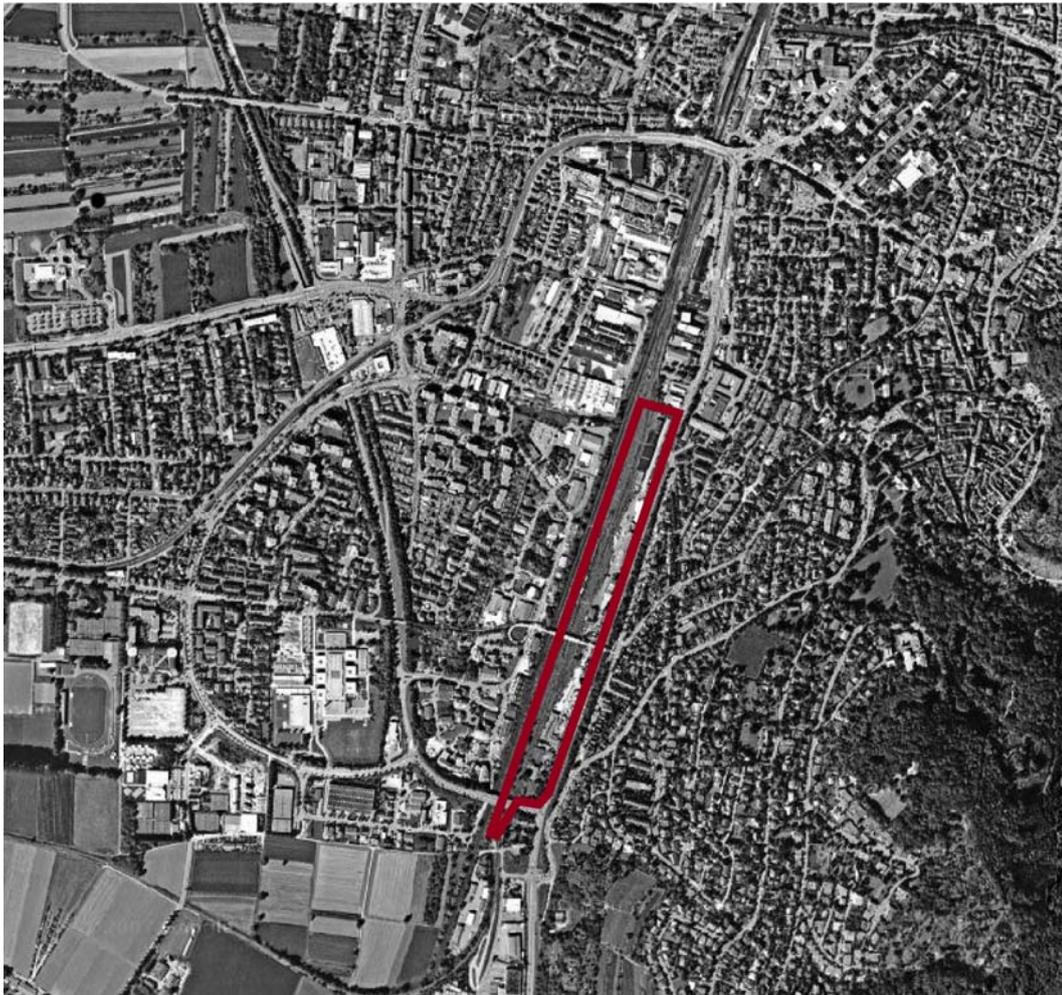


STADT WEINHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/01-09  
FÜR DEN BEREICH  
„EHMALIGER GÜTERBAHNHOF“

**ZUSAMMENFASSEDE ERKLÄRUNG**  
NACH § 10 ABS. 4 BAUGB



---

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans .....	3
2.	Verfahrensablauf .....	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	4
4.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	6
4.1.	Einzelhandel .....	7
4.1.1.	Einzelhandelsgutachten.....	7
4.1.2.	Zulassung zentrenrelevanter Sortimente .....	7
4.1.3.	Konkurrenz zum Standort „3-Glocken-Center“ .....	7
4.1.4.	Konkreter Besatz im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich .....	8
4.1.5.	Konkurrenz im Bereich Möbel und Heimwerker- und Gartenbedarf ...	8
4.2.	Bodenverunreinigungen und Bodenschutz.....	9
4.2.1.	Altstandorte und Bodenverunreinigungen.....	9
4.2.2.	Bodenschutz .....	9
4.3.	Verkehr und Erschließung .....	10
4.3.1.	Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans .....	10
4.3.2.	Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur.....	10
4.3.3.	Alternativenprüfung Verkehrserschließung.....	11
4.3.4.	Ausfahrt über die Gewerbestraße.....	11
4.3.5.	Ampelschaltungen .....	12
4.4.	Abwasserbeseitigung.....	12
4.5.	Natur und Landschaft .....	12
4.5.1.	Umweltbericht .....	12
4.5.2.	Besonderer Artenschutz .....	12
4.5.3.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz .....	13
4.6.	Immissionsschutz .....	13
4.6.1.	Verkehrslärm.....	13
4.6.2.	Reflexionen des Schienenverkehrslärms.....	14
4.6.3.	Gewerbelärm .....	14
5.	Planungsalternativen .....	15
5.1.	Standortalternativen.....	15
5.2.	Konzeptalternativen .....	15
6.	Fazit.....	17

## 1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, das seit Jahren brach liegende Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs einer geordneten, städtebaulich adäquaten Nutzung zuzuführen und somit innerstädtische Flächenressourcen zu nutzen.

Auf der rd. 850 m langen und bis zu 90 m breiten Fläche zwischen der Bergstraße/ B3 und den Gleisanlagen der Bahntrasse sind verschiedene großflächige, überwiegend nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt maximal 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und die 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 ist die Ansiedelung eines Baumarktes, eines Möbelmarktes, weiterer Fachmärkte sowie ergänzender gastronomischer und sonstiger Nutzungen vorgesehen. Die Einzelhandelslandschaft soll damit sinnvoll ergänzt, die Stadt als Mittelzentrum gestärkt und ihre Versorgungsfunktion nachhaltig gesichert werden.

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

## 2. Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Technik und Umwelt der Stadt Weinheim hatte am 08.07.2009 zunächst beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1/01-09 für den Bereich „Ehemaliger Güterbahnhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Im Rahmen der überschlägigen Vorprüfung, konnte jedoch nicht mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden, ob erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können. Daher hat der ATU am 21.04.2010 beschlossen, den Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen und einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erarbeiten zu lassen.

Zudem hat der ATU dem Vorentwurf des Bebauungsplans zugestimmt und eine Änderung des Geltungsbereichs beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 03.05.2010 bis einschließlich 04.06.2010 durchgeführt.

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

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.11.2011 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1/01-09 mit Frist bis zum 05.01.2012 aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Am 25.04.2012 hat der Gemeinderat über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden (Abwägung) und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Am 06.06.2012 hat die Höhere Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium die parallele 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Ehemaliger Güterbahnhof" nach § 6 Abs.1 BauGB genehmigt.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 15.06.2012 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Es wurden folgende umweltbezogene Fachgutachten erstellt:

- Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzfachliche Einschätzung und Artenschutzrechtliche Prüfung
- Untersuchungen der Bodenverunreinigungen und Altstandorte
- Versickerungs- und Bodengutachten
- Klimagutachten
- Schalltechnische Untersuchung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a Abs. 3 BauGB) wurden überprüft und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Der Nachweis des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte nach der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (LfU 2005).

Artenschutzrechtliche Belange sind bei Durchführung der in der Artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen (vorlaufende Ausgleichsmaßnahme) nicht zu erwarten. Durch die vertraglich gesicherten Maßnahmen ist es möglich, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG abzuwenden.

Auf Grundlage der Fachgutachten wurden im Bebauungsplan insbesondere folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter festgesetzt:

1. Durch die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs (Erhalt einer Grünfläche, Anpflanzung von 54 Bäumen entlang der Bergstraße, Anpflanzung von Bäumen auf dem Grundstück, umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünung und Anlage von privaten Grünflächen sowie der Verwendung von landschafts- und standortgerechtern Pflanzenarten) wird der vollständige naturschutzfachliche Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Plangebiet erreicht.
2. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet wird zudem das Stadt- und Landschaftsbild neu gestaltet und aufgewertet.
3. 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 (Schutzgut Pflanzen und Tiere).
4. Durch die festgesetzten Dachbegrünungen wird zudem ein Ausgleich für die national geschützte Blauflügelige Ödlandschrecke im Plangebiet geschaffen (Schutzgut Tiere).
5. Durch die Festsetzung der Baufenster, der maximalen Gebäudehöhen und die grünordnerischen Festsetzungen insbesondere die Anpflanzung von Bäumen und die umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünung können die durch die Bebauung entstehende thermische Zusatzbelastung (Wärmeinsel) gedämpft und die Beeinträchtigungen der Frischluftausbreitung auf ein verträgliches Maß vermindert werden. (Schutzgut Klima).
6. Im Plan werden großflächige Versiegelungen festgesetzt und eine Versickerung grundsätzlich ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu vermeiden. Eine Mobilisierung von Schadstoffen aus den bereits verunreinigten Bodenschichten durch versickerndes Oberflächenwasser wird so verhindert. Entsiegelungen oder eine Versickerung sind nur dann zulässig, wenn der Boden in den betreffenden Bereichen vorher saniert bzw. ausgetauscht wird.
7. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden trägt vor allem die geplante großflächige Dachbegrünung bei. Diese Maßnahme dient unter anderem dazu, einzelne Bodenfunktionen (z. B. Wasserrückhaltung) teilweise wieder herzustellen.
8. Im Bebauungsplan ist eine Geräuschkontingentierung festgesetzt, um die geplanten Anlagen und Betriebe hinsichtlich ihrer zulässigen Emissionen so zu beschränken, dass die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Damit sind bei der Entwicklung des Plangebietes gesunde Wohnverhältnisse in den angrenzenden Wohngebieten gewährleistet (Schutzgut Mensch).
9. Zum Schutz der Nutzer des Plangebietes wird festgesetzt, dass für Aufenthaltsräume in Gebäuden im Geltungsbereich passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Anhand der festgesetzten Lärmpegelbereiche können bei der Ausführungsplanung der Gebäude in eindeutiger Weise die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ermittelt werden (Schutzgut Mensch).

10. Mindestgebäudehöhen und Baufelder wurden zudem so festgesetzt, dass durch die Gebäude eine Abschirmung der Bahnstrecke und damit insbesondere nachts eine wahrnehmbare Minderung des Schienenverkehrslärms für die östlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiete erreicht wird (Schutzgut Mensch).

Die Umweltprüfung hat gezeigt, dass im Plangebiet keine Flächen und Schutzgüter von besonderer Funktion oder Bedeutung betroffen sind. Aus der historischen Nutzung für Bahnzwecke bzw. gewerbliche Zwischennutzung und der Lage zwischen Bergstraße/ B3 3 und Bahnlinie resultiert eine überwiegend geringe Bedeutung bzw. Wertigkeit der Flächen im Plangebiet.

Im Ergebnis der Eingriffsbeurteilung sind die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter und Landschaft/ Landschaftsbild von der Planung weder erheblich noch nachhaltig betroffen.

Nachhaltige, aber nicht erhebliche Auswirkungen treten für die von der Planung betroffenen Schutzgüter Klima/ Luft, Wasser sowie Pflanzen und Tiere auf.

Aufgrund der Zunahme der versiegelten Flächen verbleibt für das Schutzgut Boden ein Eingriff, der nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Ein Ausgleich des verbleibenden Eingriffs ist aufgrund fehlenden Entsiegelungspotentials bzw. mangelnder Flächenverfügbarkeit auch außerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich. Denn 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 nicht zur Verfügung.

Von der Planung gehen damit keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus. Die detaillierten Ergebnisse der Umweltprüfung sind dem Umweltbericht bzw. der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

In der frühzeitigen Beteiligung gingen 4 private Stellungnahmen und 21 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Vor und während der Offenlage sind insgesamt 21 private Stellungnahmen (davon ein Sammelantrag von insgesamt 31 inhaltsgleichen Schreiben sowie Schreiben der Bürgerinitiative „Schutz vor Bahnlärm“) und 19 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen und deren Behandlung dargestellt.

## 4.1. Einzelhandel

### 4.1.1. Einzelhandelsgutachten

In der frühzeitigen Beteiligung wurde von der höheren Raumordnungsbehörde und von Privaten eine Überarbeitung des vorgelegten Einzelhandelsgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Versorgungszentren gefordert. Das Gutachten wurde überarbeitet und der Nachweis der Verträglichkeit erbracht. Die höhere Raumordnungsbehörde hat dies mit Schreiben vom 12.12.2011 bestätigt.

### 4.1.2. Zulassung zentrenrelevanter Sortimente

Von Privaten und der höheren Raumordnungsbehörde wurde in der frühzeitigen Beteiligung weiterhin gefordert, die zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf ein raumordnerisch verträgliches Maß zu beschränken. Der Anregung wurde gefolgt. Folgende Verkaufsflächen für zentrenrelevante Kernsortimente wurden nach Abstimmung mit der höheren Raumordnungsbehörde festgesetzt:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| • Zooartikel, Tiernahrung:   | 800 m <sup>2</sup> |
| • Unterhaltungselektronik/-technik, Elektrowaren<br>und Fotoartikel, Optik | 800 m <sup>2</sup> |
| • Getränke (Gebinde und Kistenware)  | 800 m <sup>2</sup> |
| • Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien                             | 600 m <sup>2</sup> |

Von Privaten wurde in der Offenlage dennoch angeführt, dass die Festsetzungen den im Teilregionalplan Einzelhandel konkretisierten raumordnerischen Vorgaben, dem Flächennutzungsplan und den Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Weinheim widersprüchen. Dazu ist festzustellen:

- Die Planung ist mit den raumordnerischen Vorgaben vereinbar. Die höhere Raumordnungsbehörde hat dies mit Schreiben vom 12.12.2011 festgestellt.
- Der Bebauungsplan steht hinsichtlich der Zulassung zentrenrelevanter Sortimente in diesem eng begrenzten Umfang (unterhalb der Großflächigkeit) mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Einklang.
- Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielvorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes (2010).

### 4.1.3. Konkurrenz zum Standort „3-Glocken-Center“

Von Privaten wurde vorgebracht, dass mit der Zulassung der unter 4.1.2 aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente im Fachmarktzentrum am ehemaligen Güterbahnhof eine Konkurrenz zum Standort „3-Glocken“ geschaffen bzw. dieser Standort benachteiligt würde.

Die beiden Einzelhandelsvorhaben „Fachmarktzentrum am ehemaligen Güterbahnhof“ und „3-Glocken-Center“ haben entsprechend ihrer Lage im Stadtgebiet und ihrer Funktion im Kern unterschiedliche Sortimentsschwerpunkte. Während im 3-Glocken-Center (Hauptzentrum) primär zentrenrelevante Waren u. a. aus

den Sortimenten Lebensmittel, Unterhaltungselektronik, Textilien und Schuhe sowie Sportartikel in großflächigem Umfang angeboten werden sollen, bilden nicht-zentrenrelevante Waren aus den Sortimenten Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Möbel den Schwerpunkt des Angebots im Fachmarktzentrum (Sonderzentrum, Ergänzungsstandort).

Es besteht ein geringer Überschneidungsbereich bei zentrenrelevanten Sortimenten, die am ehemaligen Güterbahnhof allerdings nur in kleinflächigem Umfang zulässig sind. Eine Vor- oder Benachteiligung einer der beiden Standorte ist damit jedoch nicht verbunden. Denn das Planungsrecht dient nicht dem Schutz einzelner Marktteilnehmer vor dem grundsätzlich freien Wettbewerb mit anderen Standorten, Betriebstypen oder Anbietern. Eingriffe in den marktwirtschaftlichen Wettbewerb (Gewerbefreiheit) müssen immer städtebaulich gerechtfertigt sein.

Ein legitimes städtebauliches Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in den Städten. Da nach gutachterlicher Einschätzung keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind und diese Einschätzung von der höheren Raumordnungsbehörde bestätigt würde, besteht keine städtebauliche Rechtfertigung für eine weitere Beschränkung der Sortimente.

#### **4.1.4. Konkreter Besatz im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich**

Des Weiteren wird von Privaten vorgebracht, dass das mit der Planung u. a. verfolgte Ziel, Kaufkraft insbesondere in den Sortimentsbereichen Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Möbel in Weinheim stärker zu binden, durch die derzeit vom Investor vorgesehenen Mieter (Obi, Roller) nicht erreicht werden könne.

Dem ist entgegenzuhalten, dass die Stadt Weinheim über Bebauungspläne durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung den planungsrechtlichen Rahmen für eine Bebauung schafft. Die Entscheidung über das konkrete Angebot ist - unter Einhaltung der planungsrechtlichen und sonstigen gesetzlichen Rahmenbedingungen - eine freie unternehmerische Entscheidung und obliegt nicht der gemeindlichen bzw. staatlichen Vorgabe.

#### **4.1.5. Konkurrenz im Bereich Möbel und Heimwerker- und Gartenbedarf**

Zudem wurde von Privaten vorgebracht, dass die Ansiedlungen in den Sortimentsbereichen Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Möbel im regionalen Konkurrenzfeld (Viernheim, Heppenheim) nicht bestehen können bzw. ggf. dadurch bestehende Betriebe (insbesondere Webau, Möbel Oberst, Helabau) erheblich schwächen könnten.

Zum Thema „Konkurrenzschutz“ wird auf Kapitel 4.1.3 zu verwiesen. Im Übrigen wurde mit dem Einzelhandelsgutachten (GfK 2011) der Nachweis erbracht und von der höheren Raumordnungsbehörde bestätigt, dass von der Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen für Einzelhandelsbetriebe in den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Weinheim ausgehen.

## **4.2. Bodenverunreinigungen und Bodenschutz**

### **4.2.1. Altstandorte und Bodenverunreinigungen**

Für das Bahngelände sind verschiedene Altstandorte bekannt. Die Untere Bodenschutzbehörde hat im Verfahren vertiefende Untersuchungen gefordert.

Für alle Altstandorte wurden orientierende Untersuchungen bzw. Detailuntersuchungen durchgeführt und dabei künstliche schadstoffhaltige Auffüllungen sowie Schadensbereiche festgestellt. Eine Entsorgungsrelevanz wurde für alle Altstandorte festgestellt.

Aufgrund der großflächigen Bodenverunreinigungen vor allem des Gleisschotters wurde das gesamte ehemalige Bahnareal als verunreinigte Fläche in der Planzeichnung gekennzeichnet. Für alle Altstandorte wird bei einer vollständigen Versiegelung von der unteren Bodenschutzbehörde derzeit kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Allerdings sind die Flächen bei einer Nutzungsänderung - auch bei kleinteiligen Entsiegelungsmaßnahmen - neu zu bewerten, da eine Mobilisierung der gebundenen Schadstoffe durch eindringendes Niederschlagswasser und damit eine Verschmutzung des Grundwassers zu befürchten ist.

Im Bebauungsplan wurde daher festgesetzt, dass alle befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze wasserundurchlässig auszuführen sind. Eine Versickerung ist nicht zulässig.

Um Entsiegelungsmaßnahmen zu ermöglichen, z. B. um Bäume zu pflanzen, enthält der Plan eine Ausnahmeregelung. Diese findet Anwendung, wenn nachgewiesen wird, dass keine Bodenverunreinigungen vorliegen oder wenn sichergestellt ist, dass vorhandene Verunreinigungen nicht mobilisiert werden.

### **4.2.2. Bodenschutz**

Die Planung führt - wie unter 4.2.1 erläutert - zu einer Zunahme der überbauten und versiegelten Flächen und damit zum Verlust der Bodenfunktionen in diesen Bereichen. Im Verfahren wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde der fehlende Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden kritisiert. Da ein Ausgleich im Geltungsbereich nicht möglich ist, wurde eine Kompensation außerhalb des Plangebietes und eine Behandlung des Themas im Umweltbericht gefordert.

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

Eine Verringerung der versiegelten Fläche durch Änderungen in der Planung ist aufgrund des Flächenzuschnitts (geringe Tiefe), der erforderlichen Flächen für Erschließungswege und Stellplatzanlagen und den marktwirtschaftlichen Anforderungen der Nutzer nicht möglich. Ein geringer Versiegelungsgrad wäre überdies nur mit erheblichen Kosten für den Austausch des belasteten Bodens möglich, was wiederum die Revitalisierung der Fläche deutlich erschweren, ja wirtschaftlich unmöglich machen würde.

Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird aber durch die festgesetzte Dachbegrünung und die Baumpflanzungen (mit entsprechendem Bodenaustausch) so gemindert, dass zumindest auf diesen Flächen Bodenfunktionen teilweise erhalten oder wiederhergestellt werden können.

### **4.3. Verkehr und Erschließung**

Im Beteiligungsverfahren und auf der Bürgerinformationsveranstaltung wurde das Thema Verkehrserschließung von zahlreichen Privaten angesprochen und die Verkehrsführung bemängelt sowie die Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung angezweifelt. Dazu ist Folgendes festzustellen:

#### **4.3.1. Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans**

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. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen stehen einem verkehrsgerechten und verkehrssicheren Ausbau der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

Die konkrete Ausführungsplanung und der erforderliche Ausbau der Verkehrsanlagen (z. B. Blindenleitsysteme, behinderten gerechter Ausbau, Verkehrsregelung, Beschilderung, Geschwindigkeitsreduzierung auf der Bergstraße, Koordination der Ampelanlagen) sowie die Überwachung der Einhaltung der Verkehrsregeln können nicht auf Ebene eines Bebauungsplanes festgelegt werden. Diese Maßnahmen sind in den nach gelagerten Fachplanungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

#### **4.3.2. Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur**

Aufgrund der Anregungen im Beteiligungsverfahren wurde eine zusätzliche Verkehrszählung durchgeführt und die Leistungsfähigkeit des Straßenabschnitts der Bergstraße zwischen den Knotenpunkten Friedrich-Vogler-Straße und Gewerbestraße/ Prankelstraße in einer Mikrosimulation überprüft.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die im Bestand ermittelten Belastungen um rund 14 % unter den bisher dem Verkehrsgutachten aus 2010 zugrunde liegenden Werten liegen.

Die Simulation zeigt, dass nach Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen die prognostizierten Verkehrsmengen leistungsfähig abwickelbar sind. Für die regelmäßig eintretende werktägliche Spitzenstunde wird üblicherweise an allen Knotenpunkten für alle Knotenströme eine Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs von mindestens D angestrebt. Dies bedeutet, dass der Verkehrszustand stabil ist. Mit Qualitätsstufe C werden die üblichen Qualitätsanforderungen übertroffen.

Diese günstige Stufe kann ohne bauliche Veränderungen erreicht werden, sofern wie geplant eine Koordinierung der zwei neuen Lichtsignalanlagen mit den bestehenden erfolgt und die Signalzeitenprogramme entsprechend überarbeitet werden.

### 4.3.3. Alternativenprüfung Verkehrserschließung

Bei der Prüfung des Erschließungskonzepts wurde auch festgestellt, dass andere gleich gut oder besser geeignete Alternativen zu den zwei lichtsignalisierten Knotenpunkten nicht möglich sind. Kreisverkehre scheiden als Alternative aufgrund des Flächenbedarfs, der höheren Herstellungskosten und der ungleichen Verkehrsbelastungen in den Knotenarmen grundsätzlich aus. Der von der Stadt Weinheim und dem Investor favorisierten Erschließungsvariante mit nur einer Ampel haben sowohl die Polizei als auch das Regierungspräsidium Karlsruhe als Straßenbaulastträger der Bergstraße/ B3 insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugestimmt.

### 4.3.4. Ausfahrt über die Gewerbestraße

Von Privaten wird die vorgesehene Ausfahrt über die Gewerbestraße abgelehnt, da in Folge der Zunahme der Verkehrsmenge eine Überlastung des bestehenden Knotens, zusätzliche Lärm- und Abgasbelastungen sowie eine abnehmende Verkehrssicherheit für Radfahrer und des weiteren auch „Schleichverkehre“ entgegen der beabsichtigten Einbahnstraßenregelung befürchtet werden.

Der zusätzliche Verkehr von täglich ca. 60 Fahrzeugbewegungen ist - auch im Verhältnis zur vorhandenen Belastung von täglich rund 11.000 Fahrzeugen in diesem Abschnitt der Bergstraße - äußerst gering und führt weder zu einer Überlastung der Kreuzung Gewerbestraße/ Prankelstraße noch zu einer wahrnehmbaren Steigerung der Lärm- und Abgasbelastung.

Die Ausfahrt über die Gewerbestraße wurde insbesondere von der Polizei begrüßt, um die geplanten neuen Knoten vom ausfahrenden LKW-Verkehr zu entlasten. Die Ausfahrt trägt damit dem Planungsziel Rechnung, den Anliefer- und Kundenverkehr weitgehend zu entflechten, um Rückstaus und größere Verkehrskonflikte im Plangebiet und der Umgebung zu vermeiden. Auf die Ausfahrt kann zudem mangels geeigneter Alternativen nicht verzichtet werden.

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. Der Bebauungsplan steht einer den üblichen Richtlinien und Sicherheitserfordernissen entsprechenden verkehrsgerechten und -sicheren Ausgestaltung der Gewerbestraße insbesondere für den Radverkehr nicht entgegen. Insbesondere für die möglichen Begegnungsfälle LKW/ Fahrrad ist in nach gelagerten Ausbauplanung 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)
- Die Ausfahrt vom Plangebiet auf die Gewerbestraße wird über eine 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.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele der Planung wurde die Umsetzung von einzelnen Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Dies betrifft die Verpflichtung des Investors, die Stellplätze in diesem Bereich nur für Mitarbeiter zu nutzen und sein Grundstück durch geeignete Maßnahmen gegen „Schleichverkehre“ (z. B. Poller, Schranken- oder Toranlage) zu sichern.

#### **4.3.5. Ampelschaltungen**

Des Weiteren wurden die Zunahme der Ampeln auf der Bergstraße insgesamt und die langen Wartezeiten an den Ampeln insbesondere östlich der Bahnübergänge der OEG im Beteiligungsverfahren bemängelt. Dazu ist festzuhalten, dass

- der Sachverhalt nicht im Bebauungsplan geregelt werden kann;
- die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur nachgewiesen wurde;
- die Verkehrsprobleme an den OEG-Bahnübergängen der Realisierung des Projektes nicht entgegenstehen und im Zuge des zweigleisigen Ausbaus derzeit eine grundsätzliche Anpassung der Signalzeitenprogramme der Ampelanlagen durchgeführt wird,
- sich der Erschließungsträger und Investor im städtebaulichen Vertrag zudem verpflichtet hat, die Erschließung einschließlich der erstmaligen Einrichtung einer Koordinierung der neuen Ampel zu übernehmen.

#### **4.4. Abwasserbeseitigung**

Vom Wasserrechtsamt wurde eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens gefordert.

Gemäß der Bodenuntersuchung, die im Verfahren durchgeführt wurde, ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich. Daher wurde die Rückhaltung des Niederschlagswassers mit gedrosseltem Abfluss im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **4.5. Natur und Landschaft**

##### **4.5.1. Umweltbericht**

Aufgrund der kritischen Stellungnahmen zum Umweltbericht im Beteiligungsverfahren wurde der Umweltbericht inhaltlich argumentativ und redaktionell überarbeitet. Insbesondere die Einschätzung der ökologischen Wertigkeit der Ruderalflächen wurde fachgutachterlich überprüft. Die Darstellung der Bedeutung der verschiedenen Sukzessionsstrukturen für den Arten- und Biotopschutz wurde entsprechend der gutachterlichen Einschätzung im Umweltbericht angepasst. Insgesamt ist die naturschutzspezifische Bedeutung der vorhandenen Biotopstrukturen jedoch als mittel bis gering zu bewerten.

##### **4.5.2. Besonderer Artenschutz**

Aufgrund der kritischen Stellungnahmen zur Artenschutzrechtlichen Einschätzung im Beteiligungsverfahren wurde in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage ergänzender Begehungen und Potenzialabschätzungen durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass von dem geplanten Vorhaben keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand auf europäische Vogelarten zu erwarten sind. Betroffen von den naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist das vermutete Vorkommen einer Zauneidechsenpopulation. Durch die Anlage eines neuen Lebensraumes für die Zauneidechse am Südrand des Plangebietes bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte weiterhin erfüllt. Diese Maßnahme ist vor Baubeginn herzustellen. Die Tiere sind abzufangen und umzusiedeln.

Unter Beobachtung der notwendigen und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die über den städtebaulichen Vertrag gesichert sind, sind keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Dem Bebauungsplan stehen damit keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

#### **4.5.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Im Verfahren wurde angefragt, inwieweit die Eingriffe im Plangebiet durch die Baumaßnahmen der OEG berücksichtigt wurden und ausgeglichen werden. Diese Eingriffe auf dem Gelände sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Allerdings ist festzustellen, dass der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eine Biotoptypenkartierung und Bewertung des Geländezustands aus dem Jahre 2010 - also vor Beginn der wesentlichen OEG-Baumaßnahmen - zugrunde liegt. Somit ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Bestand inzwischen tendenziell niedriger zu bewerten ist. Auf eine Reduzierung der Eingangswerte wurde verzichtet, da eine Differenzierung des Voreingriffszustands nicht mehr zu ermitteln ist.

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dazu geeignet, den Eingriff in Natur und Landschaft vollständig innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

#### **4.6. Immissionsschutz**

Die neuen Nutzungen führen zu einer Veränderung der derzeitigen Immissionsbelastung im Plangebiet selbst und in der Umgebung. Die Be- und Entlastungen sind hinsichtlich ihrer Wirkungen in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft worden.

Das Thema Immissionsschutz für das Umfeld des Plangebietes wurde im Bebauungsplanverfahren intensiv diskutiert. Die Anwohner forderten eine Verbesserung des Lärmschutzes insbesondere im Hinblick auf den Schienenverkehrslärm.

##### **4.6.1. Verkehrslärm**

Es ist eine deutliche Immissionsvorbelastung des Plangebietes und der Wohngebiete in der Umgebung durch den Schienenverkehr sowie teilweise auch durch Straßenlärm der Bergstraße festzustellen.

Der nachts dominierende Bahnlärm entsteht außerhalb des Plangebietes. Der Grundstückseigentümer kann nicht für Emissionen verantwortlich gemacht werden, auf die er keinen Einfluss hat. Im Sinne des Verursacherprinzips können daher Schutzmaßnahmen für die stark vom Schienenverkehrslärm betroffene

Bevölkerung nicht dem Grundstückseigentümer auferlegt werden.

Das Vorhaben bewirkt allerdings durch die optimierte Stellung der im Plangebiet vorgesehenen Gebäude eine deutliche Abschirmung der Bahnstrecke nach Osten. Außerdem ist im Zuge der Umbauten an der Bergstraße eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf von 70 km/h auf 50 km/h vorgesehen. Damit führt die Planung - trotz des durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Straßenverkehrs auf der Bergstraße - nachts zu einer wahrnehmbaren Lärminderung des Gesamtverkehrslärms für die östlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiete.

Im Bereich der nördlichen Gewerbestraße führt die sehr geringe Zunahme des Verkehrs - auch vor dem Hintergrund der vorhandenen Gesamtbelastung - nicht zu einer wahrnehmbaren Zunahme des Verkehrslärms. Der Bereich profitiert zum Teil auch von den beschriebenen Lärminderungseffekten. Es kommt somit nicht zu einer Verschlechterung der Lärmsituation.

#### **4.6.2. Reflexionen des Schienenverkehrslärms**

Die mit der Bebauung einhergehenden Reflexionen des Schienenverkehrslärms an den geplanten Gebäuden in Richtung Westen sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung gering. Die ermittelten Pegelerhöhungen liegen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Dies betrifft sowohl den Bereich des Wohngebietes an der Leberstraße als auch das Gewerbegebiet Mult.

#### **4.6.3. Gewerbelärm**

Im Bereich der Wohnbebauung an der Rosenbrunnenstraße (Prankelhang) besteht eine hohe Vorbelastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm. Bereits heute werden dort die Grenzwerte für reine Wohngebiete von tags/ nachts 50/ 35 dB(A) überschritten. Bedingung für die Planung war daher, dass die bestehende Situation keine Verschlechterung erfährt.

Um die bestehende Lärmbelastung der Nachbarbebauung 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 Lärmgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete.

Die Anwendung der Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete auf die in planungsrechtlicher Hinsicht gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als faktisch reine Wohngebiete zu bewertenden Gebiete in der Umgebung, ist bei der isolierten Betrachtung des Gewerbelärms im vorliegenden Fall vertretbar.

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 Fachmarkzentrums 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.

## **5. Planungsalternativen**

### **5.1. Standortalternativen**

Die Entscheidung, das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs zum einem Standort für ein Fachmarktzentrum zu entwickeln, ist bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans 2004 getroffen worden. Im Zuge der 5. Änderung des FNP parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wurde diese Entscheidung nochmals überprüft und bestätigt.

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

### **5.2. Konzeptalternativen**

Mit der Standortentscheidung auf Ebene des Flächenutzungsplans für eine Sonderbaufläche Einzelhandel und daran anschließend einer gewerblichen Baufläche ist die grundsätzliche Nutzungsstruktur bereits vorgeprägt. Dennoch besteht 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. 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 Angebote wie z.B. Gastronomie oder Dienstleistungen.

Der räumliche Umfang des Sondergebietes ergibt sich aus der Betriebsform Fachmarktzentrum, die sich in der Regel durch eine ebenerdige Erschließung mit überwiegend ebenerdigen Nutzflächen auszeichnet. Das städtebauliche Konzept trägt den technischen und betriebswirtschaftlichen Erfordernissen dieser Betriebsform Rechnung. 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.

Für das Sondergebiet sind folgende Varianten der Bebauungsstruktur denkbar:

- Keine Vorgaben im Bebauungsplan: Damit bestünde die Gefahr einer diffusen baulichen Entwicklung, die weder städtebaulich ansprechend noch erschließungstechnisch sinnvoll wäre.

- 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.
- 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.
- Anordnung eines Gebäuderiegels im Westen des Sondergebiets: Diese Variante hat den Vorteil, dass sich die Märkte in Richtung der Bergstraße 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 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 Zwangspunkte hinsichtlich der Flächenabgrenzung. Es 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 entspricht der Zielsetzung das Sondergebiet zu vergrößern.

## 6. Fazit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/01-09 für den Bereich „Ehemaliger Güterbahnhof“ wird ein Sondergebiet für überwiegend nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel mit Gastronomie und ergänzenden Nutzungen sowie ein kleineres Gewerbegebiet ausgewiesen. Damit wird die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums geschaffen und eine innenstadtnahe Brachfläche revitalisiert.

Zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1/01-09 gibt es keine, mit der angestrebten Nutzung zu vereinbarenden Alternativen im Plangebiet. Der räumliche Umfang des Sondergebietes ergibt sich aus der Betriebsform Fachmarktzentrum. Sinnvolle Alternativen der Bebauungsstruktur gibt es nicht.

Der Bebauungsplan beachtet die Erfordernisse und Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG) und die Vorgaben des Teilregionalplans Einzelhandel sowie des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Weinheim.

Die Umweltprüfung hat gezeigt, dass keine Flächen mit Schutzgütern von besonderer Funktion oder Bedeutung betroffen sind. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gehen vom Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus.

Unter Abwägung aller Belange und unter Berücksichtigung der vorgenannten Argumente kam die Stadt Weinheim zu dem Ergebnis, dass dem städtebaulichen Ziel, die innenstadtnahe Brachfläche durch Ansiedlung eines Fachmarktzentrums zu revitalisieren, Vorrang vor den sonstigen Belangen eingeräumt werden soll und hat am 25.04.2012 den Satzungsbeschluss gefasst.