

### ***Voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden***

Nach Einschätzung der Unteren Bodenschutzbehörde<sup>70</sup> kann auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen sichergestellt werden, dass eine bauliche Nutzung durch eine gewerbliche Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad grundsätzlich möglich ist und sich daraus kein unbewältigtes Konfliktpotential im Rahmen der nachfolgenden Genehmigung oder Nutzung ergibt.

Da die Flächen bei einer Änderung der Nutzungsänderung bzw. der Exposition - auch bei kleinteiligen Entsiegelungsmaßnahmen - grundsätzlich neu zu bewerten sind, erfolgt im Altlastenkataster keine Veränderung des bisher eingetragenen Handlungsbedarfes (OU bzw. DU) bis eine Sicherung der Verunreinigungen durch eine Bebauung oder Versiegelung tatsächlich eingetreten ist. Dann kann grundsätzlich eine Umstufung in die Bewertungskategorie „B - belassen“ erfolgen. Die Untere Bodenschutzbehörde hat der Planung zugestimmt, soweit:

- die Baugebietsfläche vollständig versiegelt wird,
- eine entsprechende Oberflächenversiegelung im Bebauungsplan festgesetzt wird,
- im Bereich von Baumscheiben und geplanten Grünflächen der Boden großräumig aufgehoben und durch unbelastetes Bodenmaterial ersetzt wird, und
- die Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als „Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet werden.

---

<sup>68</sup> Vgl. Protokoll Nr. 01 zum Gesprächstermin mit der UBB zum Thema Altlastenproblematik und Versickerung von Regenwasser vom 09.08.2011, S. 3 Pos. TOP 2, 01.02.01.

<sup>69</sup> Vgl. ebenda, S. 13.

<sup>70</sup> Vgl. Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 13.01.2012.

---



Mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurde zum letzten Punkt abgestimmt, dass aufgrund der Vielfalt der Bodenverunreinigungen sowie der Schadstoffzusammensetzung und -verteilung auf eine Kennzeichnung der Einzelflächen verzichtet und stattdessen die gesamte Fläche im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet wird.

Die Untere Bodenschutzbehörde stellt weiterhin fest, dass für die nicht versiegelten Bereiche (Grünstreifen) im Zuge der Baumaßnahmen ein adäquater Umgang gefunden werden muss. Entweder ist eine genauere Erkundung der bestehenden Verunreinigungen durchzuführen, um zu ermitteln, inwieweit eine Mobilisierung durch eintretendes Niederschlagswasser ausgelöst werden könnte oder es sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, z.B. eine Sanierung oder technische Maßnahmen, die ein Eindringen von Niederschlagswasser auch im Bereich der geplanten Grünflächen verhindern.

Zudem wurde für alle im Altlastenkataster eingetragenen Altstandorte eine Entsorgungsrelevanz festgestellt. Die vorhandenen Bodenverunreinigungen können im Boden verbleiben, wenn durch eine vollständige Versiegelung des Geländes sichergestellt ist, dass keine Mobilisierung der Schadstoffe durch eintretendes Niederschlagswasser erfolgt. Alle Veränderungen des Bodens müssen jedoch durch einen Fachgutachter begleitet werden. Bodenaushub ist durch den Gutachter auf Verunreinigungen zu untersuchen und zu bewerten. Im Rahmen des Bauantrages ist ein Entsorgungskonzept mit den betroffenen Fachbehörden abzustimmen.

Zusätzliche schädliche Auswirkungen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser sind grundsätzlich nicht zu erwarten.

Im gesamten Plangebiet ist das Bodenmaterial allerdings grundsätzlich entsorgungsrelevant. Baubedingt können durch Änderung der Exposition Beeinträchtigungen der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser auftreten. Diese Risiken werden durch fachgutachterliche Begleitung der Maßnahmen und einen sachgemäßen Umgang mit den belasteten Bodenmaterialien vermieden. Die konkrete Belastung des Bodenmaterials und Entsorgungsrelevanz ist durch einen Fachgutachter festzustellen. Belastetes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Soweit im Zuge der Baumaßnahmen ein Bodenaustausch erforderlich wird, kann eine punktuelle Verbesserung der Bodenfunktionen erreicht werden.

Anlagebedingt führt die Planung zu einer Zunahme der überbauten und versiegelten Flächen und damit zum Verlust der Bodenfunktionen in diesen Bereichen.

### ***Vermeidung/ Minimierung von Beeinträchtigungen***

Im Rahmen der Planung werden in untergeordnetem Umfang auch Flächen in Anspruch genommen, die zwar bereits anthropogen überformt, aber nicht versiegelt sind. Diese Flächen befinden sich im südlichen Bereich im Umfeld der Zeppelinbrücke. Durch die Festsetzung der Maßnahmenfläche M1 ist eine Versiegelung dieser Fläche nicht zulässig. Somit werden Beeinträchtigungen des Bodens in diesem Bereich vermieden.

Die Revitalisierung innerörtlicher Brachfläche im Plangebiet geht mit einer Schonung von Außenbereichsflächen einher. Denn im Vergleich zu einer Ansiedlung eines vergleichbaren Fachmarktzentrum auf der „grünen Wiese“ kann an diesem Standort von einem deutlich geringeren Flächenbedarf ausgegangen werden, sodass schon mit der Standortentscheidung selbst ein wesentlicher Beitrag zum Bodenschutz geleistet wird.



Eine weitere Optimierung der Planung durch Verringerung der versiegelten Fläche (z.B. durch Errichtung von Parkhäusern/ Tiefgaragen) ist aufgrund des Flächenzuschnitts (geringe Tiefe), der erforderlichen Flächen für Erschließungswege und Stellplatzanlagen und den marktwirtschaftlichen Anforderungen der Nutzer nicht möglich. Auf die Ausführungen der Begründung zur 5. Änderung des FNP im Kapitel 3 Planungsalternativen wird verwiesen. Ein geringer Versiegelungsgrad wäre überdies nur mit erheblichen Kosten für den Austausch des belasteten Bodens möglich, was wiederum die Revitalisierung der Fläche deutlich erschweren, oder sogar wirtschaftlich unmöglich machen würde.

### ***Kompensation von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen***

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Bodenpotentials trägt vor allem die geplante großflächige Dachbegrünung bei. Diese Maßnahme dient unter anderem dazu, einige Bodenfunktionen (z.B. Wasserrückhaltung) teilweise wieder herzustellen.

Aufgrund der Zunahme der versiegelten Flächen im Geltungsbereich verbleibt ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden, das nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Ein Ausgleich des verbleibenden Eingriffs ist aufgrund fehlenden Entsiegelungspotentials bzw. mangelnder Flächenverfügbarkeit auch außerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich. Im gesamten Stadtgebiet Weinheim liegen sehr hochwertige Böden vor. Auch andere den Boden verbessernde Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs kommen nicht in Betracht, da immense Flächen für entsprechende Maßnahmen in Anspruch genommen werden müssten, die ebenfalls nicht verfügbar sind.

Die verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden müssen nach weitestgehender Vermeidung und Minderung gegenüber den Zielen der Planung abgewogen werden, denn alternative schutzgutübergreifende Maßnahmen stehen auch nach Prüfung durch die Stadtverwaltung nicht zur Verfügung. Eine weitere Kompensation ist aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

## **9.5.4 Schutzgut Wasser**

### ***Allgemeine Ziele***

- Sicherung der Grundwasservorräte und ihrer Qualität,
- Anstreben einer hohen Gewässergüte,
- Sicherung von Feuchtgebieten vor ihrer Entwässerung,
- Sicherung der natürlichen Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer,
- Sicherung und Entwicklung naturnaher Gewässerläufe und Auen, Förderung der Selbstreinigung von Gewässern.

### ***Ausgangssituation***

Oberflächengewässer, Überschwemmungs- und Feuchtgebiete sind im Geltungsbereich bzw. im näheren Umfeld nicht vorhanden.

---



Grundwasser: Aufgrund der kleinräumigen horizontalen und vertikalen Verzahnung von Sanden und Kiesen mit bindigen Schichten (Schluffe/ Tone) ist im Gebiet nicht von einem zusammenhängenden Grundwasserleiter, sondern von lokalen Schichtwasservorkommen auszugehen.<sup>71</sup>

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt zwischen maximal 8 m bis 10 m. Die Grundwassergewinnung der Stadt Weinheim erfolgt aus dem tieferen Grundwasserstockwerk, das durch die hydrogeologisch vorteilhaften Zwischenhorizonte geschützt ist. Das qualitative Beeinträchtigungsrisiko ist daher sehr gering.

Weiterhin liegt eine Vorbelastung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag im Bereich der Fläche (Objekt-Nr. 05844, AS „DB-Fläche, Containerdienst Fa. K. Hühn“) vor. Es wurde dort ein ortsfester Grundwasserschaden festgestellt. Es sind jedoch keine von der Schadstoffquelle über den unmittelbaren Abstrom hinaus gehenden Belastungen des Grundwassers vorhanden.<sup>72</sup> Maßgeblichen Anteil an der geringen Ausbreitung haben die bindigen Deckschichten, die einen Rückhalt der Schadstoffe bewirken. Wird die Fläche nicht entsiegelt (z. B. als Grünanlage), so ist nach Einschätzung der Gutachter und der Unteren Bodenschutzbehörde<sup>73</sup> bei der bekannten Nachnutzung (Bebauung oder versiegelte Verkehrsfläche) keine Verschlechterung der Situation zu erwarten.

Im Bereich des Altstandortes „DB-Fläche, Kfz-Betriebswerk“ (Objekt-Nr. 04959-000, DB-Nr. 7049-01-008-00) liegt zwar eine lokale Bodenbelastung mit MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) vor, die jedoch im unmittelbar abströmenden Grundwasser selbst keine Prüfwertüberschreitungen verursacht. Eine nennenswerte Verlagerung von MKW durch Niederschlagswasser ist angesichts der geringen Eluierbarkeit der MKW und relativ hohen Rückhaltekapazität des bindigen Bodens bei bestehender Versiegelung nicht zu erwarten.

### ***Voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser***

Da keine Oberflächengewässer, Überschwemmungs- und Feuchtgebiete im Plangebiet vorhanden sind oder durch die Planung berührt werden, können Auswirkungen auf dieses Schutzgut ausgeschlossen werden.

Durch die Planung ist ein weiterer Verlust von Infiltrationsfläche zu erwarten. Allerdings sind damit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, da im Plangebiet kein zusammenhängender Grundwasserleiter vorzufinden ist und gleichzeitig die Versickerungsfähigkeit der Böden sowie die Grundwasserneubildungsrate gering sind.

Durch die Planung werden großflächige Versiegelungen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in das Grundwasser vorgesehen. Werden dennoch Entsiegelungen vorgenommen, ist in diesen Bereichen der Boden zu sanieren bzw. auszutauschen. Damit kann ein Eintrag von Schadstoffen durch versickerndes Oberflächenwasser über verunreinigte Bodenschichten verhindert werden. Im Bezug auf die bestehenden Bodenverunreinigungen und Grundwasserschäden können somit negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verhindert werden.

---

<sup>71</sup> Vgl. Protokoll Nr. 01 zum Gesprächstermin mit der UBB zum Thema Altlastenproblematik und Versickerung von Regenwasser vom 09.08.2011, S. 4 Pos. TOP 2, 01.02.02., es wird Bezug genommen auf: Dr. Ing. Orth GmbH (August 2011): Bau- grundbeurteilung und Gründungsberatung, Karlsruhe.

<sup>72</sup> ebenda

<sup>73</sup> Vgl. Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 13.01.2012.

---



Durch die Vermeidung von Versickerung bzw. eine annähernd vollständige Versiegelung im gesamten Plangebiet wird einerseits das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf nicht direkt wieder zugeführt, andererseits wird verhindert, dass Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden.

### ***Vermeidung/ Minimierung von Beeinträchtigungen***

Aufgrund der umfangreichen und vielfältigen Vorbelastungen des Bodens und der Heterogenität des Untergrundes ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im Gebiet über die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Aus dem gleichen Grund ist im Falle von Entsiegelungsmaßnahmen der Boden in diesem Bereich zu sanieren bzw. auszutauschen, um eine Verunreinigung des Grundwassers durch versickerndes Oberflächenwasser zu vermeiden. Das Niederschlagswasser wird daher künftig auf der Fläche zurückgehalten, gesammelt und zeitlich gedrosselt in das Mischwassernetz eingeleitet.

Im Hinblick auf die Fläche, für die im Rahmen der durchgeführten Detailuntersuchung der Altlastenverdachtsflächen eine Beeinflussung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser festgestellt wurde, sind bei der geplanten Versiegelung keine zusätzlichen Belastungen des Grundwassers zu befürchten.

### ***Kompensation von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen***

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **9.5.5 Schutzgut Luft / Klima**

### ***Allgemeine Ziele***

- Sicherung einer hohen Luftqualität und Minimierung von Belastungen durch Schadstoff- und Staubimmissionen sowie durch Gerüche,
- Sicherung lufthygienisch wirksamer, d.h. zur Luftreinhaltung beitragender Vegetationsbestände,
- Sicherung von Luftaustauschsystemen in Ortslagen zur Erneuerung von belasteten Luftmassen und Sicherung eines thermischen Ausgleichs.

### ***Ausgangssituation***

Klima: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Klimagutachten<sup>74</sup> erstellt worden, das auf Basis der vorhandenen Klimadaten die örtliche und regionale Situation vertiefend darstellt. Der Einfluss des Vorhabens auf das örtliche Klima wurde dabei untersucht.

Im Plangebiet sind die lokalklimatischen Windsysteme, die sich aufgrund örtlicher Temperaturunterschiede im Tagesverlauf ausbilden, von herausragender siedlungsklimatischer Bedeutung. Diese Winde wirken insbesondere dem vorhandenen Belastungsklima mit hoher Inversionshäufigkeit und schlechter Durchlüftung entgegen. Als klimatische Belastungsschwerpunkte sind die verdichteten Baugebiete identifiziert worden. Die Tal- und Freiraum-

---

<sup>74</sup> Vgl. ÖKOPLANA; Mannheim (Juni 2010): Klimagutachten zum Bebauungsplan Weinheim Nr. 1/01-09 „Ehemaliger Güterbahnhof“, Mannheim.



systeme der Weschnitz sowie das Gorbheimer Tal gelten als die herausragenden Ausgleichsräume für das siedlungsklimatische Wirkungsgefüge in Weinheim. Windströmungen, die über die Hangzone in das Ventilationsgeschehen einwirken, haben eine ähnliche Wohlfahrtswirkung. Gleichwohl engen jedoch Bebauungen auf diesen bevorzugten Wohnstandorten die klimatischen Funktionsabläufe ein.

Lufthygiene: Die Grenzwerte nach 39. BImSchV für Feinstaub und Stickoxid werden im Plangebiet eingehalten.

### ***Voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft/ Klima***

Klima: Der Eingriff in das lokale Kleinklima ist als erheblich zu bewerten. Durch die Versiegelung der Fläche im Plangebiet kommt es zu einer stärkeren Erwärmung. Zudem gehen von dem Vorhaben auch Auswirkungen auf das Stadtklima aus.

Die Ergebnisse der Modellrechnungen für den geplanten Zustand zeigen, dass es im Bereich der derzeitigen Ventilationsachse zwischen der Bahntrasse und Bergstraße gegenüber der Bestandssituation zu einer Abschwächung der mittleren Windgeschwindigkeit kommt, die als mäßige Beeinträchtigung zu betrachten ist. Die Bergstraße mit den Parkierungsflächen östlich der geplanten Baukörper sowie die verbleibende Bahntrasse bilden am Tag weiterhin funktionierende Ventilationsachsen, die den bodennahen Luftaustausch forcieren. Eine stadtklimatisch erhebliche Beeinträchtigung der bodennahen Luftaustauschverhältnisse am Tag ist bei Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Die Ergebnisse für die Nachtstunden zeigen eine abgeschwächte Durchlüftung im Lee der geplanten Bebauung von ca. 12 % bis 12,5 % gegenüber der heutigen Durchlüftung. Dies bedeutet eine Überschreitung der Empfehlung nach VDI-Richtlinie und ist somit als hohe Beeinträchtigung der bodennahen Luftaustauschverhältnisse in der Nacht zu werten.

Die lang gestreckte Bebauung bildet vor allem bei vorherrschenden Winden aus östlichen Richtungen ein relevantes Strömungshindernis. In östliche Richtung ist die Hinderniswirkung der geplanten Bebauung als weniger gravierend einzustufen, da ein Großteil der Bebauung östlich der Bergstraße durch das ansteigende Gelände über 10 m höher liegt.

Hinsichtlich der Bedeutung für das Klima und das Strömungsgeschehen wird das Plangebiet in drei Wertbereiche gegliedert. Die bebaute und versiegelte Fläche wird als sehr gering eingestuft, die Grünflächenbestände mit mikroklimatischer Wohlfahrtswirkung als gut eingestuft. Die Schienentrasse im Zuge des ehemaligen Güterbahnhofs fungiert nachweislich als Ausbreitungskorridor nächtlicher Hang- und Talabwinde. Das lokalklimatische Windsystem mit siedlungsklimatischer Bedeutung wird daher mit einer mittleren Bewertung belegt.

Lufthygiene<sup>75</sup>: Mit der Neuentwicklung der Gewerbeflächen geht auch eine Modifikation des örtlichen Verkehrsaufkommens und somit der verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung einher. Bestimmt man mit Hilfe eines Screening-Modells (MLuS 02) die verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastung entlang der B 3, werden die Grenzwerte auch im Planzustand eingehalten bzw. unterschritten. Das Planvorhaben hat daher voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lufthygiene zur Folge.

---

<sup>75</sup> Vgl. Ökoplana (2011): Kurzstellungnahme zum B-Plan Weinheim Nr. 1/01-09 „Ehemaliger Güterbahnhof“ – Klimaökologie, vom 05.09.2011, Mannheim



### **Vermeidung/ Minimierung von Beeinträchtigungen**

Klima: Zur Sicherung günstiger stadtklimatischer Verhältnisse ist der bebauungsinternen Strömungsleitbahn „Ehemaliger Güterbahnhof“ insbesondere im Hinblick auf Begrünungsmaßnahmen sowie die Stellung und Ausdehnung der geplanten Bebauung besondere Beachtung zu schenken.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und die Höhenstaffelung der Gebäude sind aus Sicht der Klimaökologie zur Dämpfung der thermischen Zusatzbelastung als noch ausreichend zu bewerten. Die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe von 121,00 m ü.NN auf den Bereich des geplanten Hochregallagers und die damit verbundene Höhenabstufung in Richtung der Bahntrasse führt zu einer Minderung der beschriebenen Lee-Effekte.

Die gewählte lockere Gehölzstellung und ihre Anordnung im Bereich der Parkierungsflächen ist aus strömungsdynamischer Sicht zu begrüßen. Sie ermöglicht weiterhin günstige Durchlüftungseffekte in Nord-Süd und Ost-West-Richtung.

Durch eine Begrünung des Plangebietes und eine Reduktion von Strahlungsflächen durch Dachbegrünungen können Beeinträchtigungen der Frischluftausbreitung und die Wirkungen der entstehenden Wärmeinsel vermindert werden. Die Lage der Baukörper auf der westlichen Seite des Plangebietes mit den östlich vorgelagerten Stellplätzen bilden darüber hinaus mit der Bergstraße und der verbleibenden Bahntrasse trotz geringfügiger Windabschwächung weiterhin eine funktionierende Ventilationsachse, die den bodennahen Luftaustausch forciert. Zur Minderung der genannten Auswirkungen sind folgende Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt:

- Entlang der B 3 wird eine Baumreihe mit hochstämmigen, blühenden Laubbäumen gepflanzt. Die Abstände betragen jeweils ca. 10 – 12 m.
- Im Bereich der Stellplätze ist ebenfalls die Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.
- Die Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer sind größtenteils extensiv zu begrünen. Auf bis zu 20 % der Dachflächen können Solaranlagen errichtet werden. Auch durch Technikaufbauten kann die Dachbegrünung um bis zu 6 % reduziert werden.
- Mindestens 50 % der begrünbaren Wandflächen in Richtung Bahntrasse sind mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu versehen.
- Die Maßnahmenfläche M 1 im Süden sowie die übrigen Grünflächen im Süden und Norden des Plangebietes sind als private Grünflächen festgesetzt.
- Die Gebäude werden in ihrer Höhe beschränkt und die überbaubaren Grundstücksflächen auf der Westseite des Plangebiets angeordnet.

Insgesamt verbleiben aus klimaökologischer Sicht durch den Bebauungsplan keine derart gravierenden Negativeffekte, die eine Veränderung des Bebauungsplanes notwendig machen würden.<sup>76</sup>

---

<sup>76</sup> Vgl. Vgl. ÖKOPLANA; Mannheim (Juni 2010): Klimagutachten zum Bebauungsplan Weinheim Nr. 1/01-09 „Ehemaliger Güterbahnhof“, Mannheim, S. 26.



Lufthygiene: Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen tragen dazu bei, eine Verschlechterung der Lufthygiene zu vermeiden. So wirken die begrünten Dächer und Fassaden sowie die geplanten Baumpflanzungen als Staub- und Schadstofffilter.

### ***Kompensation von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen***

Klima: Die vorgeschlagenen Begrünungsmaßnahmen sind aus Sicht der Klimaökologie zur Dämpfung der thermischen Zusatzbelastung als ausreichend zu bewerten. Zusätzliche Maßnahmen zur Kompensation sind nicht erforderlich.

Lufthygiene: Maßnahmen zur Kompensation sind nicht erforderlich.

## **9.5.6 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild**

### ***Allgemeine Ziele***

- Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als Grundlage für die Erholung des Menschen,
- Sicherung von besonders bedeutsamen oder wirkungsvollen Ausschnitten des Landschaftsbilds,
- Sicherung und Entwicklung der Vernetzung von Grünflächen und der freien Landschaft einschließlich eines ausreichend dichten Netzes an Erholungswegen.

### ***Ausgangssituation***

Das Orts- und Landschaftsbild ist wesentlich geprägt von der lang gezogenen Schienentrasse des ehemaligen Güterbahnhofs. Mit Ausnahme der westlich tangierenden Schienenwege, die weiterhin genutzt werden, sind sämtliche oberflächennahen Verkehrseinrichtungen abgebaut. Die Fläche ist weitgehend von den typischen Ruderalgesellschaften besiedelt.

Die ehemaligen Regie- und Rangierflächen sind nach wie vor versiegelt; soweit sie nicht genutzt werden, können sich auch hier die typischen ruderalen Pioniergesellschaften ausbreiten. Es finden sich hier zudem verfallende Einzelgebäude auf dem Gelände.

Ein dritter Erlebnisraum mit markanten Bäumen und Gehölzgruppen ist im Umfeld der Gebäudegruppe im Süden des Plangebietes abgrenzbar. Der Planungsraum wird im Süden durch das Brückenbauwerk der Westtangente über die Schienentrasse begrenzt. Der schmale Planungsbereich südlich dieser Brücke leitet über zum stadtrandnahen Gewerbegebiet sowie in den landschaftlichen Freiraum entlang der südlichen Bergstraße.

Im Plangebiet verlaufen in Nord-Südrichtung ein Geh- und Radweg entlang der Bergstraße/B3 sowie Geh- und Radweg in Ost-Westrichtung über den Barbarasteg. Beiden Wegeverbindungen kommt eine sehr große Bedeutung als lokale und regionale Verbindung zwischen den Stadtteilen aber auch zu den Naherholungsräumen zu.

Es handelt sich beim Plangebiet insgesamt um einen anthropogen überformten Bereich innerhalb einer Ortslage ohne besondere landschaftliche Qualitäten.



### ***Voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild***

Durch die geplante Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild deutlich verändert. Die vollständige Umgestaltung des Areals, die Aufgabe der Bahnnutzung und die Neuerrichtung umfangreicher Gebäudekomplexe, Werbeträger und Kfz-Stellplätze wird das landschaftliche und städtebauliche Erscheinungsbild verändern. Die kleinteiligen Landschaftsbilder und aspektbildenden Vegetationsstrukturen gehen verloren.

Die Bahnstrecke wird zukünftig kaum noch von der Bergstraße aus wahrgenommen werden. Prägend werden zukünftig die Gebäude und die vorgelagerten Stellplätze sein. Die durchgehende Baumreihe auf einem separaten Grünstreifen entlang der Bergstraße wird dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild dieses Stadteingangsbereiches neu gestaltet und aufgewertet wird. Soweit Bäume die flächenintensiven Stellplätze gliedern, tragen auch sie zu einem neuen kleinräumig wirksamen Erscheinungsbild bei, ebenso wie die Dach- und Wandbegrünungen an den neu zu errichtenden Gebäuden.

Die vorhandenen wichtigen Wegeverbindungen werden erhalten bzw. geringfügig verlegt. Durch die Bepflanzung des verbreiterten Grünstreifens mit blühenden standortgerechten Bäumen wird die Radwegeverbindung entlang der Bergstraße deutlich aufgewertet.

Insgesamt sind keine erhebliche Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch die geplanten Veränderungen zu erwarten. Im Gegenteil die mit der Neugestaltung verbundenen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet wirken sich positiv auf das Stadt- und Landschaftsbild aus. Insbesondere das Erscheinungsbild des Stadteingangsbereiches entlang der Bergstraße gegenüber der heute vorhandenen Brachfläche wird neu gestaltet und aufgewertet.

### ***Vermeidung/ Minimierung von Beeinträchtigungen***

Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### ***Kompensation von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen***

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **9.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### ***Allgemeine Ziele***

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

### ***Ausgangssituation***

Teile der mittelalterlichen Wüstung „Hege“ werden u. a. im südlichen Teil des Plangebietes vermutet. Sonstige geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale oder historische Kulturlandschaften sind im Plangebiet nicht bekannt.



### ***Voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen der Planung***

Von der Planung selbst gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter aus. Eingriffe in das vermutete Bodendenkmal können ggf. erst im Rahmen der konkreten Bauausführung erfolgen. Die fachgesetzlichen Vorgaben sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Auf die Vorgaben des Denkmalschutzrechts wurde im Bebauungsplan hingewiesen.

### ***Vermeidung/ Minimierung von Beeinträchtigungen***

Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich und nicht erforderlich.

### ***Kompensation von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen***

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **9.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die zentralen Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern können im Zusammenhang mit dem Schutzgut Klima festgestellt werden. Es ist aufgezeigt worden, dass die klimatischen Verhältnisse im Wesentlichen durch Veränderungen der Vegetation (Verlust von Grünstrukturen) und des Bodens (durch Bebauung) negativ beeinflusst werden können.

Eine weitere Wechselwirkung besteht zwischen den Umweltgütern Boden und Wasser. Aufgrund der umfangreichen Bodenverunreinigungen ist deren Wirkungspfad wesentlich von einer Vermeidung des Schadstoffeintrages in das Grundwasser abhängig. Daher ist eine fast vollständige Versiegelung des Gebietes herzustellen bzw. zu erhalten. Im Falle von Entsiegelungsmaßnahmen ist der Boden in diesem Bereich zu sanieren bzw. auszutauschen, um eine Verunreinigung des Grundwassers durch versickerndes Oberflächenwasser zu vermeiden.

Darüber hinaus bestehen enge Wechselwirkungen zwischen Landschaftsbild, Vegetation und dem Schutzgut Mensch. Durch die Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet insbesondere durch die Baumpflanzungen entlang Bergstraße wird das Landschafts- und Ortsbild aufgewertet.

Wechselwirkungen bestehen auch zwischen den Umweltgütern Boden, Grundwasser und Klima. Durch die zum Schutz vor weiteren Verunreinigungen unabdingbare Vollversiegelung wird eine Aufheizung der Flächen durch Sonneneinstrahlung begünstigt. Diese kann jedoch durch die umfangreich geplanten Baumpflanzungen im Plangebiet teilweise aufgefangen werden. Darüber hinaus gehende relevante Wirkzusammenhänge wurden nicht festgestellt.

## **9.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird zu einer Überplanung und Neuordnung eines bereits anthropogen überformten Areals führen. Im Plangebiet soll die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen ermöglicht werden. Die in Kapitel 9.5 genannten Auswirkungen werden sich bei Durchführung der Planung einstellen.



Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die vorhandenen expansiven Gehölzarten ohne intervenierende Maßnahmen die Fläche in den folgenden Jahren überziehen werden. Insgesamt wäre als potenziell natürliche Vegetation ein stickstoffreicher Robinienforst zu erwarten. Als Begleitung sind Pionierarten nährstoffbedürftiger Gebüschgesellschaften, beispielsweise Schlehe, Weißdorn, Holunder, Waldrebe und andere zu erwarten<sup>77</sup>.

Brachflächen erfüllen in allen Sukzessionsstadien Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Dies gilt auch für Rohböden, die als spezieller Lebensraum von Pionierarten besiedelt werden. Entscheidend sind hier die Störungsintensität und die einsetzende sukzessive Vegetationsentwicklung, mit der i.d.R. eine ansteigende Artenvielfalt einhergeht. Eine ungestörte Brachflächenentwicklung und die im Laufe der Zeit zunehmende Gehölzentwicklung und Verbuschung bedingt einen entsprechenden Wandel in der Artenzusammensetzung. In Anbetracht der derzeitigen Biotopstruktur im Geltungsbereich mit sehr unterschiedlichen Sukzessionsstadien (vegetationsfreie Rohbodenflächen bis hin zu relativ dicht bewachsenen Gehölzbeständen) ist zumindest mittelfristig nicht von einer Vereinheitlichung der Lebensraumverhältnisse auszugehen, so dass auf absehbare Zeit und beim Ausbleiben intensiver Nutzungen mit einem größeren Artenreichtum gerechnet werden kann.

Im Falle der Nichtumsetzung der Bauleitplanung sind auch die Wiederinbetriebnahme der Fläche durch die Bahn oder andere bauliche Nutzungen nicht auszuschließen, so dass die Nullvariante nicht automatisch eine höhere ökologische Wertigkeit entfaltet als die Prognose bei Durchführung der Planung.

## 9.7 Planungsalternativen

Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes liegt bereits seit Jahren überwiegend brach. Die Bestandsgebäude und Relikte des ehemaligen Bahnbetriebes befinden sich in einem desolaten Zustand. Die Gebäude auf der Fläche sind für eine Instandsetzung zu auffällig. Eine Wiedernutzbarmachung der Fläche für Bahnanlagen ist durch die Entwidmung des Gebietes und den Abbau der Gleisanlagen nicht mehr möglich. Aufgrund der exponierten Lage des Gebietes im südlichen Stadteingang ist Beseitigung des Missstands von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Weinheim. Gleichzeitig trägt die Stadt mit der Wiedernutzbarmachung dieser Brachfläche dem Ziel Rechnung, die weitere Siedlungsentwicklung primär auf Brachflächen innerhalb des Stadtgefüges zu konzentrieren und mit Grund und Boden schonend umzugehen.

Für das Vorhaben wird eine innerörtliche Brachfläche revitalisiert. Zudem ist es im Sinne des Leitbilds einer Stadt der kurzen Wege zielführend, eine Konzentration von Einzelhandelsangeboten an dieser Stelle zu ermöglichen. Die Lage des ehemaligen Güterbahnhofes ermöglicht sowohl eine fußläufige Erreichbarkeit aus weiten Teilen der Stadt, als auch eine auf den motorisierten Verkehr optimierte Erschließung, die dem überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten und gewerblichen Nutzungen angemessen ist. Zudem ist das Plangebiet aufgrund der Nähe zur OEG-Haltestelle „Rosenbrunnen“ sehr gut an den ÖPNV angebunden. Einen vergleichbaren Standort mit ähnlicher Lagegunst gibt es im Stadtgebiet nicht.

---

<sup>77</sup> Vgl. Ehrenberg Landschaftsplanung (2011) nimmt Bezug auf: OBERDORFER, E.: Süddeutsche Pflanzengesellschaften Teil IV Wälder und Gebüsch. Gustav Fischer Verlag, Stuttgart 1992.



Standortalternativen sind nur außerhalb des direkten Siedlungskontextes und mit deutlichen Einschränkungen hinsichtlich der multimodalen Erschließung denkbar. Bei einer Realisierung der vorgesehenen Nutzungen außerhalb des Siedlungsbereichs würde zudem insbesondere aufgrund der erforderlichen Erschließungsanlagen vermutlich deutlich mehr Gesamtfläche in Anspruch genommen werden. Unter der Maßgabe eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden werden keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Eine grundsätzliche Alternative zur Nutzung dieser innerörtlichen Flächenressource besteht nicht.

Konzeptionell sind auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs aufgrund von Immissionsbelastungen durch den Schienen- und Straßenverkehr Wohnnutzungen sowie Grünanlagen für Erholung und Freizeit auszuschließen. Für das Plangebiet sind mehrere Konzeptalternativen vorstellbar. Diese sind im Kapitel 7 beschrieben. Die genannten Konzeptalternativen wären nicht relevant hinsichtlich der Umweltauswirkungen, da sie nur einzelne Elemente des Konzeptes verändern. Die vorgesehene Gebäudestellung ist auf den vorhandenen Grundstückszuschnitt und die Zwangspunkte des Plangebietes abgestimmt. Unter Ausnutzung der Grundstücksfläche für die geplanten Nutzungen und der Anschlüsse an die vorhandene Erschließung, stellt die geplante Gebäudestellung eine schlüssige Alternative dar. Zum einen bietet sie Schutz vor Bahnlärm aufgrund des durchgehenden Gebäuderiegels. Außerdem bildet die Nord-Süd ausgerichtete Gebäudestellung auf der westlichen Seite des Plangebietes mit den östlich vorgelagerten Parkierungsflächen in Zusammenhang mit der Bergstraße und der verbleibenden Bahntrasse trotz geringfügiger Windabschwächung weiterhin eine funktionierende Ventilationsachse, die durch eine Ost-West ausgerichtete Gebäudestellung wesentlich erheblicher gestört würde.

Die Entwicklung des Gebiets als Einzelhandels- bzw. Gewerbestandort ist bereits Weinheim im Flächennutzungsplan und dem Einzelhandelskonzept der Stadt verankert. Die Alternativenprüfung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat ergeben, dass sowohl Einzelhandel als auch nicht störendes Gewerbe auf dem Areal angesiedelt werden sollten.

## **9.8 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen mit Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

In den vorangegangenen Kapiteln wurde, basierend auf den Bestandsdaten, dargestellt, wie sich die vorliegende Planung auf die einzelnen relevanten Schutzgüter auswirkt. Betroffenheiten lassen sich für die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima, Mensch, Landschaftsbild und Vegetation/ Tierwelt ableiten. Diese sind für die Beurteilung des Eingriffs und der Maßnahmen zum Ausgleich relevant. Die Betroffenheit des Schutzgutes Mensch wird im Zusammenhang mit der Bewältigung der Lärmproblematik behandelt.

Im Folgenden wird für die einzelnen Schutzgüter verbal-argumentativ die Eingriffserheblichkeit zusammenfassend dargestellt und abschließend eine rechnerische Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Biotoptypen Baden-Württemberg eine rechnerische Bilanzierung erstellt.

### **9.8.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Boden und Wasser**

Für diese Bilanz wird der Aspekt Boden/Wasser zusammengefasst, da zwischen diesen Schutzgütern enge Wirkungszusammenhänge bestehen.



Die räumliche Situation im Planungsbereich ist durch die bauliche und schienenverkehrliche Nutzung vollständig anthropogen überprägt. Soweit die Flächen nicht versiegelt sind, sind sie als ehemalige Schienenflächen mehrere Dezimeter stark geschottert. Diese Flächen werden mit einer geringen Bedeutung für die Boden- und Wasserökologie eingestuft. Die übrigen Flächen im Plangebiet werden als ältere Grünflächen charakterisiert und deshalb mit einer mittleren Bedeutung für die Boden- und Wasserökologie bewertet.

Im Plangebiet sind schadstoffhaltige Auffüllungen und Bodenverunreinigungen bekannt. Mit der geplanten nahezu vollständigen Versiegelung ohne Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird sichergestellt, dass keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind

Vor allem die geplanten Dachbegrünungen übernehmen einen wichtigen Anteil zur Minimierung des Eingriffes in den Boden- und Wasserhaushalt. Begrünte Dächer tragen sie zu einem verzögerten Niederschlagsabfluss und damit zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens bei.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen verbleibt für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsdefizit, das aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht kompensiert werden kann. Die verbleibende Beeinträchtigung wird unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Abwägung mit den Zielen der Planung in Kauf genommen.

### **9.8.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Klimapotentiale**

Hinsichtlich der Bedeutung für das Klima und das Strömungsgeschehen wird das Plangebiet in drei Wertbereiche gegliedert. Die bebaute und versiegelte Fläche wird als sehr gering eingestuft, die Grünflächenbestände mit mikroklimatischer Wohlfahrtswirkung als gut eingestuft. Die Schienentrasse im Zuge des ehemaligen Güterbahnhofs fungiert nachweislich als Ausbreitungskorridor nächtlicher Hang- und Talabwinde. Das lokalklimatische Windsystem mit siedlungsklimatischer Bedeutung wird daher mit einer mittleren Bewertung belegt.

Die Bewertung nach dem geplanten Eingriff zeigt, dass der zukünftige hohe Anteil an Baukörpern und Kfz-Stellplätzen zu einer Veränderung der mikroklimatischen Situation mit größeren Temperaturspitzen führen wird. Die geplante Bebauung ist als Strömungshindernis zu bewerten. Insgesamt führt die Planung zu einer deutlichen Abschwächung der mittleren Windgeschwindigkeiten.

Des Weiteren entsteht durch die Versiegelung und Bebauung eine thermische Zusatzbelastung, denn die zufließende Frischluft wird erwärmt und verliert ihre siedlungsklimatische Wohlfahrtswirkung.

Gleichwohl sind die geplanten Begrünungsmaßnahmen geeignet die thermischen Beeinträchtigungen dämpfen. Die Anordnung von Gebäuden, Bäumen und Sträuchern ist aus strömungsdynamischer Sicht zu begrüßen. Infolge umfangreicher Dachbegrünungen sind zusätzliche Positiveffekte anzunehmen. Die geplanten Baumpflanzungen auf den Stellplätzen und die Dachbegrünung sind daher von hoher Bedeutung für die Wirksamkeit des klimaökologischen Ausgleichs. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sind über entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.



### **9.8.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Landschaft/ Landschaftsbild**

Die derzeitige Gestalt des Plangebietes wird vornehmlich durch ausgedehnte Schotterflächen, vernachlässigte Gebäude und Lagerflächen geprägt. Vorhandener Gehölzaufwuchs bildet einen teilweisen Sichtschutz für angrenzende Nutzungen und gliedert die Offenflächen. Die derzeitigen Nutzungen werden mit geringen bis sehr geringen Wertungen für die Landschaft/ das Landschaftsbild belegt.

Die vollständige Umgestaltung des Areals, die Aufgabe der Bahnnutzung und die Neuerrichtung umfangreicher Gebäudekomplexe, Werbeträgern und Kfz-Stellplätze wird das landschaftliche und städtebauliche Erscheinungsbild verändern. Die kleinteiligen Landschaftsbilder und aspektbildenden Vegetationsstrukturen gehen verloren.

Die durchgehende Baumreihe auf einem separaten Grünstreifen entlang der Bergstraße wird dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild dieses Stadteingangsbereiches neu gestaltet und aufgewertet wird. Für das Plangebiet sind umfangreiche Begrünungsmaßnahmen in Form von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Baumpflanzungen zur Überstellung der Parkflächen geplant.

Insgesamt wird durch die Umgestaltung des Geländes mit Rückbau der Bestandsgebäude und Eingrünung der geplanten baulichen Anlagen das Landschaftsbild verändert und aufgewertet. Eine Verschlechterung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

### **9.8.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Arten- und Biotoppotential**

#### **9.8.4.1 Vegetation**

Der Ist-Zustand des Plangebietes wird nach den vorhandenen Biotoptypen bewertet. Nachfolgende Biotoptypen sind im Plangebiet festgestellt worden:

- Ruderalvegetation
- Brombeer-Gestrüpp
- Gebüsch mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung und einem Anteil an standortheimischen Arten
- Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten (Zierstrauchpflanzung), mit einem Anteil an heimischen Arten
- Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen
- Von Bauwerken bestandene Flächen und völlig versiegelte Flächen (Straße oder Platz)
- Gleisbereich, auf dem eine Sukzession durch Schnitt und/ oder Rodung des Gehölzaufwuchses verhindert wird.

Anhand der Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg werden den vorhandenen Biotoptypen Wertigkeiten hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung zugewiesen. Innerhalb des Plangebietes wird den vorhandenen Bäumen die höchste Wertigkeit zugesprochen. Die ruderalen Staudenfluren und expansiven Gehölze wie Robinie, Brombee-

---



re, die verschiedenen Weidenarten, Schlehengebüsche usw. sind keine empfindlichen Biototypen und werden mit dem niedrigsten Wert der vorgegebenen Wertspanne beurteilt. Allenfalls Gebüsch in den Randbereichen werden aufgrund ihrer guten Struktur und ihrer Eignung als Brutraum zumindest für kulturfolgende Vogelarten mit dem höchsten Wert der vorgegebenen Wertspanne bewertet. Insgesamt ist die naturschutzspezifische Bedeutung der vorhandenen Biotopstrukturen als mittel bis gering zu bewerten.

Die Bewertung des Gebietes erfolgt auf Grundlage der Planung. Die Bilanz zum Arten- und Biotopschutz stützt sich hierbei auf das, was nach den Festsetzungen möglich und zulässig ist und zeigt den Bilanzwert der Flächen nach der Umsetzung der Bauleitplanung.

Es zeigt sich im Vergleich zur aktuellen Ausprägung des Plangebietes ein wesentlich erhöhter Versiegelungsgrad. Zum Ausgleich des Eingriffes in die bestehenden Biotopstrukturen sind im Plangebiet Begrünungsmaßnahmen geplant. Vor allem durch großflächige Dachbegrünungen wird ein Ausgleich hergestellt. Zusätzlich sind Fassadenbegrünungen vorgesehen. Die geplanten Stellplatzbereiche werden mit Bäumen überstellt. Auch entlang der Bergstraße sind Baumpflanzungen geplant. In den Randbereichen des Plangebietes ist die Erhaltung bzw. die Neuanlage von Grünflächen vorgesehen.

Das verbleibende Defizit wird über die Festsetzung zusätzlicher Baumpflanzungen ausgeglichen, die wahlweise auch über die Anlage zusätzlicher Dach- oder Fassadenbegrünungen ersetzt werden können.

#### **9.8.4.2 Tierwelt**

Zur vorgesehenen Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes in Weinheim/Bergstraße wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung<sup>78</sup> durchgeführt.

Die Untersuchungen und Potentialabschätzungen ergaben das Vorkommen von 19 europäischen Vogelarten, der nach Europarecht streng zu schützenden Zauneidechse als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der national besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke. Vorkommen von den nach Europarecht streng zu schützenden Fledermäusen ließen sich nicht nachweisen.

Von dem geplanten Vorhaben keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand auf europäische Vogelarten zu erwarten sind. Betroffen von den Verbotstatbeständen ist das Vorkommen der Zauneidechse. Durch die Anlage eines neuen Lebensraumes für die Zauneidechse am Südrand des Plangebietes bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte weiterhin erfüllt. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Nach § 44 Abs. 1, Satz 5 ist in Planungs- und Zulassungsverfahren der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 für lediglich national besonders geschützte Arten nicht erfüllt. Diese Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG) oder ggf. anderen Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen. Dies betrifft die Blauflügelige Ödlandschrecke, der durch die umfangreiche Dachbegrünung des ausgedehnten Gebäudekomplexes weiterhin ein Lebensraum zur Verfügung steht.

---

<sup>78</sup> vgl. Götte Landschaftsarchitekten GmbH (Februar 2012): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ Stadt Weinheim/Bergstraße, Frankfurt am Main



### 9.8.5 Zusammenfassende Bilanzierung

Zur Beurteilung des Eingriffes wurden die Flächen im Plangebiet vor und nach dem geplanten Eingriff verglichen. Die rechnerische Bilanzierung erfolgt nach dem Bewertungsmodell der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.

Für die Bewertung des Bestandes wird der reale Zustand des Geländes zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme herangezogen. Dieser ist in der Biotoptypenkartierung von Ehrenberg 2010 erfasst worden (vgl. Abbildung 10). Dazu ist anzumerken, dass der Voreingriffszustand schwierig zu ermitteln ist. Planerisch handelt es sich bei dem Gelände um Bahnflächen, die jedoch entwidmet wurden und somit für eine Bahnnutzung nicht mehr zur Verfügung stehen. Auch die Nutzung des Plangebietes als Lagerfläche für den OEG-Ausbau hat zu Beeinträchtigungen der Fläche geführt. Somit ist davon auszugehen, dass der Wert des Plangebietes im Bestand tendenziell niedriger zu bewerten ist, als in der hier zugrunde gelegten Art.

**Tabelle 3: Biotopwertermittlung Bestand**<sup>79</sup>

Bestand		Grundwert	Wertschuppe	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale		Biotopwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Maßnahme mit doppelter Flächenbelegung (z.B. Dachbegrünung, Einzelbäume)	Bilanzwert nach Eingriff Planungswert
Nr.	Biototyp					Eingriffsflächen			qm-Wertpunkte
35.60	Ruderalvegetation	11	9-18	0,80	wg.	9	<b>40.600</b>		<b>365.400</b>
43.11	Brombeer-Gestrüpp	11	9-18	0,80	Entbuschung	9	<b>1.062</b>		<b>9.558</b>
44.11	Gebüsch mit naturraum- oder standortuntypischer Artensammensetzung [>30%] x 1,4 Anteil standortheimischer Arten 50-70%	10	10-14	1,40	starke Durchmischung mit heimischen Arten wie Schlehen, Mandel, Feldahorn, Bergulme, Esche, Bergahorn, Hopfen	14	<b>2.034</b>		<b>28.476</b>
44.12	Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten (Zierstrauchanpflanzung) x1,5 Anteil heimischer Arten 30-50%	6	6-9	1,00	reine Ziersträucher/Hecken aus Berberitze, Winterjasmin, Forsythie, Flieder	6	<b>2.500</b>		<b>15.000</b>
45.10-45.30a	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biototypen (33.60, 33.80, 35.30, 37.11, 37.30, 60.20, 60.50, 60.60)	6	4-6	Es wird ein Punktwert pro Baum ermittelt durch Multiplikation des Grundwerts mit dem Stammumfang [cm] im Mittel (r: ca. 10 cm) 60 cm. Es handelt sich in der Regel um nicht hei-mische Anpflanzungen/ Sukzessionen sowie expansive/ zuwachstarke Arten wie Salweide, Trauerweide, Birke, Robinie, Roteiche, Lärche, Fichte, Scheinzypressen hier Bewertung 4		240		<b>11</b>	<b>2.640</b>
		6	4-6			240		<b>35</b>	<b>8.400</b>
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	?			1	<b>3.716</b>		<b>3.716</b>
60.21	völlig versiegelte Fläche (Straße oder Platz)	1	?			1	<b>37.114</b>		<b>37.114</b>
60.30	Gleisbereich: Sukzession wird durch Schnitt und/oder Rodung des Gehölzaufwuchses verhindert	2	2			2	<b>71</b>		<b>142</b>
Summe							<b>87.097</b>		
<b>IST- Wert</b>									<b>470.446</b>

<sup>79</sup> Ehrenberg Landschaftsplanung Kaiserslautern (Hrsg.) (September 2010): Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ Stadt Weinheim/ Bergstraße – Grünordnungsplan gemäß § 11 BNatSchG, Kaiserslautern; verändert



**Tabelle 4: Biotopwertermittlung Planung<sup>80</sup>**

ANLAGE 2 - EINGRIFFSBILANZ											
Planung		Grundwert	Wertschne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale			Biotopwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Maßnahme mit doppelter Flächenbelegung (z.B. Dachbegrünung, Einzelbäume)	Bilanzwert nach Eingriff Planungswert	Erläuterung/ Berechnung
Nr.	Biototyp						Maßnahmenflächen		qm-Wertpunkte		
33.80	Zierrasen P1: intensive Pflege das ist öffentliche Grünfläche entlang Bergstraße ohne 54 Bäumen	4	8				4	3.137		12.548	Zeichnerisch festgesetzt in B-Planzeichnung
	Fläche Stützmauer	4					3	528		1.584	Grün an und auf Stützmauer
	Bäume entlang Bergstraße			vgl. 45.10 bis 45.30			576		56	32.256	Bäume nach Entwurf nhp und zeichnerisch festgesetzt in B-Planzeichnung Abstimmung mit Straßenbauasträger RP über Ablösungsregelung erforderlich
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte das ist M1 mit Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung vorh. Bäume und Sträucher	15					15	707		10.605	Maßnahmenfläche M1 zeichnerisch festgesetzt Planung nhp: 973 m <sup>2</sup> - 45 m <sup>2</sup> (Nebenanlagen für Versorgung) = 928 m <sup>2</sup>
	Gebüsch mittlerer Standorte auf südlicher privater Grünfläche	15					15	557		8.355	Grünfläche privat - zeichnerisch festgesetzt
60.50	Gebüsch mittlerer Standorte auf nördlicher privater Grünfläche	15					15	319		4.785	Grünfläche privat - zeichnerisch festgesetzt
	Kleine Grünfläche, Straßenbegleitgrün auf Böschung/ Multiring	4					4	923		3.692	Grünfläche privat Böschung - zeichnerisch festgesetzt
	begrünte Flächen, Randeingrünung im SO und GE. Gebüsch mittlerer Standorte	15					15	1.455		21.832	Flächenberechnung: Anteil SO (5% der gesamten privaten GS-fläche ohne GE) gem. GRZ, abzüglich private Grünflächen, zuzüglich Anteil GE (20%) gem. GRZ
	45.10 - 45.30a Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biototypen (33.60, 33.80, 35.30, 37.11, 37.30, 60.20, 60.50, 60.60) im Stellplatzbereich						576		154	88.704	Festsetzung: je 450 m <sup>2</sup> ein Baum
60.10/ 60.21	Von Bauwerken bestandene Flächen	1					1	27.425		27.425	geplante Gebäude im SO = 24.984 m <sup>2</sup> zuzügl. in GE = 2.441 m <sup>2</sup> (Annahme: voll ausgenutztes Baufenster) gesamt: 27.425 m <sup>2</sup>
	Stellplatzflächen, private Verkehrsflächen	1					1	37.726		37.726	gesamte Grundstücksfläche abzgl Gebäudegrundflächen und abzgl priv. Begrünung
	öff. Verkehrsflächen	1					1	14.319		14.319	
60.50	Dachbegrünungen	4	11				11		14.656	161.216	Berechnung der Flächen auf Grundlage der Gebäudeplanung nhp. (vgl. Anlage 3)
	Fassadenbegrünung	4					4 (außerhalb)		2.308	9.232	Grünflächenfestsetzung zur Begrünung der Westfassaden nach Fläche nach Angabe nhp: Alle Gebäude außer GE: Summe 50% begrünbare Wandfläche = 2.198 m <sup>2</sup> Annahme für begrünbare Wandfläche im GE: Ausnutzung Baufensterbreite und 5 m Höhe (Hallenbau) = 110 m <sup>2</sup>
	Summe							87.097			
<b>Planungswert</b>									<b>434.279</b>		
									<b>36.167,00</b>	Differenz zu IST-Wert	
<b>Bilanz Arten- und Biotopschutz</b>										Der Vergleich der Wertpunkte zeigt, dass dem Bestand von 470.446 qm-Wertpunkten ein Planungswert von 434.279 m <sup>2</sup> -Wertpunkten gegenübersteht. Rechnerisch ist ein Minus von <b>36.167 Wertpunkten</b> festzustellen.	

Bei den wesentlichen grünordnerischen Maßnahmen, die zum Ausgleich der Eingriffe geplant sind, handelt es sich um

- Dach- und Fassadenbegrünungen
- Baumpflanzungen
- Private Grünflächen
- Begrünung der nicht versiegelten Flächen in den Baugebieten

Diese Maßnahmen sind bauplanungsrechtlich über entsprechende Festsetzungen gesichert.

<sup>80</sup> Ehrenberg Landschaftsplanung Kaiserslautern (Hrsg.) (September 2010): Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ Stadt Weinheim/ Bergstraße – Grünordnungsplan gemäß § 11 BNatSchG, Kaiserslautern, verändert



Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 470.446 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Planung ergeben sich 434.279 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einer Biotopwertdifferenz von -36.167 Wertpunkten, bzw. einem Defizit von rund 8 %.

Ziel ist ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes. Um sicherzustellen, dass der vollständige Ausgleich unabhängig von der baulichen Ausnutzung der Baufelder durch Gebäude mit Dachbegrünung auf dem Grundstück erbracht werden kann, wurde eine ergänzende Festsetzung aufgenommen. Danach sind entweder 62 zusätzliche Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen oder zusätzliche Dach- bzw. Fassadenbegrünung anzubringen.

Dabei wurde vom „Worst Case“-Fall ausgegangen, dem die Annahme zugrunde liegt, dass keine Gebäude errichtet werden, die begrünt werden können und dass die Flächen als Stellplatzflächen versiegelt werden. In diesem Fall ist der naturschutzrechtliche Ausgleich allein in Form von Baumpflanzungen zu erbringen. Falls Dach- und Wandbegrünungen realisiert werden, können diese Bäume entsprechend ersetzt werden.

Dabei wird folgender Umrechnungsschlüssel (Wertpunkte = x m<sup>2</sup> Dachbegrünung, x m<sup>2</sup> Fassadenbegrünung oder x Bäume) zugrunde gelegt:

- 11 Wertpunkte, entspricht 1 m<sup>2</sup> Dachbegrünung
- 4 Wertpunkte, entspricht 1 m<sup>2</sup> Fassadenbegrünung
- 576 Wertpunkte entsprechen 1 Baum.

Daraus ergibt sich:

- (Bisher Bilanzierte) Dachbegrünung: 161.216 Pkt. = 280 Bäume
- (Bisher bilanzierte) Fassadenbegrünung: 9.232 Pkt. = 26 Bäume
- Verbleibende Biotopwertdifferenz: 36.167 Pkt. = 62 Bäume

Somit würden unter Zugrundelegung des fiktiven „Worst-Case“-Falles (Versiegelung ohne Gebäude) anstelle der den in Tabelle 4 bereits bilanzierten Dach- und Fassadenbegrünung insgesamt 368 Bäume benötigt, um die dann verbleibende Biotopwertdifferenz auszugleichen.

Naturschutzfachlich ist die Vorgehensweise mit der Bewertungsvorschrift für Baden-Württemberg<sup>81</sup> gedeckt. Es ist möglich verschiedene Begrünungsarten miteinander zu ersetzen, wenn dabei die Defizit Wertpunkte ausgeglichen werden. Allerdings muss der funktionale Zusammenhang bestehen bleiben. Das ist hier der Fall. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden/ Wasser und Klima können durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Als Maßnahmen dazu sind Dach- und Wandbegrünung sowie Baumpflanzungen festgesetzt.

Durch die im Bebauungsplan entsprechenden festgesetzten Maßnahmen können die Eingriffe in den Arten und Biotopschutz als vollständig kompensiert werden. Die Durchführung der Maßnahmen zur Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und der Genehmigung der baulichen Nutzungen geprüft und beachtet.

---

<sup>81</sup> Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (August 2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Karlsruhe



## 9.9      **Zusätzliche Angaben**

### 9.9.1      **Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Im Rahmen der Boden-, Versickerungs- und Altlastenuntersuchungen wurden an unterschiedlichen Stellen im Plangebiet mittels Baggerschürfen Proben entnommen und gutachterlich untersucht und bewertet.<sup>82</sup>

Die Beurteilung der Klima- und Luftsituation beruht auf einer projektbezogenen Aufbereitung und Darstellung vorhandener Daten zum Stadtklima. Ergänzend hierzu sind mikroskalige Modellrechnungen anhand des Simulationsprogrammes MISKAM3 durchgeführt worden.<sup>83</sup>

Hinsichtlich der Schalltechnischen Beurteilung wurde auf der Grundlage der digitalen ALK und des städtebaulichen Entwurfes vom Untersuchungsgebiet ein digitales Schallquellen-, Gelände- und Hindernismodell mit Hilfe des Simulationsprogrammes SoundPLAN 7.1 erstellt.<sup>84</sup>

Im Hinblick auf die übrigen relevanten Schutzgüter wurden Untersuchungen und Bewertungen anhand von diversen naturschutzfachlichen Ortsbegehungen durchgeführt. Es wurden im Rahmen der Bestandsbegutachtung am 22.06.2009 sowohl aktuelle Vogelvorkommen als auch weitere Zufallsbeobachtungen an Faunenelementen aufgenommen. In einer Abendbegehung am 30.07.2009 wurden vor Einsetzen der Dämmerung Vogelaktivitäten erneut aufgenommen. Schwerpunkt der Begehung war die Feststellung von Fledermausvorkommen im Gebiet. Neben der Sichtbeobachtung (nach Einsetzen der Dunkelheit im Umfeld der Straßenbeleuchtungen) wurden mit dem Einsatz eines Bat-Detektors (Laar-Explorer) nach Fledermausaktivitäten gesucht. Aufgrund von Hinweisen der örtlichen Naturschutzverbände (schriftl. 26.05.2010) wurden sowohl im Juni als auch im Juli 2010 weitere mehrstündige Begehungen - z. T. gemeinsam mit Vertreter des örtlichen Naturschutzbundes - vorgenommen.<sup>85</sup>

Zur Ermittlung eventueller Verstöße gegen das europäische Artenschutzrecht wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan durchgeführt.<sup>86</sup>

Darüber hinaus gehende spezielle technische Verfahren kamen nicht zur Anwendung. Bedeutende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

### 9.9.2      **Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene

---

<sup>82</sup> Vgl. dazu die Untersuchungen / Gutachten von: dplan (Juli 2010): Weinheim, Fläche 7049-01 – erweiterte PE-Fläche Teilstandort 01 Weinheim ergänzende Detailuntersuchung DU; Karlsruhe und Dr. Ing. Orth GmbH (August 2011): Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Karlsruhe

<sup>83</sup> vgl. Ökoplana, Mannheim (Juni 2010), Klimagutachten zum B-Plan Weinheim Nr. 1/01-09 „Ehemaliger Güterbahnhof“

<sup>84</sup> vgl. Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnisches Büro (Oktober 2011): Bericht Nr.: I 09-2114: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 1/01-09 "Ehemaliger Güterbahnhof", Stadt Weinheim, Darmstadt

<sup>85</sup> Kurzbericht „Weinheim Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ (bearb. Dr. Friedrich Wilhelmi, i. A. Ehrenberg Landschaftsplanung) vom 18.07.2010

<sup>86</sup> Götte Landschaftsarchitekten GmbH (Februar 2012): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ Stadt Weinheim/Bergstraße, Frankfurt am Main

---



nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zur Klärung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind auch die realisierten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen mit zu berücksichtigen. Diese Maßnahmen beeinflussen ebenfalls Art, Maß und Dauer der Umweltauswirkungen, die der Bebauungsplan zur Folge hat. Während der Planaufstellung, d.h. bei der Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht, werden diese Maßnahmen bereits einbezogen.

Da hinsichtlich der meisten Umweltauswirkungen (z.B. Flächenverbrauch, Bauvolumina) wahrscheinlich kaum Abweichungen von den Prognosen des Umweltberichts zu erwarten sind, gewinnt die Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen an Bedeutung. Die Stadt Weinheim überwacht nach der Durchführung der Vorhaben in regelmäßigen Abständen die gründerischen Maßnahmen. Darüber hinaus sind die Umweltwirkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter im Zuge der Baumaßnahmen durch die Fachbehörden zu überwachen.

Auch die artenschutzrechtlichen Maßnahmen für die Zauneidechsen sind durch Monitoring-Maßnahmen zu überprüfen.

Bei unvorhergesehenen Antreffen von schützenswerten Arten während der Bauphase sind die entsprechenden Behörden einzuschalten und Maßnahmen abzustimmen. Derartige unvorhersehbare Auswirkungen können nicht systematisch durch die Stadt Weinheim überwacht und erfasst werden. Hier ist die Stadt auf Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die die Stadt gem. § 4 Abs. 3 BauGB unterrichtet, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

## **9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Die Stadt Weinheim plant, das seit Jahren brach liegende Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs einer geordneten, städtebaulich adäquaten Nutzung zuzuführen. Die Deutsche Bahn Netz AG (DB) hat zwischenzeitlich die nicht mehr für die Bahnnutzung erforderlichen Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs an einen Investor veräußert.

Auf der ca. 850 m langen und bis zu 100 m breiten Fläche westlich der Bergstraße ist die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen geplant. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Baumarktes sowie eines Möbelmarktes und eines Einzelhandelszentrums. Des Weiteren sind im nördlichen Teil gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 8,7 ha. Die Planung sieht vor, den überwiegenden Teil des Plangebietes als Sondergebiet Einzelhandel und einen kleinen Teilbereich als Gewerbegebiet zu nutzen. Die GRZ wird im Sondergebiet mit 0,95 und im Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Entlang der Bergstraße und auf den Stellplätzen der Fachmärkte sind Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt. Weiterhin sind Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet bauplanungsrechtlich verankert.



Das gesamte Planungsgebiet ist infolge der verkehrlichen und sonstigen Nutzungen erheblich überformt. Unversiegelte oder nicht verdichtete Flächenanteile sind fast nicht vorhanden. Der mit Gleisschotter belegte Flächenanteil beträgt über 50 %. Lediglich eine Gehölzfläche im Süden des Planungsgebietes stellt noch einen relativ natürlichen Bodenstandort dar und ist schützenswert.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist unterschiedlich geprägt. Im Norden und im Süden tangieren Gewerbegebiete das Gebiet. Im Süden, entlang der Gewerbestraße, befinden sich teilweise auch Wohnnutzungen. Jenseits der Bahntrasse, die das Areal in westlicher Richtung begrenzt, sind ebenfalls gewerbliche Bauflächen vorhanden. Daran schließen westlich Wohngebiete an. Östlich der B 3 und der OEG-Trasse befinden sich ausschließlich Wohngebiete.

Das Plangebiet ist für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild/ Erholung insgesamt von mittlerer bis geringer Bedeutung. Hohe Bedeutung hat es für das lokale/ regionale Klima als Durchlüftungsschneise für Hangwinde und als Ventilationsachse. Vorbelastungen bestehen durch den Bahn- und Verkehrslärm sowie durch großflächige Bodenverunreinigungen.

Im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter sind die Auswirkungen differenziert dargelegt worden. Eine Aggregation der Ergebnisse ist methodisch nicht möglich, da der funktionale Bezug verloren geht. Aber in der Zusammenschau lassen sich für die Schutzgüter folgende Feststellungen treffen:

### ***Mensch***

Es ist eine erhebliche Immissionsvorbelastung im Plangebiet insbesondere durch Schienen- und Straßenverkehrslärm festzustellen. Die umgebenden Wohngebiete sind ebenfalls von diesen Vorbelastungen betroffen und werden zudem durch den Gewerbelärm aus den bestehenden Gewerbegebieten beeinträchtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen sicher, dass die Lärmeinwirkungen auf das Gebiet selbst sowie auf die Umgebung auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

### ***Boden/ Wasser***

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen durch den Verlust von Boden und durch die geplante Versiegelung. Da die Ausgangssituation bereits durch umfangreiche Versiegelungen/ Bauungen und Schotterflächen sowie andere Nutzungen geprägt ist, sind die ökologischen Veränderungen jedoch nicht weitreichend. Die weitgehende Versiegelung und Untersagung einer Versickerung dient auch dazu eine Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund von eindringendem Oberflächenwasser durch verunreinigte Bodenschichten zu vermeiden. Der Verzicht auf eine Versickerung ist auch durch die geringe Versickerungsleistung der Böden im Plangebiet gerechtfertigt.

### ***Arten- und Biotope***

Mit der Planung geht ein Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen einher. Die vorhandenen Biotopstrukturen sind von mittlerer bis geringer Wertigkeit. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist es möglich, einen vollständigen Ausgleich für die Eingriffe herzustellen.



Zur vorgesehenen Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Untersuchungen und Potentialabschätzungen ergaben das Vorkommen von 19 europäischen Vogelarten, der nach Europarecht streng zu schützenden Zauneidechse als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der national besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke. Vorkommen von den nach Europarecht streng zu schützenden Fledermäusen ließen sich nicht nachweisen.

In Bezug auf die Vogelarten ergab die Prüfung, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten. Von dem geplanten Vorhaben sind keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand von europäischen Vogelarten zu erwarten.

Betroffen von den Verbotstatbeständen ist das Vorkommen der FFH-Anhang IV-Art Zauneidechse. Da durch die Anlage eines neuen Lebensraumes für die Zauneidechse am Südrand des Plangebietes die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte aber weiterhin erfüllt bleibt (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), ist der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG nicht erfüllt und das Vorhaben zulässig.

Nach § 44 Abs. 1, Satz 5 BNatSchG ist in Planungs- und Zulassungsverfahren der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG für lediglich national besonders geschützte Arten nicht erfüllt. Diese Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG) oder ggf. anderen Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen. Dies betrifft hier die Blauflügelige Ödlandschrecke, der durch die umfangreiche Dachbegrünung des ausgedehnten Gebäudekomplexes weiterhin ein Lebensraum zur Verfügung steht.

### ***Klima/ Lufthygiene***

Der Eingriff in das lokale Kleinklima ist als erheblich zu bewerten. Er kann jedoch durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen an und auf den Gebäuden und durch die Anzahl und Stellung der Baumpflanzungen sowie durch die Gebäudestellung und -höhen soweit kompensiert werden, dass keine erheblichen Eingriffe erleiden. Aus gutachterlicher Sicht sind die geplanten Baumpflanzungen auf den Stellplätzen von zentraler Bedeutung für die Wirksamkeit des klimaökologischen Ausgleichs und zur Dämpfung der thermischen Zusatzbelastung als ausreichend zu bewerten. Zusätzliche Maßnahmen zur Kompensation sind nicht erforderlich.

Der Eingriff in das Schutzgut Luft ist als nicht erheblich bewertet worden. Die Grenzwerte für die Feinstaubbelastung und die NO<sub>2</sub>-Belastung im Jahresmittel werden sowohl vor als auch nach der Planung eingehalten. Eine Überschreitung der Grenzwerte – auch der Kurzzeitbelastung – nach 39. BImSchV ist nicht zu befürchten.

### ***Landschaftsbild***

Die Neunutzung des Areals wird das Landschaftsbild und den Stadteingangsbereich von Weinheim umfassend verändern. Die geplante Baumreihe entlang der Bundesstraße wird eine deutliche Akzentuierung mit sich bringen. Die Festsetzungen bzgl. Bepflanzungen von Flächen und Bauwerken wird zur Neugestaltungen/ Kompensation der Veränderungen von Landschaft und Landschaftsbild beitragen. Es ist insgesamt eine Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes durch die Planung zu erwarten.



### ***Kultur- und Sachgüter***

Soweit bei den Baumaßnahmen Hinweise auf das vermutete Bodendenkmal oder sonstige historische Kulturgüter gefunden werden, sind die fachgesetzlichen Vorgaben zu beachten und soweit erforderlich Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

### ***Fazit***

Im Umweltbericht wurde aufgezeigt, dass die umweltbezogenen Vorbelastungen des Gebietes – hinsichtlich Lärmimmissionen und Bodenverunreinigungen – erheblich sind.

Die geplanten Maßnahmen und Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu geeignet, den naturschutzrechtlichen Eingriff auszugleichen. Für die nach Artenschutzrecht besonders geschützten Zauneidechsen wird durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen dieser Art kommt.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima ist aufgrund der Wechselwirkungen mit anderen Umweltgütern, d.h. bei Umsetzung der umfangreichen Begrünungsmaßnahmen und Gebäudeplanung als ausgeglichen zu betrachten. Um die Beeinträchtigung im Plangebiet sowie der Anwohner durch Schienen- und Straßenverkehrslärm sowie durch Gewerbelärm auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, werden entsprechende Festsetzungen (Mindestgebäudehöhe, Emissionskontingentierung, Lärmpegelbereiche) getroffen.

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.



## **10 Begründung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterschiedlich festgesetzt. Für den Bereich der geplanten Fachmärkte wird ein sonstiges Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ und im Norden des Gebietes wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes wird zusätzlich durch die Festsetzung von Verkaufsflächenfaktoren gesteuert, die die im Baugebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen bezüglich der sortimentsbezogenen Verkaufsflächengröße je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beschränken, um schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden und die Einhaltung der Ziele der Raumordnung sicherzustellen.

Die Art der baulichen Nutzung wird außerdem durch die Festsetzung eines Geräuschkontingentes gesteuert, das die im Baugebiet zulässigen Betriebe bezüglich ihrer Emissionen einschränkt.

#### **10.1.1 Sondergebiet „Fachmarktzentrum“**

Der Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Die Gemeinde ist in der Bestimmung des Gebietszwecks und der zulässigen Nutzung nicht gebunden. Allerdings gilt auch für Sondergebiete der grundsätzliche Regelungsansatz der BauNVO, wonach im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Bauvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen muss. Des Weiteren muss sich das Sondergebiet von den typisierten Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Zweckbestimmung und Art der Nutzung sind im Bebauungsplan konkret festzusetzen. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ bestimmt durch die Festsetzung der Zweckbestimmung und die Festsetzung der Art der zulässigen Einzelhandelsnutzungen.

##### **10.1.1.1 Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ - Zweckbestimmung**

Eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Fachmarktzentrums mit mehreren großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu schaffen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in Kerngebieten und entsprechenden Sondergebieten zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Die Festsetzung als Kerngebiet scheidet jedoch aus, weil das sehr breite Zulässigkeitspektrum des § 7 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs bewusst nicht zugelassen werden soll. Die städtebauliche Zielsetzung für den ehemaligen Güterbahnhof ist die Entwicklung als Einzelhandels- und untergeordnet auch als Gewerbestandort. Die Fläche weist hierfür eine besondere Eignung auf. Der für ein Kerngebiet typische Mix von Nutzungen wäre hingegen an diesem Standort nicht angebracht, weil sonst eine Konkurrenz zur Innenstadt entstehen könnte. Insbesondere zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen im Innenstadtbereich angesiedelt werden und

---



eben nicht in einer Randlage wie dem ehemaligen Güterbahnhof. Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen bewusst nicht zugelassen. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung entspricht folglich nicht der Charakteristik eines Kerngebiets. Somit entspricht nur die Festsetzung als Sondergebiet nach BauNVO den Zielen der Planung.

Die geplante Festsetzung als Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ soll die Ansiedlung mehrerer, großflächiger und auch nicht großflächiger Fachmärkte mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Sortiment ermöglichen. Die Bezeichnung „Fachmarktzentrum“ umfasst eine Ansammlung von Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Größen, deren "harter Kern" aus Fachmärkten besteht.<sup>87</sup> Auch gastronomische Nutzungen sind zur Abrundung des Angebots entsprechen dem typischen Nutzungsmix von Fachmarktzentren und werden dementsprechend zugelassen.

Der Standort „Ehemaliger Güterbahnhof“ ist sowohl im Teilregionalplan Einzelhandel als auch im städtischen Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort bzw. Sonderzentrum ausgewiesen. Auch im Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim ist der Standort als Sonderbaufläche für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dargestellt. Folglich ist die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auch in den übergeordneten formellen und informellen Planwerken ausdrücklich vorgesehen (vgl. Kapitel 4.3 und 4.4).

#### **10.1.1.2 Zulässige Einzelhandelsnutzungen - Kernsortimente**

Im Sondergebiet sind gemäß der oben genannten Zweckbestimmung klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Gemäß der im städtebaulichen Konzept und im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele der Stadt Weinheim sowie dem was als verträglich angesehen werden kann, werden konkret bestimmte nicht zentrenrelevante Sortimente als Kernsortimente zugelassen. Zusätzlich werden auch einzelne, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortimente zugelassen. Um den Vorgaben des Teilregionalplanes zu entsprechen, werden die Verkaufsflächen dieser Sortimente über Verkaufsflächenzahlen auf eine Größe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit begrenzt.

Die insgesamt zulässige Verkaufsfläche sowie die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen werden über Verkaufsflächenzahlen begrenzt (vgl. Kapitel 10.1.1.2.1 und 10.1.1.2.2), um schädliche Auswirkungen auf die (Einzelhandelsbetriebe in den) zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Weinheim und der Gemeinden im Verflechtungsbereich zu vermeiden (vgl. Kapitel 8.1). Die Verträglichkeit der in Tabelle 5 genannten Sortimente im Umfang der dort genannten Verkaufsflächen wurde durch die GfK geprüft und nachgewiesen.<sup>88</sup> Der Umfang zulässiger Verkaufsflächen in den einzelnen Sortimenten lässt die Entwicklung marktgängiger Fachmärkte zu.

---

<sup>87</sup> Vgl. dazu: Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2000): Ausgesuchte Begriffs- und Lagedefinitionen der Einzelhandels-Analytik Grundlagen für die Beurteilung von Einzelhandelsprojekten, Wiesbaden.

<sup>88</sup> Vgl. GfK GeoMarketing (Oktober 2011); Ergänzende Berechnungen zu den Festsetzungen im B-Plan für das geplante Fachmarktzentrum am ehemaligen Güterbahnhof in Weinheim, Hamburg.

---



**Tabelle 5: Übersicht Sortimente verträglicher Verkaufsflächen (VKF)**

<b>Nicht zentrenrelevante Kernsortimente</b>	VKF
Heimwerker- und Gartenbedarf	9.600 m <sup>2</sup>
Möbel	7.300 m <sup>2</sup>
Großteilige Camping- und Sportgeräte	1.200 m <sup>2</sup>
Elektrogroßgeräte (sog. „Weiße Ware“)	1.000 m <sup>2</sup>
Teppiche, sonstige Bodenbeläge, Tapeten und Matratzen	1.000 m <sup>2</sup>
Fahrräder und Fahrradzubehör	800 m <sup>2</sup>
Mopeds- und Motorräder	800 m <sup>2</sup>
Autoteile und -zubehör	500 m <sup>2</sup>
Babyausstattung	300 m <sup>2</sup>
<b>Zentrenrelevante Kernsortimente</b>	
Zooartikel/ Tiernahrung	800 m <sup>2</sup>
Unterhaltungselektronik/-technik, Elektrowaren und Fotoartikel, Optik	800 m <sup>2</sup>
Getränke (Gebinde u. Kistenware)	800 m <sup>2</sup>
Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien	600 m <sup>2</sup>

Die Sortimente setzen sich u. a. aus einzelnen Artikeln zusammen. Mithilfe dieser Aufstellung wird eine Abgrenzung der einzelnen Sortimente voneinander erleichtert. Grundsätzlich ist die Zuordnung einzelner Artikel zu einem bestimmten Sortiment im Einzelfall zu entscheiden, da die konkrete Ausführung, die marktüblichen Gegebenheiten oder auch der Zusammenhang mit anderen Artikeln Einfluss auf die Sortimentszugehörigkeit haben können.

Artikel, die regelmäßig einem bestimmten Sortiment zugeordnet werden können:

Heimwerker- und Gartenbedarf: z.B. Baustoffe, Bauelemente, Farben, Lacke, Tapeten, Innenausbau, Bad, Sanitär, Geräte, Maschinen, Werkzeuge, Eisenwaren. Pflanzen, Außenanlagen, Erde, Gartenmotorgeräte, Gartenholz und Zäune, Gartenwerkzeuge, Gartenausstattung, Gartenspielgeräte, Gartenmöbel.

Möbel: Möbel

Großteilige Camping- und Sportgeräte: Z.B. Ski, Schlittschuhe, Fitnessgeräte, Boote, Surfbretter, Zelte,

Weiße Ware: Elektrogroßgeräte (z.B. Kühlschränke, Waschmaschinen, Spülmaschinen)

Teppiche, sonstige Bodenbeläge, Tapeten und Matratzen: Z.B. Teppiche, Teppichböden, Parkett und Laminatböden, Tapeten, Matratzen.

Fahrräder und Fahrradzubehör: Fahrräder, Fahrradanhänger und Zubehör (z.B. Fahrradständer, Werkzeuge, Räder)

Mopeds und Motorräder: Mofas, Motorroller, Mopeds und Motorräder

Autozubehör: Felgen, Reifen, Bezüge, Zubehör (z.B. Wagenheber, Auspuffanlagen, Gepäckträger und -boxen)

Babyausstattung (sog. „Hartwaren“): Z.B. Kinderwagen, -buggies, Autokindersitze, Babytragetaschen, Laufstall, Reisebetten



Zooartikel, Tiernahrung: Haustiere, Tiernahrung und Haustierzubehör (z.B. Ställe, Aquarien, Kratzbäume)

Unterhaltungselektronik/-technik, Elektrowaren: Z.B. Elektrokleingeräte (z.B. Radios, Wecker, elektrische Zahnbürsten, Toaster), Bild- und Tonträger, Fernseh-, Rundfunk-, phontechnische Geräte und sonstige Wiedergabegeräte, Auto HiFi, Navigationsgeräte, Satellitenanlagen, Videospiele und -konsolen, Leuchten, PC und Peripheriegeräte, Software, Telekommunikationsgeräte, Foto- und Optikartikel

Getränke (Gebinde und Kistenware): Getränke in großen Behältern (z.B. Fässer, Kanister, Bag-in-Box ) und in Gebinden (z.B. Six-Pack) bzw. Kisten.

Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien: Z.B. Kissen, Decken, Stoffe, Bettwäsche, Tischdecken, Handtücher

Es werden ausdrücklich vier **zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente** (Zooartikel, Tiernahrung; Unterhaltungselektronik/-technik, Elektrowaren; Getränke; Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien) zugelassen, dazu ist folgendes festzuhalten:

Unterhaltungselektronik/-technik, Elektrowaren und Fotoartikel, Optik: Die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes im Stadtgebiet wird von der Stadt Weinheim ausdrücklich gewünscht, um die erheblichen Kaufkraftabflüsse im Stadtgebiet zu binden und der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum gerecht zu werden. Gemäß dem Einzelhandelskonzept<sup>89</sup> können Elektrofachmärkte auch in Sonderzentren - wie dem Bereich „Ehemaliger Güterbahnhof“ - angesiedelt werden, denn innerhalb der im Regionalplan Unterer Neckar – Teilplan Einzelhandel definierten Versorgungskerne der Stadt Weinheim ist dieses Sortiment nicht (mehr) vertreten und marktübliche Flächen für eine Ansiedlung sind in den Versorgungskernen nicht vorhanden. Langjährige intensive Bemühungen der Stadt Weinheim, einen Elektrofachmarkt in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln, waren nicht erfolgreich. Ein Elektrofachmarkt in der Innenstadt würde zudem ein für diese Lage optimiertes Angebot präsentieren, d.h. einen sehr hohen Anteil zentrenrelevanter Artikel, voraussichtlich mit einem Schwerpunkt auf Ton- und Datenträgern, und nahezu keine „weiße Ware“. Aber auch für dieses Sortiment fehlt ein Anbieter in Weinheim. Der ehemalige Güterbahnhof ist als Standort für einen Elektrofachmarkt mit einem umfassenden Angebot an Elektrogroßgeräten geeignet. Dieser Schwerpunktsetzung entsprechend lässt der Bebauungsplan mehr weiße Ware als das Sortiment „Unterhaltungselektronik/-technik, Elektrowaren“ zu.

Die Zulässigkeit der zentren-relevanten Sortimente „Unterhaltungselektronik/-technik, Elektrowaren und Fotoartikel, Optik“ und „Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien“ ist den Anforderungen des Marktes an die Sortimentszusammensetzungen der einzelnen Fachmärkte geschuldet. Denn üblicherweise werden keine „sortenreinen“ Fachmärkte betrieben, sondern es werden verschiedene Kernsortimente nebeneinander angeboten. So werden z.B. in Möbelfachmärkten üblicherweise neben Möbeln auch weiteres Einrichtungszubehör und Heimtextilien in größerem Umfang geführt. Auch gibt es am Markt z.B. keine Elektrofachmärkte, deren Angebot ausschließlich aus nicht zentrenrelevanten Waren (Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“) besteht. Um wirtschaftlich am Markt bestehen zu können, muss ein solcher Markt auch einen gewissen Anteil zentrenrelevanter Waren (z.B. Unterhaltungselektronik) anbieten.

---

<sup>89</sup> Vgl. Stadt Weinheim (Hrsg.) (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinheim, Weinheim.



Zusätzlich wird das zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment „Getränke (Gebinde und Kistenware)“ zugelassen. Fachmärkte, die Getränke vorwiegend in Gebinden und Kistenware führen, sind zwingend auf Standorte mit einer sehr guten PKW-Erreichbarkeit angewiesen, da für die Kunden nur mit dem PKW ein Abtransport der Waren sinnvoll möglich ist. Getränkemarktzentren siedeln sich aufgrund dieser Standortanforderungen in der Regel nicht in Innenstädten an. Das geplante Fachmarktzentrum am Ehemaligen Güterbahnhof ist aufgrund seiner Lage für motorisierte Kunden sehr gut erreichbar und daher besonders als Standort für einen solchen Markt geeignet.

Andere ähnlich gut geeignete Standorte - auch in den Haupt- und Nahversorgungszentren sind zwar im Stadtgebiet vorhanden, aber bereits durch Betriebe besetzt. Im Gutachten der GfK wurde nachgewiesen, dass die Ansiedlung eines weiteren Marktes ohne schädliche Auswirkungen auf die Betriebe in den bestehenden Versorgungsbereichen möglich ist. Das Sortiment dient der sinnvollen Ergänzung des Angebotsspektrums und damit letztlich der Verwirklichung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes.

Zum Sortiment „Zooartikel/ Tiernahrung“ werden im Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim keine Festlegungen zur Zentrenrelevanz getroffen, insbesondere da es in Weinheim keinen signifikanten Besatz in diesem Sortimentsbereich gibt. Entsprechend dem Teilregionalplan Einzelhandel ist dieses Sortiment jedoch als zentrenrelevant eingestuft. Es wird im Bebauungsplan ausdrücklich als kleinflächiges zentrenrelevantes Sortiment zugelassen.

Fachmärkte, die Waren aus dem Sortiment Zooartikel/ Tiernahrung anbieten und nicht auf eine enge Angebotspalette spezialisiert sind, führen regelmäßig einen großen Anteil nicht-zentrenrelevanter großformatiger Artikel (Großpackungen Tierfutter, Vogelkäfige, Kratzbäume, Aquarien, Terrarien usw.). Für die Kunden ist ein Abtransport dieser sperrigen und teilweise schweren Waren nur mit dem PKW sinnvoll möglich. Solche Zoofachmärkte sind daher auf Standorte mit einer sehr guten PKW-Erreichbarkeit angewiesen und siedeln sich aufgrund dieser Standortanforderungen daher in der Regel nicht in den ausschließlich fußläufig erreichbaren Bereichen der Innenstädte an. Das geplante Fachmarktzentrum am Ehemaligen Güterbahnhof ist aufgrund seiner Lage und der sehr guten Erschließung sowohl für nicht motorisierte Kunden als auch mit dem PKW gut erreichbar und daher besonders als Standort für einen solchen Markt geeignet.

Zudem werden üblicherweise keine „sortenreinen“ Fachmärkte betrieben, sondern es werden verschiedene Kernsortimente nebeneinander angeboten. So werden z.B. in Bau- und Gartenfachmärkten neben den klassischen Baumarktartikel auch Zooartikel/ Tiernahrung in größerem Umfang geführt. Das Sortiment dient somit auch der sinnvollen Ergänzung des Angebotsspektrums und damit letztlich der Verwirklichung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes.

Um den Zielen der Stadt Weinheim, den beschriebenen Gegebenheiten des Marktes und den Standortanforderungen der Betreiber Rechnung zu tragen sowie das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept verwirklichen zu können, werden die genannten zentrenrelevanten Sortimente in geringem Umfang als Kernsortimente zugelassen. Diese zulässigen Kernsortimente dürfen nicht gleichzeitig unter der Ausnutzung der Regelung, dass Randsortimente auf maximal 10 % der Flächen bzw. 800 m<sup>2</sup> zulässig sind, auch Randsortimente sein.

---



Im Hinblick auf das raumordnerische Integrationsgebot sind diese Sortimente für Einzelhandelsgroßprojekte zwar grundsätzlich nicht im Ergänzungsstandort zulässig. Die zulässigen Verkaufsflächen werden aber über Verkaufsflächenfaktoren (vgl. 10.1.1.2.1 und 10.1.1.2.2) auf maximal 600 bzw. 800 m<sup>2</sup> je Sortiment beschränkt und liegen damit unterhalb der in der aktuellen Rechtsprechung anerkannten Schwelle der Großflächigkeit. Dem Integrationsgebot wird insoweit Rechnung getragen. Die höhere Raumordnungsbehörde hat mit Schreiben vom 12.12.2011 festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind (vgl. Kapitel 8.1).

#### **10.1.1.2.1 Festsetzungssystematik - Verkaufsflächenzahl**

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofes als eine der vier Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Zur Steuerung des Einzelhandels werden die zulässigen Verkaufsflächen bezogen auf die Sonderbauflächen kontingentiert.

Darauf abgestimmt sollen die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen des Bebauungsplanes insgesamt einen Wert von maximal 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten. Diese maximale Verkaufsfläche stellt eine, aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim abgeleitete und mit dem Flächennutzungsplan übereinstimmende verträgliche Größenordnung dar.

Nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts<sup>90</sup> ist jedoch die Festsetzung einer baugebietsbezogenen und somit vorhabenunabhängigen Obergrenze für Verkaufsflächen zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig. Eine solche Festsetzung widerspricht dem der Baugebietstypologie der BauNVO zu Grunde liegenden Regelungsansatz, wonach im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen muss.<sup>91</sup> Denn eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der BauNVO grundsätzlich fremd. Dies würde nämlich zu einem „Windhundrennen“ potenzieller Investoren und Bauantragsteller führen und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind.

Das System der vorhabenbezogenen Typisierung der BauNVO wird selbst dann verletzt, wenn das betroffene Sondergebiet nur aus einem bzw. wenigen Grundstücken besteht, die allesamt in der Hand desselben Eigentümers stehen oder sich die überbaubare Grundstücksfläche nur auf ein Grundstück beschränkt.<sup>92</sup> „Als zulässig (hingegen) wird eine absolut baugrundstücksbezogene Zulässigkeitsbestimmung gesehen.“<sup>93</sup>

Mit den Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche ist daher sicherzustellen, dass sich die Verkaufsflächenbeschränkung auf ein Baugrundstück und/ oder auf ein bestimmtes Vorhaben bezieht. Die Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche muss unabhängig von Grundstücksteilungen oder zeitlicher Abfolge der Bebauung möglich sein und die maximal zulässige Verkaufsfläche darf nicht überschritten werden.

---

<sup>90</sup> Vgl. Bundesverwaltungsgericht BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07 – BauR 2008, 1273.

<sup>91</sup> Vgl. ebenda.

<sup>92</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.11.2009 – 4 BN 63.09.

<sup>93</sup> VGH Mannheim, Urteil vom 08.07.2009 – 3 S 1432/07-, juris, wird zitiert bei Lenz und Johlen, Dr. Voß, Köln (September 2011): Gutachterliche Stellungnahme zu dem Fachmarktzentrum „Ehemaliger Güterbahnhof“ in Weinheim.

---



Zu diesem Zweck werden Verkaufsflächenzahlen (VKFZ) festgesetzt. Diese geben an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind. Zum einen wird die Summe aller Verkaufsflächenanteile auf diese Weise reglementiert ( $VKFZ_{\max}$ ), zum anderen auch sortimentspezifische Anteile ( $VKFZ_{\text{Sortiment}}$ ).

Durch diese Regelung kann dem grundlegenden Regelungsansatz der BauNVO entsprochen werden, wonach auf jedem Grundstück jede dem festgesetzten Nutzungskatalog entsprechende Nutzung zugelassen werden kann. Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung ist § 11 BauNVO, der eine noch weiter ausdifferenzierte Zulassung von Nutzungen ermöglicht, als dies die „Feinsteuerung“ des § 1 BauNVO für die Baugebiete gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO zulässt. In Sondergebieten kann die Gemeinde generell die Merkmale zur Umschreibung der zulässigen Nutzungen verwenden, die am besten geeignet erscheinen, das Planungsziel zu erreichen.<sup>94</sup> Zweck der Festsetzung von VKFZ ist die Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Einhaltung der Ziele der Raumordnung.

Im vorliegenden Fall des ehemaligen Güterbahnhofs befinden sich die von der Festsetzung als Sondergebiet betroffenen Grundstücksflächen im Eigentum eines Eigentümers. Die günstige Voraussetzung eines Eigentümers und die weitere günstige Voraussetzung, dass ein Investor das Gebiet übernehmen will, bedeuten für die rechtliche Betrachtung, dass eine Festsetzung der Verkaufsflächenzahl (VKFZ) als sinnvollster Weg erscheint.<sup>95</sup> Denn durch die Entwicklung „aus einer Hand“ bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Vollzugs der Festsetzung. Der Investor kann auf seinem Grundstück die festgesetzten Kontingente nach Belieben verteilen und somit ohne Probleme marktgängige Konzepte umsetzen. Im Falle einer Grundstücksteilung ist es ggf. erforderlich, die dann erforderliche Bündelung von Verkaufsflächenanteilen öffentlich-rechtlich, z.B. mittels Baulast, zu sichern.

#### **10.1.1.2 Maximale und sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahlen**

Die Verkaufsflächenzahl (VKFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche im Sondergebiet (Baugrundstück SO) maximal zulässig ist. Im vorliegenden Fall umfasst das Baugrundstück SO die Sondergebietsfläche inklusive der privaten Verkehrsflächen ohne private Grünflächen. Das so definierte Baugrundstück SO hat eine Gesamtfläche von 63.235 m<sup>2</sup>.

Die Ermittlung der VKFZ erfolgt bis auf das Tausendstel genau. Dies ist erforderlich, um eine ausreichende Genauigkeit zur Berechnung der zulässigen VKF zu sichern. Die maximale Verkaufsflächenzahl ( $VKFZ_{\max}$ ) errechnet sich wie folgt.

$$\text{Maximal } 20.000 \text{ m}^2 \text{ VKF} / 63.235 \text{ m}^2 \text{ Baugrundstück SO} = 0,316 \text{ VKFZ}_{\max}$$

Für das Baugrundstück SO wird die maximale Verkaufsflächenzahl ( $VKFZ_{\max}$ ) daher mit 0,316 festgesetzt. Damit sind bis zu maximal 0,316 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Quadratmeter der definierten Baugrundstücksfläche SO zulässig.

---

<sup>94</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 28.02.2002 – 4 CN 5.01.

<sup>95</sup> Vgl. Lenz und Johlen, Dr. Voß, Köln (September 2011): Gutachterliche Stellungnahme zu dem Fachmarktzentrum „Ehemaliger Güterbahnhof“ in Weinheim, S. 14 Empfehlungen.

---



Unter Berücksichtigung der Ausführungen zur maximalen Verkaufsflächenzahl werden zusätzlich zur maximalen Verkaufsflächenzahl für das Baugrundstück SO konkrete sortimentsbezogene VKFZ festgesetzt. Das betrifft sowohl die nicht zentrenrelevanten, als auch die wenigen zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimente. Damit wird sichergestellt, dass die als verträglich nachgewiesenen Verkaufsflächengrößen je Sortiment nicht überschritten werden. Maßgeblich für die verträglichen Verkaufsflächengrößen ist die Potential- und Wirkungsanalyse der GfK von Juli/ September 2011, sowie die ergänzenden Berechnungen zu den Festsetzungen im Bebauungsplan vom Oktober 2011.

Die maximal zulässigen Verkaufsflächenzahlen für die einzelnen Sortimente werden - entsprechend dem Vorgehen bei der Berechnung der maximalen Verkaufsflächenzahl - auch bezogen auf das Baugrundstück SO ermittelt und festgesetzt.

Die zulässige Verkaufsfläche je Sortiment bezogen auf das zugeordnete Baugrundstück SO errechnet sich somit z.B. nach der Formel:

$$1.000 \text{ m}^2 \text{ VKF}_{\text{Sortiment}} / 63.235 \text{ m}^2 \text{ Baugrundstück SO} = 0,016 \text{ VKFZ}_{\text{Sortiment}}$$

**Tabelle 6: Übersicht sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahlen (VKFZ<sub>Sortiment</sub>)**

<b>Nicht zentrenrelevante Kernsortimente</b>	VKF	VKFZ <sub>Sortiment</sub>
Heimwerker- und Gartenbedarf	9.600 m <sup>2</sup>	0,152
Möbel	7.300 m <sup>2</sup>	0,115
Großteilige Camping- und Sportgeräte	1.200 m <sup>2</sup>	0,019
Elektrogroßgeräte (sog. „Weiße Ware“)	1.000 m <sup>2</sup>	0,016
Teppiche, sonstige Bodenbeläge, Tapeten und Matratzen	1.000 m <sup>2</sup>	0,016
Fahrräder und Fahrradzubehör	800 m <sup>2</sup>	0,013
Mopeds- und Motorräder	800 m <sup>2</sup>	0,013
Autoteile und -zubehör	500 m <sup>2</sup>	0,008
Babyausstattung	300 m <sup>2</sup>	0,005
<b>Zentrenrelevante Kernsortimente</b>		
Zooartikel/ Tiernahrung	800 m <sup>2</sup>	0,013
Unterhaltungselektronik/-technik, Elektrowaren und Fotoartikel, Optik	800 m <sup>2</sup>	0,013
Getränke (Gebinde u. Kistenware)	800 m <sup>2</sup>	0,013
Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien	600 m <sup>2</sup>	0,009
Summe	25.500 m <sup>2</sup>	
<b>Maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF<sub>max</sub> und VKFZ<sub>max</sub>)</b>	20.000 m <sup>2</sup>	0,316

Insgesamt ist die Summe der zulässigen Sortimentsverkaufsflächen größer als die maximal zulässige Verkaufsfläche. Damit entsteht eine erhöhte Flexibilität für die Sortimentsauswahl bei der Umsetzung der Planung und für Anpassungen im Laufe der Geltungsdauer des Bebauungsplans. Die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl (VKFZ<sub>max</sub>) darf jedoch nicht überschritten werden.



#### **10.1.1.2.3 Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente**

Der Bebauungsplan enthält zusätzlich zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und zur Einhaltung der Ziele der Raumordnung Verkaufsobergrenzen für Randsortimente.

Randsortimente werden bis zu einer Grenze von 10 % der Verkaufsfläche eines Betriebs maximal jedoch 800 m<sup>2</sup> je Betrieb neben dem Kernsortiment zugelassen. Diese Regelung entspricht den Vorgaben des Teilregionalplans Einzelhandel, Plankapitel 2.2.5, Einzelhandel. Damit werden die ergänzenden Sortimente, die zur Abrundung des Warenangebotes verschiedener Einzelhandelsbetriebe dienen, an den jeweiligen Betrieb gebunden und gleichzeitig auf das vertragliche Maß begrenzt.

Um sicherzustellen, dass durch diese Regelung keine über die Großflächigkeit hinausgehende Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten als Randsortimente stattfindet, sind Kernsortimente nicht gleichzeitig als Randsortimente zulässig.

#### **10.1.1.3 Gastronomiebetriebe**

Neben den Einzelhandelsnutzungen werden im Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ auch Gastronomiebetriebe als zusätzliche, untergeordnete Nutzung allgemein zugelassen. Gastronomiebetriebe gehören zu den marktüblichen Nebennutzungen moderner Fachmarktzentren. Sie runden das Nutzungsspektrum ab und steigern die Attraktivität des Fachmarktzentrens für den Kunden. Die Festsetzung dient damit letztlich der Verwirklichung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Nutzungskonzeptes.

Die Nutzflächen für Gastronomiebetriebe werden über einen Geschossflächenfaktor begrenzt (vgl. Kapitel 10.1.1.5). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Gastronomiebetriebe nicht die vorherrschende Nutzung im Geltungsbereich werden und damit die Zweckbestimmung eines Fachmarktzentrens konterkariert oder zumindest in Frage gestellt würde. Darüber hinaus ist eine Steuerung dieser Nutzungen auch geboten, um eine übermäßige Standortkonkurrenz zu vermeiden. Gastronomienutzungen sind üblicherweise in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren ansässig und sind dort zur Belebung der bewohnten Quartiere von großer Bedeutung. In Weinheim ist der Marktplatz und dessen direkte Umgebung als vielfältiger Gastronomiestandort äußerst bekannt und ein Anziehungspunkt für Besucher der Stadt. Eine übermäßige Ansiedlung von zentrentypischen Gastronomiebetrieben im Plangebiet könnte die Attraktivität der Zentren, insbesondere des Marktplatzes mittelbar schwächen.

#### **10.1.1.4 Ausnahmsweise zulässige ergänzende Nutzungen**

Neben den Einzelhandelsnutzungen und Gastronomiebetrieben werden weiterhin nur die nachfolgend aufgeführten, zusätzlichen ergänzenden Nutzungen im Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ ausnahmsweise zugelassen:

- untergeordnete Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (z. B. Friseur, Schlüsseldienst, Reinigung),
- Tierarztpraxen sowie
- untergeordnete Anlagen für sportliche Zwecke (z. B. Sport- und Fitnessstudios).



Unter der Bezeichnung Fachmarktzentrum sind in der Regel Fachmärkte als Magnetbetriebe angesiedelt, die durch kleinteiligen Einzelhandel und handelsnahe Dienstleister ergänzt werden.<sup>96</sup> Die ergänzenden Nutzungen gehören zu den marktüblichen Nebennutzungen moderner Fachmarktzentren. Sie runden das Nutzungsspektrum ab und steigern die Attraktivität des Fachmarktzentrums für den Kunden. Die Festsetzung dient damit letztlich der Verwirklichung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Nutzungskonzeptes und damit der Sicherung des Charakters eines Einzelhandelsgebietes, in dem das Einkaufen als Hauptnutzung im Vordergrund steht. Die ergänzenden Nutzungen sind daher nur untergeordnet und ausnahmsweise zulässig.

Als untergeordnete Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe kommen z. B. Nutzungen wie Friseur, Schlüsseldienst, Reinigung u. ä., die ihre Leistungen direkt für den Endverbraucher erbringen in Frage. Damit werden Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen ermöglicht, die in Verbindung mit Einkaufen eine Erweiterung der Möglichkeiten bieten, was Erledigungen in einem „Zug“ ermöglicht.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe werden dabei ausdrücklich ausgeschlossen. Bauplanungsrechtlich sind solche Einrichtungen nach der allgemeinen Auffassung in Lehre und Rechtsprechung keine Vergnügungsstätten, sondern Gewerbebetriebe eigener Art (sui generis).<sup>97</sup> Die Einordnung dieser Betriebe in störende oder nicht störende Gewerbebetriebe und damit die Frage der Zulässigkeit in den einzelnen Baugebieten ist in Abhängigkeit vom Einzelfall zu klären. So hält es das Bundesverwaltungsgericht für möglich, dass „die Unterscheidung zwischen Wohnungsprostitution und (einem) größerem Bordellbetrieb wegen des unterschiedlichen Störungspotentials auch bauplanungsrechtlich von Bedeutung sein kann.“<sup>98</sup> Die explizite Regelung der Zulässigkeit in diesem Bebauungsplan ist daher erforderlich.

Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution können zu negativen städtebaulichen Auswirkungen, insbesondere so genannten Trading-Down-Effekten führen. Es handelt sich dabei um eine Entwertung des Standorts und seiner Umgebung, die sich nicht allein auf monetäre Werte, sondern auch auf die subjektive Wahrnehmung eines Gebiets bezieht. So wird z.B. typischerweise auch das subjektive Sicherheitsempfinden und das Image eines Gebiets beeinträchtigt. Das Angebot sexueller Dienstleistungen wird im allgemeinen als verrufen angesehen. Minderjährigen ist der Zutritt zu Ihrem Schutz nicht gestattet.

Diese Wirkungen stehen in einem Konflikt zu der städtebaulichen Zielstellung, ein Fachmarktzentrum zu ermöglichen und den Stadteingang durch diese Nutzung städtebaulich aufzuwerten. Denn ein Einzelhandelsstandort ist maßgeblich von seiner Attraktivität für potenzielle Kunden abhängig. Eine Beeinträchtigung des Standorts durch das mit einem Bordell oder einer bordellartige Nutzung allgemein verbundenen Unwerturteil, könnte der dauerhaften Prosperität des Einzelhandelsstandorts entgegenstehen. Denn es ist davon auszugehen, dass Menschen das Fachmarktzentrum meiden würden, wenn sich dort auch ein Bordell befände, in dessen Nähe sich Menschen unwohl fühlen und nicht gesehen werden möchten oder wo sich Eltern zumindest nicht mit Ihren Kinder aufhalten möchten.

---

<sup>96</sup> Vgl. Gesellschaft für Immobilien- wirtschaftliche Forschung e.V. Arbeitskreis 8 Einzelhandel und Immobilienwirtschaft, Ausgesuchte Begriffs- und Lagedefinitionen der Einzelhandels-Analytik Grundlagen für die Beurteilung von Einzelhandelsprojekten, August 2000

<sup>97</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.11.1983 – 4 C 21.83, NJW 27-28/1984, S. 1574; BVerwG

<sup>98</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.06.1995 – 4 B 137.95, NwZ-RR 02/1996, S. 84.

---



Tierarztpraxen können ergänzend zu einem Fachmarkt mit dem Sortiment „zoologischer Bedarf“ ihre Dienstleistung anbieten und somit Synergieeffekte nutzen. Unter die Bezeichnung „Praxis“ fallen auch Gemeinschaftspraxen. Neben der reinen Veterinärmedizin sind auch sonstige auf die Gesundheit von Tieren abzielende Einrichtungen - wie z.B. Tierpsychologe, Tierphysiotherapie usw. in die Nutzungsart Tierarztpraxis einzuordnen.

Anlagen für sportliche Zwecke wie Sport- und Fitnessstudios ergänzen ebenfalls häufig die Anbotspalette eines Fachmarktzentrums.

Die Nutzflächen für eigenständige ergänzende Dienstleistungsbetriebe werden über einen Geschossflächenfaktor begrenzt (vgl. Kapitel 10.1.1.5), damit die Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ nicht unterlaufen wird und um diese üblicherweise in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren ansässigen Nutzungen im Sinne der Erhaltung der Versorgungsfunktion dieser Zentren an diesen Standorten zu erhalten.

Eine übermäßige Ansiedlung von zentrentypischen Dienstleistungsbetrieben wie Banken, Reisebüros, Friseure, Fitnessstudios und Arztpraxen im Plangebiet würde die Attraktivität der Zentren mittelbar schwächen und einer geordneten Stadtentwicklung zuwiderlaufen.

Durch die ausnahmsweise Zulassung und größenmäßige Beschränkungen dieser ergänzenden Nutzungen kann dem Gebietscharakter mit Schwerpunkt Einzelhandel entsprochen und sichergestellt werden, dass die ergänzenden Nutzungen auf ein verträgliches, der Einzelhandelsnutzung untergeordnetes Maß beschränkt werden.

#### **10.1.1.5 Geschossflächenfaktor für Gastronomiebetriebe und ergänzende Nutzungen**

Die Geschoss- und Nutzflächen für die zulässigen Gastronomiebetriebe und ausnahmsweise zulässigen ergänzenden Nutzungen werden über die Festsetzung eines Geschossflächenfaktors (GFF) beschränkt.

Der Geschossflächenfaktor (GFF) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche für Gastronomiebetriebe oder ergänzende Nutzungen je Quadratmeter Baugrundstücksfläche im Sondergebiet (Baugrundstück SO) maximal zulässig ist.

Wie auch bei der Berechnung der Verkaufsflächenzahl (VKFZ) entspricht das maßgebliche Baugrundstück SO einer Fläche von 63.235 m<sup>2</sup>, das entspricht der Sondergebietsfläche inklusive der privaten Verkehrsflächen ohne private Grünflächen.

Die zulässige Geschossfläche je ergänzender Nutzung bezogen auf das Baugrundstück SO errechnet sich somit beispielhaft nach der Formel:

$$1.000 \text{ m}^2 \text{ GF}_{\text{erg.Nutzung}} / 63.235 \text{ m}^2 \text{ Baugrundstück SO} = 0,016 \text{ GFF}_{\text{erg.Nutzung}}$$

Bezogen auf die oben beschriebenen zulässigen Gastronomiebetriebe und ausnahmsweise zulässigen ergänzenden Nutzungen ergeben sich folgende Geschossflächenfaktoren:



**Tabelle 7: Übersicht Geschossflächenfaktoren**

Ergänzende Nutzungen	Geschossfläche	Geschossflächenfaktor (GFF)
Gastronomiebetriebe	2.000 m <sup>2</sup>	0,032
Untergeordnete Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe	1.300 m <sup>2</sup>	0,021
Tierarztpraxen	200 m <sup>2</sup>	0,003
Anlagen für sportliche Zwecke	1.500 m <sup>2</sup>	0,024
<b>Summe</b>	<b>5.000 m<sup>2</sup></b>	<b>0,079</b>

### 10.1.2 Gewerbegebiet (GE)

Bereits im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist ein Teil der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich des Baugrundstückes entsprechend der im städtebaulichen Konzept formulierten Ziele der Stadt Weinheim ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest (vgl. Kapitel 6.2).

#### 10.1.2.1 Zulässige Nutzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen im Wesentlichen dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO. Unter Rückgriff auf § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden für einzelne Nutzungen abweichende Regelungen getroffen, die nachfolgend erläutert und begründet werden.

Nicht zugelassen werden Lagerplätze und Tankstellen. Aufgrund der besonderen Lage des Geltungsbereichs am Ortseingang der von Süden kommenden B 3 und in der Nähe zur Innenstadt gehört auch ein gewisser gestalterischer Anspruch zu den städtebaulichen Zielstellungen. Besonderen Wert wird auf eine räumliche Fassung des Plangebiets gelegt, sowohl gegenüber der B 3, als auch gegenüber der westlich verlaufenden Bahnstrecke. Zudem ist das Gebiet aufgrund der Topographie von den östlich gelegenen Wohngebieten gut einsehbar. Lagerflächen und Tankstellen bestehen überwiegend aus (ggf. überdachten) Freiflächen, Gebäude sind nur untergeordnet vorhanden. Zur Bildung von Raumkanten können diese Nutzungen keinen Beitrag leisten, da sie allenfalls eine lückige Gebäudestruktur aufweisen. Bei Lagerplätzen handelt es sich nicht um Nutzungen, die zur Aufwertung des Stadteinganges beitragen können. Hinsichtlich der Erreichung der städtebaulichen Zielstellungen sind Tankstellen und Lagerplätze daher kontraproduktiv und werden daher ausgeschlossen.

Einzelhandel wird grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete Einzelhandelsnutzungen, wenn sie in einem funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind (sog. Handwerkerklausel). Die Regelung dient im Hinblick auf das benachbarte Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ dazu, eine weitere Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen und damit letztlich auch schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern sowie den Charakter des Gewerbegebietes zu erhalten. Gleichzeitig wird den Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit dieser Festsetzung die Möglichkeit eröffnet, ergänzende Präsentations- und Vertriebswege zu erschließen, was für die dauerhafte Prosperität des Gewerbegebietes relevant ist. Einer Unterwanderung durch Ausnutzung der Handwerkerklausel soll entgegengewirkt werden, indem die maximale Verkaufsfläche auf höchstens 100 m<sup>2</sup> je Gewerbebetrieb begrenzt wird.



Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Bordelle, etc., die gegebenenfalls städtebaulich unerwünschte Effekte begünstigen, werden ausdrücklich ausgeschlossen. Vergnügungsstätten können sich, wie der allgemeine städtebauliche Erfahrungsschatz zeigt, negativ auf ihre Umgebung auswirken. Dabei handelt es sich primär um die sogenannten Trading-Down-Effekte.<sup>99</sup> Bei einer solchen Entwicklung muss mit einer Niveauabsenkung des Gebiets, abhängig von der Art der Vergnügungsstätte, gerechnet werden. Als Folge solcher Niveauabsenkungen kann es zur Abwanderung von Käuferschichten kommen. Dies kann zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Anlagen führen, bis hin zu einem reinen Vergnügungsviertel. Da eine solche Entwicklung am Stadteingang nicht erwünscht ist, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ein weiterer Ausschlussgrund stellt die Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges dar, die mit der Ansiedlung Spielhallen oder auch Wettbüros einhergeht. Diese Verzerrungen treten auf, da Wettbüros oder Spielhallen aufgrund der hohen Gewinnspanne höhere Mieten oder einen höheren Kaufpreis zahlen können.

Das Gewerbegebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ und wird über dieses Gebiet erschlossen. Es besteht damit eine offensichtliche Zusammengehörigkeit. Aus diesem Grund könnte die Zulassung von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet zu den gleichen negativen Auswirkungen führen, mit denen bereits der Ausschluss dieser Nutzungen im Sondergebiet begründet wurde (vgl. Kapitel 10.1.1.4), da sich die allgemeine Wahrnehmung nach der funktionalen Verflechtung richtet und nicht nach den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsgrenzen.

### **10.1.3 Geräuschkontingentierung**

Die Festsetzung von Geräuschkontingentierungen ist eine Begrenzung der zulässigen Nutzungen mit dem Zweck, schädliche Auswirkungen auf die Umgebung zu vermeiden.<sup>100</sup>

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO können Baugebiete gemäß §§ 4 bis 9 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen sowie den besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden. Die Festsetzungen können auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden.

Das Gewerbegebiet stellt einen Gebietstyp nach § 8 BauNVO dar. Das heißt, dass hier eine Gliederung von Gewerbegebieten untereinander erfolgen muss. Da die Gesetzesgrundlage nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorsieht, dass die Gliederung für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden kann, ist sie auch in Bezug zum festgesetzten Gewerbegebiet zulässig. In Weinheim bestehen mehrere Gewerbegebiete. Die Festsetzung des Emissionskontingentes im vorliegenden Bebauungsplan ist im Verhältnis zu den anderen Gewerbegebieten zulässig, zumal im Gemeindegebiet der Stadt Weinheim Gewerbegebiete existieren, für die keine Einschränkungen hinsichtlich der Lärmemissionen gelten. Damit ist eine Gliederung der Gewerbegebiete vorgenommen.<sup>101</sup> Bezogen auf die Gesamtstadt wird damit das gesamte Spektrum, das gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten zulässig ist, zugelassen.

---

<sup>99</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008 – 4 BN 9.08.

<sup>100</sup> Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 24.03.2005 – 8 S 595/04 und OVG Mannheim, Urteil vom 11.07.2002 – 1 C 10098/2.

<sup>101</sup> Vgl. Fischer, Tegeder: Geräuschkontingentierung als Konfliktlösung in der Bauleitplanung (NVwZ 2005, 30)

---



Für die nach § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiete ist diese explizite Ermächtigung nicht erforderlich. Denn hier bestehen für die Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung Freiheiten, die über § 1 Abs. 4 BauNVO hinausgehen.<sup>102</sup> Eine Lärmkontingentierung ist daher zulässig und wird durch den Bebauungsplan festgesetzt. Für das Sondergebiet besteht aber nicht die Notwendigkeit einer weiteren Feingliederung.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Gewerbelärm-Vorbelastung und die zusätzlichen Gewerbelärmemissionen aus dem Plangebiet ermittelt.<sup>103</sup> Dieses Gutachten bildet die Grundlage der festgesetzten Lärmkontingentierung.

Der Lärmkontingentierung liegen für die bestehenden Wohngebiete östlich (Rosenbrunnenstraße) und westlich (Leberstraße) des Geltungsbereichs die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete zu Grunde. Hinsichtlich der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke an der Gewerbestraße wird der derzeitigen Nutzungsstruktur entsprechend ein Mischgebiet in Ansatz gebracht.

Zwar handelt es sich bei den beiden Wohngebieten von der Nutzungsstruktur her um faktische reine Wohngebiete, die bestehende Vorbelastung der Gebiete durch Gewerbelärm führt aber bereits im heutigen Bestand dazu, dass die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete im Wohngebiet entlang der Leberstraße überschritten und im Wohngebiet entlang der Rosenbrunnenstraße fast vollständig ausgeschöpft werden. Würde an den Immissionsrichtwerten für reine Wohngebiete festgehalten, wäre eine gewerbliche Nachnutzung des ehemaligen Güterbahnhofs ausgeschlossen. Alternative, nicht emittierende Nutzungen sind an diesem Standort zwar grundsätzlich denkbar (z.B. Grünfläche), entsprechen aber nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Weinheim.

Da erst mit der Umsetzung der Planung durch die abschirmende Wirkung der Bebauung eine wahrnehmbare Minderung der Verkehrslärmbelastung in den angrenzenden Bereichen erreicht werden kann, ist es nicht gerechtfertigt, die städtebaulich gewünschte und adäquate Entwicklung zugunsten eines Schutzniveaus, das faktisch nicht mehr erreicht werden kann, zu verhindern oder zumindest erheblich zu erschweren. Denn durch die vorgesehene Bebauung sinkt die Belastung durch den (Schienen-)Verkehrslärm. Insbesondere für die östlich angrenzende Bebauung ist nachts gemäß der schalltechnischen Untersuchung eine leichte Verbesserung zu erwarten. Für die westlich angrenzende Bebauung kommt es insbesondere tags zu einer Reduzierung des Straßenverkehrslärms der Bergstraße. Es kommt damit durch die Bebauung zu einer gegenseitigen Kompensation der Effekte. Insgesamt führt die Planung also nicht zu einer Verschlechterung der Lärmsituation in den angrenzenden Gebieten.

Da aufgrund des Plangebiet-Zuschnittes, der vorgesehenen Nutzungen und der Lage des Plangebietes im Hinblick auf die benachbarten Nutzungen eine innere Gliederung des Plangebietes aus schalltechnischer Sicht nicht sinnvoll ist, erfolgt die Geräuschkontingentierung der Gesamtfläche des Plangebietes gemäß DIN 45691 unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbegebiete.

---

<sup>102</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 28.02.2002 – 4 CN 5.01

<sup>103</sup> Vgl. Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH schalltechnisches Büro, Darmstadt (Oktober 2011): Bebauungsplan Nr. 1/01-09 "Ehemaliger Güterbahnhof", Lärmschutzwand-Varianten zur Minderung von Schienenverkehrslärm, Darmstadt.

---



Mit den festgesetzten Emissionskontingenten werden im Rahmen der Prognosegenauigkeit an den ausgewählten Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/40 dB(A) eingehalten.

Die Festsetzung der Emissionskontingente ist städtebaulich erforderlich. Durch die Festsetzung der Geräuschkontingente wird eine mit der Umgebungsnutzung verträgliche Entwicklung des Plangebietes ermöglicht. Mit der festgesetzten Kontingentierung der Emissionen legt der Bebauungsplan die Grenzwerte für Betriebe und Anlagen im Gebiet fest. Es erfolgt für die einzelnen Baugebiete des Bebauungsplanes keine Gliederung untereinander. Mit den genannten, auf ein allgemeines Wohngebiet bezogenen Emissionskontingenten sind sowohl eine sinnvolle Entwicklung des Plangebietes als auch gesunde Wohnverhältnisse in den benachbarten Wohngebieten gewährleistet.

## **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschossfläche und die Höhe der baulichen Anlagen. Die getroffenen Festsetzungen sichern die Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes (vgl. Kapitel 6.2) und in einem städtebaulich verträglichen Maß.

### **10.2.1 Grundflächenzahl - GRZ**

Der Geltungsbereich ist bereits heute auf Grund der bisherigen baulichen Nutzung anthropogen überprägt und in großen Teilen versiegelt. Soweit die Flächen nicht versiegelt sind, sind sie als ehemalige Schienenflächen mehrere Dezimeter stark geschottert und verdichtet.<sup>104</sup> Die verdichteten Schotterflächen können daher den versiegelten Flächen zugerechnet werden. Die potenzielle Versickerungsleistung des Bodens ist insgesamt sehr gering. Die Bodenfunktionen sind aufgrund der Versiegelung und Bodenverunreinigungen nur noch gering ausgeprägt.

Der hohe Versiegelungsgrad des Gebietes entspricht in etwa der umgebenden gewerblich, industriell und verkehrlich geprägten Umgebung und ist charakteristisch für aufgelassene, ehemals gewerblich und verkehrlich genutzte Bestandsflächen.

Die Fläche soll weitestgehend für das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ mit Einzelhandels-, Gastronomie- und sonstigen Dienstleistungsbetrieben in Anspruch genommen werden. Neben den Gebäudeflächen wird zudem ein überwiegender Teil der Grundstücksfläche für die verkehrliche Erschließung und den ruhenden Verkehr benötigt. Zudem ist eine großflächige Versiegelung notwendig, um die Mobilisierung von Schadstoffen in Bodenverunreinigungen und den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu verhindern. Ein umfangreicher Austausch der verunreinigten Böden ist überdies wirtschaftlich nicht vertretbar. Der Bebauungsplan setzt daher eine GRZ von 0,95 fest.

Mit dieser Festsetzung wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO überschritten. Die BauNVO sieht für sonstige Sondergebiete eine GRZ mit dem Höchstmaß von 0,8 vor.

---

<sup>104</sup> Vgl. Ehrenberg Landschaftsplanung Kaiserslautern (Hrsg.) (September 2010): Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ Stadt Weinheim/ Bergstraße – Grünordnungsplan gemäß § 11 BNatSchG, Kaiserslautern.



Nach § 17 Abs. 2 können unter bestimmten Voraussetzungen die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden.

Für das Plangebiet liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) erforderlich machen. Dabei werden die im Urteil des OVG Berlin-Brandenburg<sup>105</sup> konkretisierten Voraussetzungen für eine Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO erfüllt. Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO muss demnach „aus dem besonderen Charakter oder aus besonderen Umständen des neu überplanten Gebiets objektiv begründbar sein; die städtebaulichen Gründe müssen dabei ein gewisses Gewicht besitzen und dürfen nicht in jeder Standardsituation einsetzbar sein.“<sup>106</sup>

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebiet der Innenentwicklung. Mehrere Zwangspunkte wirken sich auf die Erschließung und dadurch auf den vorgesehenen höheren Versiegelungsgrad des Geländes aus. So hat das Grundstück des ehemaligen Güterbahnhofs einen ungünstigen Zuschnitt mit einer langen Straßenfront und einer geringen Tiefe von nur rd. 90 m. Zusätzlich ist es von indisponiblen Flächen (Verkehrsanlagen) umgeben. Die Planung sieht vor, die Gebäude entlang der Bahnlinie und die Erschließungs- und Parkplatzflächen davor entlang der Bergstraße anzuordnen. Für die geplanten Einzelhandelsnutzungen (Baumarkt, Möbelmarkt, weitere Fachmärkte) wird funktionsbedingt eine relativ hohe Gebäudetiefe benötigt. Allerdings können die bei i. d. R. nahezu quadratischen Gebäuden üblichen Gebäudetiefen nicht auf dem Grundstück abgebildet werden, daher sind längliche Gebäuderiegel vorgesehen. Die verbleibende Grundstückstiefe wird für die erforderlichen Stellplätze und die Erschließung benötigt. Eine weitere Optimierung der Planung durch Verringerung der versiegelten Fläche beispielsweise durch Errichtung von Parkhäusern/ Tiefgaragen ist aufgrund des Flächenzuschnitts (geringe Tiefe), der erforderlichen Flächen für Erschließungswege und Stellplatzanlagen und den marktwirtschaftlichen Anforderungen der Nutzer nicht möglich.

Eine verkehrliche Erschließung ist nur gesammelt, d. h. an zwei Knotenpunkten möglich, damit der Verkehrsfluss auf der B 3 nicht übermäßig behindert wird. Das bedeutet, dass für das Gelände eine innere Erschließung mit zusätzlichem Flächenaufwand erforderlich wird. Besonderer Erschließungsaufwand ergibt sich außerdem durch die teilweise Trennung von Lkw-Anlieferung und Kundenverkehr.

Ein hoher Überbauungsgrad ist an dieser Stelle sinnvoll und vertretbar da für das Vorhaben innerörtliche Brachflächen revitalisiert werden. Zudem ist es im Sinne des Leitbilds einer Stadt der kurzen Wege zielführend eine Konzentration von Einzelhandelsangeboten an dieser Stelle zu ermöglichen. Denn die Lage des ehemaligen Güterbahnhofs ermöglicht sowohl eine fußläufige Erreichbarkeit aus weiten Teilen der Stadt Weinheim, als auch eine auf den motorisierten Verkehr optimierte Erschließung, die dem überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten und gewerblichen Nutzungen angemessen ist. Einen Standort mit ähnlicher Lagegunst gibt es im Stadtgebiet nicht.

Bei einer Realisierung der vorgesehenen Nutzungen außerhalb des Siedlungsbereichs würde insbesondere aufgrund der erforderlichen Erschließungsanlagen vermutlich deutlich mehr

---

<sup>105</sup> Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 30.09.2010 – OVG 2 A 22.08.

<sup>106</sup> Ebenda, Rd.-Nr. 48.



Gesamtfläche in Anspruch genommen werden. Unter der Maßgabe eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden werden durch das Vorhaben keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Die Revitalisierung dieser innerörtlichen Brachfläche geht mit einer Schonung von Außenbereichsflächen einher. Denn im Vergleich zu einer Ansiedlung eines vergleichbaren Fachmarktzentrum auf der „grünen Wiese“ kann an diesem Standort von einem deutlich geringeren Flächenbedarf ausgegangen werden, sodass schon mit der Standortentscheidung selbst ein wesentlicher Beitrag zum Bodenschutz geleistet wird.

Das Plangebiet auf dem Grundstück des ehemaligen Güterbahnhofs ist außerdem durch die frühere Nutzung durch Bodenverunreinigungen vorbelastet (vgl. dazu Kapitel 5.6). Die Verunreinigungen im Boden, die kontaminierten Auffüllungen und der Gleisschotter können nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde grundsätzlich im Untergrund belassen werden, da mit der geplanten nahezu vollständigen Versiegelung keine Verschlechterung der Situation zu erwarten ist (vgl. Abfalltechnische Untersuchung<sup>107</sup> und Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 13.01.2012).

Der höhere Versiegelungsgrad dient damit auch zur Abdeckung von Altlastenflächen und verhindert die Mobilisierung von Schadstoffen durch Niederschlagswasser und die Ausbreitung dieser Schadstoffen in tiefer liegende Bodenschichten und in das Grundwasser.

Dagegen wäre eine großflächige Entsiegelung des Geländes aufgrund möglicher negativer Auswirkungen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nur nach einem großräumigen Austausch und der Entsorgung des belasteten Bodens möglich. Diese Maßnahmen sind aufgrund des sehr großen Volumens mit erheblichen Kosten verbunden. Zudem würden an anderer Stelle eine unbelasteten Böden in Anspruch genommen werden müssen. Eine Entsiegelung und der damit verbundene Austausch des Bodens sind somit, trotz der Möglichkeit hier lukrative Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln, wirtschaftlich nicht vertretbar und würden die Revitalisierung der Brachfläche gefährden.

Es handelt sich um eine Überschreitung der flächenmäßigen Versiegelung, GRZ, die maßgeblich durch die erforderlichen Erschließungs- und Parkierungsflächen verursacht wird. Die Flächen, die für die Errichtung von Gebäuden zur Verfügung stehen, werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Es findet keine übermäßige flächige oder vertikale Verdichtung statt, so dass eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund fehlender Belichtung und Belüftung nicht besteht. Die im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen zur Geschossfläche (GFZ 2,4) und zur Baumasse (BMZ 10) werden eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Auf Grund der Lage und Belastungen des Gebietes durch Lärmimmissionen sind bereits Nutzungen auf dem Grundstück vorgesehen, die für den Standort verträglich sind. Für eine Wohnbebauung ist das Gebiet nicht geeignet. Wohnen wird im Sondergebiet ausdrücklich nicht und im Gewerbegebiet nur im Rahmen von Betriebsleiterwohnungen untergeordnet zugelassen.

Eine Bebauung muss selbstverständlich die Vorschriften der Landesbauordnung (LBO BaWü), insbesondere die erforderlichen Abstandsflächen einhalten. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes können die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse – eine ausreichende Belichtung und Belüftung – gewahrt werden. Es sind somit

---

<sup>107</sup> Vgl. dplan (Juli 2010): Teilstandort 01 Weinheim, Weinheim, Erweiterte PE-Fläche, 7049 Abfalltechnischen Untersuchung (FRIDU) – Abschlussbericht; Karlsruhe.



keine nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf die Umwelt zu erwarten.

Aufgrund des bereits heute bestehenden, hohen Versiegelungsgrades des Geländes tritt durch die geplante zukünftige Versiegelung keine wesentliche Verschlechterung der Situation ein. Dem hohen Versiegelungsgrad wird durch ein qualitativvolles Begrünungskonzept entgegen gewirkt. Es werden private Grünflächen, Verkehrsgrün und Baumpflanzungen in die bauliche und verkehrliche Nutzung integriert. Die Parkplätze sind mit Bäumen durchgrünt. Baumpflanzungen werden auf Grünstreifen im öffentlichen Raum entlang der Bergstraße umgesetzt. Zusätzlich werden Dach- und Wandflächenbegrünungen festgesetzt, die neben einer Verzögerung des anfallenden Niederschlagswassers zur Verbesserung der klimatischen Situation im Gebiet beitragen und auch Lebensraum für zahlreiche Kleintiere sind. Damit werden die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden bzw. zumindest teilweise ausgeglichen. Der gesamte naturschutzrechtliche Ausgleich findet im Plangebiet statt. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen kann durch die festgesetzte Dachbegrünung und die Baumpflanzungen (mit entsprechendem Bodenaustausch) so gemindert werden, dass zumindest auf diesen Flächen Bodenfunktionen teilweise erhalten oder wiederhergestellt werden können.

Auch auf die Bedürfnisse des Verkehrs sind keine negativen Folgen zu erwarten. Im Gegenteil, denn die GRZ von 0,95 dient auch dem Zweck, eine ausreichende Zahl an Stellplätzen und ausreichende Aufstellflächen im Bereich der Knotenpunkte zur Verfügung zu stellen.

Es stehen keine sonstigen öffentlichen Belange der Entwicklung des Sondergebietes mit einer GRZ von 0,95 entgegen.

Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird der in § 17 BauNVO vorgegebene Maximalwert ausgeschöpft. Dieses Maß lässt einen für Gewerbegebiete typischen Überbauungsgrad zu. Im Gegensatz zum Sondergebiet besteht keine Notwendigkeit um hier eine über diese Werte hinausgehende Grundstücksausnutzung zuzulassen.

### **10.2.2 Maximal zulässige Geschossfläche (GF max.)**

Die maximal zulässige Geschossfläche wird für die beiden Baugebiete SO und GE unterschiedlich in absoluten Zahlen festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht in den Baufeldern A, B und C überwiegend eingeschossige Hallenbauten vor. In Baufeld C ist teilweise ein zweites Geschoss vorgesehen. Darüber hinaus ist in den Baufeldern D (Möbelfachmarkt) und E (Hochregallager) eine zwei- bzw. mehrgeschossige Bebauung geplant. Im Gewerbegebiet könnte zudem ein Gewerbebetrieb (z.B. ein mehrgeschossiges Büro- oder Hotelgebäude) entstehen. Diesem Konzept folgend sind die jeweils zulässigen Geschossflächen festgesetzt.

Im Rahmen der festgesetzten absoluten Gebäudehöhen könnten sowohl im Sondergebiet als auch im Gewerbegebiet grundsätzlich mehrgeschossige Gebäude entstehen. So ermöglicht die Festsetzung ausreichende Spielräume für die genaue Positionierung der Obergeschosse, verhindert aber auch eine übermäßige, dem städtebaulichen Konzept widersprechende, Verdichtung von Nutzflächen. Für das Gewerbegebiet wird bewusst eine im Verhältnis zur Grundstücksgröße deutliche höhere Geschossfläche festgesetzt. An dieser Stelle wird die Errichtung eines mehrgeschossigen Bürogebäudes oder Hotels ermöglicht, das den nördlichen Abschluss des Plangebiets markiert.



Bezogen auf die Gesamtfläche des Baugrundstückes würde sich bei der Summe der festgesetzten maximalen Geschossflächen von 43.000 m<sup>2</sup> die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 ergeben. Aufgeschlüsselt für die einzelnen Gebietsteile ergibt sich im Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ eine GFZ von 0,5 und für das Gewerbegebiet die GFZ von 2,4. Damit ist die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete, die in der BauNVO mit GFZ 2,4 angegeben ist, erreicht. Die Obergrenze für Sondergebiete liegt ebenfalls bei einer von GFZ 2,4. Sie wird im konkreten Fall deutlich unterschritten.

Im Gewerbegebiet wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ausgeschöpft, um hier den stadtgestalterischen Zielen zu entsprechen, die an der nördlichen Gebietsgrenze eine städtebauliche Dominante oder die Gestaltung einer Torsituation vorsehen.

### 10.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die differenzierte Festsetzung von Gebäudehöhen ist erforderlich, um die städtebaulich gewünschten Mindest- und Maximalkubaturen zu definieren und die Höhenentwicklung an die umgebende Bebauung anzupassen. Zudem ergibt sich aus Gründen des lokalen Klimaschutzes die Notwendigkeit von Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen. Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe sind die in der nördlichen Umgebung vorhandenen bzw. geplanten drei- bis viergeschossigen Gebäude. An diese Höhen knüpft die Festsetzung der Gebäudehöhen im Gewerbegebiet an und fällt im Sondergebiet nach Süden hin ab.

Aus stadtgestalterischen aber insbesondere auch aus stadtklimatischen Gründen werden zur Minderung der Auswirkungen des Vorhabens die Gebäude in ihrer Höhe beschränkt (vgl. Gutachten zur Klimaökologie<sup>108</sup> sowie Kapitel 8.6 und Kapitel 9.5.5).

Die Mindesthöhe der Gebäude ist über das gesamte Plangebiet gleich. Es soll zwischen Bahn und den östlich angrenzenden Gebieten eine ausreichend starke deutlich wahrnehmbare Raumkante gebildet werden, welche die Bahnlinie von den östlichen Gebieten abgrenzt. Gleichzeitig kann durch die Festsetzung einer Mindesthöhe der Gebäude eine Verringerung der nächtlichen Lärmbelastung durch den Schienenverkehr in den östlich gelegenen Wohngebieten erreicht werden (vgl. Schalltechnische Untersuchung<sup>109</sup>).

Zwischen der Mindest- und Maximal-Höhenfestsetzung verbleibt eine ausreichende Flexibilität für die Höhenentwicklung von Gebäuden. Zumal zusätzlich für Dächer eine Dachaufkantung (Attika) zugelassen wird. Dabei darf die Außenwand den höchsten Punkt der Dachhaut um maximal 1,5 m überragen. Damit wird verhindert, dass eine ungleiche und unruhig wirkende Dachlandschaft entsteht, da diese aufgrund der topographischen Lage gut einsehbar ist.

Aus den gleichen Gründen ist die Überschreitung der planzeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen durch Solaranlagen, Technikaufbauten und Nebenanlagen nicht zulässig. Es soll ein Ungleichgewicht in der Höhenentwicklung vermieden und ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild entstehen. Dazu ist die Einhaltung einer maximalen Höhe notwendig, die nicht durch Aufbauten unterbrochen wird.

---

<sup>108</sup> Vgl. Ökoplane (2011): Kurzstellungnahme zum B-Plan Weinheim Nr. 1/01-09 „Ehemaliger Güterbahnhof“ – Klimaökologie, vom 05.09.2011, Mannheim

<sup>109</sup> Vgl. Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH schalltechnisches Büro, Darmstadt (Oktober 2011): Bebauungsplan Nr. 1/01-09 "Ehemaliger Güterbahnhof", Lärmschutzwand-Varianten zur Minderung von Schienenverkehrslärm, Darmstadt.

---



Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen, in Bezug auf die umgebenden vorhandenen Nutzungen, werden die Höhen der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhen und Mindesthöhen in Metern über Normalnull festgesetzt. Es werden keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert, da die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären. Die Höhen nehmen deshalb Bezug auf Normalnull über dem Meeresspiegel (m ü. NN).

Als Bezugshöhen wurden für die Mindesthöhe die Wandhöhe und als Maximalhöhe die Firsthöhe festgesetzt. Entscheidend für die Ermittlung der Wand- bzw. Firsthöhe sind die entsprechenden landesbauordnungsrechtlichen Vorschriften. Als Wandhöhe gilt gemäß § 5 LBO Baden-Württemberg das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe stellt den oberen Abschluss eines Gebäudes dar.

Bei der Ermittlung der festzusetzenden Höhen wurden, ausgehend von einem angenommenen mittleren Geländeniveau von 104,5 m ü. NN, die Gebäudehöhen bestimmt. Als Mindesthöhe wird ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 6 m angenommen. Das festzusetzende Höhenmaß beträgt somit 110,5 über NN. Eine Mindesthöhe für die zu errichtende Bebauung wird festgesetzt, um zu gewährleisten, dass Gebäude entstehen, die einen von der B 3 aus deutlich erkennbaren Riegel zur Bahnlinie bilden, sodass eine räumlich wirksame Kante im Bereich des Stadteingangs gesichert wird.

Die maximalen Gebäudehöhen werden im Norden mit 120 m ü. NN festgesetzt, das entspricht einer Gebäudehöhe von rund 16 m. Diese Höhe wird in zwei Stufen auf 117,5 m. ü. NN reduziert, das entspricht einer Gebäudehöhe von 12 bis 13 m im Süden des Gebietes. Für das Hochregallager des Möbelfachmarktes wird aufgrund technischer Anforderungen die Maximale Gebäudehöhe auf 121 m ü. NN festgesetzt.

Damit sollen die höchsten Gebäude im Norden, im Eingangsbereich zur Kernstadt und im Übergang zu den Gebäuden an der B3 entstehen. Im Gewerbegebiet sind anschließend an den Möbelmarkt mehrgeschossige Nutzungen, wie z. B. Hotel oder Bürogebäude, möglich. Die großflächige Fachmärkte im Süden weisen zwar große Raumhöhen auf, die Nutzungen beschränken sich jedoch in der Regel auf eine, maximal zwei Ebenen.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Höhe der Nebenanlagen, in Bezug auf die umgebenden vorhandenen Nutzungen, werden die Höhen der Nebenanlagen ebenfalls als maximale Höhen in Metern über Normalnull festgesetzt.

Auf der Fläche N1 wird ein Pylon mit einer Höhe von maximal 121 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 17 m über dem heutigen Gelände. Der Pylon überragt damit den höchsten Punkt der Fahrbahn der Zeppelinbrücke (110,6m) um ca. 10 m. Die Höhenfestsetzung trägt dem privatwirtschaftlichen Interesse der Marktbetreiber nach Fernwirkung und -werbung sowie dem öffentlichen Interesse am Schutz des Stadtbildes bzw. dem Schutzinteresse der angrenzenden Wohngebiete Rechnung. Daher wurde die Höhe so festgesetzt, dass der Pylon oberhalb der Zeppelinbrücke und entlang der Bergstraße ausreichend in Erscheinung treten und Fernwirkung entfalten kann, gleichzeitig aber die Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes sowie das Stadtbild nicht übermäßig stark beeinträchtigt werden.



Auf den Flächen N2 und N3 ist jeweils eine Gemeinschaftswerbeanlage bis zu einer Höhe von maximal 112 m ü. NN zulässig. Dies entspricht bei einem Geländeniveau von rund 106 m ü. NN (bezogen auf die Höhenlage an der B 3) einer Höhe von 6 m. Hier wurde bezüglich der Höhenfestsetzung zwischen Werbe-/ Hinweisfunktion und städtebaulicher Gestaltung (die einsehbaren Zufahrtsbereiche an der B3 sollten nicht mit Werbung überfrachtet werden) abgewogen und damit ein städtebaulich verträgliches Maß gefunden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 115,5 m ü NN (entspricht durchschnittlich ca. 10 m) zulässig. Die Fahnen sollen aus stadtgestalterischen Gründen den Gebäuden zugeordnet sein. Die Höhe wird begrenzt, um hier keine weitere Überhöhung der Gebäude durch Fahnen zuzulassen. Die Werbe- und Fernwirkung der Fahnen ist auch bei einer begrenzten Höhe gegeben.

Die getroffenen Höhenfestsetzungen für die maximalen Gebäudehöhen sind insbesondere im Hinblick auf die klimatische Bedeutung des Plangebietes wichtig. Auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht (Kapitel 9.5.5) wird verwiesen.

#### **10.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Der Bebauungsplan definiert die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen. Es sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept insgesamt fünf Baufelder festgesetzt. Aufgrund der besonderen Höhenfestsetzung für den Bereich des Hochregelagers, wird dafür ein eigenes Baufenster definiert. Aufgrund der klimaökologischen Anforderungen wird dieses Baufenster stark an dem geplanten Gebäudeentwurf orientiert und eng um das Hochregallager gefasst.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze halten die Baugrenzen einen Mindestabstand von 4 m ein, damit an dieser Stelle eine Umfahrung der Gebäude (Lieferverkehr, Lösch- und Rettungsfahrzeuge) gesichert ist. Zwischen den Baufenstern ergeben sich nicht überbaubare Grundstücksflächen aufgrund des notwendigen Abstandes zu den Brückenbauwerken und den Versorgungsleitungen. Die unterschiedliche Tiefe der Baufenster ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept und den zu Grunde liegenden unterschiedlichen Flächenansprüchen der geplanten Einzelhandelsnutzungen. Die Festsetzung der östlichen Baugrenzen entspricht der planerischen Idee die Gebäude im Westen des Geltungsbereichs anzuordnen, und zwischen dem Gebäuderiegel und der B 3 die Kundenstellplätze zu konzentrieren. Die Anordnung der Baukörper in Form einer nahezu geschlossenen Gebäudereihe entlang der Bahnstrecke wurde auch gewählt, um mit der Planung indirekt einen verbesserten Schutz der östlich vom Plangebiet gelegenen Wohngebiete vor Bahnlärm zu erreichen.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen auf der Westseite des Gebietes reicht zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung aus. Baulinien wurden daher nicht festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich ausreichende Spielräume für eine funktionsgerechte Gestaltung und Positionierung der Gebäude.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Gewerbegebietes wurde so festgesetzt, dass die Bebauung näher an die B 3 heranreichen kann als die im Sondergebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Durch dieses Heranrücken an die B 3 kann eine Tor-situation geschaffen und der Stadteingang städtebaulichen betont werden.



### **10.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen: Abstandsfläche Pylon**

Die Werbeanlage Pylon soll im Sondergebiet nahe an dem angrenzenden Fachmarktgebäude auf der Fläche N 1 errichtet werden. Der Standort des Pylons wurde unter Berücksichtigung des privatwirtschaftlichen Interesses an Fernwerbung, des öffentlichen Interesses am Schutz des Stadtbildes sowie dem Schutzinteresse der benachbarten Wohngebiete so festgesetzt, dass der Pylon oberhalb der Zeppelinbrücke und entlang der Bergstraße ausreichend in Erscheinung treten und Fernwirkung entfalten kann, gleichzeitig aber die benachbarte Wohnbebauung sowie das Stadtbild nicht übermäßig stark beeinträchtigt werden.

Da die Werbeanlage Pylon räumlich dem Baufeld und damit den Gebäuden zugeordnet werden soll, ist es notwendig, dass die Abstandsflächen der Landesbauordnung Baden-Württemberg unterschritten werden dürfen. Ein von den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen abweichendes, reduziertes Maß von 1 m gegenüber dem angrenzenden Baufeld A, wird für die Werbeanlage festgesetzt. Gemeinsam mit den nach LBO erforderlichen Abstandsflächen eines Gebäudes in Baufeld A wird ein, auch aus Sicherheitsaspekten (insbesondere Feuerwehrumfahrung) ausreichendes Abstandsmaß erreicht. Die Einhaltung gesunder Arbeitsverhältnisse ist gewahrt. Die Ausläufer (Werbetafeln) des Pylons befinden sich oberhalb des Gebäudes, eine Verschattung über die Fensterflächen findet nicht statt.

### **10.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Einkaufswagen-sammelständen außerhalb der Baufenster nicht zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich, weil Nebenanlagen insbesondere freistehende Werbeanlagen und sonstige bauliche Anlagen (Schuppen, Lagerplätze usw.) sowohl insgesamt durch ihre Anzahl als auch durch ihre Größe und willkürliche Verteilung im Plangebiet städtebaulich negativ in Erscheinung treten können, um dies zu vermeiden, werden Nebenanlagen beschränkt. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass bei den geplanten großformatigen Gebäudekuben und den großflächigen Freibereichen Nebenanlagen in ganz erheblichem Umfang denkbar sind. Diese würden dem städtebaulichen Konzept (Gebäuderiegel im Westen, vorgelagerte durchgrünte Parkplatzfläche ohne Einbauten, Baumreihe entlang der B 3) entgegen stehen.

Die Festsetzungen sind nicht zuletzt auch erforderlich, um einer Überfrachtung des Gebietes mit Werbeanlagen entgegen zuwirken. Die besondere städtebauliche Lage am Ortseingang soll durch eine ruhige und möglichst attraktive Gestaltung betont werden. Das Erscheinungsbild der Bergstraße soll nicht durch Werbeanlagen insbesondere durch Fahnen und Werbatafeln beeinträchtigt werden. Diese Werbeanlagen sollen daher vorrangig den Gebäuden zugeordnet werden.

Darüber hinaus werden Standorte für einzelne Werbeanlagen explizit zugelassen und lagegenau planzeichnerisch festgesetzt. Die konkrete Ausgestaltung dieser Nebenanlagen wird über örtliche Bauvorschriften geregelt (vgl. Kapitel 11.2). Die Standorte der Werbeanlagen sind so gewählt, dass sie der ihr zgedachten Werbe- und Hinweisfunktion gerecht werden können und gleichzeitig möglichst geringe Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes von diesen Anlagen ausgehen.



Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauGB sind nach Maßgabe der übrigen Festsetzungen (insbesondere der Höhenfestsetzungen) im gesamten Baugebiet zulässig.

## **10.5 Stellplätze**

Grundsätzlich sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. Das Städtebauliche Konzept sieht insbesondere außerhalb der Baufenster nur übergürnte Stellplätze vor. Garagen und überdachte Stellplätze sind mit dieser Zielsetzung nicht vereinbar und entsprechen auch nicht dem üblichen Bedarf von Fachmarktzentren. Sie können aber sowohl insgesamt durch ihre Anzahl als auch durch ihre Größe und willkürliche Verteilung im Plangebiet städtebaulich deutlich negativ in Erscheinung treten, um dies zu vermeiden und um das städtebauliche Konzept zu verwirklichen, werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO in den Baugebieten nur nicht überdachte Stellplätze zugelassen.

## **10.6 Verkehrsflächen**

Bestehende und künftige Verkehrsflächen, die in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen und für die künftige verkehrliche Anbindung von besonderer Bedeutung sind, wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen und soweit erforderlich festgesetzt.

Die geplanten Verkehrsflächen des Vorhabens sind als öffentliche und private Verkehrsflächen und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festsetzungen der Verkehrsflächen sind im Einzelnen nachfolgend begründet:

### **10.6.1 Bahnflächen**

Es sind Verkehrsflächen für Bahnanlagen festgesetzt. Die festgesetzten Bahnflächen der DB dienen derzeit als Standorte für Oberleitungsmasten.

Im Plan sind Flächen der zukünftig durchgehend zweigleisigen OEG-Trasse als Verkehrsflächen für Bahnanlagen festgesetzt. Diese Flächen entsprechen dem bereits planfestgestellten zweigleisigen Ausbau der OEG-Trasse. Mit den Bauarbeiten wurde bereits begonnen. Dadurch verschiebt sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die östliche Abgrenzung der B 3. Die westliche Fahrbahngrenze wird durch die Verbreiterung der OEG-Trasse nicht verändert.

Die Grenze des Planfeststellungsbereiches der OEG-Trassenplanung liegt auf der heutigen Fahrbahnfläche der B 3 und überlappt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Planungen des zweigleisigen Ausbaus der OEG Trasse sind in der Planzeichnung in Übereinstimmung mit dem Planfeststellungsbeschluss nachvollzogen.



## **10.6.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

### **10.6.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen – B 3**

Planzeichnerisch festgesetzt wurde die B 3 als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Sie dient der Anbindung des Plangebiets durch zwei signalisierte Knotenpunkte. Im Bereich der geplanten Einfahrten lässt die festgesetzte Verkehrsfläche eine bauliche Anpassung der Straße zur Ausformung der Knotenpunkte zu. Grundlage der Abgrenzung ist eine mit dem RP Karlsruhe abgestimmte Planung zum Umbau der B 3 für diesen Bereich.

### **10.6.2.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Multringverlängerung**

Die für die geplante Verlängerung des Multrings erforderlichen Flächen werden durch die zeichnerische Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Damit wird der Zielstellung der Stadt Weinheim Rechnung getragen, zukünftig den Multring - Anschluss an die B 3 zu schaffen (vgl. Kapitel 4.7). Die Anbindung wäre auch im Hinblick auf die Anbindung des Fachmarktzentrums für Kunden aus der Weststadt günstig.

### **10.6.2.3 Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Gewerbestraße**

Im Geltungsbereich befindet sich ein Teil der bestehenden Gewerbestraße. Dieser Teil der Gewerbestraße dient derzeit zur Erschließung der angrenzenden Nutzer (zwei Wohngebäude) und soll zukünftig als Ausfahrt für den Liefer- und Serviceverkehr aus dem Fachmarktzentrum genutzt werden. Zufahrten in das Gebiet über die Gewerbestraße sind nicht vorgesehen. Die Gewerbestraße wird daher in ihrer heutigen Ausdehnung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt um diesen, oben genannten Erschließungsfunktionen, gerecht zu werden. Ein Umbau des Straßenquerschnitts innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ist zulässig.

### **10.6.2.4 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg**

Das bestehende überörtliche Fuß- und Radwegenetz wird entlang der Westseite der B 3 und unter der Zeppelinbrücke hindurch bis zur Gewerbestraße beibehalten. In Höhe der geplanten Ausfahrt an der Gewerbestraße kommt von Norden entlang der B 3 der Geh- und Radweg an. Hier verflechten sich die unterschiedlichen Verkehrsflächen der Fuß- und Radweg wird auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Gewerbestraße weitergeführt.

Die Verknüpfung mit dem Barbarasteg bleibt unverändert. Im Bereich der B 3 wird der Fuß- und Radweg jedoch auf einer neuen Trasse direkt am Ostrand der Baugebiete geführt. Damit kann zwischen B 3 und dem Fuß- und Radweg ein breiterer durchgängiger Grünstreifen entstehen, auf dem eine Baumreihe gepflanzt wird.

## **10.6.3 Private Verkehrsflächen**

Die Hauptzufahrt zum Plangebiet und die für den Lieferverkehr notwendigen Trassen, entlang der Bahnstrecke werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Damit werden auch die Hauptrettungswege für die Feuerwehr von Einbauten frei gehalten. Durch die Festsetzung als private Verkehrsfläche wird eine ausreichende Dimensionierung der Hauptzufahrt des Gebiets gewährleistet. Die notwendige Umfahrung der Gebäude wird planungsrechtlich



gesichert und sichergestellt, dass insbesondere der LKW-Lieferverkehr gebündelt und verträglich abgewickelt werden kann.

### **10.6.3.1 Private Verkehrsflächen - Treppe**

Die städtebauliche Planung sieht an dieser Stelle die Möglichkeit vor, eine Treppenanlage als direkte Verbindung zwischen Barbarasteg und Plangebiet zu errichten. Mit der Festsetzung der Fläche als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Treppe“, wird diese Option planungsrechtlich gesichert. Da die Zugänglichkeit des Barbarastegs auch auf den Parkplatzflächen über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert ist, ist auch die Treppenanlage eingeschlossen.

## **10.7 Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB**

Das Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist die Sicherung der Mindestbegrünung des Gebietes durch verschiedene Maßnahmen. Durch die getroffenen Maßnahmen wird eine städtebauliche und ökologische Aufwertung und gleichzeitig die Minderung bzw. Ausgleich des Eingriffes im Gebiet erreicht. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes, das auch Aussagen zur grünordnerischen Gestaltung enthält (vgl. Kapitel 6), wurden die folgenden Festsetzungen getroffen und wie folgt begründet:

### **10.7.1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 – Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **10.7.1.1 Maßnahmenfläche M 1**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 1) dient dem Erhalt und der Entwicklung vorhandener Vegetationsstrukturen. Die Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Zudem sind konkrete landschaftspflegerische Maßnahmen auf Grundlage der Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung festgesetzt.

Die Fläche soll als Wiesenfläche mit Hochstauden ausgebildet werden. Nachpflanzungen mit Stauden, Sträuchern und Bäumen sind möglich. Die Fläche ist in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Weinheim einmal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Um offene Flächen beizubehalten die Licht und Raum zur Entwicklung der Vegetation bieten sollte der Anteil an Wiesen- und Krautflächen mindestens 30 % der Fläche betragen.

Ausgleichs- oder Ersatzpflanzungen für abgängige Bäume sind möglich. Dabei sollten die Bäume eine bestimmte Qualität aufweisen. So sollen Bäume mit einem einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, und einen Kronenansatz in Höhe von 2 m haben, sowie mindestens drei Mal verpflanzt worden sein.

Diese Fläche und die konkreten Festsetzungen tragen zu einem teilweisen Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft bei. Positive Effekte sind vor allem hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten, da diese Fläche für Tiere als Rückzugsraum genutzt werden kann. Durch die Festsetzung der Maßnahmenfläche wird weiterhin der in diesem Bereich bereits vorhandene Baumbestand vor Eingriffen geschützt.



### **10.7.1.2 Maßnahmen auf privaten Grünflächen**

Für die privaten Grünflächen wird festgesetzt, dass sie gärtnerisch mit Gehölzen, Staudenflächen und Rasen gestaltet werden. Auf mindestens 10 % der privaten Grünflächen sind standortgerechte Sträucher anzupflanzen.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Grünflächen eine gewisse Gestaltung erhalten und nicht als Restflächen der Sukzession überlassen oder gar als Lagerfläche missbraucht werden. Die Maßnahmen sind des Weiteren erforderlich, um die angestrebte ökologische Wertigkeit der Grünflächen tatsächlich zu erreichen. Bei der Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen wurde für die privaten Grünflächen von einer bestimmten ökologischen Qualität ausgegangen. Damit diese auch tatsächlich erreicht wird, sind Festsetzungen über geeignete Aufwertungsmaßnahmen erforderlich. Eine Aufwertung erfolgt im Bereich diese Flächen in erster Linie - soweit Versiegelungen vorhanden sind - durch eine Entsiegelung und damit eine positive Wirkung für das Schutzgut Boden. Auch das Schutzgut Tiere und Pflanzen erhält durch die Festsetzung von einzelnen Grünbereichen eine Aufwertung. Vor allem die im Süden festgesetzte private Grünfläche dient auch als Fläche für eine CEF-Maßnahme zum Schutz der im Plangebiet vermuteten Zauneidechse.

### **10.7.1.3 Herstellung, Pflege und Ersatz von Pflanzungen**

Die Festsetzung bestimmt, dass alle Bepflanzungen fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Mit der fachgerechten Durchführung wird eine möglichst hohe Erfolgsquote sichergestellt, sodass sich die Begrünung recht frühzeitig etabliert und gut gedeihen kann. Weiterhin wird gesichert, dass auch zukünftig die privaten Grünflächen gepflegt und erhalten werden müssen und das gewünschte städtebauliche Bild erhalten bleibt.

### **10.7.1.4 Oberflächenbefestigung**

Eine Versiegelung des Bodens sollte grundsätzlich nur in dem Maße vorgenommen werden, wie es für das Vorhaben zwingend notwendig ist. Denn bei vollständiger Versiegelung ist der Boden fossilisiert und damit sämtlicher natürlicher Funktion beraubt, Strahlungs- und Energieumsatz, Reflexion, Absorption und Wärmekapazität sind hoch.

Die vorhandenen Böden sind geringwertig, weisen umfangreiche Auffüllungen und Bodenverunreinigungen auf, sind stark verdichtet, versiegelt und durch die Vornutzungen anthropogen überprägt, sodass die natürlichen Funktionen der Böden im Plangebiet insgesamt als sehr gering zu bewerten sind. Zu dem ist der Boden nicht bzw. nur sehr eingeschränkt für eine Versickerung geeignet. Gleichzeitig erfordert die geplante Nutzung eine umfangreiche Flächenversiegelung für Stellplätze und Erschließungsanlagen.

Auf den nicht bebauten oder versiegelten Flächen könnten aufgrund der vorhandenen umfangreichen Bodenverunreinigungen im Plangebiet (Teil-)Entsiegelungen und Versickerungsanlagen jedoch nur zugelassen werden, wenn zuvor ein umfangreicher Bodenaustausch und eine Entsorgung des belasteten Materials erfolgen. Denn ohne Bodenaustausch wäre eine Mobilisierung der gebundenen Schadstoffe durch eindringendes Niederschlagswasser und damit eine Verschmutzung des Grundwassers zu befürchten.



Die Kosten für die weitergehenden Bodenuntersuchungen und die Entsorgungskosten sind aufgrund des sehr großen Volumens voraussichtlich sehr erheblich. Zudem würden an anderer Stelle unbelastete Böden in Anspruch genommen werden müssen. Die Festsetzung einer Teilentsiegelung würde somit Kosten nach sich ziehen, welche die wirtschaftliche Entwicklung und Revitalisierung dieser innerörtlichen Brachfläche insgesamt deutlich erschweren.

Unter Abwägung des öffentlichen Interesses am Erhalt bzw. der Wiederherstellung der Bodenfunktionen einerseits und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch Brachflächenrevitalisierung sowie des privaten Interesses an einer wirtschaftlichen Flächenentwicklung andererseits wird daher festgesetzt, dass alle befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze wasserundurchlässig mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,9 auszuführen sind. Eine Versickerung ist nicht zulässig. Eine Einzelfallbeurteilung der konkret anliegenden Bodenverunreinigungen und die Durchführung technisch und finanziell aufwendiger Maßnahmen können damit entfallen.

Damit aber in Einzelfällen die Möglichkeit einer Entsiegelung bzw. des Verzichts auf eine Befestigung besteht, z.B. um Baumpflanzungen durchzuführen, enthält die Festsetzung eine Ausnahmeregelung. Diese findet Anwendung, wenn nachgewiesen wird, dass keine Bodenverunreinigungen vorliegen oder wenn sichergestellt ist, dass vorhandene Bodenverunreinigungen nicht mobilisiert werden. Somit ist eine Teilentsiegelung insbesondere für die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze möglich.

Damit kann einerseits dem öffentliche Interesse am Schutz bzw. der Wiederherstellung der Bodenfunktionen Rechnung getragen werden. Andererseits wird in stark belasteten Bereichen das Grundwasser vor Schadstoffeintrag geschützt. Darüber hinaus wird den negativen insbesondere mikroklimatischen Auswirkungen der Versiegelung durch Festsetzung einer umfangreichen Dach- und Fassadenbegrünung begegnet.

## **10.7.2 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 – Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Pflanzbindungen**

### **10.7.2.1 Baumpflanzungen entlang der B 3**

Als stadtgestalterische Leitlinie ist entlang der B 3 eine Baumreihe mit standortgerechten, hochstämmigen und blütenreichen Laubbäumen zu pflanzen. Die Baumreihe trägt zur deutlichen Aufwertung des Grundstückes, des Straßenraumes und des Ortseingangs bei. Durch die besondere Pflanzenauswahl und die regelmäßige Pflanzung im Abstand von 10 bis 12 m wird die Bergstraße räumlich gefasst und als lokale und regionale Verbindungsachse stärker wahrgenommen. Damit werden zudem Gunsteffekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt.

### **10.7.2.2 Baumpflanzungen im Bereich von privaten Grundstücken**

Die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Laubbäume auf den privaten Grundstücken und dort auch vor allem auf den Stellplätzen dient mit ihrer strukturgebenden Funktion zum einen der optischen Aufwertung, zum anderen wirkt sie sich positiv auf die kleinklimatischen Prozesse innerhalb des Plangebietes aus und bietet Lebensstätten für die lokale Fauna.



Die Dichte der Bepflanzung wurde mit einem Baum je 450 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche festgelegt, um einerseits die ausreichende Begrünung des Gebietes zu sichern und andererseits noch ausreichende Einsehbarkeit für potenzielle Kunden zu gewährleisten.

In dem Bereich zwischen den Baufenstern und der östlich gelegenen B 3 ist je acht Stellplätze ein Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Damit ist eine ausreichende Beschattung der Stellplätze gegeben. Die erste Reihe der Stellplätze vor den Gebäuden ist von dieser Festsetzung ausgenommen, um die Stellplatzanordnung mit Zugängen zu den Gebäuden etc. nicht übermäßig einzuschränken.

Auch westlich der Marktgebäude ist eine direkte Zuordnung von Bäumen zu den Stellplätzen nicht möglich, da hier Abstände zur Bahn eingehalten werden müssen und die Feuerwehrumfahrt ausreichend Lichtraum benötigt. Da es sich hierbei auch nicht um derart großräumige Flächen handelt wie östlich der Baufenster, ist eine Strukturierung durch Baumpflanzungen entbehrlich.

Vor allem aus stadtklimatischen Gründen werden die Baumpflanzungen auf den Stellplätzen als unerlässlich angesehen. Wie das Klimagutachten zum Bebauungsplan aufführt, sind die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Stellplätzen von zentraler Bedeutung für die Wirksamkeit des klimaökologischen Ausgleichs. Dabei geht es vor allem um die Beschattung der versiegelten Flächen und damit der Minderung von Aufheizungseffekten, aber auch um die Bindung von Staub aus der Luft und der Schaffung von Grünvolumen zur Sauerstoffproduktion. Den Bäumen kommt außerdem eine ökologische Bedeutung als Lebensraum für Tiere zu.

### **10.7.2.3 Festsetzung zur Herstellung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches**

Grundsätzlich besteht die Pflicht zum naturschutzrechtlichen Ausgleich mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans. Der Ausgleich wird über Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück sowie auf und an Gebäuden kompensiert.

Um den naturschutzrechtlichen Ausgleich auf dem Gelände sicherzustellen, sind Festsetzungen zu Baumpflanzungen, für Flächen für Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft, zu privaten Grünflächen, zur Dach- und Wandbegrünung getroffen. Die Umsetzung der Maßnahmen, insbesondere Dach- und Wandbegrünung ist von der Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes abhängig.

Auch für den Fall, dass Gebäude nicht gebaut werden und der erforderliche Ausgleich somit nicht über Begrünungsmaßnahmen der Gebäude sichergestellt werden kann, ist die Herstellung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches auf dem Grundstück sichergestellt.

Sollten keine Gebäude bzw. weniger Gebäude als für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angenommen realisiert werden, reduzieren sich die Ausgleichsmaßnahmen an Fassaden- und Dachflächen. Sofern aber andere bauliche Anlagen, z. B. als reine Stellplatzfläche umgesetzt würden, die zu erheblichen Eingriffen führen, käme es zu einem Defizit in der Bilanz aufgrund fehlender Möglichkeiten zur Begrünung. Daher wird festgesetzt, dass für den zuvor skizzierten Fall der Ausgleich auch über Baumpflanzungen erbracht werden kann.

Die in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingestellten Wertpunkte, die durch Dach- und Fassadenbegrünung erreicht werden können, entsprechen der ökologischen Gunstwirkung von 381 Bäumen, das entspricht einem Baum je 181 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (gerechnet nach



dem Bewertungsmodell der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg<sup>110</sup>). Diese Zahl an Bäumen ist zu pflanzen, wenn keinerlei Dach- oder Fassadenbegrünung erfolgt. Je 52 m<sup>2</sup> Dachbegrünung bzw. 144 m<sup>2</sup> Fassadenbegrünung kann auf die Pflanzung eines Baums verzichtet werden, ohne dass es zu einem Ausgleichsdefizit käme.

Die in der Festsetzung A 7.2.1 festgesetzten Baumpflanzungen bleiben davon unberührt. Sie sind in jedem Fall zu pflanzen, damit in der Gesamtbilanz ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt.

Naturschutzfachlich ist die Vorgehensweise mit der Bewertungsvorschrift für Baden-Württemberg gedeckt. Es ist demnach möglich verschiedene Begrünungsarten alternativ miteinander zu verrechnen um die Defizit-Wertpunkte auszugleichen. Allerdings muss der funktionale Zusammenhang bestehen bleiben. Das ist hier der Fall. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden/ Wasser und Klima können durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Die geplanten Maßnahmen sind Dach- und Wandbegrünung und Baumpflanzungen, die sich jeweils günstig auf die Schutzgüter Boden/ Wasser und Klima aus. Ihre Funktionen haben die gleichen Wirkungszusammenhänge so dass sie sich gegenseitig substituieren.

Der quantitative Anteil der jeweiligen Maßnahmen am hat keinen Einfluss auf die Qualität des Ausgleiches. Er kann wahlweise durch die festgesetzten Maßnahmen erbracht werden. Entscheidend ist dabei, dass er im Gebiet erbracht wird und dort die Aufwertung durch die grünordnerischen Maßnahmen stattfindet.

#### **10.7.2.4 Dachbegrünung**

Für flache und flach geneigte nicht verglaste Dächer (bis 12° Dachneigung) wird eine extensive Begrünung festgesetzt. Damit werden Gunsteffekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Niederschlagswasser, Vermeidung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten z.B. Blauflügelige Ödlandschrecke) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei.

Dachbegrünung stellt eine wesentliche Maßnahme dar um den geplanten Eingriff in Natur- und Landschaft auszugleichen. Dies stellt einen Ausgleich der durch die hohe Nutzungsintensität hervorgerufenen Negativeffekte dar, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse auswirkt. Die Dachbegrünung mindert somit die Auswirkungen der Versiegelung im Gebiet.

Weiterhin kann durch eine Begrünung die städtebauliche Gestalt der Dachflächen aufgewertet werden. Das Plangebiet und die zukünftig dort vorhandenen Gebäude sind von den Brückenbauwerken (Zeppelinbrücke und Barbarasteg) sowie von den Wohngebieten in der Nähe des Plangebietes an den Hanglagen des Odenwaldes gut einsehbar. Aus diesem Grund ist eine ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Die Dachbegrünung wird daher auch zur optischen Aufwertung der Dachflächen festgesetzt.

Um die Nutzung von Solaranlagen nicht auszuschließen, wird festgesetzt, dass auf bis zu 20 % der zu begrünenden Dachfläche Solaranlagen errichtet werden können, gleichzeitig

---

<sup>110</sup> Vgl. Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfes in der Eingriffsregelung, Karlsruhe.



kann in diesen Bereichen auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Damit wird dem Belang die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu fördern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) Rechnung getragen.

Um den technischen Erfordernissen Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass die zu begrünende Dachfläche durch Technikaufbauten um bis zu 6 % reduziert werden darf.

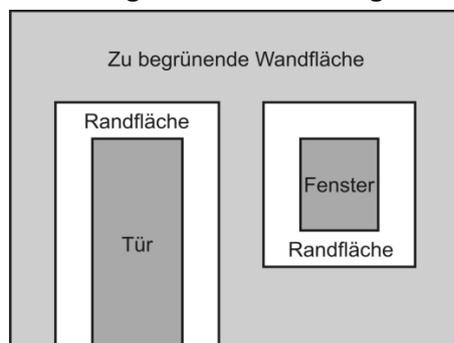
#### 10.7.2.5 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung wirkt sich ähnlich positiv wie Dachbegrünung auf das lokale Klima aus, begrünte Wände befeuchten und reinigen die Luft. Sie produziert Sauerstoff und bietet Tieren Schutz und Nahrung. Zusätzlich schützt sie die Fassade vor Witterungseinflüssen und wirkt temperaturnausgleichend im Sommer und im Winter. Bei minimalem ebenerdigen Flächenverbrauch wächst eine maximale vertikale Grünfläche. Daher wird Fassadenbegrünung als eine Maßnahme für den ökologischen Ausgleich des Eingriffes festgesetzt.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bahntrasse. Bahnreisenden wird durch die angrenzende Bebauung somit ein erster Eindruck der Stadt Weinheim vermittelt. Aufgrund der städtebaulich gewünschten Aufwertung des südlichen Stadteingangs sind auch die der Bahn zugewandten Fassaden entsprechend zu gestalten.

Es wird deshalb festgesetzt, dass der Bahn zugewandte Fassaden zu mindestens 50 % der begrünbaren Wandfläche eines Gebäudes mit standortgerechten Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Die begrünbare Wandfläche errechnet sich aus der Fassadenfläche abzüglich der Flächen der Wandöffnungen und deren allseitigen Randflächen in einer Breite von 0,5 m (siehe Abbildung 13).

**Abbildung 13: Darstellung der zu begrünenden Wandfläche**



Quelle: Eigene Darstellung.

#### 10.7.2.6 Pflanzqualität und Herstellung, Pflege und Ersatz von Pflanzungen

Für die o. g. Bepflanzungsmaßnahmen werden unter den einzelnen Festsetzungen jeweils die Pflanzqualitäten beschrieben. Die festgesetzten Mindestanforderungen an die Baum- und Strauchpflanzungen, die Dach- und Fassadenbegrünung, sowie die Unterhaltungspflege gewährleisten eine ausreichende Widerstandsfähigkeit der Pflanzungen, so dass nach wenigen Jahren die gewünschte Raumwirkung erzielt werden kann. Unter D 2 – Hinweise – sind standortgerechte, einheimische Pflanzenarten aufgelistet.

Zusätzlich sind alle Bepflanzungen nach den Festsetzungen fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.



### **10.7.2.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b**

Alle Bepflanzungen nach den Festsetzungen unterliegen der Pflanzbindung. Das bedeutet, dass ausgefallene Gehölze, Kletterpflanzen und Bäume in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen sind. In dem Zusammenhang ist gleichartig so zu verstehen, dass die zu ersetzenden Pflanzen mit der gleichen Art, nicht aber mit der gleichen Wertigkeit zu ersetzen sind. Mindestens jedoch in der festgesetzten Qualität zu ersetzen sind.

## **10.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die getroffenen Festsetzungen führen nicht zur Eintragung der Rechte. Dies muss in separaten Verfahren erfolgen.

### ***Entwässerungsleitung***

Die Fläche L 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten. Hiermit soll sowohl die Zugänglichkeit für Wartungsarbeiten am vorhandenen Kanal als auch die Verfügbarkeit von Flächen für den Bau eines ggf. erforderlichen zweiten Kanals gesichert werden.

### ***Barbarasteg***

Die Fläche F 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Baulastträgers der Brücke zu belasten. Hiermit soll die Zugänglichkeit für Inspektions-, Wartungs- und Sanierungsarbeiten am Barbarasteg, auch von der Parkplatzebene aus, gesichert werden.

### ***Zppelinbrücke***

Die Fläche F 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Baulastträgers der Brücke zu belasten. Hiermit soll die Zugänglichkeit für Inspektions-, Wartungs- und Sanierungsarbeiten an der Zppelinbrücke, auch von der Parkplatzebene aus, gesichert werden.

## **10.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden soweit erforderlich aufgrund der im Kapitel Schutzgut Mensch (vgl. Kapitel 9.5.1) beschriebenen Untersuchungen getroffen. Im Rahmen der Konfliktlösung Verkehrslärmeinwirkungen auf das Gebiet werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um einen Schutz von Aufenthaltsräumen in Gebäuden planungsrechtlich zu sichern und herzustellen.

Es werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten Maßgeblichen Außenlärmpegeln zugeordnet sind.



Die erforderlichen Luft-Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen. Da die o. g. Lärmpegelbereiche für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Fall:

- freie Schallausbreitung
- Immissionshöhe 5 m über Gelände

ermittelt wurden, kann von dieser Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall z. B. durch Gebäudeabschirmung geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## **10.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers**

### ***Bestehende Stützmauer an der B3***

Die vorhandene Stützmauer im südlichen Gebietsabschnitt der B 3 wird nachrichtlich übernommen. Die Stützmauer an der Grenze zum Sondergebiet ist zur Absicherung des Straßenkörpers notwendig und dient zur Überwindung des Höhenversprungs zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und dem angrenzenden privaten Grundstück.

Diese Fläche wird als eine „Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers“ gemäß Planeintrag festgesetzt. Hier sind bei Umbaumaßnahmen die zur Herstellung und statischen Absicherung des Straßenbaukörpers erforderlichen unter- und oberirdischen Stützbauwerke, Abgrabungen und/oder Aufschüttungen sowie Anlagen der Straßenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken zulässig und zu dulden.

### ***Eingriffsflächen entlang B3***

Die zur Herstellung und statischen Absicherung des Straßenbaukörpers inklusive des neu herzustellenden Fahrradweges erforderlichen unter- und oberirdischen Stützbauwerke, Abgrabungen und/ oder Aufschüttungen sowie Anlagen der Straßenbeleuchtung sind auf den privaten Grundstücken innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der Bergstraße (B 3) und der Gewerbestraße, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, zulässig und zu dulden.

### ***Entlang Multringverlängerung***

Zusätzlich wird an der Südseite der Multringverlängerung zwischen Bahngelände und B 3 auf den privaten Baugrundstücken eine „Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers“ gemäß Planeintrag festgesetzt. Auch auf dieser Fläche sind die zur Herstellung und statischen Absicherung des Straßenbaukörpers erforderlichen unter- und oberirdischen Stützbauwerke, Abgrabungen und/oder Aufschüttungen sowie Anlagen der Straßenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken zulässig und zu dulden.

Die Fläche wird zusätzlich planzeichnerisch als private Grünfläche festgesetzt, damit bei der Umsetzung des Multringanschlusses ausreichend Abstand zu den Gebäuden entsteht, um Beeinträchtigungen der Nutzungen im Gewerbegebiet zu vermeiden.



## 11 Begründung zu den örtlichem Bauvorschriften

### 11.1 Dächer und Fassaden

#### 11.1.1 Dächer

Es werden örtliche Bauvorschriften zur Dachform und -neigung sowie zu Dachaufbauten und zur Dachgestaltung getroffen. Die Vorschriften zu Dächern werden aus stadtgestalterischen Gründen erlassen, da aufgrund der Tallage des Baugebietes die Dachlandschaft von den umliegenden Wohngebieten sehr gut einsehbar ist. Die Bauvorschriften dazu im Einzelnen:

##### ***Dachform- und Dachneigung***

Es wird festgesetzt, dass nur Flachdächer und flach geneigten Dächern bis zu einer maximalen Dachneigung von 12° gebaut werden dürfen. Die Werte entsprechen den üblichen Merkmalen von großen Gebäuden wie sie für Fachmarktzentren üblich sind. Steilere Dächer sind bautechnisch aufwendiger, sie können aber auch sehr wuchtig und unverhältnismäßig hoch wirken. Das ist aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht.

Die maximale Dachneigung darf ausnahmsweise bei Lichtbändern und Lichtkuppeln überschritten werden. Für diese Bauteile sind Dachneigungen bis 45° zulässig. Damit wird die Belichtung über Lichtbänder und Lichtkuppeln sichergestellt und auch innen liegende Bereiche der Hallen können natürlich belichtet werden.

Die Festsetzung von Flachdächern bietet gleichzeitig die Möglichkeit Flachdächer zu begrünen, was sich positiv auf das Kleinklima und die Durchgrünung des Gebietes auswirkt.

##### ***Dachaufbauten und Dachgestaltung***

Die Dächer sind von den östlich gelegenen Wohnbaugebieten und den Brückenbauwerken einsehbar. Es wird daher festgesetzt, dass Dachaufbauten (Solaranlagen und Technikaufbauten) sowie Lichtkuppeln und Belichtungskuppeln einen Abstand von mindestens 1,50 m von den Außenkanten des jeweiligen Gebäudes einhalten müssen. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Dachaufbauten - insbesondere die Anlagen zur Solarenergiegewinnung aber auch andere Technikaufbauten - das äußere Erscheinungsbild nicht zu stark beeinträchtigen und die Anlagen nicht vom Straßenraum oder den privaten Freiräumen aus zu stark in Erscheinung treten.

Daher sind Dachaufbauten auch einzuhausen. Die Solaranlagen sind so zu errichten, dass keine Blendeffekte für den Straßen- und Schienenverkehr und die umliegenden Nutzungen entstehen, um Beeinträchtigungen durch optische Effekte in der Umgebung auszuschließen.

Um ausreichend begrünbare Dachfläche zu Verfügung zu haben, wird der maximale Anteil an verglasten Dachflächen eingeschränkt. Entsprechend zu geplanten Nutzungen wird der Glasflächenanteil reglementiert: in Baufeld A können 40 %, im Baufeld B-D 20 % und im GE maximal 20 % der Dachflächen für die Belichtung genutzt werden.. Mit dem höheren Anteil in Baufeld A wird die Möglichkeit eingeräumt, an dieser Stelle Gebäude mit einem erhöhten Bedarf an Belichtungsflächen, z.B. einem Gartenfachmarkt, zu verwirklichen.



### **11.1.2 Fassaden**

Geschlossene Fassaden von langgestreckten, großen Gewerbebauten können eine über weite Strecken eine monotone Wandgestaltung aufweisen. Solche Fassaden stehen der städtebaulichen Zielsetzung, nämlich diesen Bereich des Städteingangs baulich und gestalterisch aufzuwerten, entgegen. Daher wird zur Gliederung der großen Baukörper festgesetzt, dass die Fassaden optisch unterteilt werden müssen. Zur Fassadengestaltung und -gliederung trägt auch die Wandbegrünung auf der Westseite der Gebäude bei.

### **11.2 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 ablenken und das Auffinden einzelner Betriebe eventuell sogar erschweren. Daher ist auch im Interesse der Grundstückseigentümer und -nutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen erforderlich.

Werbeanlagen sind grundsätzlich so zu gestalten und anzubringen, dass weder der Gesamteindruck der betroffenen baulichen Anlage noch das Ortsbild beeinträchtigt wird. Mehrere Werbeanlagen sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen.

Werbeanlagen sind nur zum Zweck der Eigenwerbung der im Gebiet ansässigen Betriebe zulässig. Die Werbeanlage darf dabei im Allgemeinen nur am Betrieb selbst angebracht werden.

Im Planbereich sind aufgrund der zulässigen Nutzungen, insbesondere des Facheinzelhandels, eine Vielzahl von Werbeanlagen beabsichtigt und für den wirtschaftlichen Erfolg der Betriebe erforderlich. Um eine Überfrachtung und die Überdimensionierung einzelner Werbeanlagen zu vermeiden, werden die Anzahl, die Dimensionierung und der Standort der einzelnen Werbeanlagen festgesetzt. Damit ergibt sich ein verträgliches Grundgerüst, das sowohl dem Anliegen der Handelsbetriebe nach ausreichender Werbung als auch den gestalterischen Anforderungen der Stadt Weinheim Rechnung trägt und eine Beeinträchtigung des Stadtbildes verhindert. Die Regelungen zu Werbeanlagen orientieren sich an den in der Umgebung geltenden Festsetzungen bzw. an den vorzufindenden Werbeanlagen und fügen sich damit in die allgemeinen Gestaltungsziele ein.

Neben den allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen werden zusätzlich einzelne Werbeanlagen als zulässig erklärt. Das sind flächige Werbeanlagen, ein Werbepylon, Gemeinschaftswerbeanlagen in Form von Stelen, Fahnen und Werbetafeln.

Flächige Werbeanlagen sind an den Gebäuden, begrenzt auf 10 % der Fassadenfläche unterhalb der Attika zugelassen. Dieses Maß ist so gewählt um einerseits keine Überfrachtung der Fassade durch übermäßig große oder viele Werbeelemente zu erhalten und um andererseits eine ausreichend große Fläche für die Außendarstellung der Betreiber zu bieten. Die Werbeelemente sollen in einem bestimmten Verhältnis zur Fassade stehen. Sie können vertikal oder horizontal an der Fassade angeordnet werden. Ein Überziehen der Fassaden mit Werbeanlagen soll dadurch verhindert werden.



Daneben können an den zwei Einfahrten je eine Gemeinschaftswerbefläche errichtet werden. Diese Werbestelen dienen der Information und zur Orientierung der Kunden als Außen- darstellung für die Fachmärkte. Sie sind hinsichtlich des Standortes, der Höhe und der Ausdehnung (max. 2 m Breite) reglementiert.

Ein Pylon ist auf der dafür vorgesehenen Fläche N 1 zugelassen. Die Höhe des Pylons wird mit einer Höhe von 121 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 17 m über dem heutigen Gelände. Der Pylon überragt damit den höchsten Punkt der Zeppelinbrücke um ca. 10 m. Damit liegt er oberhalb der Verkehrsstrasse um ausreichend wahrgenommen zu werden, dadurch kann eine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer vermieden werden. Allerdings wird die Höhe soweit eingeschränkt, dass die östlichen Wohngebiete am Hang den Pylon überragen und somit mögliche optische Störungen reduziert werden können.

Die drei gleichgroßen Werbetafeln an der Pylonspitze werden auf jeweils 15 m<sup>2</sup> begrenzt. Damit hat der Pylon einerseits eine ausreichende Werbewirksamkeit für die Verkehrsteilnehmer auf der B 3, andererseits sind die Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen, insbesondere auf das östlich am Hang gelegene Wohngebiet, minimiert.

Fahnen werden hinsichtlich ihrer Anzahl und ihrem Standort eingeschränkt. Die Fahnen sollen den Gebäuden zugeordnet werden und sind daher nur in den Baufenstern zulässig. Standorte an der Bergstraße sind nicht vorgesehen, da der städtebaulichen Eingangssituation an dieser Stelle besonderes Gewicht gemessen wird. Das Bild der „blühenden Bergstraße“ soll nicht von Fahnen überlagert werden.

Es können 15 Fahnenmasten im Bereich der Gebäude, innerhalb der Baufenster sowie bis zu 10 Werbetafeln errichtet werden. Um bezüglich der Anzahl von Fahnenmasten flexibler zu sein, wird festgesetzt dass die Anzahl der Fahnenmasten erhöht werden kann, wenn auf die Errichtung von Werbetafeln verzichtet wird. Dazu wird festgesetzt, dass je nicht aufgestellter Werbetafel zwei zusätzliche Fahnenmasten errichtet werden dürfen. Mit dieser Festsetzung wird einer Überfrachtung des Gebietes mit Werbeanlagen entgegengewirkt. Gleichzeitig verbleibt, insbesondere was die Werbung an den Fassaden betrifft, ein ausreichender Spielraum für die Werbetreibenden, so dass deren Bedürfnissen entsprochen werden kann.

Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen werden zugelassen, um unbeabsichtigten Härtefällen vorzubeugen. Dabei ist darauf zu achten, dass die definierten allgemeinen Gestaltungsgrundsätze nicht verletzt werden.

### **11.3 Einfriedungen**

Um das Gelände insgesamt offen zu gestalten, werden nur Einfriedigungen in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m zugelassen. Zäune stellen Einfriedungen in transparenter Form dar, die eine Einsehbarkeit des Geländes zulassen. Es ist das Ziel dieser Festsetzung, massive Mauern und Sichtbarrieren zu vermeiden. Das Marktgelände soll zum öffentlichen Raum geöffnet sein, um Sichtbeziehungen, die an einem Einzelhandelsstandort erwünscht sind, herzustellen.

Die Höhe der Einfriedung wird begrenzt, um einerseits dem Sicherheitsaspekt der Betreiber der Fachmärkte zu genügen und gleichzeitig eine ausreichende Sicherung des privaten

---



Grundstücks insbesondere auch gegenüber Fußgängern und Radfahrer herzustellen. Dies ist notwendig, da die Fahrgassen der Stellplätze teilweise parallel zum Radweg verlaufen.

Entlang der Bahnlinie werden Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m zugelassen, da hier insbesondere aus Verkehrssicherungsaspekten ein Betreten der Bahngleise verhindert werden soll. Bezüglich des Materials werden in diesem Bereich keine Einschränkungen gemacht, da hier der Sicherheitsaspekt im Vordergrund steht und keine besonderen stadtgestalterischen Anforderungen bestehen.

## **11.4 Freileitungen**

Freileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes negativ beeinflussen können und eine Gefahrenquelle darstellen. Nach heutigem Stand der Technik ist diese Festsetzung zumutbar. Selbst bei Mehrkosten sind die Sicherheit und das äußere Erscheinungsbild höher einzustufen. Es ist damit keine unzumutbare Belastung für die Bauherren verbunden.

## **12 Kennzeichnungen**

### **12.1 Bodenverunreinigungen**

Für das Bahngelände sind verschiedene Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen bekannt. Aufgrund der großflächigen Verunreinigungen vor allem des Gleisschotter wird das gesamte ehemalige Bahnareal als verunreinigte Fläche in der Planzeichnung gekennzeichnet. Maßnahmen für einzelne Flächen werden nicht ausdrücklich gekennzeichnet.

Das gesamte Flurstück Nr. 1281/27 (ehemaliges Grundstück der Bahn) ist erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Im Einzelnen sind auf dem Flurstück im Altlastenkataster folgende Altstandorte eingetragen:

- Objekt-Nr. 04959-000, AS „DB-Fläche, Kfz-Betriebswerk“ (DB-Nr. 7049-01-008-00)
- Objekt-Nr. 04960-000, AS „DB-Fläche, Schrotthandel Brockenbauer“ (DB-Nr. 7049-01-009-00)
- Objekt-Nr. 04962-000, AS „DB-Fläche, Kfz-Werkstatt Brenner“ (DB-Nr. 7049-01-011-00)
- Objekt-Nr. 05844-000, AS „DB-Fläche, Containerdienst Fa. K. Hühn“ (DB-Nr. 7049-01-012-00)
- Objekt-Nr. 04963-000, AS „DB-Fläche, Mineralölvertrieb Rhenania“ (DB-Nr. 7049-01-013-00)
- Objekt-Nr. 05839-000, AS „DB-Fläche, Baustoffhandel Webau“ (DB-Nr. 7049-01-016-00)
- Objekt-Nr. 04975-000, AS „DB-Fläche, Schrottplatz Hühn, Bergstr. 5/2“ (DB-Nr. 7049-01-017-00)



- Objekt-Nr. 05840-000, AS „DB-Fläche, Güterbahnhof Ladestraße“ (DB-Nr. 7049-01-Ladestraße)
- Objekt-Nr. 04969-000, AS „DB-Fläche, Gebäude der ehem. Fahrleitungskolonne, Bergstr. 5“ (DB-Nr. 7049-01-018-00)
- Objekt-Nr. 04977-000, AS „DB-Fläche, Schrottplatz Hühn, Bergstr. 5/2“ (DB-Nr. 7049-01-015-00)
- Objekt-Nr. 05054-000, AS „DB-Fläche, Eigenverbrauchstankstelle Fa. Henkel Transporte“ (DB-Nr. 7049-01-014-00)
- Objekt-Nr. 04961-000, AS „DB-Fläche, Spedition Busch, Weinheim“ (DB-Nr. 7049-01-010-00)
- Objekt-Nr. 04958-000, AS „DB-Fläche, Werkstatt und Müllgrube, Weinheim“ (DB-Nr. 7049-01-007-00)
- Objekt-Nr. 05841-000, AS „DB-Fläche, Güterbahnhof, Gleisbereich“ (DB-Nr. 7049-01-Gleisbereich)

Für alle Altstandorte wurden orientierende Untersuchungen bzw. Detailuntersuchungen durchgeführt und dabei künstliche schadstoffhaltige Auffüllungen sowie Schadensbereiche festgestellt. Eine Entsorgungsrelevanz wurde für alle Altstandorte festgestellt.

Für alle Altstandorte wird bei der geplanten vollständigen Versiegelung von der unteren Bodenschutzbehörde derzeit jedoch kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Allerdings sind die Flächen bei einer Nutzungsänderung - auch bei kleinteiligen Entsiegelungsmaßnahmen - neu zu bewerten. Im Bereich von Baumscheiben und geplanten Grünflächen ist der Boden daher großräumig auszuheben und durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen.

## **12.2 Kulturdenkmal**

Entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans wird im südlichen Bereich des Plangebietes ein Kulturdenkmal gekennzeichnet. Bezeichnet ist dieses Bodenkulturdenkmal mit „WM01/Lü2“. Es handelt sich dabei um die „Wüstung Hege“



## **13 Hinweise**

### **13.1 Einsichtnahme von DIN-Normen**

Damit wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) eingesehen werden können.

### **13.2 Pflanzempfehlungen**

Die Listen der Pflanzenarten sind Empfehlungen für Baum und Strauchpflanzungen sowie für Dach- und Fassadenbegrünungen, die für den speziellen Standort geeignet sind. Die Listen stellen keine Pflanzverpflichtung dar. Sie zeigen lediglich ein Spektrum an geeigneten, standortgerechten Arten auf, das in Übereinstimmung mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen steht. Wenn der Nachweis erbracht wird, dass andere Pflanzenarten ebenfalls für den Standort geeignet sind, können diese bei entsprechender Qualität und nach Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Weinheim auch gepflanzt werden.

### **13.3 Leitungsschutzmaßnahmen**

Der Hinweis zu den einzuhaltenden Normen und technischen Richtlinien bei der Ausführung der Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungseinrichtung wird zum Schutz der Versorgungsleitungen gegeben. Weiterhin wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen sind.

### **13.4 Pflanz- und Pflegehinweise**

Für die durchzuführenden Pflanz- und Pflegearbeiten werden die zu beachtenden Richtlinien und Normen aufgeführt. Die einschlägigen Regelwerke dienen den ausführenden Firmen als Orientierung für die Arbeiten.

### **13.5 Archäologische Denkmalpflege**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden, da im südlichen Bereich des Plangebietes Reste einer mittelalterlichen Siedlung vermutet werden. Diese und andere Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Weinheim anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Androhung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen. Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen.



### **13.6 Kampfmittel**

Nach einer Auswertung vorhandener Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden Württemberg lag im Bereich des Plangebietes ein Bombentrichter. In der Umgebung sind weitere Bombentrichter vermerkt. Daher kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder sonstigen Kampfmitteln auf dem Gelände nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld der Umsetzung sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

### **13.7 Bodenverunreinigungen und Altlasten**

Die gesamte Fläche wurde als Fläche, deren Böden verunreinigt sind, gekennzeichnet. Weitere Bereiche mit Belastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Der Hinweis zu Bodenverunreinigungen wird aufgenommen, um darauf aufmerksam zu machen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Es besteht die Möglichkeit, dass eventuell neue Verunreinigungen gefunden werden. Außerdem wird auf die Pflicht hingewiesen, dass bei Auffälligkeiten die untere Bodenschutzbehörde zu informieren ist.

### **13.8 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**

Zum Schutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen wird empfohlen, in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Im Plangebiet wäre das bei der geplanten Nutzung nur bei einem Hotel oder bei Bürogebäuden der Fall. Wohnen ist im gesamten Gebiet nicht vorgesehen.

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

### **13.9 Erschütterungs-, Körperschalleinwirkungen auf das Plangebiet**

Durch den Eisenbahnverkehr kann es zu Erschütterungs- und Körperschalleinwirkungen auf das Plangebiet kommen. Daher wird der Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen der Ausführungsplanung ggf. erforderliche schwingungsmindernde Maßnahmen für die geplanten Gebäude vorgesehen werden können, um die Anforderungen der DIN 4150-2 und DIN 4150-3 /14/ an den Erschütterungsschutz im Bauwesen zu erfüllen (z. B. elastische Entkopplung der Fundamente).



## 14 Abwägung

Die Planung hat Auswirkungen, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Nachfolgend wird dargelegt, wie mit den zentralen betroffenen Belangen in den Themenfeldern Verkehr, Lärm- sowie Bodenschutz in der Abwägung umgegangen wird.

### 14.1 Verkehrserschließung

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Erschließungskonzept wurde von den Verkehrsbehörden, der Polizei und dem Regierungspräsidium Karlsruhe als Straßenbaulastträger der Bergstraße/ B3 unter Beteiligung des Tiefbauamtes der Stadt Weinheim fachlich geprüft und nicht beanstandet. Zentrale Vorgabe des Straßenbaulastträgers war eine Beschränkung auf maximal zwei Zufahrten von der Bergstraße in das Plangebiet.

Vorgesehen sind zwei zentrale lichtsignalisierte Zu- und Ausfahrten von der Bergstraße für den Kundenverkehr. Der Anlieferverkehr soll über die südliche Ausfahrt in das Plangebiet einfahren und getrennt von Kundenverkehr hinter den Gebäuden in südlicher Richtung über die Gewerbestraße und in nördlicher Richtung über eine separate Ausfahrt auf die B3 abfließen. Es wurde nachgewiesen, dass die vorhandenen und geplanten Verkehrsanlagen im Plangebiet und dem näheren Umfeld leistungsfähig sind, um auch nach Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen die prognostizierten Verkehrsmengen abwickeln zu können (vgl. Kapitel 8.2).

Andere gleich gut oder besser geeignete Erschließungsalternativen wurden geprüft und aus folgenden Gründen verworfen:

- Eine Erschließungsvariante mit nur einer zentralen Zu- und Ausfahrt wäre nicht ausreichend leistungsfähig, um die prognostizierten Verkehre abwickeln zu können. Diese Variante würde eine umfangreiche innere Erschließung erfordern, für die die erforderlichen Flächen auf dem schmalen Grundstück nicht bereitgestellt werden können.
- Kreisverkehre scheiden als Alternative zu den geplanten zwei lichtsignalisierten Knotenpunkten aufgrund des Flächenbedarfs, der höheren Herstellungskosten und der ungleichen Verkehrsbelastungen in den Knotenarmen grundsätzlich aus.
- Eine Erschließungsvariante mit zwei Zufahrten, aber ohne Ampeln bzw. mit nur einer Ampel verursacht die geringsten Herstellungs- und Unterhaltungskosten, ist aber aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich, da aufgrund der Verkehrsmengen erhebliche Verkehrskonflikte an den nicht signalisierten Knotenpunkten zu erwarten sind.

Die Ausfahrt für den Mitarbeiter- und Lieferverkehr über die Gewerbestraße ist ein wesentlicher Baustein der Erschließungskonzeption. Sie dient dazu, die geplanten neuen Knoten vom ausfahrenden LKW-Verkehr zu entlasten und trägt damit dem Planungsziel Rechnung, den Anliefer- und Kundenverkehr weitgehend zu entflechten, um Rückstaus und größere Verkehrskonflikte im Plangebiet und der Umgebung zu vermeiden. Insbesondere eine alternative Führung des Anlieferverkehrs über den Bereich der geplanten Stellplätze steht im Widerspruch zu diesem Ziel. Auf die Ausfahrt kann daher auch mangels geeigneter Alternativen (vgl. Kapitel 8.2) nicht verzichtet werden.



Der prognostizierte, zusätzliche Verkehr in der Gewerbestraße von täglich ca. 60 Fahrzeugbewegungen ist - auch im Verhältnis zur vorhandenen Belastung der Bergstraße von rund 11.000 Fahrzeugen täglich - äußerst gering und führt weder zu einer Überlastung des Knotenpunkts Gewerbestraße/ Prankelstraße/ Bergstraße noch zu einer wahrnehmbaren/ wesentlichen Steigerung der Lärm- und Abgasbelastung für die Anwohner der Gewerbestraße.

Der Bebauungsplan steht einer den üblichen Richtlinien und Sicherheitserfordernissen entsprechenden verkehrsgerechten und -sicheren Ausgestaltung der Erschließungsanlagen einschließlich der Gewerbestraße insbesondere auch für den Radverkehr nicht entgegen.

Die Ausweisung eines separaten Geh- und Radweges ist in diesem Abschnitt der Gewerbestraße nicht sinnvoll, da in südlicher Verlängerung keine direkte Anschlussmöglichkeit an einen Radweg besteht. Die vorkommenden Begegnungsfälle können im Querschnitt der Gewerbestraße bewältigt werden. In der dem Bebauungsplan nachgelagerten Ausbauplanung ist eine angemessene Konfliktlösung durch folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Umbau der nördlichen Gewerbestraße als Mischverkehrsfläche
- Prüfung einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h
- Für die Gewerbestraße ist Einrichtungsverkehr vorgesehen, im Gegenverkehr ist nur die Zufahrt zu einem Wohngebäude möglich (Beschilderung Sackgasse, Anlieger frei, danach Durchfahrt verboten wegen Einbahnstraße)
- Die Ausfahrt vom Gebiet auf die Gewerbestraße wird über Schranken bzw. die Toranlage geregelt, um im Verflechtungsbereich zwischen Kfz-Verkehr sowie Rad- und Fußweg die Sicherheit zu gewährleisten. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert.

Dem planerischen Ziel der städtebaulichen Revitalisierung der Fläche mit einer ausreichenden Erschließung des Plangebietes wird angesichts fehlender wirtschaftlich und verkehrlich sinnvoller Erschließungsalternativen und nur geringfügiger Veränderungen der Verkehrsströme im Bereich der Gewerbestraße der Vorrang vor den Belangen der Anlieger der Gewerbestraße eingeräumt. Für die potentiellen Verkehrskonfliktfälle wurden Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, die in den nachgeordneten Plan- und Genehmigungsverfahren umgesetzt werden können oder deren Umsetzung bereits vertraglich gesichert ist.

## 14.2 Lärmschutz

Die neuen Nutzungen führen zu einer Veränderung gegenüber der derzeitigen Immissionsbelastung im Plangebiet selbst und in der Umgebung. Die Be- und Entlastungen sind hinsichtlich ihrer Wirkungen in einer schalltechnischen Untersuchung<sup>111</sup> geprüft worden (vgl. Kapitel 9.5.1.)

Es ist eine hohe Immissionsvorbelastung des Plangebietes und der Umgebung durch den Verkehrslärm vor allem durch den Schienenverkehr der DB-Strecke (insbesondere nachts) sowie teilweise auch durch Straßenlärm (insbesondere tags auf der B 3) festzustellen.

---

<sup>111</sup> Vgl. Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH schalltechnisches Büro, Darmstadt (Oktober 2011): Bebauungsplan Nr. 1/01-09 "Ehemaliger Güterbahnhof", Lärmschutzwand-Varianten zur Minderung von Schienenverkehrslärm, Darmstadt.



Der Schienenverkehrslärm entsteht nicht im Plangebiet. Verursacher der Lärmemissionen ist die Deutsche Bahn AG als Betreiberin der Bahnstrecke. Den Grundstückseigentümern im Plangebiet können in Bezug auf den Schienenlärm daher keine Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der umgebenden Wohnbebauung auferlegt werden (Verursacherprinzip).

Die städtebauliche Planung wurde aber so optimiert und über Mindestgebäudehöhen und Baufelder festgesetzt, dass durch die Gebäude eine Abschirmung der Bahnstrecke und damit insbesondere nachts eine wahrnehmbare Minderung des Schienenverkehrslärms für die östlich des Plangebietes gelegenen Gebiete erreicht wird. Gleichzeitig steht diesem positiven Effekt eine leicht erhöhte Lärmbelastung westlich der Bahn aufgrund der Reflexionswirkungen an den geplanten Gebäuden gegenüber. Diese Veränderung der Immissionen ist jedoch sehr gering. Sie liegt unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit und ist daher vertretbar.

Der Straßenverkehr wird zwar durch die Planung zunehmen. Die daraus resultierende Lärmbelastung wird aber durch die erforderliche Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der B 3 von 70 km/h auf 50 km/h nahezu ausgeglichen.

Die nördliche Gewerbestraße wird zur Abwicklung des Lieferverkehrs mitgenutzt. Die damit einhergehenden zusätzlichen Immissionsbelastungen für die Anlieger der nördlichen Gewerbestraße werden, auch im Verhältnis zu dem bereits bestehenden Geräuschpegel als zumutbar angesehen. Im Bezug auf den vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärm werden die Anforderungen der TA Lärm für Mischgebiete an den Schallimmissionsschutz eingehalten. Im Übrigen wird der Gewerbelärm vollständig vom Schienenverkehrslärm überlagert.

Des Weiteren besteht für das Plangebiet selbst und die umgebende Wohnbebauung eine hohe Vorbelastung durch den Gewerbelärm aus den angrenzenden Gewerbegebieten. In den Wohngebieten westlich des Plangebietes (Leberstraße) werden bereits heute die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete von tags/ nachts 50/ 35 dB(A) überschritten. Im Bereich östlich der Bahn (Rosenbrunnen- und Prankelstraße) nahezu ausgeschöpft.

Um die bestehende Situation nicht zu verschlechtern, wird der zukünftig im Plangebiet entstehende zusätzliche Gewerbelärm im über eine sogenannte Lärmkontingentierung begrenzt. Die maximal zulässigen Emissionskontingente sind festgesetzt, um die Emissionen der im Plangebiet zulässigen Betriebe und Anlagen (Parkierungsverkehr, Andienung, Freisitz Schnellrestaurant und haustechnische Anlagen) einzuschränken und so die Immissionen auf die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu vermindern. Zu Grunde gelegt werden hier die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete.

Beim Umgang mit dem Gewerbelärm erfolgt eine planerische Abwägung zwischen dem Belang des Schutzstatus von Wohngebieten, die bereits durch die starke Gewerbelärmvorbelastung die Immissionsgrenzwerte eines reinen Wohngebietes nicht mehr erreichen und der Ansiedlung von Einzelhandel auf einer sehr gut erschlossenen und integrierten Brachfläche innerhalb des Siedlungskörpers von Weinheim.

Die Anwendung der Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete auf die in planungsrechtlicher Hinsicht als Reine Wohngebiete zu bewertenden Gebiete ist bei der isolierten Betrachtung des Gewerbelärms im vorliegenden Fall vertretbar. Gesunde Wohnverhältnisse sind auf diese Weise in jedem Fall sichergestellt.



Eine Einhaltung des für Reine Wohngebiete vorgesehenen besonders hohen Schutzniveaus ist aufgrund der hohen Bestandsbelastung ausgeschlossen, wenn eine gewerbliche Nutzung auf dem ehemaligen Güterbahnhof zur Revitalisierung der innerstädtischen Brachfläche zugelassen werden soll. Eine nicht gewerbliche Nutzung des Güterbahnhofs ist aufgrund der hohen Immissionsbelastung nicht möglich. Die angestrebte Entwicklung eines Fachmarkenzentrums auf dem ehemaligen Güterbahnhof ist aber nicht nur aus städtebaulichen Gründen erstrebenswert, sondern dient auch dem Lärmschutz. Denn in der Gesamtbetrachtung erhöhen sich die Lärmimmissionen östlich des Plangebietes nicht, vielmehr kommt es in der Nachtzeit zu einer Verbesserung, weil der in diesem Zeitraum dominierende und den Gewerbelärm überlagernde Bahnlärm durch die geplante Bebauung wirkungsvoll abgeschirmt wird.

### **14.3 Bodenschutz**

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bereits versiegelt, nahezu flächendeckend verunreinigt und anthropogen überformt. Die Versickerungsleistung der Böden ist gering. Die Bedeutung der Fläche für die Bodenökologie ist insgesamt sehr gering (vgl. Kapitel 5.6 und 9.5.3).

Durch die Planung nehmen die versiegelten Flächen weiter zu. Das Plangebiet soll nahezu vollständig versiegelt werden können. Die Verunreinigungen im Boden, die kontaminierten Auffüllungen und der Gleisschotter können nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde grundsätzlich im Untergrund belassen werden, da mit der geplanten nahezu vollständigen Versiegelung keine Verschlechterung der Situation zu erwarten ist.

Ein hoher Überbauungsgrad ist an dieser Stelle sinnvoll und vertretbar, da für das Vorhaben innerörtliche Brachflächen revitalisiert werden. Zudem ist es im Sinne des Leitbilds einer Stadt der kurzen Wege zielführend eine Konzentration von Einzelhandelsangeboten an dieser Stelle zu ermöglichen. Es liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) erforderlich machen (vgl. dazu Kapitel 10.2.1).

Des Weiteren geht die Revitalisierung dieser innerörtlichen Brachfläche mit einer Schonung von Außenbereichsflächen einher. Denn im Vergleich zu einer Ansiedlung eines vergleichbaren Fachmarkenzentrums auf der „grünen Wiese“ kann an diesem Standort von einem deutlich geringeren Flächenbedarf ausgegangen werden, sodass schon mit der Standortentscheidung selbst ein wesentlicher Beitrag zum Bodenschutz geleistet wird.

Der höhere Versiegelungsgrad verhindert zudem die Mobilisierung der vorhandenen Bodenverunreinigungen durch Niederschlagswasser und die Ausbreitung der Schadstoffe in tiefer liegende Bodenschichten und in das Grundwasser.

Dagegen wären eine großflächige Entsiegelung des Geländes oder eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet aufgrund möglicher negativer Auswirkungen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nur nach einem großräumigen Austausch und der Entsorgung des belasteten Bodens möglich. Diese Maßnahmen sind aufgrund der flächendeckenden Verunreinigungen und des sehr großen Volumens mit erheblichen Kosten verbunden. Zudem würden an anderer Stelle unbelastete Böden in Anspruch genommen werden müssen.



Eine großflächige Entsiegelung und Versickerung des Niederschlagswassers sind aufgrund des damit zwangsläufig verbundenen Austausch des Bodens trotz der Möglichkeit hier lukrative Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln, wirtschaftlich nicht vertretbar und würden die Revitalisierung der Brachfläche gefährden. Aufgrund des bestehenden Gefährdungspotentials für Boden und Grundwasser wird der öffentliche Belang des Bodenschutzes und der Wasserwirtschaft, Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen, zurückgestellt.

Auch eine weitere Optimierung der Planung durch Verringerung der versiegelten Fläche beispielsweise durch Errichtung von Parkhäusern/ Tiefgaragen ist aufgrund verschiedener Zwangspunkte insbesondere des Flächenzuschnitts (geringe Tiefe), der erforderlichen Flächen für Erschließungswege und Stellplatzanlagen und den marktwirtschaftlichen Anforderungen der Nutzer nicht möglich.

Die durch die vorgesehene umfangreiche Versiegelung verursachten Eingriffe in das Schutzgut Boden können im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird jedoch durch die festgesetzte Dachbegrünung und die Baumpflanzungen (mit entsprechendem Bodenaustausch) gemindert, sodass zumindest auf diesen Flächen Bodenfunktionen teilweise erhalten oder wiederhergestellt werden können.

Ein Ausgleich des verbleibenden Eingriffs ist aufgrund fehlenden Entsiegelungspotentials bzw. mangelnder Flächenverfügbarkeit auch außerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich. Da im gesamten Stadtgebiet Weinheim sehr hochwertige Böden vorliegen, kommen auch andere bodenverbessernde Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs nicht in Betracht, da immense Flächen für entsprechende Maßnahmen in Anspruch genommen werden müssten, die ebenfalls nicht verfügbar sind.

Das öffentliche Interesse an der Revitalisierung dieser innerörtlichen Brachfläche und städtebaulichen Aufwertung überwiegt hier gegenüber dem öffentlichen Interesse nach vollständigem Ausgleich der auch nach weitestgehender Vermeidung und Minderung verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden, sodass kein weiterer Ausgleich der Eingriffe erfolgt.

## Quellenverzeichnis

- BVerwG Beschluss vom 09.04.2008 – 4 BN 9.08
- BVerwG Beschluss vom 28.06.1995 – 4 B 137.95
- BVerwG Urteil vom 11.11.2009 – 4 BN 63.09
- BVerwG Urteil vom 25.11.1983 – 4 C 21.83
- BVerwG Urteil vom 28.02.2002 – 4 CN 5.01
- BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04
- DB Netz AG (2003): Ergänzende Detailuntersuchung Standort 7049 Mannheim, Teilstandort Weinheim 01 Weinheim, erweiterte PE-Fläche Weinheim, Karlsruhe.
- dplan (Juli 2010): Ergänzende Detailuntersuchung DU
- dplan (Juli 2010): Abfalltechnischen Untersuchung (FRIDU) – Abschlussbericht, Karlsruhe.
- dplan (Juli 2010): Weinheim, Fläche 7049-01 – erweiterte PE-Fläche Teilstandort 01 Weinheim ergänzende Detailuntersuchung DU, Karlsruhe.
- Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH schalltechnisches Büro, Darmstadt (Oktober 2011): Schalltechnisches Büro, Bericht Nr.: I 09-2114: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 1/01-09 "Ehemaliger Güterbahnhof" Bericht Nr.: I 09-2114, Stadt Weinheim, Darmstadt.
- Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH schalltechnisches Büro, Darmstadt (Oktober 2011): Bebauungsplan Nr. 1/01-09 "Ehemaliger Güterbahnhof", Lärmschutzwand-Varianten zur Minderung von Schienenverkehrslärm, Darmstadt.
- Dr. Ing. Orth GmbH (August 2011): Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Karlsruhe.
- Dr. Ing. Orth GmbH (Mai 2011): Aushub- und Entsorgungskonzept, Karlsruhe.
- Ehrenberg Landschaftsplanung Kaiserslautern (Hrsg.) (Februar 2010): Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ Stadt Weinheim/ Bergstraße – Landschaftsplanung in der Bauleitplanung, Kaiserslautern.
- Ehrenberg Landschaftsplanung Kaiserslautern (Hrsg.) (September 2010): Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ Stadt Weinheim/ Bergstraße – Grünordnungsplan gemäß § 11 BNatSchG, Kaiserslautern.
- Ehrenberg Landschaftsplanung Kaiserslautern (Hrsg.) (September 2011): Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ Stadt Weinheim/ Bergstraße, Artenschutzfachliche Einschätzung (§ 44 BNatSchG) (Biologie und Naturschutz: Dr. Petra Heid/ Dr. Friedrich Wilhelmi, Landschaftsplanung: Dipl. Ing. Hermann-Josef Ehrenberg), Kaiserslautern.
- Eisenbahn Bundesamt (Schreiben vom 18.05.2010): Freistellung von Bahnzwecken nach § 23 AEG, Karlsruhe.
- Fischer, K. (2003): Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan Stadt Weinheim / Bergstraße, - Trier.
- Fischer, Tegeder: Geräuschkontingentierung als Konfliktlösung in der Bauleitplanung, NVwZ 2005, 30.



- Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2000): Ausgesuchte Begriffs- und Legaldefinitionen der Einzelhandels-Analytik Grundlagen für die Beurteilung von Einzelhandelsprojekten, Wiesbaden.
- GfK GeoMarketing GmbH (Juli/ September 2011): Potential- und Wirkungsanalyse für ein geplantes Fachmarktzentrum am ehemaligen Güterbahnhof in Weinheim, Hamburg.
- GfK GeoMarketing GmbH (Oktober 2011): Ergänzende Berechnungen zu den Festsetzungen im B-Plan für das geplante Fachmarktzentrum am ehemaligen Güterbahnhof in Weinheim, Hamburg.
- Götte Landschaftsarchitekten GmbH (Februar 2012): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ Stadt Weinheim/Bergstraße, Frankfurt am Main.
- Hölzinger, Bauer, Berthold, Boschert, Mahler (2007): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. Naturschutz-Praxis, Artenschutz, Karlsruhe.
- IBES Baugrundinstitut GmbH, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Bauwesen (2009): Geotechnischer Bericht zur Versickerung zum Projekt, Erschließung „ehemaliger Güterbahnhof“ in Weinheim, Neustadt a. d. Weinstraße.
- IPR Consult, Ingenieurgesellschaft Pappon und Riedel GmbH (August 2010): Studie „Oberflächenentwässerung ehemaliger Güterbahnhof Weinheim“ (wasserwirtschaftlicher Begleitplan), Neustadt a. d. Weinstraße.
- IPR Consult Ingenieurgesellschaft Pappen und Riedel GmbH (November 2010): Studie „Generalentwässerungsplan Weinheim - Untersuchung von Alternativvarianten im Bereich St. Barbarasteg/ Multring“
- König/Roeser/Stock (2003): BauNVO, München.
- Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfes in der Eingriffsregelung, Karlsruhe.
- Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft (September 2011): Gutachterliche Stellungnahme zu dem Fachmarktzentrum „Ehemaliger Güterbahnhof“ in Weinheim, Köln.
- Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH (2011): FMZ Bergstraße Weinheim, Datenzusammenstellung Verkehr, Oststeinbeck.
- Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH (Dezember 2011): Entwässerungsantrag, Neubau eines Fachmarktzentrums, Weinheim/Bergstraße, Oststeinbeck.
- nhp partnership (2012): Funktionsplan 17, Seevetal.
- nhp partnership (2011): Protokoll Nr. 01 zum Thema Altlastenproblematik, Versickerung von Regenwasser vom 09.08.2011, Seevetal.
- ÖKOPLANA (Juni 2010): Klimagutachten zum Bebauungsplan Weinheim Nr. 1/01-09 „Ehemaliger Güterbahnhof“, Mannheim.
- ÖKOPLANA (September 2011): Kurzstellungnahme zum B-Plan Weinheim Nr. 1/01-09 „Ehemaliger Güterbahnhof“ – Klimaökologie, Mannheim.
- OVG Berlin-Brandenburg Urteil vom 30.09.2010 – OVG 2A 22.08
- 



OVG Koblenz Urteil vom 11.07.2002 – 1 C 10098/02

R+T Topp, Huber-Erler, Hagedorn GbR (Hrsg.) (2010): DB Services Immobilien GmbH Verkehrs- und Erschließungsgutachten Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof Weinheim“, Darmstadt.

R+T Topp, Huber-Erler, Hagedorn GbR (Juli 2011): DB Services Immobilien GmbH Stellungnahme Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof Weinheim“, Darmstadt.

R+T Topp, Huber-Erler, Hagedorn GbR (Mai 2011): DB Services Immobilien GmbH Verkehrs- und Erschließungsgutachten Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof Weinheim“, Darmstadt.

R+T Topp, Huber-Erler, Hagedorn GbR (März 2012): Zusätzliche verkehrsplanerische Leistungen für das Erschließungs- und Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan für die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs in Weinheim (Bergstraße), Darmstadt.

Regierungspräsidium Karlsruhe (2010): Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 05.07.2010, Karlsruhe.

Regionalverband Unterer Neckar (Hrsg.) (1994): Regionalplan Unterer Neckar, Mannheim.

Speck (2006): Dachbegrünung als Ersatzhabitat für die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens* L.) – Bachelorarbeit an der Züricher Hochschule für angewandte Wissenschaften, Institut Umwelt und natürliche Ressourcen, Zürich.

Stadt Weinheim (2004): Flächennutzungsplan 2004 – Erläuterungsbericht.

Stadt Weinheim (2005): Verkehrsentwicklungsplan 2020 (VEP 2020), Weinheim.

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

Straßenbauamt Rhein-Neckar (2011): Protokoll Nr. 01 zur verkehrsrechtlichen Erschließung, Abstimmungsgespräch mit Regierungspräsidium Karlsruhe, Heidelberg.

Trischler und Partner GmbH (1998): Historische Erkundung (HE) für den Standort 7054, Karlsruhe.

Verband Region Rhein-Neckar (Hrsg.) (2005): Teilregionalplan des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald – Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel, Mannheim, Seite 10.

VGH Mannheim Urteil vom 24.03.2005 – 8 S 595/04

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Stuttgart.

Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg (2001): Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass), Stuttgart.

