

Referat des Oberbürgermeisters  
Tel. (06201) 82 330 o. 82 397  
Fax (06201) 82 473  
E-Mail: ratsdienste@weinheim.de

004/44 - I 01 - dbk/vog  
Datum: 08.04.2022

## Informationsunterlagen

für die Besucher der öffentlichen Sitzung

des Gemeinderats

am 13. April 2022, 18:30 Uhr,

in der Stadthalle Weinheim, Birkenauer Talstraße 1

## Tagesordnung

- 1 **Bekanntgaben**
- 2 **Bekanntgaben von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**
- 3 **Bürgerfragestunde**
- 4 **Bebauungsplan Nr. 1/02-18 für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Hier: Beschluss zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags, Abwägungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 1/02-18, Satzungsbeschluss**  
050/22
- 5 **17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Hier: Beschluss über die Abwägung und über die 17. Änderung des Flächennutzungsplans (Feststellungsbeschluss)**  
051/22
- 6 **Landschaftsbauarbeiten auf Stundenlohnbasis im Stadtgebiet Weinheim**  
048/22
- 7 **Bau eines Dükereinlaufbauwerks in der Müllheimer Talstraße in Weinheim**  
046/22

- 8 Grundhafte Instandsetzung der Fuß- und Radwegüberführung Barbarasteg am Güterbahnhof in Weinheim, 2. Bauabschnitt.**  
047/22
- 9 Ingenieurleistungen zur grundhaften Instandsetzung der Fuß- und Radwegüberführung Barbarasteg am Güterbahnhof in Weinheim, 2. Bauabschnitt.**  
049/22
- 10 Annahme oder Vermittlung von Spenden, Schenkungen oder ähnlichen Zuwendungen**  
055/22
- 11 Anfragen**

gez.  
Manuel Just  
Oberbürgermeister

---

Der Sitzungsort ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die nächstgelegenen Haltestellen sind: "Stadthalle" (Buslinie 632/632A) und "Weinheim Hauptbahnhof" (alle Buslinien, RNV-Linie 5). Für die Rückfahrt bestehen auch Fahrtmöglichkeiten mit dem Ruftaxi.

Die genauen Abfahrts- und Ankunftszeiten finden Sie unter [www.vrn.de](http://www.vrn.de)



## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**61 - SE**

Drucksache-Nr.

**050/22**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Immobilienwirtschaft  
Tiefbauamt**

Datum:

22.03.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	06.04.2022
Ortschaftsrat Sulzbach	Ö	Anhörung	12.04.2022
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	13.04.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1/02-18 für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd,,  
Hier: Beschluss zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags, Abwägungsbeschluss  
Bebauungsplan Nr. 1/02-18, Satzungsbeschluss

### Beschlussantrag:

1. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen der Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt und der Stadt Weinheim (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 2) wird beschlossen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 1/02-18 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ wird als Satzung beschlossen.



## **Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Dez. II  
1 x Amt 65, 66  
1 x Amt 61 z.d.A.

## **Bisherige Vorgänge:**

- GR/06/19    Bebauungsplan Nr. 1/02-18 sowie 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellungsbeschluss, Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- ATU/01/21    Beteiligung sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Bebauungsplan Nr. 1/02-18 sowie 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, Offenlagebeschluss

## **Beratungsgegenstand:**

### **1. Anlass, Historie der Planung:**

Im Norden von Weinheim befindet sich der Stadtteil Sulzbach. Dieser ist zum derzeitigen Zeitpunkt durch keinen Lebensmittelhändler versorgt und weist somit eine Nahversorgungslücke auf. Die Nahversorgungsmöglichkeiten in der Gemeinde Hemsbach sind kein geeigneter Ersatz, da diese insbesondere für die ältere Bevölkerung fußläufig vom Sulzbacher Ortskern nur schwierig erreichbar sind. Die Notwendigkeit der Versorgung der Sulzbacher Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist somit gegeben. Das anvisierte Plangebiet grenzt direkt an die B3 und ist somit sehr verkehrsgünstig gelegen.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs sieht das Plankonzept für den Standort großflächigen Einzelhandel vor. Dabei beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche 850 m<sup>2</sup> inklusive des Backshops. Dementsprechend wird die Versorgungsfunktion für den Stadtteil übernommen. Der Marktstandort ist fußläufig für die nördlich angrenzenden Gebiete erreichbar und schafft somit eine wohnortnahe Versorgung.

Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und somit zur Schonung des Schutzgutes Boden wird zudem ein zweites Vollgeschoss oberhalb des Verbrauchermarktes zugelassen, in dem nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe untergebracht werden können. Die Umsetzung dieses ausdrücklichen Wunsches des ATUS aus der ersten Befassung mit dem Thema hatte gewisse Anpassungen bei der Verfahrenswahl wie auch bei einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zur Folge, die in der Vorlage ATU/01/21, auf deren Grundlage die Offenlage beschlossen wurde, dargelegt sind.

Aktuell ist der Bereich nicht von einem Bebauungsplan erfasst und stellt einen unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB dar. Dementsprechend ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Lebensmittelmarktes zu schaffen.

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat die Nahversorgungslücke in Sulzbach zum Anlass genommen und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/02-18 für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ am 22.05.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

## **2. Ziele der Planung:**

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Plangebiet zu steuern. Dabei wird der Nahversorgungsstandort in Sulzbach planungsrechtlich gesichert und somit für die ansässige Bevölkerung die Nahversorgungslücke im Stadtteil geschlossen. Dementsprechend wird das Ziel verfolgt die wohnortnahe Versorgung des Stadtteils zu gewährleisten und somit dem Standort eine Nachversorgungsfunktion zuzuweisen.

Der Bebauungsplan setzt die Ziele des Einzelhandelskonzepts und des Regionalplans um und sichert die Nahversorgung in Weinheim-Sulzbach.

Zudem werden Ansiedlungsmöglichkeiten für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe geschaffen, welche in keinem Nutzungskonflikt mit der Lebensmittelmarktnutzung stehen. Somit wird das Angebot an gewerblichen Flächen in Sulzbach erweitert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die folgenden grundsätzlichen Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von einem Sondergebiet für Nahversorgung und Gewerbe zur Schließung der Nahversorgungslücke
- Beschränkung der zulässigen Sortimente
- Bereitstellung von gewerblichen Flächen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe

## **3. Lage und Geltungsbereich:**

Das Plangebiet liegt südlich vom Ortsteil Sulzbach auf der Gemarkung Weinheim und wird begrenzt

- im Norden von der südlichen Bebauung des Ortsteils Sulzbach (Autotechnik Reichert); Flst.Nrn. 15314 und 15315, Gemarkung Weinheim
- im Osten durch die Nördliche Bergstraße (B 3); Flst. Nr. 1209, Gemarkung Weinheim
- im Süden durch den Übergang in die Landwirtschaftsflächen; Flst. Nr. 15321, Gemarkung Weinheim
- im Westen durch das Gebiet Dornäcker; nach den bereits erfolgten Teilungen verbliebenen Restflächen der Flst. Nrn. 15316, 15317, 15318, 15319, 15320, Gemarkung Weinheim

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,7 ha und umfasst Teile der Flurstücke Nrn. 1209, 15320/1 15316, 15317, 15318, 15319, 15320, und 15367 und vollständig die Flurstücke Nrn. 15316/1, 15317/101, 15318/101, und 15319/101.

Um den Lebensmittelmarkt realisieren zu können, wurden vom Vorhabenträger die Flurstücke 15316/1; 15317/101; 15318/101 sowie 15319/101, Gemarkung Weinheim bereits gesichert. Hierbei handelt es sich um die ehemaligen Teilflächen der Flurstücke Flst. Nrn. 15316, 15317, 15318, 15319.

Die für die Erschließung (Stichstraße) erforderliche Teilfläche des Flst. Nrn. 15320 (jetzt Flst. Nr. 15320/1), Gemarkung Weinheim wurde durch die Stadt bereits gesichert – ebenso das südliche Flst. Nr. 15319/102 (ca. 8 m<sup>2</sup>) und das südöstliche Flurstück Nr. 15319/2 (ca. 22 m<sup>2</sup>).

#### **4. Wesentliche Planinhalte:**

Wesentliche Inhalte des Entwurfes sind:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets, Zweckbestimmung Nahversorgung und Gewerbe gem. § 11 BauNVO als Art der baulichen Nutzung
- Beim Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Weiterhin wird generell eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
- Im Plangebiet werden 2 Vollgeschosse festgesetzt sowie eine maximale Gebäudehöhe von 113,00 m ü. NN.
- Im östlichen Bereich des Sonstigen Sondergebietes werden die Stellplatzflächen für den Nahversorger geschaffen. Die zum Teil bestehenden Verkehrsflächen im Osten bzw. im Südosten werden festgesetzt.

#### **5. Verfahren:**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das sonstige Sondergebiet im Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da der Flächennutzungsplan von dem geplanten Vorhaben abweicht, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

#### **6. Bisheriges Verfahren:**

##### **6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB):**

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 22.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst. Dieser Beschluss umfasste zudem die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 01.09.2020 bis zum 02.10.2020. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 01.09.2020 bis zum 02.10.2020 beteiligt. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 32 Rückmeldungen ein, von denen 15 Anregungen enthielten.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und wurden, soweit sinnvoll, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die Änderungen der Planinhalte wurden in der Beschlussvorlage für die Sitzung vom 13.01.2021 (ATU/01/21, Offenlagebeschluss) beschrieben. Sämtliche Stellungnahmen sind im Abwägungsdokument (Anlage 2) wiedergegeben. Den vorgebrachten Anregungen wurden die Stellungnahmen der Verwaltung als Behandlungsvorschlag gegenübergestellt.

## **6.2 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB):**

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt (26.01.2021 – 26.02.2021). Parallel dazu holte die Stadt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, zum Planentwurf und der Begründung ein. Es gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 32 Rückmeldungen ein, von denen 16 Anregungen enthielten.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wurden insbesondere folgende Anregungen vorgebracht:

Von Seiten der Bewohner aus der unmittelbaren Nachbarschaft wurden Bedenken bezüglich der Schallimmissionen geäußert. Im Zuge des Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten aufgestellt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden und folglich keine relevanten Immissionsbeiträge entstehen. Auch die maßgeblichen Werte für den anlagenbedingten Verkehr werden unterschritten.

Zur Berücksichtigung der Stellungnahme des Gesundheitsamtes wurde eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass das 1. OG nur gebaut werden kann, wenn eine entsprechende Maßnahme zum Schallschutz umgesetzt wurde.

Hinweise zur Wasserversorgung und zu wasserrechtlichen Nebenbestimmungen sowie zum Grundwasserschutz gingen vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt ein. Aufgrund der gutachterlich untersuchten Versickerungsfähigkeit wurde dargelegt, dass eine kontrollierte Versickerung nicht gewährleistet werden kann und folglich auch von einer Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit der Oberflächenbefestigung abgesehen wird. Eine Festsetzung zur Dachbegrünung wurde in Form einer bedingten Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **7. Inhalte des städtebaulichen Vertrags**

Der Städtebauliche Vertrag regelt die Ausführung der bereits durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigten Planung, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch hinsichtlich des Artenschutzes sowie die Verteilung sämtlicher anfallender Kosten (vgl. Anlage 1 Städtebaulicher Vertrag). Die Abstimmung der Verkehrsplanung sowie der damit zusammenhängenden Vertragsinhalte erwies sich bis zuletzt als sehr aufwändig und zeitintensiv, auch wenn die grundsätzliche Verteilung der Kosten bereits zu Beginn des Verfahrens abgestimmt wurde und sich nicht verändert hat.

Die Kosten für den erforderlichen Erschließungstich, der als Zufahrt zum Lebensmittelmarkt dient, werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen.

Der Vorhabenträger wird verpflichtet, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen auf eigene Kosten herzustellen und zu pflegen, sofern im städtebaulichen Vertrag nichts anderes geregelt ist. Ebenso muss er Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von Nistkästen auf eigene Kosten herstellen und pflegen (vgl. Anlage 1).

Für den Lebensmittelmarkt wird die Erweiterung bzw. der Ausbau der B3 fällig. Im Zuge dessen wird auf Anstoß der Stadt ein Gehwegausbau und die Herstellung eines Radschutzstreifens sowie zweier Bushaltestellen erfolgen. Die Kosten hierfür werden zwischen Stadt und Vorhabenträger aufgeteilt. Dabei übernimmt der Vorhabenträger die Kosten, die auf der dem Lebensmittelmarkt zugewandten Seite der B3 anfallen (ortsauwärts), die Stadt die Kosten für die dem Lebensmittelmarkt abgewandten Seite (ortseinwärts), sofern im städtebaulichen Vertrag nichts anderes geregelt ist (vgl. hierzu auch Anlage 1). Dies entspricht der zum Zeitpunkt der Offenlage bereits kommunizierten Überlegung. Insgesamt entfallen hierbei 68 % der Kosten für den Umbau der B3 auf den Vorhabenträger, die restlichen 32 % trägt die Stadt. Sollten weitere Kosten anfallen, so werden diese gem. dem Kostenverteilungsschlüssel auf Basis der Kostenberechnung aufgeteilt, sofern im städtebaulichen Vertrag (Anlage 1) nichts anderes geregelt ist.

Der städtebauliche Vertrag liegt vom Vorhabenträger unterzeichnet vor.

## **8. Weiteres Vorgehen:**

Den Satzungsbeschluss des Gemeinderates vorausgesetzt, wird der städtebauliche Vertrag notariell beurkundet. Nach Abschluss des Vertrages und der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Regierungspräsidium erfolgt die Bekanntmachung des Bebauungsplanes, mit der der Bebauungsplan in Kraft tritt.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans kann die Baugenehmigung erteilt werden. Die Fertigstellung des Lebensmittelmarktes ist für Ende 2022 geplant.

## **Alternativen:**

Abänderung des Planungskonzeptes, wobei dies nur bedingt möglich ist, da sich der Vorhabenträger an die Standards des Netto Marken-Discounts halten muss. Die Gestaltungsspielräume sind daher nur in geringem Umfang bis gar nicht gegeben.

Alternativ dazu wäre ein vollständiger Verzicht auf die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Sulzbach. Zum Zeitpunkt des jetzt anstehenden Satzungsbeschlusses als Abschluss des Verfahrens würde jede inhaltliche Änderung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen zudem zu einer erneuten Offenlage und damit zu einer Verfahrensverzögerung führen. Dies würde das Projekt sehr wahrscheinlich gefährden, weil der Vorhabenträger eine rasche bauliche Umsetzung der Maßnahme verfolgt.

## **Finanzielle Auswirkung:**

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren bewirkt keine direkten finanziellen Auswirkungen, denn für die Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahren wurden mit dem Vorhabenträger Kostenübernahmeverträge geschlossen.

Die Kosten für die Erschließung des Lebensmittelmarktes notwendige Stichstraße werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen.

Für die Umsetzung des Umbaus bzw. der Erweiterung der B3 inkl. Gehweg und Radschutzstreifen gelten folgende Vorgaben:

- Im städtebaulichen Vertrag werden die Kosten entsprechend der Zuständigkeit aufgeschlüsselt.
- Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund 403.000 € (brutto). Davon entfallen 32 % auf die Stadt. Dies entspricht 128.000 €.
- Im Haushaltsplan 2022 sind für die Maßnahme "B3 Sulzbach, Anbindung Discounter" (I54400302110) ausreichend Mittel eingeplant.

Derzeit befindet sich die Stadt Weinheim in der Interimszeit (vorläufige Haushaltsführung). Die Haushaltssatzung 2022 mit Haushaltsplan wurde vom Gemeinderat am 23.02.2022 beschlossen und dem Regierungspräsidium Karlsruhe vorgelegt.

Eine vertragliche Verpflichtung darf erst eingegangen werden, wenn der Haushaltsplan 2022 rechtskräftig ist.

## Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Städtebaulicher Vertrag inkl. Anlagen
2	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB
3	Planzeichnung
4	Textliche Festsetzungen
5	Begründung
6	Übersicht über die dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde liegenden Gutachten (bestehend aus Titelblatt, Inhaltsverzeichnis, Zusammenfassung/Fazit)

## Beschlussantrag:

1. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen der Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt und der Stadt Weinheim (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 2) wird beschlossen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 1/02-18 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ wird als Satzung beschlossen.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

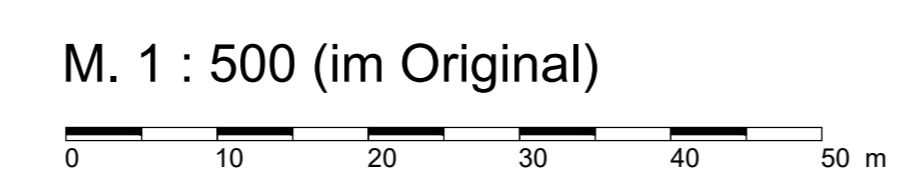
gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister





<b>SO</b>	
SO Nahversorgung und Gewerbe	II 0,6 Gehmax = 113,00 m ü. NN
0,5	0,6
o	-----



### Planzeichen nach der PlanzV

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)**
  - SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Nahversorgung und Gewerbe
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - 0,5** Grundflächenzahl GRZ als Dezimalzahl
  - 0,6** Geschossflächenzahl GFZ als Dezimalzahl
  - GHmax** Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalnull
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Offene Bauweise
  - Baugrenze

Art der baulichen Nutzung mit Zweckbestimmung	Höchstmaß der Vollgeschosse Zulässige Gebäudehöhe	SO Nahversorgung und Gewerbe	II Gehmax = 113,00 m ü. NN
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	0,5	0,6
Zulässige offene Bauweise		o	-----

- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Ein- und Ausfahrtbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
  - Öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) mit Maßnahmennummer, z. B. A1 (siehe Textliche Festsetzungen Buchstabe A, Ziffer 8)

- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Sti Zweckbestimmung: Stellplätze
  - W Zweckbestimmung: Werbeanlage
  - Maßangaben in Meter, z. B. 12,0 m
- Nachrichtliche Übernahmen**
  - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB); Profital (siehe B. 2)
- Kennzeichnung**
  - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB); Altlasten (siehe C. 1)

### A. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

**Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgung und Gewerbe (§ 11 BauNVO)**

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Nahversorgung und Gewerbe“ sind folgende Nutzungen zulässig:

  - Großflächige und nicht großflächige Lebensmittelmärkte mit den branchenüblichen Randsortimenten sowie Backshops mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,155.
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Räume für freie Berufe und artverwandter Gewerbebetriebe gem. § 13 BauNVO

Unzulässig sind jegliche Anlagen der Fremdwerbung.

1.1. **Geschossweise Festsetzung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes SO „Nahversorgung und Gewerbe“ (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) BauNVO)**

Innerhalb des SO „Nahversorgung und Gewerbe“ werden die zulässigen Nutzungen geschossweise wie folgt gegliedert:

Erdgeschoss: Lebensmittelmärkte, Backshops

1. Obergeschoss: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Räume für freie Berufe und artverwandter Gewerbebetriebe gem. § 13 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung**

2.1. **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebiets sind zwei Vollgeschosse als Obergrenze zulässig.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag in m. ü. NN festgesetzt. Für die Höhenbestimmung ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion (bzw. Attika) maßgeblich.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Dachaufbauten und Solaranlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

2.2. **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die maximal zulässige GRZ darf durch Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Freiflächen bis zu einer GRZ von maximal 0,75 überschritten werden.

2.3. **Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Für das Sondergebiet wird eine Geschossflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandflächen sind dabei einzuhalten.

- Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Anschluss an die Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**Allgemeines**

Die Pflanzpflichten für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind mit standortgerechten, heimischen Arten umzusetzen. Im Bereich der Stellplatzflächen sind auch an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen Einfriedigungen, grundsätzlich ausgeschlossen.

**A1**

Auf der mit A1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist eine Baumreihe aus sieben hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang mind. 18 - 20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse, kann hier auf schmalkronige Sorten wie z.B. *Carpinus betulus 'fastigiata'* zurückgegriffen werden. Die Fläche unter den Bäumen ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Sträucher je 2,0 m<sup>2</sup> festgesetzter Pflanzfläche.

**A2**

Auf dem mit Pflanzpflicht A2 gekennzeichneten Streifen ist eine einreihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Sträucher je laufendem Meter.

**A3**

Auf den mit Pflanzpflicht A3 gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens 475 m<sup>2</sup> umfassende, freiwachsende, geschlossene Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Sträucher je 2,0 m<sup>2</sup> festgesetzter Pflanzfläche. Zusätzlich sind 11 hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 18 - 20cm anzupflanzen.

**A4**

Auf der Pflanzfläche A4 sind fünf heimische hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 14 - 16 cm zu pflanzen. Es sind an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Die Fläche unter den Bäumen ist mit einem Drittel mit Strauchgruppen aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Restfläche ist mit Bodendeckern zu begrünen. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen.

**Stellplätze**

Je angelegter 6 Stellplätze ist ein heimischer hochstämmiger Laubbäum, insgesamt jedoch mindestens 10 Laubbäume, Stammumfang mind. 14 - 16 cm im Stellplatzbereich zu pflanzen. Es sind an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die angepflanzten Bäume gemäß Pflanzpflicht A4, können angerechnet werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**Unbeschichtete Metalle**

Unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.

**Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind insektenrichtig eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.
- Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

**Immissionschutz**

Die Errichtung des zulässigen Nutzungen im 1. Obergeschoss gemäß Festsetzung 1.1 ist erst zulässig, wenn eine Einhausung/Überdachung über die gesamte Länge des Andienungsbereiches des Marktes mit mind. 3 m Breite gemessen ab der Fassade und einem Schalldämmmaß RW = 25 dB hergestellt wurde. Ausnahmeweise kann auf die Einhausung/Überdachung verzichtet werden, wenn ein Nachweis erbracht wurde, dass die Lärmschutzanforderungen an das 1. Obergeschoss auch ohne diese Maßnahme eingehalten sind.

**Dachbegrenzung**

Die Inbetriebnahme der zulässigen Nutzungen im 1. Obergeschoss gemäß Festsetzung 1.1 ist erst zulässig, wenn die Dachflächen mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° dauerhaft extern mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm vollständig begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Die Kombination der Dachbegrenzung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

### B. Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserschutzgebiet**
- Archäologische Kulturdenkmale**

### C. Kennzeichnung

- Alllasten**

### D. Hinweise

- Pflanzliste**

Artenliste zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	
<b>Bäume für den Stellplatzbereich und öffentliche Grünflächen:</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer campestre 'Ebricht'</i>	kegelförmiger Feldahorn
<i>Acer platanoides 'Fairview'</i>	kegelförmiger Spitzahorn
<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>	Pyramiden-Hainbuche
<i>Carpinus betulus 'Frans Fontaine'</i>	Säulen-Hainbuche
<i>Carpinus betulus 'Lucas'</i>	Säulen-Hainbuche
<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>	Stadtilinde**
<i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>	Stadtilinde**
<b>Bodendecker (Empfehlung)</b>	
<i>Hedera helix*</i>	Gemeines Eleu
<i>Rosa spec.</i>	krankheitsresistente ADR-Sorten
<i>Salix repens var. Argentea</i>	Kriechweide
<i>Vinca minor</i>	Kleines Immergrün
<b>Heimische Gehölze</b>	
<b>Bäume</b>	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

### Verfahren

<b>Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)</b>	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am 22.05.2019
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)</b>	Die Aufstellungsbeschlüsse wurde öffentlich bekannt gemacht	am 22.08.2020
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB)</b>	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom 01.09.2020 bis 02.10.2020
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB)</b>	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom 01.09.2020 bis 02.10.2020
<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b>	Der Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am 13.01.2021
<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)</b>	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde öffentlich bekannt gemacht	am 16.01.2021
<b>Abweigung und Satzung (§ 1 Abs. 7 und § 10 Abs. 3 BauGB, § 4 GemO)</b>	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 26.01.2021 bis 26.02.2021
<b>Ausfertigung</b>	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 26.01.2021 bis 26.02.2021
<b>Abweigung und Satzung (§ 1 Abs. 7 und § 10 Abs. 3 BauGB, § 4 GemO)</b>	Die Festsetzung vorgeblicher Außenanlagen und Stellplatznahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinrat bei Sitzung beschlossen	am 26.02.2021
<b>Ausfertigung</b>	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Einwirkung der Satzung beschlossen	am 26.02.2021

**2. DIN-Normen**

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 51, Weinheim) als auch im Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Rathaus/Schloss, Oberortstraße 9, Weinheim) während den üblichen Öffnungszeiten eingesehen.

### E. Satzung über örtliche Bauvorschriften

- Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Es sind nur Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen, zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht werden und eine Gesamtgröße von maximal 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

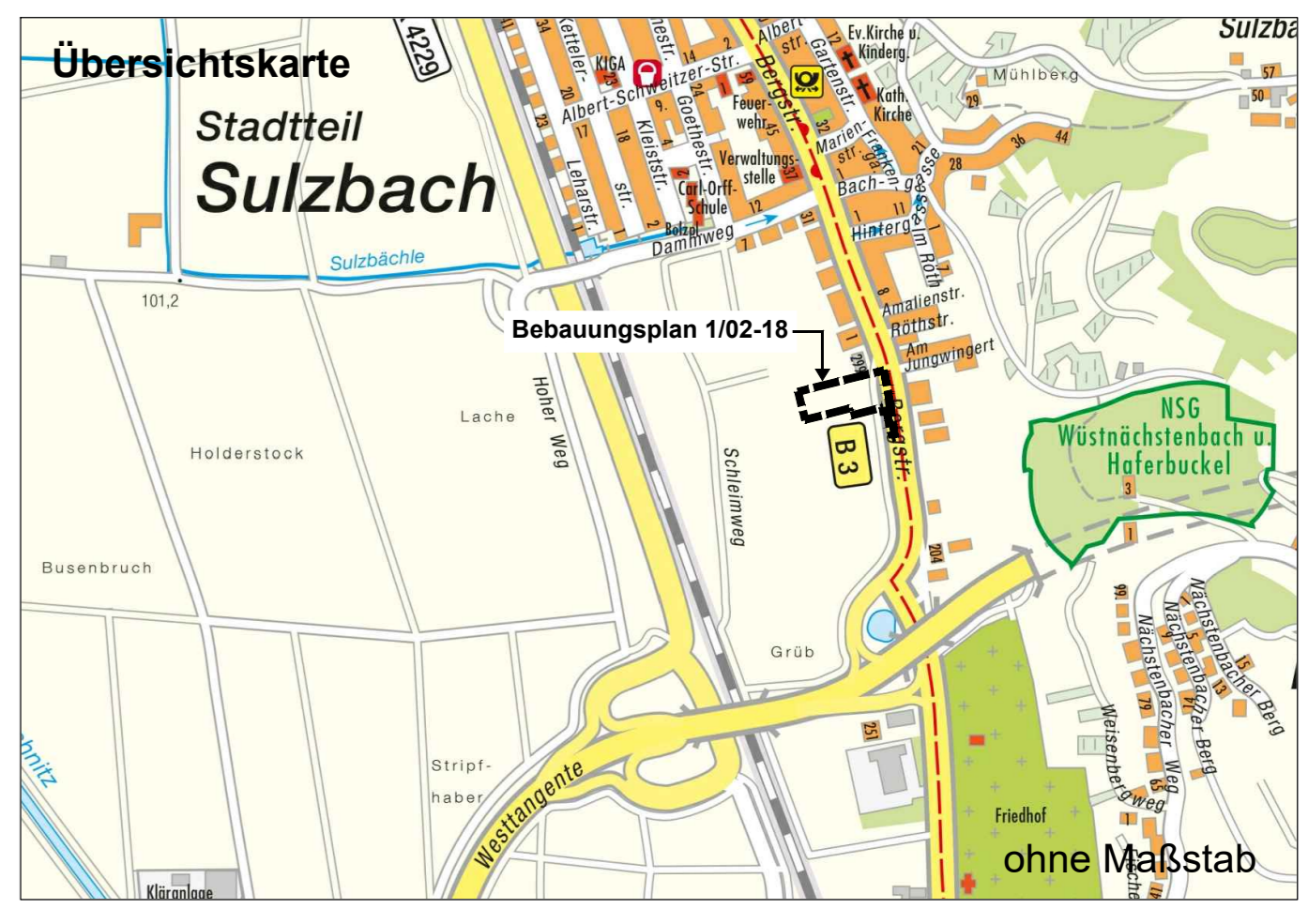
Werbeanlagen oberhalb der Traufe eines Gebäudes sind nicht zulässig.

Zusätzlich ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine freistehende Werbeanlage innerhalb der mit „W“ gekennzeichneten Fläche mit einer Höhe von maximal 6 m über Geländeoberkante zulässig. Die Summe der Ansichtsfäche der freistehenden Werbeanlage darf insgesamt 13 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Lichtwerbungen sowie digitale Werbeanlagen (z.B. LED Werbeanlagen, Videowalls...) mit bewegtem, laufendem, blinkendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht oder sich ändernden Darstellungen sowie Skybeamer sind grundsätzlich unzulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

<b>Rechtsgrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.</li> <li>Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.</li> <li>Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.</li> <li>Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2010 (GBl. S. 313).</li> <li>Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 488), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2002 (GBl. S. 1056, 1058).</li> </ul>
<b>Planunterlagen</b>	Dem Bebauungsplan liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.
<b>Planbearbeitung</b>	<p>Planungsbüro WSW &amp; Partner GmbH Herbertsbergerring 20 67657 Kastelsteden</p> <p>SB: Schöffel CAD: Brämer</p>
<b>Planbearbeitung</b>	Amt für Stadterwicklung der Stadt Weinheim



**Weinheim**

**Bebauungsplan Nr. 1/02-18 und  
Örtliche Bauvorschriften**

**für den Bereich  
"Lebensmittelmarkt an der B3,  
Sulzbach-Süd"**

**BEBAUUNGSPLAN**

Stand: 04.10.2021      SD-Nr.:





## Entwurf

- Textliche Festsetzungen
- Nachrichtliche Übernahmen
- Kennzeichnungen
- Hinweise
- Örtliche Bauvorschriften

zu dem Bebauungsplan Nr. 1/02-18  
für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“

Stand: 18.12.2020



WSW & Partner GmbH

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur

Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631.3423-0 | F 0631.3423-200

[kontakt@wsw-partner.de](mailto:kontakt@wsw-partner.de) | [www.wsw-partner.de](http://www.wsw-partner.de)

## A. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### **Sonstiges Sondergebiet – Nahversorgung und Gewerbe (§ 11 BauNVO)**

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Nahversorgung und Gewerbe“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Großflächige und nicht großflächige Lebensmittelmärkte mit den branchenüblichen Randsortimenten sowie Backshops mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,155,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Räume für freie Berufe und artverwandter Gewerbebetriebe gem. § 13 BauNVO

Unzulässig sind jegliche Anlagen der Fremdwerbung.

#### 1.1. Geschossweise Festsetzung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes SO „Nahversorgung und Gewerbe“ (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) BauNVO)

Innerhalb des SO „Nahversorgung und Gewerbe“ werden die zulässigen Nutzungen geschossweise wie folgt gegliedert:

Erdgeschoss: Lebensmittelmärkte, Backshops

1. Obergeschoss: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Räume für freie Berufe und artverwandter Gewerbebetriebe gem. § 13 BauNVO.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Innerhalb des Plangebiets sind zwei Vollgeschosse als Obergrenze zulässig.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag in m. ü. NN festgesetzt. Für die Höhenbestimmung ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion (bzw. Attika) maßgeblich.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Dachaufbauten und Solaranlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

#### 2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die maximal zulässige GRZ darf durch Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Freiflächen bis zu einer GRZ von maximal 0,75 überschritten werden.

#### 2.3. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

### **3. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

### **4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplatzanlagen (Carports) sind nicht zulässig.

### **5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind in den Bereichen zwischen den festgesetzten Flächen für Stellplätze und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie Zuwegungen für Fuß- und Radverkehr.

### **6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **7. Anschluss an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Außerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind keine Zu- und Abfahrten auf die festgesetzte Sondergebietsfläche zulässig.

### **8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### **Allgemeines**

Die Pflanzpflichten für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind mit standortgerechten, heimischen Arten umzusetzen. Im Bereich der Stellplatzflächen sind auch an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen Einfriedungen, grundsätzlich ausgeschlossen.

#### **A1**

Auf der mit A1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün ist eine Baumreihe aus sieben hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang mind. 18 - 20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse, kann hier auf schmal-kronige Sorten wie z.B. *Carpinus betulus* ‚fastigiata‘ zurückgegriffen werden. Die Fläche unter den Bäumen ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Pflanzdichte

der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,0 m<sup>2</sup> festgesetzter Pflanzfläche.

## **A2**

Auf dem mit Pflanzpflicht A2 gekennzeichneten Streifen ist eine einreihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je laufendem Meter.

## **A3**

Auf den mit Pflanzpflicht A3 gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens 475 m<sup>2</sup> umfassende, freiwachsende, geschlossene Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,0 m<sup>2</sup> festgesetzter Pflanzfläche. Zusätzlich sind 11 hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 18 - 20cm anzupflanzen.

## **A4**

Auf der Pflanzfläche A4 sind fünf heimische hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 14 – 16 cm zu pflanzen. Es sind an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Die Fläche unter den Bäumen ist zu einem Drittel mit Strauchgruppen aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Restfläche ist mit Bodendeckern zu begrünen. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen.

## **Stellplatzbäume**

Je angefangene 6 Stellplätze ist ein heimischer hochstämmiger Laubbaum, insgesamt jedoch mindestens 10 Laubbäume, Stammumfang mind. 14 - 16 cm im Stellplatzbereich zu pflanzen. Es sind an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die angepflanzten Bäume gemäß Pflanzpflicht A4, können angerechnet werden.

## **9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **Unbeschichtete Metalle**

Unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.

### **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind insektendicht eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.

## **10. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

### **Immissionsschutz**

Die Errichtung der zulässigen Nutzungen im 1. Obergeschoss gemäß Festsetzung 1.1 ist erst zulässig, wenn eine Einhausung/Überdachung über die gesamte Länge des Andienungsbereiches des Marktes mit mind. 3 m Breite gemessen ab der Fassade und einem Schalldämmmaß  $RW \geq 25$  dB hergestellt wurde. Ausnahmsweise kann auf die Einhausung/Überdachung verzichtet werden, wenn ein Nachweis erbracht wurde, dass die Lärmschutzanforderungen an das 1. Obergeschoss auch ohne diese Maßnahme eingehalten sind.

### **Dachbegrünung**

Die Inbetriebnahme der zulässigen Nutzungen im 1. Obergeschoss gemäß Festsetzung 1.1 ist erst zulässig, wenn die Dachflächen mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° dauerhaft extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm vollständig begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

## **B. Nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Badische Bergstraße“.

### **2. Archäologische Kulturdenkmale**

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Prüffalls gem. § 2 DSchG: Straße aus der Römerzeit sowie in unmittelbarer Nähe zu einem Archäologischen Kulturdenkmal bzw. einem Prüffall: Villa rustica aus der Römerzeit und Siedlung aus der Jungsteinzeit. Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus bis in den Bereich der Planfläche erstrecken.

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## C. Kennzeichnung

### 1. Altlasten

Im Bereich der Kennzeichnungen des Bebauungsplanes wurden erhöhte Chrom-Gehalte nachgewiesen, die auf eine stattgefundene Bodendüngung mit Gerbereischlämmen hinweisen und abfallrechtlich relevant sind.

In den Teilbereichen mit erhöhten Chrom-Gehalten, in denen Oberböden baubedingt abgeschoben werden müssen, sind die Oberböden und der Unterboden getrennt vom restlichen Vorhabenbereich abzuschleppen, separat zu lagern und nach Durchführung von Deklarationsanalysen einer ordnungsgemäßen Bodenverwertung zuzuführen.

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens im Zuge von Abbrucharbeiten, der Ausführung des Bauvorhabens bzw. bei Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

## D. Hinweise

### 1. Pflanzliste

Artenliste zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	
<b><u>Bäume für den Stellplatzbereich und öffentliche Grünfläche:</u></b>	
Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre „Elsrijk“	kugelförmiger Feldahorn
Acer platanoides „Fairview“	kegelförmiger Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus „Lucas“	Säulen-Hainbuche
Tilia cordata „Rancho“	Stadtlinde**
Tilia cordata „Greenspiere“	Stadtlinde**
<b><u>Bodendecker (Empfehlung)</u></b>	
Hedera helix*	Gemeines Efeu
Rosa spec.	krankheitsresistente ADR-Sorten
Salix repens var. Argentea	Kriechweide
Vinca minor	Kleines Immergrün
<b><u>Heimische Gehölze</u></b>	
<b>Bäume</b>	

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
<b>Sträucher</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus*	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica*	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
* giftig	
** Honigtauabsonderungen während der Blütenphase, daher weniger für den Stellplatzbereich geeignet	

## 2. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) als auch im Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Rathaus/Schloss, Obertorstraße 9, Weinheim) während den üblichen Öffnungszeiten eingesehen.



## **E. Satzung über Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Es sind nur Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen, zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht werden und eine Gesamtgröße von maximal 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe eines Gebäudes sind nicht zulässig.

Zusätzlich ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine freistehende Werbeanlage innerhalb der mit „W“ gekennzeichneten Fläche mit einer Höhe von maximal 6 m über Geländeoberkante zulässig. Die Summe der Ansichtsfläche der freistehenden Werbeanlage darf insgesamt 13 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Lichtwerbungen sowie digitale Werbeanlagen (z.B. LED Werbeanlagen, Videowalls...) mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht oder sich ändernden Darstellungen sowie Skybeamer sind grundsätzlich unzulässig.

### **2. Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.



## **B E G R Ü N D U N G**

zu dem Bebauungsplan Nr. 1/02-18  
für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“

Stand:04.10.2021



WSW & Partner GmbH

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur

Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631.3423-0 | F 0631.3423-200

[kontakt@wsw-partner.de](mailto:kontakt@wsw-partner.de) | [www.wsw-partner.de](http://www.wsw-partner.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b>	<b>5</b>
1.1. Anlass der Planung	5
1.2. Ziele des Bebauungsplans	5
1.3. Städtebauliches Konzept	6
1.3.1. Grundzüge der Planung	7
1.3.2. Erschließung	7
1.3.3. Starkregenereignisse – Allgemeine Beurteilung des Risikopotentials	8
1.3.4. Standortalternativen	9
1.4. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs	9
1.5. Bestandsbeschreibung	10
1.5.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	10
1.5.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung	11
<b>2. Verfahren</b>	<b>11</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen</b>	<b>11</b>
3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)	11
3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)	12
3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)	15
3.4. Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim	15
<b>4. Auswirkungen der Planung</b>	<b>16</b>
4.1. Immissionen und Emissionen	16
4.2. Umwelt	20
4.3. Boden	22
4.4. Einzelhandelssituation	25
<b>5. Umweltbericht</b>	<b>27</b>
5.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	27
5.2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen	27
5.2.1. Natura 2000-Gebiete	27
5.2.2. Naturpark Neckartal-Odenwald	27
5.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord	27
5.2.4. Naturschutzgebiet Wüstrnächstenbach und Haferbuckel	27
5.2.5. Gesetzlich geschützte Biotope	28
5.2.6. Biotopverbund	29
5.2.7. Waldfunktionenkartierung	30
5.2.8. Altlastenverdachtsflächen	30

5.3.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	31
5.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	31
5.4.1.	Schutzgut Mensch.....	31
5.4.2.	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt .....	32
5.4.3.	Schutzgut Fläche und Boden .....	39
5.4.4.	Schutzgut Wasser .....	41
5.4.5.	Schutzgut Luft/Klima .....	42
5.4.6.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	44
5.4.7.	Orts- und Landschaftsbild.....	44
5.4.8.	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	46
5.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	46
5.5.1.	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	46
5.5.2.	Maßnahmen zum Artenschutz.....	46
5.5.3.	Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen .....	47
5.5.4.	Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	48
5.6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	54
5.7.	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen auf die in Kap. 5.4 genannten Schutzgüter und Schutzgebiete .....	55
5.8.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten .....	56
5.9.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	56
5.10.	Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts .....	57
5.11.	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurde .....	59
<b>6.</b>	<b>Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>60</b>
6.1.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	60
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung § 11 BauNVO .....	60
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung §§18 – 20 BauNVO .....	61
6.1.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche §§ 22 und 23 BauNVO .....	63
6.1.4.	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO .....	63
6.1.5.	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB .....	63
6.1.6.	Anschluss an die Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.....	64

6.1.7.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 25a und Abs. 6 BauGB.....	64
6.1.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB .....	66
6.1.9.	Bedingte Festsetzung § 9 Abs. 2 BauGB .....	66
6.2.	Nachrichtliche Übernahmen.....	67
6.2.1.	Wasserschutzgebiet .....	67
6.2.2.	Archäologische Kulturdenkmale .....	67
6.3.	Kennzeichnung .....	68
6.3.1.	Altlasten .....	68
6.4.	Hinweise .....	68
6.5.	Örtliche Bauvorschriften.....	69
6.5.1.	Zulässigkeit von Werbeanlagen.....	69
6.5.2.	Ordnungswidrigkeiten.....	69
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Daten.....</b>	<b>70</b>
<b>8.</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten .....</b>	<b>70</b>

# 1. Allgemeines

## 1.1. Anlass der Planung

Im Norden von Weinheim befindet sich der Stadtteil Sulzbach. Dieser ist zum derzeitigen Zeitpunkt durch keinen Lebensmittelhändler versorgt und weist somit eine Nahversorgungslücke auf. Die Nahversorgungsmöglichkeiten in der Gemeinde Hemsbach sind kein geeigneter Ersatz, da diese insbesondere für die ältere Bevölkerung fußläufig vom Sulzbacher Ortskern nur schwierig erreichbar sind. Die Notwendigkeit der Versorgung der Sulzbacher Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist somit gegeben. Das anvisierte Plangebiet grenzt direkt an die B3 und ist somit sehr verkehrsgünstig gelegen.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs sieht das Plankonzept für den Standort großflächigen Einzelhandel vor. Dabei beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche 850 m<sup>2</sup> inklusive Backshops. Dementsprechend wird die Versorgungsfunktion für den Stadtteil übernommen. Der Marktstandort ist fußläufig für die nördlich angrenzenden Gebiete erreichbar und schafft somit eine wohnortnahe Versorgung.

Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und somit zur Schonung des Schutzgutes Boden soll zudem ein zweites Vollgeschoss oberhalb des Verbrauchermarktes zugelassen werden, welches der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben und Räumen für freie Berufe dient und somit das Angebot an diesen Nutzungen in Sulzbach steigert.

Aktuell ist der Bereich nicht von einem Bebauungsplan erfasst und stellt einen unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB dar. Dementsprechend ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Lebensmittelmarktes zu schaffen.

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat die Nahversorgungslücke in Sulzbach zum Anlass genommen und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/02-18 für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ am 22.05.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

## 1.2. Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Plangebiet zu steuern. Dabei wird der Nahversorgungsstandort in Sulzbach planungsrechtlich gesichert und somit für die ansässige Bevölkerung die Nahversorgungslücke im Stadtteil geschlossen. Dementsprechend wird das Ziel verfolgt die wohnortnahe Versorgung des Stadtteils zu gewährleisten und somit dem Standort eine Nachversorgungsfunktion zuzuweisen.

Der Bebauungsplan setzt die Ziele des Einzelhandelskonzepts und des Regionalplans um und sichert die Nahversorgung in Weinheim-Sulzbach.

Zudem werden Ansiedlungsmöglichkeiten für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe geschaffen, welche in keinem Nutzungskonflikt mit der Lebensmittelmarktnutzung stehen. Somit wird das Angebot an gewerblichen Flächen in Sulzbach erweitert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die folgenden grundsätzlichen Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von einem Sondergebiet für Nahversorgung und Gewerbe zur Schließung der Nahversorgungslücke
- Beschränkung der zulässigen Sortimente

- Bereitstellung von gewerblichen Flächen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe

### 1.3. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters angrenzend an die B3 im Süden von Sulzbach auf einer Grundstücksfläche von ca. 5.500 m<sup>2</sup> vor. Mit der geplanten Größenordnung von ca. 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. Backshop wird das Vorhaben als großflächiger Einzelhandel eingestuft.

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

Vorliegend können die Planungsziele aufgrund des hohen Flächenbedarfs nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Sulzbach umgesetzt werden, wodurch das Plangebiet lediglich im Norden an die Ortslage angrenzt.

Die Grundstücksnutzung sieht vor, dass im westlichen Grundstücksbereich der Baukörper für den Lebensmittelmarkt sowie die Aufstockung mit nicht störenden Gewerbebetrieben und Räumen für freie Berufe situiert ist. Im östlichen Bereich sind die zugehörigen Stellplätze vorgesehen.

Im Erdgeschossbereich ist der Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 850 m<sup>2</sup> vorgesehen. Zulässig ist der Lebensmittelmarkt mit den branchenüblichen Randsortimenten. Zusätzlich soll in diesem Bereich ein Backshop errichtet werden.

Die Errichtung des Gebäudes ist auf eine Höhe von 113,0 m ü. NN begrenzt. Die Anlieferungszone befindet sich im Norden des Gebäudes. Werbeanlagen in Form von Pylonen sind lediglich in dem dafür vorgesehenen Bereich und bis zu einer maximalen Höhe von 6,00 m zulässig.

Eine Festsetzung bestimmter Betriebsformen wie z.B. Discounter oder Vollsortimenter erfolgt nicht. Zum einen kommt es für das städtebauliche Ziel einer Nahversorgung nicht auf den jeweiligen Betreiber oder die Betriebsform an. Zum anderen ist es angesichts der immer weiter verschimmenden Grenzen zwischen diesen Betriebsformen (Stichwort „Soft-Discounter“) fraglich, ob auch in den kommenden Jahren eine klare Abgrenzung und dementsprechend eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilung erfolgen kann.

Allerdings kann festgestellt werden, dass sich angesichts der zur Verfügung stehenden Größe des Plangebiets, des Verkaufsraums und der Parkierkapazitäten eher kein führender Lebensmittelvollsortimenter oder des Discountsegments ansiedelt, sondern ein Lebensmitteldiscounter abseits der Marktführerschaft in Betracht kommt.<sup>1</sup>

Für das Gebäude ist eine Aufstockung bis zu zwei Vollgeschossen hin zulässig. Im 1. Obergeschoss sind hingegen Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen und lediglich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe und artverwandte Gewerbebetriebe zulässig.

Das Plangebiet ist aus den zentralen Wohngebieten Sulzbachs fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. In die Ortsmitte sind es ca. 300 m, bei welcher sich ferner derzeit die nächstgelegene Bushaltestelle befindet. Es ist geplant direkt an das Plangebiet angrenzend an der

---

<sup>1</sup> GMA (31.07.2019): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorger in der Stad Weinheim, Stadtteil Sulzbach

Bergstraße/B3 Bushaltestellen zu errichten. Insgesamt kann der Standort eine Nahversorgungsfunktion erfüllen.

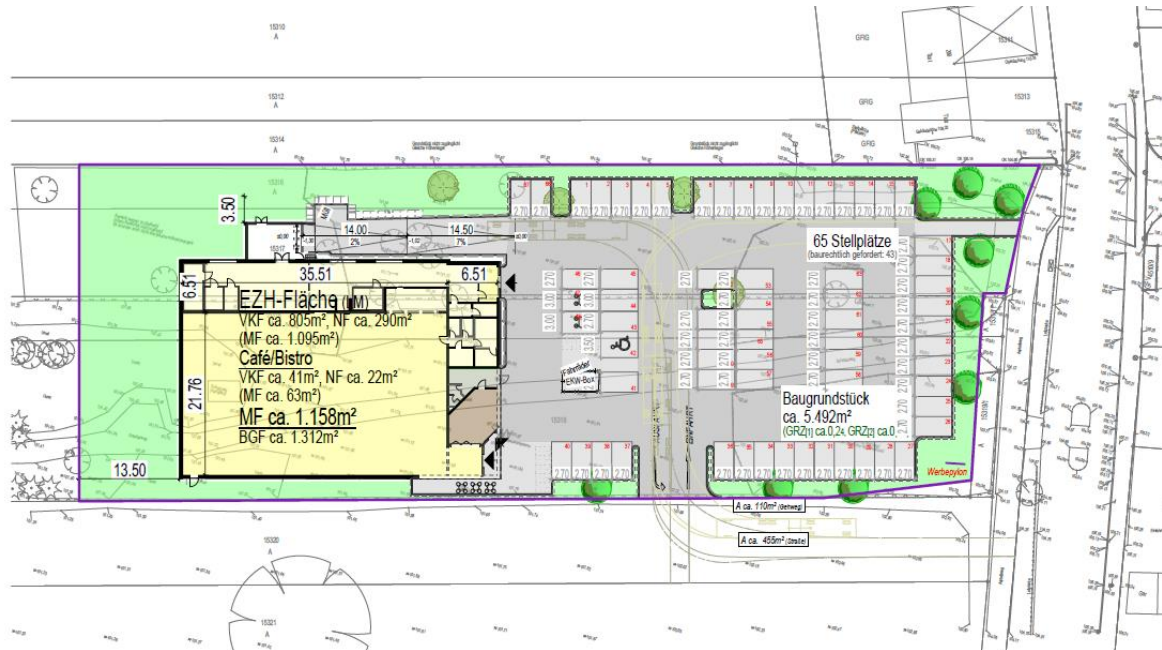


Abbildung 1: Bebauungskonzept (Stand 08.09.2020)

### 1.3.1. Grundzüge der Planung

Zusammenfassend können folgende Grundzüge der Planung ermittelt werden:

- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Nahversorgung und Gewerbe
- Zulässigkeit von großflächigen und nicht großflächigen Lebensmittelmärkten mit Backshops, nicht störenden Gewerbebetrieben und Räumen für freie Berufe
- Schließung der Nahversorgungslücke in Sulzbach
- Eingrünung des Plangebiets
- Planungsrechtliche Sicherung der Erschließung

### 1.3.2. Erschließung

#### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die Bergstraße, die B3.

Die zu errichtende Erschließungsstraße im Süden des Plangebiets weist eine Breite von ca. 6,5 m zuzüglich eines einseitigen Gehwegs auf. Zur Sicherung einer zielgerichteten Zufahrt ist ein Bereich für die Zu- und Ausfahrt festgesetzt.

Im Zuge der Erschließung sind Umbaumaßnahmen an der klassifizierten B3 notwendig. Zum einen muss der Fahrbahnteiler mit Fußgängerübergang verschoben werden und zum anderen wird eine Linksabbiegerspur von Süden aus kommend ergänzt. Dementsprechend kreuzt die Zufahrt zum Plangebiet den bestehenden Fuß- und Radweg. Der bestehende Fußweg wird nach Westen hin zum Einfahrtsbereich verlängert und sichert somit eine fußläufige Erschließung des Plangebiets. Auf Höhe des Lebensmittelmarktes ist die Errichtung einer Bushaltestelle an der B3 geplant.



## **Ver- und Entsorgung**

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens wird das anfallende Niederschlagswasser mit Drosselabfluss in den Kanal der B3 gepumpt.

Das Schmutzwasser wird ebenfalls in den bestehenden Kanal in der B3 abgeleitet. Dieser befindet sich unterhalb des östlichen Gehwegs. Das Schmutzwasser muss aufgrund des Gefälles gepumpt werden. Das Niederschlagswasser muss gedrosselt in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden.

### **1.3.3. Starkregenereignisse – Allgemeine Beurteilung des Risikopotentials**

#### **Hinweis:**

Die vorliegende allgemeine Risikoabschätzung basiert auf einer GIS-gestützten Untersuchung des Digitalen Geländemodells und beruht somit allein auf der Betrachtung der Geländemorphologie. Weitere relevante Einflussfaktoren (u.a. Größe des Einzugsbereiches, Bodenart, Vegetation, Versiegelungsgrad, Lage und Kapazität der Retentionsflächen, Kanalisation, Erschließungsgerüst, etc.) können nur im Zuge einer Detailuntersuchung erfolgen.

#### **Topographisches Risikopotential / Abflussakkumulation:**

Die Betrachtung der potentiellen Abflussakkumulation ergibt, dass innerhalb des Plangebietes keine Abflussströme zusammentreffen. Allerdings laufen direkt südlich des Plangebietes Abflussströme des östlichen, höher gelegenen Gebiets zusammen.

In nachfolgender Grafik sind die Abflussströme durch unterschiedliche Rottöne dargestellt. Je dunkler, desto höher kann die Kumulation angenommen werden. So können im Fall eines Starkregenereignisses Gefährdungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Belastung kann dabei auch über die Kanalsysteme erfolgen, die in der Regel ebenfalls dem natürlichen Gelände folgt.

Der Grad der Gefährdung ist ggf. anhand weiterer Daten zu untersuchen.



**Abbildung 2:** topographiebedingte Abflussakkumulationen im Umfeld des Plangebietes<sup>2</sup>

### 1.3.4. Standortalternativen

Die Siedlungsstruktur von Sulzbach stellt sich als kleinteilig dar und die weitere Entwicklung ist durch die Bahnlinie im Westen, die topographischen Gegebenheiten im Osten und die Gemarkungsgrenze im Norden stark eingeschränkt. Durch die genannten Faktoren ist für flächenintensive Nutzungen lediglich eine Entwicklung in Richtung Süden möglich.

Standort- und Konzeptalternativen werden im Umweltbericht unter 5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten dargestellt.

## 1.4. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Sulzbach ist der nördlichste Stadtteil Weinheims und befindet sich deutlich abgesetzt von der Weinheimer Kernstadt an der nördlichen Stadtgrenze zu Hemsbach.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 15316/1, 15318/1, 15319/1 und 15319/2 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 1209, 15320 und 15367 der Gemarkung Weinheim. Auf Grund einer durchgeführten Flurneuordnung (Stand 09/2021) haben sich im Laufe des Verfahrens Änderungen im Kataster ergeben. Hierdurch ist das Flurstück 15319/2 neu hinzugekommen. Zudem untergliederte sich das Flurstück 15316/1 zuvor in Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 15316, 15317, 15318 und 15319.

<sup>2</sup> Eigene Darstellung WSW Partner: Resultat Gis-gestützte Untersuchung auf Basis DGM (Quelle <https://earthexplorer.usgs.gov/>) sowie der DTK 5000 (<https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten/opendata>) – je dunkler die Einfärbung desto stärker ist die potentielle Akkumulation oberirdisch abfließenden Wassers

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Sulzbach und umfasst eine Fläche von ca. 7187 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten: von der Bergstraße (Flurstück 1209),
- Im Norden: von einem gewerblichen Betrieb sowie Freizeitgärten (Flurstücke 15315, 15313 und 15314),
- Im Westen: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstücke 15316, 15317, 15318, 15319 und 15320)
- Im Süden: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 15321).



Abbildung 3: Abgrenzung und Lage des Plangebiets<sup>3</sup>

## 1.5. Bestandsbeschreibung

### 1.5.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Die Eigentümer sind bereit, die entsprechenden Grundstücksteile zu veräußern.

Lediglich die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Flurstück 1209) sowie die Flurstücke 15319/1 und 15318/1 befinden sich im Eigentum des Bundes.

Der Nord-Süd verlaufende Fahrradweg (Flurstück 15367) und das Flurstück 15316 sind im Eigentum der Stadt Weinheim. Das Flurstück 15316 wird im betreffenden Bereich von der Stadt an den Vorhabenträger verkauft. Gleichzeitig kauft die Stadt einen Teil des Flurstücks 15320, da dieser Bereich zur öffentlichen Verkehrsfläche wird.

<sup>3</sup> ALKIS®-Liegenschaftskarte, <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand 14.08.2020



## 1.5.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich und freizeitgärtnerisch genutzte Fläche dar. Hierbei sind Fettwiesen und umfangreiche Gehölzstrukturen anzutreffen sowie eine Gartenhütte, baufällige Schuppen mit Sperrmüll, Holzstapel und alte Wohnwagen. Dementsprechend ist die Fläche derzeit weitestgehend unversiegelt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den angrenzend an die B3 verlaufenden Rad- und Fußweg. Die Flurstücksnummer 15320 wird als Ackerland genutzt.

Der östliche Teilbereich ist durch die nord-süd verlaufende Bergstraße, B3, sowie einen angrenzenden Fuß- und Radweg gekennzeichnet.



Abbildung 4: Bilder des Plangebiets<sup>4</sup>

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich im Norden weitere freizeitgärtnerische Nutzungen sowie direkt angrenzend eine Autowerkstatt und anschließend das Siedlungsgefüge Sulzbachs. Im Osten verläuft die Bergstraße. Anschließend daran sind Wohnbebauungen und eine Schreinerei anzutreffen. Im Süden und Westen sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen zu finden.

## 2. Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das sonstige Sondergebiet im Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da der Flächennutzungsplan von dem geplanten Vorhaben abweicht, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## 3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

### 3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)

Die Stadt Weinheim gehört zum baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Sie ist Teil der grenzüberschreitenden Landesentwick-

<sup>4</sup> Eigene Aufnahme 01.07.2019

lungsachse Heidelberg - Weinheim (- Darmstadt) und ist ein Mittelzentrum in der Region Unterer Neckar.

Laut dem Landesentwicklungsplan sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe prinzipiell nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen und dort vornehmlich in städtebaulich integrierten Lagen entstehen oder erweitert werden. Dabei sollen die beschriebenen Projekte die Funktionsfähigkeit von bestehenden Stadt- und Ortskernen nicht beeinträchtigen. Die Verkaufsfläche soll so bemessen sein, dass sie den zentralörtlichen Einzugsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

### **3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)**

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist Weinheim gemäß dem Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum festgelegt. Neben der Großräumigen Entwicklungsachse aus dem LEP ist Weinheim im Regionalplan als Teil der regionalen Entwicklungsachse Mannheim-Weinheim-Fürth ausgewiesen.

Ein Grundsatz des Regionalplans ist es, die Nahversorgung zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs in allen Städten der Metropolregion Rhein-Neckar zu gewährleisten. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden. Die betroffene Fläche des Bebauungsplans ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Wohnen sowie als restriktionsfreie Fläche festgelegt. Großflächiger Einzelhandel soll außerhalb der festgelegten Versorgungsbereiche nicht entstehen. Allerdings können Ausnahmen für Bestandsbetriebe in integrierten Lagen erteilt werden.

Der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/02-18 für den Bereich "Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd" zu ändernde Flächennutzungsplan (17. Änderung) entspricht mit seinen künftigen Darstellungen dem aktuellen Regionalplan.

Der notwendige Flächentausch ist bereits mit dem Verband Region-Rhein-Neckar abgestimmt. Hierbei wird im Zuge der Ausweisung des Sonstigen Sondergebiets und den damit einhergehenden Wegfall landwirtschaftlicher Flächen im Westen des Plangebiets eine bisher als Gemischte Baufläche dargestellte Fläche zurückgenommen.

Der Regionalplan definiert zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vier für die Ebene der Bauleitplanung relevanten Ge- bzw. Verbote als Ziel der Raumordnung: Das Zentralitätsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot. Zusätzlich sollen Einzelhandelsgroßprojekte in der Metropolregion Rhein-Neckar die Kriterien Erreichbarkeit (Grundsatz) und zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte (Ziel) erfüllen.

Als „nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente“ benennt der ERP Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren und Kosmetikartikel. Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt in Sulzbach handelt es sich also um ein in Z 1.7.3.1 genanntes „Einzelhandelsgroßprojekt mit zentrenrelevanten Sortimenten, das ausschließlich der Nahversorgung dient“; dies erlaubt bezüglich der Standortwahl eine Abweichung vom Primat der zentralörtlichen Standortbereiche.

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Mittelzentrum. Der geplante Lebensmittelmarkt wird gemäß der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes rund 80 % seiner Umsätze aus dem Stadtgebiet von Weinheim erzielen (darunter ca. 70 % mit der Wohnbevölkerung von Sulzbach). Zentralitäts- und Kongruenzgebot werden also erfüllt. Das Vorhaben führt nicht zu Gefährdungen des Betriebsbestands in zentralen Versorgungsbereichen von Weinheim oder anderen zentralen Orten und somit nicht zu Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges und der Funktionsfähigkeit der zentralen Lagen. Im Stadtteil Sulzbach tritt mit der Vorhabenrealisierung eine ganz erhebliche Aufwertung der örtlichen

Nahversorgungssituation ein, da hier bisher kein Lebensmittelmarkt ansässig ist. Das Vorhaben entspricht somit dem Beeinträchtigungsverbot. Der Planstandort liegt außerhalb der Siedlungsbebauung und nicht in einem „Zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandels-großprojekte“. Es handelt sich jedoch um ein Einzelhandelsprojekt mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, welches eindeutig der Nahversorgung dient. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in der Standortkommune oder in anderen Gemeinden und deren Ortskernen sind als Folge des Vorhabens nicht zu erwarten. Der Standort ist gut in das örtliche ÖPNV-Netz integriert (Bushaltestelle ca. 300 m entfernt – eine Verlegung in Richtung des Lebensmittelmarktes ist geplant) und verfügt zudem über eine Fuß- und Radweganbindung in die Wohngebiete von Sulzbach. Ein Alternativstandort für den Lebensmittelmarkt in besser integrierter Lage, mit dem eine Nutzungsbündelung mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erzielt werden könnte, konnte in Sulzbach nicht gefunden werden.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> GMA (26.10.2020): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Weinheim, Stadtteil Sulzbach – überarbeitete Fassung -



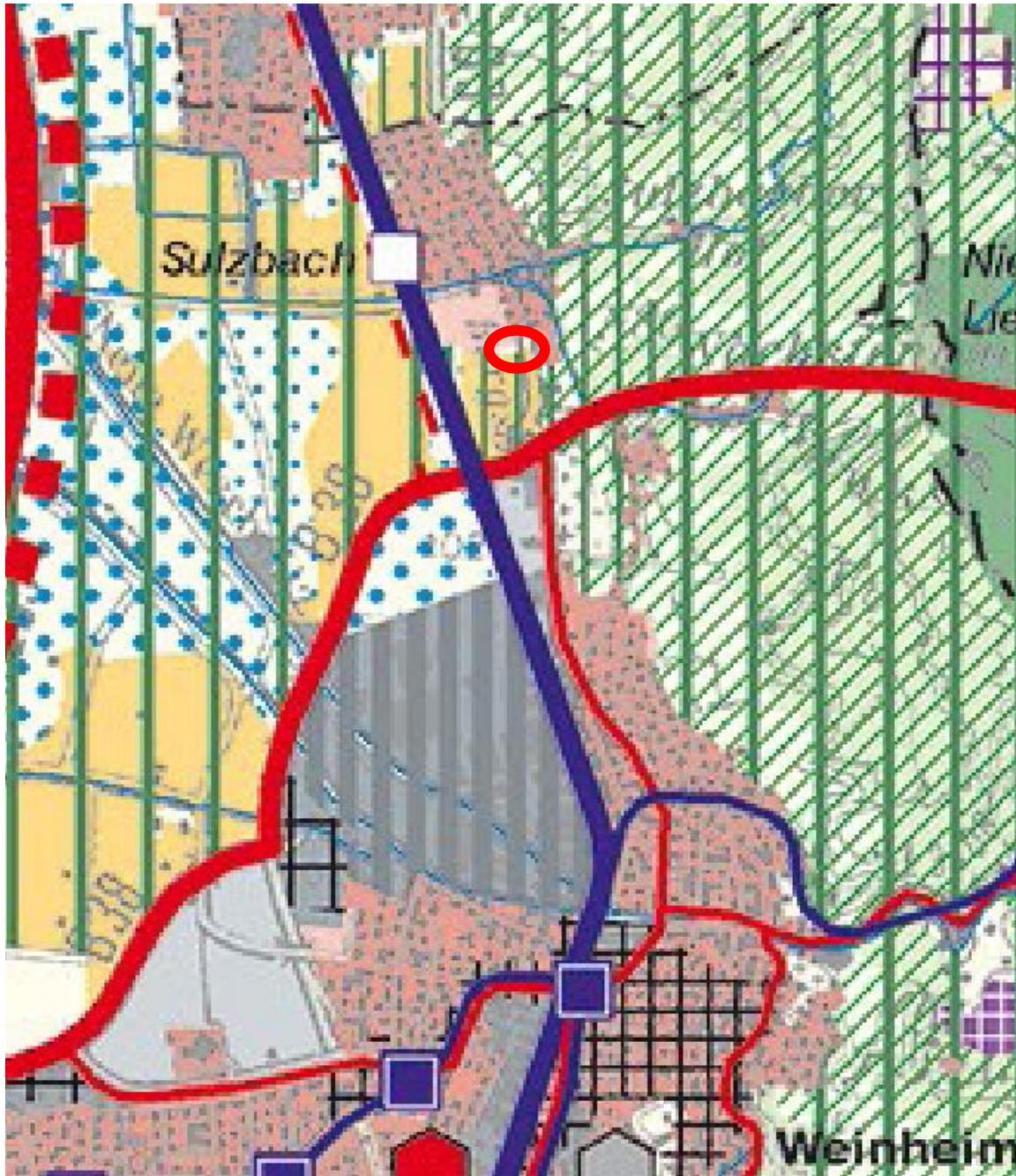


Abbildung 5: Auszug der Stadt Weinheim aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar



### 3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weinheim wurde am 30.12.2004 wirksam und wurde zum letzten Mal zum 07.03.2016 geändert. Der FNP sieht für den Bereich Flächen für die Landwirtschaft, eine Wohnbaufläche sowie Straßen für überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrsstraßen vor.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom rechtswirksamen FNP abweichen, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Hierbei wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung und Gewerbe festgesetzt und es erfolgt eine Rücknahme/Flächentausch einer gemischten Baufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft.

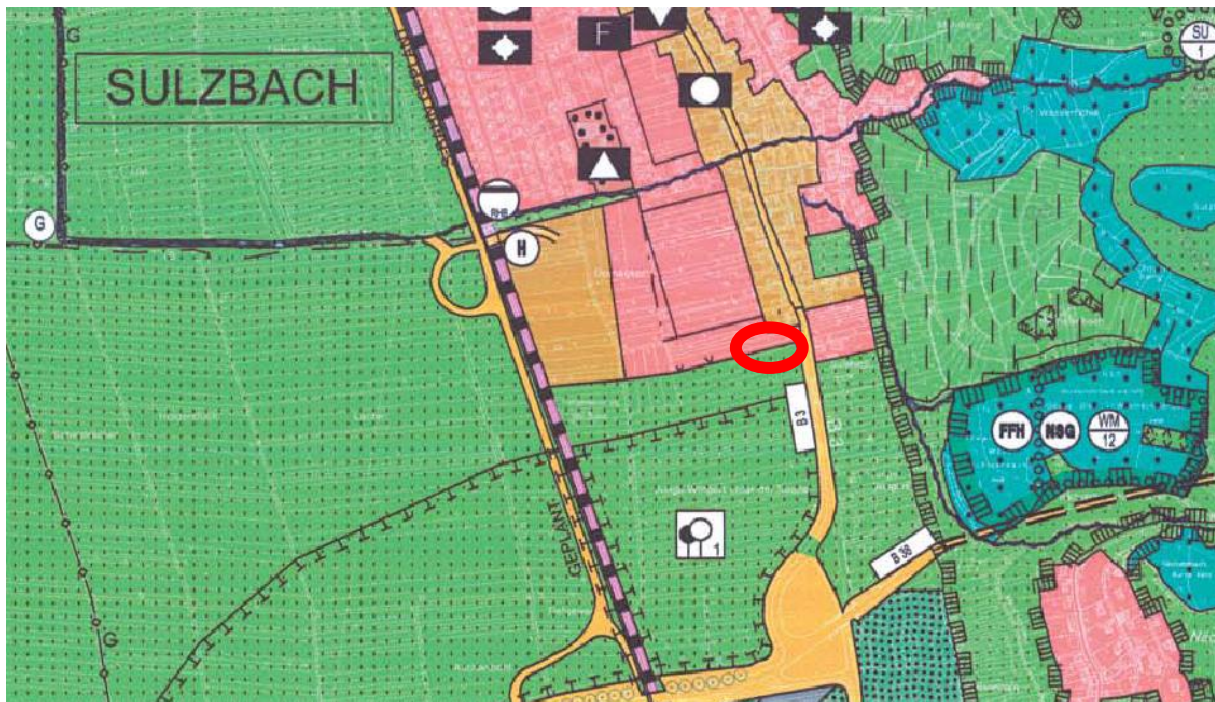


Abbildung 6: Auszug des Plangebiets aus dem wirksamen FNP der Stadt Weinheim

### 3.4. Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim

Für die Stadt Weinheim wurde im Jahr 2010 ein Einzelhandelskonzept aufgestellt.

Hauptziel ist die Erhaltung und Stärkung der bestehenden Hauptzentren Innenstadt und Milt, um die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Weinheim zu gewährleisten. Das Konzept definiert verschiedene zentrale Bereiche im Stadtgebiet, außerhalb derer keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe und Agglomerationen entstehen sollen. Die Bereiche orientieren sich an den im Regionalplan festgelegten zentralörtlichen Standortbereichen bzw. definieren für Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit mehrere dezentrale Standorte, an denen die Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden soll.

Für großflächigen Einzelhandel mit nicht nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen Sonderzentren vorgesehen werden.

Außerhalb der Haupt- und Sonderzentren soll kein großflächiger Einzelhandel entstehen.

Nicht-großflächige Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollen dezentral in den jeweiligen Nahversorgungszentren angesiedelt werden.



Für Sulzbach wurde festgelegt, dass dort, trotz der Lage außerhalb der Haupt- und Sonderzentren, ein Nahversorgungszentrum entstehen soll. Dieses soll an einem Standort entstehen, der eine möglichst hohe fußläufige Erreichbarkeit ermöglicht.

Bisher befindet sich in Sulzbach kein Nahversorgungszentrum. Der Einzugsbereich des Standorts wird überwiegend Sulzbach sein, so dass durch die Ausweisung des Marktes keine wesentlichen Nachteile für die südlich gelegenen Nahversorgungszentren oder andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Im Zuge des Vorhabens wird die Nahversorgungslücke in diesem Bereich geschlossen und entspricht somit dem Einzelhandelskonzept.

## 4. Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung dient der Errichtung eines Nahversorgungsmarktes und greift in eine bisher landwirtschaftlich und freizeitgärtnerisch genutzte Fläche ein.

### 4.1. Immissionen und Emissionen

#### Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft<sup>6</sup>

##### Beurteilungspegel

Unter Berücksichtigung der o. g. Randbedingungen sind gemäß nachfolgender Tabelle an den nächstgelegenen Wohnhäusern (IP3 bis IP5) im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten. In diesem Fall liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag. Damit wird die Fa. Autotechnik Reichert, Nördliche Bergstraße 1, durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt. Im Bereich der Freizeitgärten (IP1) ist der maßgebliche Tag-Immissionsrichtwert ebenfalls eingehalten. Hier herrscht keine potenzielle Gewerbelärmvorbelastung durch die Fa. Autotechnik Reichert, da die Werkstatt-Tore nach Osten hin orientiert sind. Sollte dereinst an der Stelle des Kfz-Betriebes Wohnbebauung errichtet werden (IP2), so herrscht keine potenzielle Gewerbelärmvorbelastung durch die Fa. Autotechnik Reichert mehr und der planungsgegenständliche Lebensmittelmarkt kann an diesem Immissionspunkt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausschöpfen. So lange der Kfz-Betrieb besteht, ist dagegen der IP2(\*) i.S. der TA Lärm kein maßgeblicher Immissionsort.

Immissionsort	Nutzung	Immissionsrichtwert/[dB(A)]		Beurteilungspegel/[dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
1	2	3	4	5	6
IP1	Freizeitgärten	60	-	58,6	36,4
IP2*	MI	60	45	59,0	22,4
IP3	MI	60	45	50,3	19,7
IP4	MI	60	45	49,5	16,5
IP5	MI	60	45	50,9	12,2
IP6	MI	60	45	52,1	9,3

**Tabelle 1: Beurteilungspegel Lebensmittelmarkt mit Backshop**

<sup>6</sup> Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (28.10.2020): Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Stadt Weinheim – Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft

**Maximalpegel**

Die bei kurzzeitigen Geräuschspitzen - z. B. beim Be- und Entladen, beim Betätigen der Lkw-Betriebsbremse, durch Rückfahrwarner, beim Türeenschlagen oder bei der beschleunigten Abfahrt - möglichen Maximalpegel sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Immissionsort	Nutzung	Immissionsrichtwert/[dB(A)]		Maximalpegel/[dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
1	2	3	4	5	6
IP1	Freizeitgärten	90	-	79,4	-
IP2*	MI	90	65	75,8	-
IP3	MI	90	65	65,0	-
IP4	MI	90	65	62,5	-
IP5	MI	90	65	63,3	-
IP6	MI	90	65	63,5	-

**Tabelle 2: Maximalpegel Lebensmittelmarkt mit Backshop**

Gemäß der Tabelle sind im Einwirkungsbereich des geplanten Lebensmittelmarktes die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten (nachts treten keine kurzzeitigen Geräuschspitzen auf).

**Anlagenbedingter Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen**

Bei einem durch das geplante Vorhaben bedingten maximalen Verkehrsaufkommen im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) von:

12 Lkw-Bewegungen pro Tag und

2.026 Pkw-Bewegungen pro Tag

beträgt auf der B 3 bei Gleichverteilung der Verkehrsströme nach Süden und nach Norden der gemäß RLS-90 berechnete Beurteilungspegel an der mindestens ca. 10 m von der Mittelachse der B 3 entfernten Wohnbebauung nach nachfolgender Tabelle aufgerundet tags 55 dB(A). Im Nachtzeitraum findet kein Betrieb statt.

Hieraus folgt: Selbst wenn der anlagenbedingte Verkehr zu mehr als einer Verdopplung des bestehenden Verkehrs auf der B 3 und damit zu einem Gesamtbeurteilungspegel von tags  $(55 + 3) \text{ dB(A)} = 58 \text{ dB(A)}$  führen würde, wäre an der Wohnbebauung (Immissionsempfindlichkeit entsprechend einem Mischgebiet) entlang der B 3 sogar der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete von tags 59 dB(A) eingehalten. Somit besteht gemäß TA Lärm nicht die Notwendigkeit zu prüfen, ob die Geräusche des anlagenbedingten An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können.

Straße	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	DTV Kfz/24h	M_T Kfz/h	M_N Kfz/h	p_T %	p_N %	v_Pkw km/h	v_Lkw km/h	D_StrO dB(A)	Steigg. %	L_m,E,T dB(A)	L_m,E,N dB(A)	L_r,T dB(A)	L_r,N dB(A)
B 3	1.010	63	0	0,6	0,0	50	50	0	< 5 %	49,2		Abstand 10 m	
												54,9	0

Erläuterungen zu den Spalten:

- 1 DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
- 2 M\_T: maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr)
- 3 M\_N: maßgebende stündliche Verkehrsstärke in der Nacht (22-6 Uhr)
- 4 p\_T: Lkw-Anteil am Tag (6-22 Uhr)
- 5 p\_N: Lkw-Anteil in der Nacht (22-6 Uhr)
- 6 v\_Pkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw
- 7 v\_Lkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw
- 8 Zuschlag für die Straßenoberfläche nach RLS-90, Tabelle 4
- 9 Steigung der Fahrbahn
- 10, 11  $L_{m,E} = L_{m(25)} + D_v + D_{Stg} + D_{Stro}$   
Emissionspegel (in 25 m Abstand zur Straße) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr)
- 12, 13  $L_{r,T/N}$ : Beurteilungspegel Tag/Nacht an den Gebäuden

### Tabelle 3: Beurteilungspegel anlagebedingter Verkehr Lebensmittelmarkt mit Backshop

Die Lärmimmissionsprognose für das geplante Vorhaben führt zum Ergebnis, dass in der Nachbarschaft des Plangebietes die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm ohne zusätzliche Maßnahmen erfüllt sind. Dies gilt auch beim Betrieb des Backshops an Sonn- und Feiertagen.

### Lärmeinwirkung auf das Plangebiet<sup>7</sup>

Auf Grund der zulässigen Aufstockung des Lebensmittelmarktes durch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wurden zudem die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet selbst untersucht.

Für die Verkehrslärmeinwirkungen sind die maßgeblichen Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

Bis auf den Immissionspunkt IP2 im Bereich der Verladerampe an der Nordfassade sind die maßgeblichen Immissionsrichtwerte des Gewerbelärms eingehalten. Durch Andienungsgereusche im Bereich der Verladerampe ist am IP2 der Tag-Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete vom 65 dB(A) um ca. 1,5 dB(A) überschritten. Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes gilt jeweils immer für den Bereich der Verladerampe, auch wenn diese nicht an der Nordfassade errichtet wird. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden eingehalten.

Zur Konfliktbewältigung des auf die geplante Marktaufstockung einwirkenden Gewerbelärms aus dem zukünftigen Marktbetrieb werden folgende Maßnahmen betrachtet, die bei einer gewerblichen Nutzung durch z. B. Praxen oder Büros zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte dienen:

<sup>7</sup> Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (28.10.2020): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Stadt Weinheim – Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet

### **Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Überdachung des Andienungsbereiches (geplante Länge ca. 25 m, Mindestbreite 3 m, Schalldämmmaß  $R_w \geq 25$  dB, keine Anforderungen an die Schallabsorption). Alternativ kann die Überdachung als Balkon mit gleichen Mindestabmessungen für die schutzbedürftigen Nutzungen in der Marktaufstockung errichtet werden.

### **Grundrissorientierung**

Öffnbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Praxen/Büros) ausschließlich an der West-, Süd- und Ostfassade vorsehen, an denen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten sind.

### **Prallscheiben, "Hamburger HafenCity-Fenster"**

Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an der Nordfassade können zusätzlich durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben") geschützt werden (s. a. Handlungsempfehlung "Schallschutz für neue Wohn- und Mischgebiete in der Nachbarschaft von bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten" und Studie "Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern"). Durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Hauswand und Prallscheibe ist weiterhin eine natürliche Belüftung des dahinterliegenden Fensters möglich. Prallscheiben begrenzen den Schalleintrag vor dem eigentlichen Fenster und stellen einen gewissen Außenbezug sicher. Da die Prallscheiben im Abstand von weniger als 0,5 m außen vor den Fenstern montiert sind, stellen diese Fenster keinen maßgeblichen Immissionsort i. S. d. TA Lärm dar. Alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster mit schallabsorbierender Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden ("Hamburger HafenCity-Fenster", s. a. Handlungsempfehlung "Schallschutz für neue Wohn- und Mischgebiete in der Nachbarschaft von bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten" /9/ und Studie "Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern"). Mit dieser Konstruktion kann bis zu einem durch den Hersteller angegebenen erhöhten Außenpegel auch in Kippstellung die Einhaltung des zulässigen Innenpegels gewährleistet werden. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich. Da die Fenster nicht drehbar öffnbar sind, stellen sie keinen maßgeblichen Immissionsort i. S. d. TA Lärm dar.

Um der Immissionsüberschreitung im Bereich der Verladerrampe an der Nordfassade Rechnung zu tragen, wird im Zuge des Bebauungsplanes eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, welche im Zuge der Umsetzung eines 1. Obergeschosses herangezogen wird und folglich die immissionsschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Da Grundrisse und die Errichtung bestimmter Scheiben im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, wird eine Einhausung bzw. Überdachung für den Andienungsbereich festgesetzt. Auf die Einhausung oder die Überdachung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn ein Nachweis erbracht wurde, dass die Lärmschutzanforderungen an das 1. Obergeschoss auch ohne diese Maßnahme eingehalten wird. Dies kann z.B. eine entsprechende Grundrissorientierung oder der Einbau von Prallscheiben sein.

### **Maßgebliche Außenlärmpegel**

Der maßgebliche Außenlärmpegel der zulässigen Marktaufstockung beträgt aufgerundet 69 dB(A), was einem Lärmpegelbereich IV entspricht. Da bis zum Lärmpegelbereich IV Außenbauteile von gewerblich genutzten Aufenthaltsräumen (z. B. Praxen, Büros), die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung einhalten, sind hinsichtlich der Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen keine Festsetzungen zum Bebauungsplan erforderlich.

## 4.2. Umwelt

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um ackerbaulich und freizeitgärtnerisch genutzte Bereiche. Innerhalb der Gartenbereiche befindet sich im Osten ein Grasweg, welcher zu mehreren Lagerstätten von Holz und sonstigem Material führt. Daran angrenzend befinden sich kleine Bereiche mit Grünland in Form einer Fettwiese und umgebenden Gehölzstrukturen, eine Gartenhütte, mehrere auffällige Schuppen und beschädigte, alte Wohnwagen mit Sperrmüll und Holzstapeln. Daran schließt im Westen ein nach Naturschutzrecht besonders geschütztes Biotop an. Dieses Biotop liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs, hat aber aufgrund des Durchwachsens seinen Schutzstatus verloren (vgl. Ausführungen im Umweltbericht). Dieses besteht in erster Linie aus einer durchgewachsenen Hainbuchenhecke sowie darunter wachsender Brennesselflur.

Der südliche Bereich des Plangebietes besteht aus Ackerland. Südlich davon, knapp außerhalb des Plangebietes, steht ein Walnussbaum mit umgebenden Gebüsch.

Aufgrund der Ausstattung der Fläche wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung<sup>8</sup> (auf der Grundlage einer vorherigen Untersuchung im Jahr 2016<sup>9</sup>) durch das Büro Bioplan aus Heidelberg durchgeführt. Dieses kommt zu folgendem Untersuchungsergebnis:

### Reptilien:

Das Untersuchungsgebiet weist zumindest teilweise im östlichen Bereich des Freizeitgartens Strukturen auf, die auf das Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) hinweisen könnten. Während der Begehungen konnten jedoch keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Mögliche Gründe für das Fehlen von Zauneidechsen trotz vorhandener Habitatstrukturen (extensiv gepflegtes Grünland mit angrenzenden Gehölzstrukturen) könnten die nahe Lage zur Wohnbebauung und dadurch ein Vorkommen von Hauskatzen sein, die durch ihre Jagdaktivitäten des Öfteren für das Fehlen von Zauneidechsen in Siedlungsnähe verantwortlich sind. Bei den Begehungen konnten Hauskatzen im Untersuchungsgebiet beobachtet werden. Des Weiteren sind größere Teile des Untersuchungsgebietes mehr oder weniger stark durch Gehölze verschattet. Aktuell muss basierend auf den Untersuchungsergebnissen davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie daran angrenzend keine Zauneidechsen vorkommen. Es sind daher keine Maßnahmen notwendig.

### Brutvögel:

Im Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung zeigte sich, was die Vogelarten betrifft, bezogen auf die geringe Flächengröße als relativ artenreich. Für über ein Drittel der nachgewiesenen Vogelarten ist das Untersuchungsgebiet als Brutrevier zu werten. Es handelt sich um typische Arten der Gehölzstrukturen und des Siedlungsbereichs. Daneben wurden auch Arten des Offenlandes / Halboffenlandes nachgewiesen. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen definiert.

### Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Fällung / Rodung von Gehölzen, Entfernung von beschädigten und offenen Wohnwagen sowie der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

<sup>8</sup> Bioplan- Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (05.11.2020): Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim-Sulzbach, Heidelberg

<sup>9</sup> Bioplan- Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (24.11.2016): Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim-Sulzbach, Heidelberg

Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

### Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der Planung sind Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet selbst oder in räumlicher Nähe (wieder-) herzustellen.

Hierzu ist eine Eingrünung des Planungsgebietes (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 8) vorzunehmen. Eine Eingrünung sollte in Form von (Feld-)Hecken erfolgen. In Bereichen, in denen das aufgrund des Platzbedarfs nicht möglich ist, sollten Hochstämme mit Bodendeckern gepflanzt werden. Zwischen den Hochstämmen sollten zusätzlich noch Einzelsträucher bzw. kleine Strauchgruppen aus niedrig wachsenden, standortgerechten Straucharten angepflanzt werden, um eine verhältnismäßig geschlossene Gehölzstruktur zu erhalten. Diese kann dann Fledermäusen und Brutvögeln mittel- bis langfristig als Nahrungs- und Bruthabitat bzw. Quartierstandort dienen. Bei Bedarf kann außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) und – bei tiefergehenden Eingriffen in potentielle Fledermausbäume – auch außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (20. Oktober bis zum 28. Februar) ein Rück- oder Pflegeschnitt aller Gehölze erfolgen.

Empfehlenswerte kleinbleibende, heimische Straucharten sind z. B. Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xy-losteum*), Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*), Heckenrosen (*Rosa canina*, *R. corymbifera*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Rote und Schwarze Johannisbeere (*Ribes rubrum*, *R. nigrum*). Als Bodendecker wird das Kleine Immergrün (*Vinca minor*) oder Efeu (*Hedera helix*) empfohlen.

Für Höhlenbrüter sind folgende Nisthilfen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- 6 x Nistkasten Flugloch 30 x 45 mm (z. B. Schwegler 2GR oval)

für Kohl- und ggf. Blaumeisen sowie Haussperling

- 4 x Nistkasten Flugloch 27 mm (z. B. Schwegler 2GR Dreiloch)

für Blaumeisen

- 2 x Baumläuferhöhle (z. B. Schwegler Typ 2B oder 2BN)

für Gartenbaumläufer

- 2 x Halbhöhle (z. B. Schwegler Typ 2HW)

für Hausrotschwanz

Für den Star als Art der Roten Liste Deutschlands sind zur Unterstützung der lokalen Population zwei spezielle Nistkästen aufzuhängen. Bei Nichtnutzung durch den Star können diese auch von anderen kleinen Höhlenbrütern wie Kohlmeisen oder Haussperlingen genutzt werden.

- 2 x Nistkasten Flugloch 45 mm (z. B. Schwegler Starennisthöhle 3SV)

für Stare und ggf. Kohl- und Blaumeise sowie Haussperling (bei Nichtbelegung durch den Star)

Für den Haussperling als Rote Liste Art sind als CEF-Maßnahme zwei spezielle Nistkästen aufzuhängen.

- 2 x Sperlingskoloniekasten (z. B. Schwegler Typ 1SP) für Haussperling

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch. Für die vor Baubeginn aufzuhängenden Nistkästen wird ein dreijähriges Moni-

toring (inklusive der obligatorischen Reinigung) ab dem darauffolgenden Jahr empfohlen, um den Erfolg der CEF-Maßnahme zu überprüfen. Dies gilt für alle CEF-erforderlichen Kästen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel werden auf dem Gelände des naheliegenden Bürgersaals und der Carl-Orff-Schule durchgeführt. Der Vorhabenträger wird dazu im städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

#### **Fledermäuse:**

Folgende Fledermausarten konnten im Plangebiet und angrenzend entweder mit dem Detektor oder der Horchbox nachgewiesen werden: Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*), Bartfledermaus (*Myotis brandtii/mystacinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Langohrfledermaus (*Plecotus sp.*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), sowie nicht näher bestimmbare Rufe der Gattung *Myotis*. Insgesamt konnten 1.288 Aufnahmen ausgewertet werden. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen definiert.

#### Vermeidungsmaßnahmen

Soweit wie möglich Erhalt des Gehölzbestandes an der Peripherie, um die Funktionalität als Jagdhabitat und Leitstruktur zu bewahren.

Rodung von Gehölzen und Abriss von Bestandsgebäuden ab 20. Oktober und bis spätestens Ende Februar zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG.

Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Ersatzpflanzungen (vgl. Umweltbericht und Textliche Festsetzungen Nr. 8) von heimischen Gehölzen als Ersatz für den Verlust an Bestandsgehölzen und um eine künftige Vernetzung mit umliegenden Lebensräumen weiterhin zu gewährleisten.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Installation von zehn Fledermauskästen bzw. -brettern (je 5) als Ersatz für den Verlust von Spaltenquartieren an zum Abriss vorgesehenen Bestandsgebäuden als CEF-Maßnahme:

Geeignete Fledermauskästen für den Ausgleich sind z. B. Fledermausflachkästen (z. B. Schwegler 1FF) und Fledermaushöhlen (z. B. Schwegler 2F, 2FD oder 2FN)

Die Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse werden auf dem Gelände des naheliegenden Bürgersaals und der Carl-Orff-Schule durchgeführt. Der Vorhabenträger wird dazu im städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

#### **Artenschutzrechtliche Beurteilung:**

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

### **4.3. Boden**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Im Zuge des Verfahrens wurde durch das Büro AS Reutemann GmbH aus Mannheim eine Boden- und Baugrunduntersuchung durchgeführt:<sup>10</sup>

Insgesamt wurden acht Bohrungen im Bohrdurchmesser 50/60 mm bis in Tiefen von 6 m durchgeführt. Zur Feststellung der Lagerungsdichte wurden weiterhin vier leichte Rammsondierungen bis in 6 m Tiefe abgeteuft.

Für bodengutachterliche Bodenansprachen zwecks abfall- und bodenschutzrechtlicher Begutachtung erfolgten entsprechende Bodenbeprobungen an dem gewonnenen Bohrgut. Die Probenentnahmen fanden innerhalb organoleptisch und lithologisch abgrenzbaren Einheiten statt. Insgesamt wurden 60 Bodeneinzelproben in luftdicht schließende Glasbehälter abgefüllt.

Zusätzlich zu den oben aufgeführten Sondierungen wurde die ca. 7.000 m<sup>2</sup> große Fläche, für die geforderte Oberbodenuntersuchung mit Beurteilung des Wirkungspfades „Boden – Mensch“, in 6 Teilflächen mit den Bezeichnungen „Fläche A bis Fläche F“ unterteilt.

Im Osten des Grundstückes befindet sich momentan ein Fuß- / Radweg, welcher mittels einer Schwarzdeckenlage befestigt ist. Zwecks Prüfung hinsichtlich einer etwaigen Belastung durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe PAK wurde je eine repräsentative Probe der zwei optisch unterscheidbaren Schwarzdeckenmaterialien entnommen.

Die Untersuchungsbefunde dokumentieren ebenfalls, dass auf der gesamten Untersuchungsfläche keine Prüfwertüberschreitungen (Prüfwerte BBodSchV für Wohngebiete) vorliegen. Auffallend sind jedoch leicht erhöhte Chromgehalte im Bereich der Flächen A (zwischen 150 und 200 mg/kg TS) und E (um 115 mg/kg TS) im Gegensatz zu den Restflächen mit Werten < 22 mg/kg TS. Die betreffenden Flächen sind als Kennzeichnung in den Bebauungsplanunterlagen enthalten.

### Bodenbeschaffenheit- Aufbau des Untergrundes

Wie den Bohrprofilen zu entnehmen ist, liegt auf der Erkundungsfläche keine flächig aufgebraute Auffüllung vor. Oberflächennah sind lediglich vereinzelt Ziegel- oder Holzkohlereste, bedingt durch die anthropogene Einwirkung im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung, festzustellen.

Folgendes Schichtenprofil kann für den erbohrten Untergrund beschrieben werden:

Schicht Tiefenbereich [m]	Sedimentaufbau	Lagerungsdichte/ Konsistenz	Homogenbereich
<u>1</u> 0,0 - 0,25 m	Schluff, schwach feinsandig, humos, schwach kiesig bis schwach steinig, braun bis dunkelbraun, erdfeuert	locker/weich	A
<u>2</u> 0,25 – 1,40 m	Schluff, teils Wurzelreste, hell- bis mittelbraun, hellbraun	steif	B
<u>3</u> 1,40 – 6,00 m	Feinsande, schluffig und tonig, braun bis beigebraun	mitteldicht/steif	C
<u>4</u> zwischen 3 und 5,5 m	Ton-Schluff, schwach sandig, dunkelbraun <u>(im Westteil innerhalb Schicht 3 als mehrere dm – mächtige Lagen vorhanden)</u>	steif	D

<sup>10</sup> AS Reutemann GmbH Mannheim (26.08.2019): Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchung, Plangebiet „NV Sulzbach“ in Weinheim-Sulzbach, Mannheim



Das Bohrgut der geogen gewachsenen Sedimente zeigte sich organoleptisch (farblich, Kornzusammensetzung) durchweg unauffällig. Hinweise auf einen Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ergaben sich nicht.

Zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten waren die aufgeschlossenen geogenen Bodenmaterialien durchweg erdfeucht bzw. erdfeucht bis feucht. Es wurden in keiner Bohrung grundwassergesättigte Schichten angetroffen. Die teilweise erhöhte Feuchtigkeit einzelner geringmächtiger Schichthorizonte ist auf temporäre Schichtwasserströmungen zurückzuführen.

### **Erdbebenzone**

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1. Als Baugrundklasse (zu berücksichtigender Tiefenbereich = bis 20 m ab GOK) ergibt sich nach DIN EN 1998-1 / NA:2011- 01 eine Zuordnung in die Baugrundklasse C.

Der tiefere Untergrund der Untersuchungsfläche zählt zur geologischen Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund).

### **Versickerungsfähigkeit**

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens, für anfallendes Oberflächenwasser nachzuweisen, wurde ein Versickerungsversuch<sup>11</sup> durchgeführt. Besondere Auswirkungen, insbesondere von Wasseransammlungen durch ein Regenereignis, sind für diese Flächen nicht bekannt. Ebenso deutet das Nicht-Vorhandensein von Entwässerungsbauwerken (Gräben usw.) darauf hin, dass es bisher bezüglich der Oberflächenversickerung zu keinen Konflikten oder Problemen gekommen ist.

Beim Aufsuchen der Versuchsstelle war die Probebohrung komplett trocken gefallen und kein Wasserstand mehr feststellbar, was auf eine gute Versickerungsfähigkeit schließen ließ.

Nachfolgend wurde die Durchlässigkeit der anstehenden Böden zur Versickerungsfähigkeit im Zusammenhang mit der Muldenberechnung untersucht<sup>12</sup>.

Es zeigte sich, dass bei dem angewendeten Durchlässigkeitsbeiwert die Versickerungsbauwerke verhältnismäßig sehr groß werden müssten, so dass die Wirtschaftlichkeit in Frage steht.

Auch wenn im vorliegenden Bericht eine theoretische Berechnung von Bauwerken zur Versickerung gegeben ist, kann doch durch die Inhomogenität des anstehenden Bodens eine dauerhafte und kontrolliert sichere Versickerung nicht gewährleistet werden. In allen Sondierungen wurden auf kurze Distanzen unterschiedliche Gehalte an Schluffen und sogar Tonen in verschiedenen Höhenlagen angetroffen, die den angesetzten Durchlässigkeitsbeiwert deutlich verschlechtern können. Aus diesem Grund wird empfohlen, an diesem Standort auf eine Versickerung zu verzichten.

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2 Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

---

<sup>11</sup> S+B Projekt GmbH (20.+21.11.2019): Versickerungsversuch auf dem Gelände des zukünftigen Netto-Nahversorgermarktes, Rottweil

<sup>12</sup> Prof. Dr. Knoblich, Umwelt- und Baugrundberatung GmbH (10.06.2020): Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden zur Versickerungsfähigkeit, Muldenberechnung, Wettenberg

#### 4.4. Einzelhandelssituation

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ wurde ein Einzelhandelsgutachten<sup>13</sup> aufgestellt, welches zu nachfolgenden Ergebnissen kommt. Mit Gutachten vom 26.10.2020 wurden unter anderem die Werte der Kaufkraftbindungsquote im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie die Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf die Bäckerei im Sulzbacher Ortskern sowie anderer Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen aufgenommen.

##### Angebots- und Wettbewerbssituation

In der Stadt Weinheim ist ein ausdifferenziertes Angebot von insgesamt 14 Lebensmittelmärkten mit jeweils mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden, die das Stadtgebiet weitgehend abdecken. Nur im Stadtteil Sulzbach besteht eine Versorgungslücke.

Hier kann die bisher einzige Bäckerei (nur halbtags geöffnet) nur ca. 2 – 3 % der örtlichen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel am Ort binden.

Im Umland verfügen alle Nachbarkommunen über ein adäquates Lebensmittelangebot. Wesentlich für die Beurteilung ist die Ausstattung mit Lebensmittelmärkten in den Nachbarkommunen Hemsbach (vier Discounter, zwei Supermärkte) und Birkenau (zwei Discounter, ein Supermarkt), von wo aus der Planstandort direkt erreichbar ist.

##### Einzugsgebiet und Kaufkraftpotential

Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes wird in erster Linie von anderen Lebensmittelmärkten in Weinheim, Hemsbach, Birkenau und Mörlenbach beschränkt, außerdem von den zunehmenden Entfernungen.

Aus der Weinheimer Kernstadt und aus Umlandkommunen sind deshalb keine regelmäßigen Verflechtungen mit dem Vorhabenstandort mehr zu erwarten. Möglich sind jedoch gelegentliche Umsatzzuflüsse durch Arbeitspendler (= Streukunden).

Das Einzugsgebiet beschränkt sich somit auf den Stadtteil Sulzbach. Hier leben derzeit 2.760 Einwohner. Das dortige Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf ca. 6,8 Mio. € p. a.

##### Umsatzerwartung

Unter Verwendung des Marktanteilprinzips wurde für den geplanten Lebensmittelmarkt und den Backshop im Worst Case eine Gesamtumsatzerwartung von ca. 3,7 Mio. € errechnet. Davon entfallen ca. 3,2 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,5 Mio. € auf Nichtlebensmittel-Sortimente (v. a. Drogeriewaren, Tiernahrung, Aktionswaren).

#### Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Die aus dem Vorhaben resultierenden Umsatzumverteilungseffekte beziehen sich hauptsächlich auf Anbieter im Stadtgebiet von Weinheim (Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern insgesamt ca. 2,2 Mio. €; durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote ca. 2 %).

In Weinheim werden zum größten Teil Standorte in zentralen Versorgungsbereichen betroffen sein (v. a. Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Bergstraße / Nördliche Hauptstraße, im Hauptzentrum 3 Glocken). Da sich die Auswirkungen auf mehrere Standorte

---

<sup>13</sup> GMA (26.10.2020): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorger in der Stad Weinheim, Stadtteil Sulzbach – überarbeitete Fassung -

verteilen und es sich bei den hauptsächlich betroffenen Anbietern um besonders leistungsstarke Filialisten handelt, können negative Folgewirkungen auf die Bestandsstruktur ausgeschlossen werden.

In den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentren Innenstadt, Mulf und 3 Glocken) sowie in den ausgewiesenen Nahversorgungszentren sind keine Angebotsschwächungen zu erwarten; hierzu wurden durchschnittliche Umverteilungsquoten zwischen ca. 1 % und 5 – 6 % errechnet. Insgesamt ist im Weinheimer Stadtgebiet weder mit städtebaulichen noch mit versorgungsstrukturellen Effekten zu rechnen.

Das Ansiedlungsvorhaben eines Lebensmittelmarkts in Sulzbach wird dort eine erhebliche Verbesserung der Nahversorgung und eine Reduzierung der erforderlichen Einkaufsfahrten bewirken. Das Vorhaben zur Schließung der Versorgungslücke in Sulzbach entspricht damit den Zielen des Einzelhandelskonzepts Weinheim.

Außerhalb Weinheims betreffen die absehbaren Umsatzzumlenkungen größtenteils Lebensmittelmärkte in Hemsbach (Umsatzverluste dort insgesamt ca. 0,7 – 0,8 Mio. €; durchschnittliche Umsatzzumverteilungsquote ca. 2 – 3 %). In den übrigen Umlandkommunen bewegen sich die ermittelten durchschnittlichen Umverteilungsquoten bei unter 1 %. Bestandsgefährdungen von strukturprägenden Anbietern oder Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereichen sind in keiner Kommune zu erwarten.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Die Stadt Weinheim beabsichtigt, am südlichen Ortsrand des Stadtteils Sulzbach ein Sondergebiet, zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, auszuweisen. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1/02-18 für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd“ erarbeitet. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,7 ha. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,5. Innerhalb des Planungsgebietes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern definiert. Anlass, Ziel und Grundzüge der Planung können Kapitel 1 der Begründung entnommen werden. Die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans (siehe Satzungstext – Textliche Festsetzungen) werden in Kapitel 6 begründet.

### **5.2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### **5.2.1. Natura 2000-Gebiete**

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem FFH- oder Vogelschutzgebiet (Natura 2000). Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Nr. 6417341) „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ befindet sich ca. 100 m östlich des Geltungsbereichs.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten.

#### **5.2.2. Naturpark Neckartal-Odenwald**

Ein etwa 10 m breiter Streifen entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze liegt innerhalb des Naturparks Nr. 3 „Neckartal-Odenwald“. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des Naturparks, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten, da diese Fläche größtenteils bereits Teil der Bundesstraße ist.

#### **5.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord**

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen des ca. 100 m östlich gelegenen Landschaftsschutzgebiets (Nr. 2.26.043) „Bergstraße-Nord“, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten.

#### **5.2.4. Naturschutzgebiet Wüstrnächstenbach und Haferbuckel**

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Naturschutzgebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen des ca. 225 m südöstlich gelegenen Naturschutzgebiets (Nr. 2.010) „Wüstrnächstenbach und Haferbuckel“, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten.

### 5.2.5. Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des eingezäunten Gartengrundstücks Flst Nr. 15319 besteht gemäß Kartenserver der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke südlich Sulzbach – Junge Wingert unter der Straße“, Nr. 164172260091. In der Offenland-Biotopkartierung aus dem Jahr 1996 wird das Biotop folgendermaßen beschrieben: hochwüchsige, dichte Hainbuchen-Feldhecke innerhalb eines umzäunten Gartengrundstücks, im Osten mit Schwarzem Holunder, stellenweise mit Waldrebe, mit einem Saum aus Brennnesseln (Lage vgl. Abbildung 7).



**Abbildung 7: Lage des gesetzlich geschützten Biotops „Feldhecke südlich Sulzbach – Junge Wingert unter der Straße“ gem. LUBW Kartenserver.**

Aufgrund fehlender Pflege hat sich die ehemals dichte Hainbuchenhecke in eine Baumreihe entwickelt. Die Fläche unterhalb der Bäume werden bis zum Stamm als Lagerflächen für verschiedene Materialien wie Sperrmüll, Bodenaushub, Kompost, Baumaterialien etc. genutzt (vgl. Abbildung 8).





**Abbildung 8: ehemals gesetzlich geschützte Feldhecke**

Die Hainbuchenreihe entspricht somit nicht mehr den Kriterien des gesetzlich geschützten Offenlandbiotoptyps „Feldhecke“.

### **Auswirkungen**

Durch die Umsetzung der Planung ist somit kein gesetzlich geschütztes Biotop betroffen. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

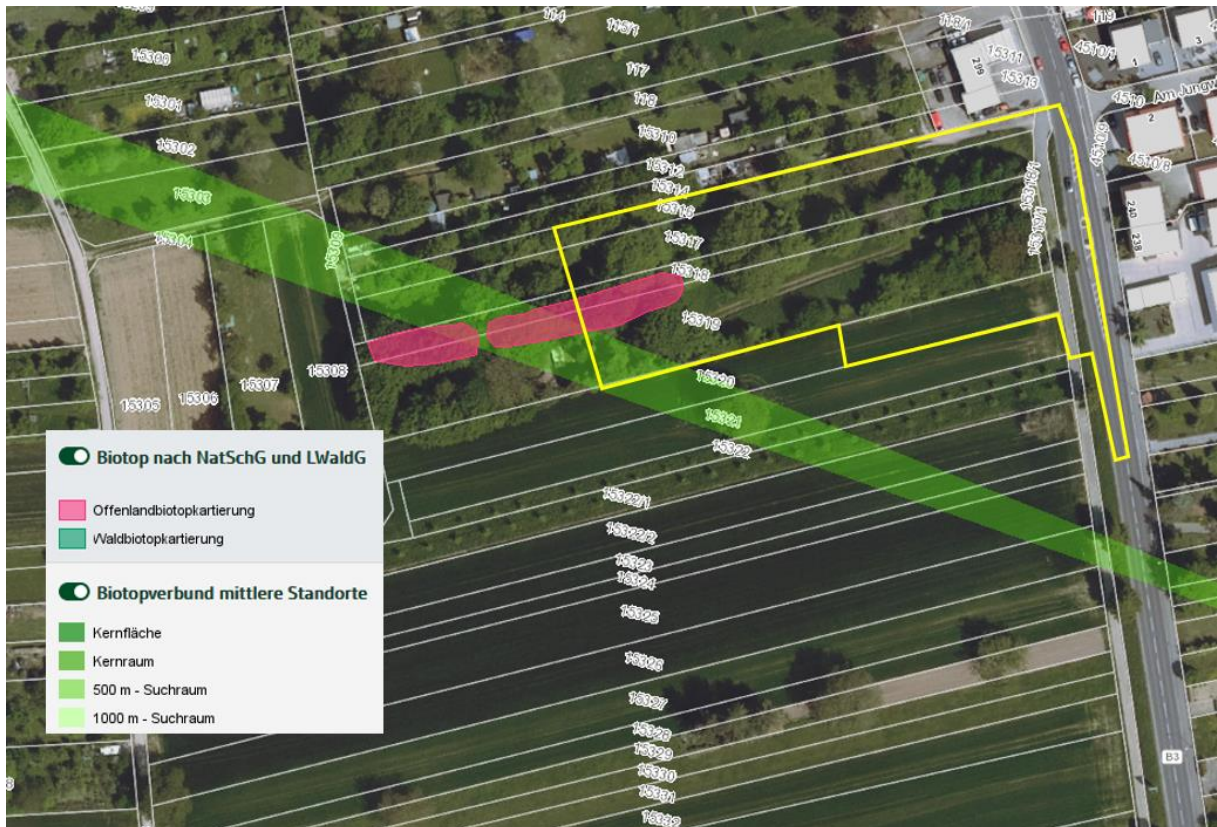
### **5.2.6. Biotopverbund**

Nach § 20 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz haben die Bundesländer den Auftrag, einen Biotopverbund zu schaffen, der mindestens 10 % ihrer Landesfläche umfasst. Ziel des landesweiten Biotopverbunds ist es - neben der nachhaltigen Sicherung heimischer Arten, Artengemeinschaften und ihrer Lebensräume - funktionsfähige, ökologische Wechselbeziehungen in der Landschaft zu bewahren, wiederherzustellen und zu entwickeln.

Mit dem Fachplan Landesweiter Biotopverbund schafft das Land die Voraussetzung für die Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgabe. Der Fachplan ist beim Daten- und Kartendienst der LUBW<sup>14</sup> abrufbar und umfasst die Planungsgrundlagen für das Offenland trockener, mittlerer und feuchter Standorte und die Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans.

---

<sup>14</sup> <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>



**Abbildung 9: Ausschnitt Landesweiter Biotopverbund, Datenserver LUBW, Stand 05.11.2020**

Eine kleine Teilfläche des Planungsgebiets liegt innerhalb des 500 m-Suchraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte. (vgl. Abbildung 9).

Die vorhandenen Gehölze können zwar aus bautechnischen Gründen nicht erhalten werden, allerdings wird dieser Bereich nach der Bauphase wieder mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Es ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Biotopverbundnetz zu rechnen.

### 5.2.7. Waldfunktionenkartierung

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Waldflächen betroffen.

### 5.2.8. Altlastenverdachtsflächen

Nach Prüfung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand keine erfassten Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen.

Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2013) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.

Versickerungsmulden sind aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht vorgesehen. Sofern dennoch Versickerungsmulden innerhalb der gekennzeichneten Flächen errichtet werden, müssen die dortigen Oberböden abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden. Ein Wiedereinbau dieser Böden als belebte Bodenschicht in Versickerungsmulden ist aufgrund der Chrom-Gehalte nicht zulässig. Außerdem ist der in

diesen Bereichen anstehende Unterboden zusätzlich laboranalytisch zu untersuchen, um die Schadlosigkeit einer Versickerung nachzuweisen.

### **5.3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wären Bauvorhaben nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. D.h. im Regelfall wäre eine Bebauung nicht zulässig, es sei denn, es handelte sich insbesondere um so genannte privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB. Im Fall einer derartigen baulichen Nutzung wären ebenfalls Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, die sich jedoch auf den jeweiligen Vorhabenstandort konzentrieren würden. Im Übrigen wären keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der jetzigen Situation zu erwarten. Der Bereich würde voraussichtlich wie bisher genutzt.

### **5.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **5.4.1. Schutzgut Mensch**

##### **Schutzziele**

- Erhalt und Entwicklung eines gesunden Wohnbereiches und Wohnumfeldes sowie einer landschaftsgebundenen Naherholung,
- dauerhafte Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

##### **Ausgangssituation**

Die geplante Baufläche liegt am südlichen Ortsausgang von Sulzbach und wird derzeit überwiegend mehr oder weniger intensiv als Freizeitgarten genutzt. Nördlich des Planungsgebietes bestehen weitere Klein- bzw. Freizeitgärten. Im Nordosten grenzt eine Autowerkstatt an, östlich der Bundesstraße B 3, liegen Wohn- und Mischgebietsflächen.

##### Wohnumfeld

Die bisherigen Freiflächen besitzen zwar eine gewisse Bedeutung für das Wohnumfeld für die Bewohner der östlich der Bundesstraße B 3 vorhandenen Wohnbebauung. Durch die vorhandene Bundesstraße ist das Wohngebiet jedoch bereits jetzt von den bisher freizeittgärtnerisch bzw. kleinflächig ackerbaulich genutzten Flächen getrennt und es besteht eine hohe Vorbelastung durch Verkehrsemissionen. Insgesamt kommt dem Planungsgebiet daher eine geringe bis allgemeine Bedeutung für das Wohnumfeld zu.

##### Erholung

Das Gebiet wird derzeit überwiegend als privater Freizeitgarten genutzt und ist nicht frei zugänglich. Aufgrund der Unzugänglichkeit und hohen Vorbelastung durch die vorhandene Bundesstraße B 3 spielt das Gebiet keine Rolle als lokales oder gar regionales Erholungsgebiet. Allerdings kommt dem derzeitigen Radweg entlang der Bundesstraße für Radfahrer und Kurzzeiterholungssuchende eine Bedeutung als Verbindungsweg zwischen Sulzbach und Weinheim zu.

#### **Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase**

##### Baubedingte Auswirkungen:



Durch die Umsetzung der Planung sind baubedingte Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten (z. B. Lärm durch Bautätigkeit, Erschütterungen, vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum, Störung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung).

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die An- und Abfahrt von Mitarbeitern und Besuchern des Verbrauchermarktes sowie durch den Lieferbetrieb ist ein höheres Verkehrsaufkommen mit den damit verbundenen Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten.

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose wurden die möglichen Lärmeinwirkungen auf die im Obergeschoss des Lebensmittelmarktes geplante gewerbliche Nutzung und auf die Nachbarschaft bei Umsetzung des geplanten Vorhabens gemäß TA Lärm /1/ prognostiziert.

Die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz<sup>15</sup> in Bezug auf die Nachbarschaft des Plangebietes, sind ohne zusätzliche Maßnahmen erfüllt. Dies gilt auch beim Betrieb des Backshops an Sonn- und Feiertagen.

Für die geplante Nutzung des Obergeschosses mit nicht störendem Gewerbe (z.B. Büro, Praxen etc.) wurde festgestellt, dass ebenfalls keine schalltechnischen Festsetzungen erforderlich werden. Im Bereich der geplanten Marktaufstockung sind durch Andienungsgereusche im Bereich der Verladerampe die maßgeblichen Tag-Immissionsrichtwerte der TA Lärm /7/ für Gewerbenutzung überschritten, auf Grund dessen werden Maßnahmen zum Immissionsschutz in Form einer bedingten Festsetzung getroffen.

Eine Wohnnutzung im Obergeschoss ist nicht zulässig

### **5.4.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt**

#### **Schutzziele**

- Sicherung der wild lebenden Pflanzen und Tiere und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt,
- Sicherung von Lebensräumen mit besonderen Funktionen für Pflanzen und Tiere sowie ihrer Ausbreitungsmöglichkeiten.

#### **Ausgangssituation**

Die geplante Baufläche liegt am südlichen Ortsausgang von Sulzbach und wird derzeit überwiegend freizeitgärtnerisch genutzt. Im Süden umfasst das Planungsgebiet eine kleine Teilfläche des benachbarten Ackers, im Osten befindet sich die Bundesstraße B 3 sowie ein parallel dazu verlaufender Radweg.

#### **Beschreibung der Biotoptypen**

Auf einer kleinen Teilfläche im Südosten des Untersuchungsgebietes befindet sich intensiv genutztes Ackerland.

Das nördlich daran anschließende Grundstück nimmt den Hauptteil der geplanten Baufläche ein und wird derzeit freizeitgärtnerisch genutzt. Von Nordosten nach Südwesten durchquert ein Erd-Grasweg das Gelände, welcher zu einer Gartenhütte, westlich des Planungsgebiets-

---

<sup>15</sup> DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 2020: Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" Stadt Weinheim - Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft – und - Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet -

rands, führt. Beidseitig des Wegs befinden sich stark ruderalisierte Flächen. Im östlichen Grundstücksbereich sind diese durch auf den Stock gesetzte Gehölzbestände geprägt (vgl. Abbildung 10).

Neben den 1-2 Jahre alten Stockausschlägen und Gehölzaufwuchs von Robinie, Götterbaum, Berg- und Silberhorn, Kirsche und Linde sind auch Sträucher wie Kirschlorbeer, Hasel und Hartriegel vorhanden. Das zerkleinerte Stammholz sowie Zweige und Äste, teilweise von gefällten Koniferen, wurden auf dem Boden liegen gelassen und werden mittlerweile von Brombeere, Waldrebe und Efeu überwuchert.



**Abbildung 10: Gehölzaufwuchs im östlichen Bereich des Gartengrundstücks (Bioplan, November 2019)**

Am Rand der Gestrüppe dominieren zunächst krautige Ruderalarten frischer, nährstoffreicher Standorte wie Brennnessel, Echte Nelkenwurz und Schöllkraut. Nördlich des Wegs geht der Bewuchs zwischen zahlreichen Holz- und Hackschnitzelablagerungen in eine grasreiche Ruderalflur über (vgl. Abbildung 10).





**Abbildung 11: Grasreiche Ruderalflur nördlich des Wegs (Bioplan, November 2019)**



**Abbildung 12: Erd-Grasweg, nördlich Ruderalflur mit Holzlager, südlich Fettwiesenstreifen (Bioplan, Sommer 2019)**

Südlich des Wegs besteht ein relativ artenarmer Fettwiesenstreifen (vgl. Abbildung 12).

Richtung Gartenhütte nehmen die Ablagerungen beidseitig des Weges zu. Hier finden sich neben Holz auch Sperrmüll, Paletten, Altreifen und ein alter Wohnwagen sowie mehrere eingefallene Verschläge. Die Materialien liegen anscheinend schon länger, da sie teilweise von Brennnessel, Brombeere, Waldrebe und Efeu überwuchert sind.





**Abbildung 13: Holz- und Sperrmülllagerflächen (Bioplan, Herbst 2019)**

Das nördlich an den Freizeitgarten angrenzende Grundstück liegt brach. Im westlichen Teil befinden sich einige zum Teil ältere Walnussbäume. Die Flächen unter den Bäumen sind mit Efeu und Waldrebe sowie teilweise mit Haselsträuchern bewachsen. Der mittlere Grundstücksbereich ist stark ruderalisiert. Neben Brennesselfluren und Brombeerbeständen hat sich hier auch ein Dominanzbestand aus Kanadischer Goldrute eingestellt. Entlang der Grundstücksränder sind auch Ziergehölze vorhanden, z.B. Schneebeere, welche genau wie ein alter Wohnwagen und Müllablagerungen von einer ehemaligen Gartennutzung zeugen. Im Osten begrenzen einige von Brombeeren und Brennessel gesäumte junge Kirschen das Grundstück.



**Abbildung 14: von Brennnessel und Brombeeren gesäumte Kirschen entlang der Grundstücksgrenze (Bioplan, Herbst 2019)**

### **Bewertung der Biotoptypen**

Dem Großteil der innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden Biotoptypen kommt eine geringe (Erd-Grasweg, Garten mit Müllablagerungen, Dominanzbestände und Acker) bis mittlere (Ruderalflur, Fettwiese) naturschutzfachliche Bedeutung zu. Einzig die vorhandenen Gehölzbestände besitzen eine hohe ökologische Wertigkeit.

### **Empfindlichkeit**

Gegen Überbauung / Zerstörung sind alle Biotope hoch empfindlich. I.d.R. sind jedoch nur hochwertige und/oder auf spezielle Standorte angewiesene Biotope sowie Biotope, die einen langen Entwicklungszeitraum benötigen, schwierig, u. U. auch gar nicht wieder zu entwickeln.

### **Auswirkungen der Planung**

#### Baubedingte Auswirkungen:

Von der Baumaßnahme geht eine zeitweilige Störung der Fauna angrenzender Bereiche durch Baufeldräumung, Baustellenverkehr, Lärm und Vibrationen aus. Durch die Baustelleneinrichtungsflächen kann es unter Umständen auch zu temporären Beeinträchtigungen von benachbarten Vegetationsbeständen kommen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Anlage des Verbrauchermarktes werden überwiegend gärtnerisch genutzte bzw. verbrachte Flächen in Anspruch genommen und überbaut. Der vorhandene Biotopkomplex aus Fettwiese, Ruderalflur, Gestrüpp, Ackerflächen und Gehölzbeständen, geht verloren. Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die An- und Abfahrt von Arbeitern und Besuchern des Verbrauchermarktes sowie durch die Ver- und Entsorgung des Areals sind betriebsbedingten Beeinträchtigungen (Verlärnung, Lichtreflexe, Bewegung) auf die Fauna zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere (Artenschutz)**

#### **Ökologische Übersichtsbegehung:**

Im Rahmen der Aufstellung der Planung wurde am 06.05.2016 eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten. Es wurde weiterer Untersuchungsbedarf bei den Artengruppen Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel festgestellt und 2016 spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

Im Zuge der Weiterführung der Planung wurde 2019 die Abgrenzung des Geltungsbereichs geändert. Um zu klären, ob weiterer Untersuchungsbedarf besteht, wurde am 03.06.2019 eine weitere Begehung durchgeführt. Weitere Begehungen wurden nicht als notwendig erachtet.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung<sup>16</sup> zusammenfassend dargestellt:

#### **Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen:**

An folgenden Tagen wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu den Artengruppen Brutvögel und Reptilien durchgeführt: 25.05.19, 06.06.16, 25.06.16, 07.07.16, 05.08.16. Nach einer Änderung des Geltungsbereichs fand am 03.06.2019 eine weitere Begehung statt.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung von Fledermäusen, wurde am 22.06.16 eine Detektorbegehung (mit begleitendem Horchboxeinsatz) durchgeführt. Horchboxen wurden zusätzlich vom 28.06. bis 02.07.16 durchgängig an zwei unterschiedlichen Stellen im Plangebiet von 2016 aufgestellt.

#### **Reptilien**

Das Untersuchungsgebiet weist zumindest im südlichen und östlichen Bereich des Freizeitgartens Strukturen auf, die auf das Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) hinweisen könnten. Während der Begehungen konnten jedoch keine Zauneidechsen trotz vorhandener Habitatstrukturen (extensiv gepflegtes Grünland mit angrenzenden Gehölzstrukturen) nachgewiesen werden. Es kann aktuell davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Zauneidechsen vorkommen. Es sind keine Maßnahmen notwendig.

#### **Vögel:**

Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Planungsrelevant sind insbesondere die gefährdeten Brutvogelarten der Bundesländer.

Das Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung zeigte sich, was die Vogelarten betrifft, bezogen auf die geringe Flächengröße, als relativ artenreich. Für über ein Drittel der nachgewiesenen Vogelarten ist das Untersuchungsgebiet als Brutrevier zu werten. Es handelt

---

<sup>16</sup> BIOPLAN Ges. für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2019: Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim - Sulzbach



sich um typische Arten der Gehölzstrukturen und des Siedlungsbereichs. Daneben wurden auch Arten des Offenlandes / Halboffenlandes nachgewiesen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine Brutvögel der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) nachgewiesen werden.

Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) sind unter den Brutvögeln der näheren Umgebung Rotmilan, Mäusebussard, Turmfalke, Kuckuck, Haussperling, Grünsprecht und Mauersegler zu nennen.

#### Auswirkungen Vögel:

Durch die Überbauung des Gebietes gehen Brut- und Nahrungshabitate verloren.

Bei den innerhalb des Planungsgebietes festgestellten Vogelarten handelt es sich um regional und lokal weit verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten, bei denen von einer Verlagerung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Bereich des ökologischen Funktionszusammenhangs ausgegangen werden kann. Entfallender Lebensraum wird durch Gehölzpflanzungen im Rahmen der Bebauung mittelfristig wiederhergestellt. Für Höhlenbrüter wie Kohl-, Blaumeise und Gartenbaumläufer, Heckenbrüter wie Girlitz und Wacholderdrossel sowie für den Hausrotschwanz als Nischenbrüter sind entsprechende Ersatznistmöglichkeiten anzubringen.

Unter den Brutvögeln der näheren Umgebung ist der Haussperling (Vorwarnliste) hervorzuheben. Es konnte ein Nest an der Gartenhütte, also angrenzend an das Planungsgebiet, festgestellt werden. Durch die Bebauung des angrenzenden Gebietes, könnte dieser eigentlich suboptimale Nistplatz von Haussperlinge nicht mehr genutzt werden. Daher wurden CEF-Maßnahmen (Anbringung von Nisthilfen) formuliert.

Stare konnten knapp außerhalb des Planungsgebietes als sporadische Nahrungsgäste nachgewiesen werden. Zwar liegt das Bruthabitat des Stars außerhalb des Planungsgebietes, da das Untersuchungsgebiet derzeit allerdings mit seinen Strukturen (Gärten, Streuobst) Eignung als Habitat für den Star aufweist sind entsprechende Nistkästen aufzuhängen.

Die Nistkästen werden auf dem Gelände des naheliegenden Bürgersaals und der Carl-Orff-Schule an bestehenden Gehölzen bzw. am Gebäude des Bürgersaals angebracht.

Die Bruthabitate von weiteren streng geschützten Arten und Arten der Roten Liste (inklusive Vorwarnliste) der näheren Umgebung sind durch das Bauvorhaben aller Voraussicht nach nicht betroffen. Die Nahrungshabitate von Rotmilan, Mäusebussard und Turmfalke sowie Mauersegler werden sich aufgrund der relativ geringen Größe des Eingriffsbereichs (Ackerlandbereich) nicht wesentlich verschlechtern.

#### **Fledermäuse:**

Das Plangebiet erfüllt eine ökologische Funktion als quartiernahes Jagdhabitat mit Quartierpotential für die Bartfledermaus und die Zwergfledermaus sowie als vernetzende Leitstruktur und Flugroute von mindestens fünf weiteren Fledermausarten.

#### Auswirkungen Fledermäuse:

Im Zuge der Bebauung des Areals werden die vorhandenen Gehölze gefällt und die Verschlänge abgerissen. Dadurch gehen die oben genannten Funktionen als potentielles Quartier, Jagdhabitat und vernetzende Leitstruktur verloren.

Um die Leitstruktur mittelfristig wiederherzustellen sowie eine künftige Vernetzung mit den umliegenden Lebensräumen zu gewährleisten, sind entlang der Gebietsgrenzen heimische Gehölze anzupflanzen.

Als Ersatz von potentiellen Spaltenquartieren werden als CEF-Maßnahme Fledermauskästen bzw. – bretter an dem Gebäude des Bürgersaals angebracht.

#### Artenschutzrechtliche Gesamtbeurteilung

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Aufhängen von Vogelnisthilfen und Fledermauskästen, Anpflanzung von Gehölzen) nicht ausgelöst.

### 5.4.3. Schutzgut Fläche und Boden

#### Schutzziele

- Sicherung des Bodens und seiner Bodenfunktionen
  - natürliche Bodenfruchtbarkeit,
  - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
  - Filter- und Puffer für Schadstoffe,
  - Standort für naturnahe Vegetation.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

#### Ausgangssituation

Geologisch liegt Weinheim am östlichen Rand der Niederterrasse des Rheins in der sogenannten Hessischen Rheinebene. Östlich schließt sich die Bergstraße als steiler Anstieg zum Odenwald an. Das Planungsgebiet liegt in der Randscholle zwischen Rheinebene im Westen und Bergstraße im Osten. Ausgangsmaterial der Böden im Planungsbereich bildet ein Kulluvium aus lössreichen holozänen Abschwemmmassen.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) gibt im Bereich des Planungsgebietes die Bodenart sandiger Lehm an. Vom LGRB liegen Bewertungsdaten für den Boden im Planungsgebiet vor. Die natürlichen Böden werden bezüglich der Bodenfunktionen wie folgt bewertet:

Tabelle 2: Bewertung der Böden im Planungsgebiet						
Bodenart / Klassenzeichen	Flurstücks- nummer	Bewertung der Bodenfunktion				Gesamt- bewertung
		NatVeg	NatBod	AKiWas	FiPu	
sL 3 Lö	15316, 15317, 15318, 15319, 15320	8	3	4	3	hoch
Versiegelte Flächen (Bundesstraße, Rad- weg)	1209, 15367	8	0	0	0	sehr gering
		<u>Bodenfunktionen:</u>		<u>Bewertungsklassen:</u>		
		NatVeg = Standort für natürliche Vegetation		4 = sehr hoch		
		NatBod = natürliche Bodenfruchtbarkeit		3 = hoch		
		AKiWas = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		2 = mittel		
		FiPu = Filter und Puffer für Schadstoffe		1 = gering		

<p>0 = sehr gering</p> <p>8 = keine sehr hohe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation</p>
--

Die vorhandenen sandigen Lehmböden im Planungsgebiet besitzen eine hohe Fruchtbarkeit und eine hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist als sehr hoch eingestuft. Insgesamt besitzt der Boden daher eine hohe Bedeutung für den Bodenschutz.

#### Vorbelastungen:

Die im Planungsgebiet vorhandenen versiegelten Straßen und Wegeflächen stellen eine Vorbelastung für das Schutzgut Boden dar. Im Bereich des Erd-Graswegs ist von einer starken Verdichtung auszugehen. Altlasten sind keine bekannt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes, wurde die Sachverständigengesellschaft AS Reutemann GmbH, Mannheim mit der Durchführung von Boden- und Baugrunduntersuchungen beauftragt. Gemäß dem Untersuchungsbericht<sup>17</sup> wurden zur Erkundung des Untergrunds insgesamt 8 Bohrungen bis in Tiefen von 6 m niedergebracht und auf Schadstoffe untersucht. Gemäß den Ergebnissen liegt auf der Erkundungsfläche keine flächig aufgebraute Auffüllung vor. Oberflächennah sind lediglich vereinzelt Ziegel- oder Holzkohlereste, bedingt durch die anthropogene Nutzung, festzustellen. Hinweise auf einen Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ergaben sich nicht (vgl. hierzu Kap. 4.3).

#### Empfindlichkeit:

Gegenüber der geplanten Versiegelung ist der Boden im Planungsgebiet hoch empfindlich. Bindiger Boden, wie der im Planungsgebiet vorhandene Lehmboden ist zudem gegenüber Verdichtung, z.B. durch Befahren, hoch empfindlich.

### **Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase**

#### Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Bauarbeiten werden Böden abgeschoben, abgegraben und umgeschichtet. Auf den Flächen, auf denen kein direkter Eingriff in das Bodengefüge vorgenommen wird, entstehen häufig Verdichtungen durch das Befahren mit schweren Baumaschinen.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Planung werden großflächig hochwertige Böden in Anspruch genommen und versiegelt. In diesen Bereichen kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Der Versiegelungsgrad steigt von ca. 13 % auf ca. 79 %. Dies entspricht einer Neuversiegelung von ca. 4.705 m<sup>2</sup>.

---

<sup>17</sup> Sachverständigengesellschaft mbH für Umwelt und Geologie AS Reutemann, 2019: Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchungen Plangebiet „NV Sulzbach“ (Bereich Lebensmittelmarkt Sulzbach – Süd) in 69469 Weinheim - Sulzbach

#### 5.4.4. Schutzgut Wasser

##### Schutzziele

- Sicherung der Grundwasservorräte und ihrer Qualität,
- Erhaltung und Reinhaltung von Gewässern.

##### Ausgangssituation

###### **Oberflächengewässer:**

Ständig wasserführende Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Etwa 125 m östlich der Bundesstraße befindet sich der „Nächstengraben“. Dieser verläuft von Süden nach Norden und mündet etwa 270 m nordöstlich des Planungsgebietes in den Neugraben. Das Planungsgebiet befindet sich in keinem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet und außerhalb des Überflutungsbereiches des Neugrabens (LUBW 2019).

###### **Grundwasser:**

Das Planungsgebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit der quartäre und pliozäne Sande und Kiese des Oberrheingrabens. Die hier vorliegende Mannheim-Formation ist hoch durchlässig und stellt einen mächtigen Lockergesteinsgrundwasserleiter dar.

Die im Planungsgebiet vorhandene Deckschicht aus Lehmboden besitzt eine mittlere bis hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie eine hohe bis sehr hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe (vgl. Tabelle 3). Der Lehmboden nimmt das Niederschlagswasser rasch auf und speichert es. Es gelangt nur ein geringer Teil in tiefere Bodenschichten.

Die Grundwasseroberfläche schwankt zwischen 90-95 m ü. NN, also etwa rund 6m unter der derzeitigen Geländeoberfläche.<sup>18</sup> Bei den Bohrungen im Zuge der Baugrunduntersuchung<sup>19</sup> bis zu einer Endteufe von 6 m, wurde kein Grundwasser angetroffen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Bereichs des Wasserschutzgebiets Badische Bergstraße (WSG-Nr-Amt: 226040).<sup>20</sup>.

##### **Bewertung / Empfindlichkeit:**

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der vorhandenen Deckschicht aus Lehmböden, trägt die Planungsgebietsfläche nicht wesentlich zu der Grundwasserneubildung bei und ist daher auch kaum empfindlich gegenüber Versiegelungen.

---

<sup>18</sup> Prof. Dr. Knoblich Umwelt- und Baugrundberatung GmbH: Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden zur Versickerungsfähigkeit, Muldenberechnung Standort 69469 Weinheim, Gemarkung Sulzbach für die Flurstücke 15316, 15317, 15318, 15319, 15320

<sup>19</sup> Sachverständigen-gesellschaft mbH für Umwelt und Geologie AS Reutmann, 2019: Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchungen Plangebiet „NV Sulzbach“ (Bereich Lebensmittelmarkt Sulzbach – Süd) in 69469 Weinheim - Sulzbach

<sup>20</sup> LUBW Daten und Kartendienst, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, Stand: 14.12.2020

Die Deckschicht besitzt zudem eine hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung als Filter- und Puffer für Schadstoffe, so dass zunächst eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser besteht.

Wird jedoch während des Baus die Deckschicht abgetragen bzw. Grundwasser führende Schichten tangiert, so besteht aufgrund des stark durchlässigen Untergrunds aus Kiesen und Sanden, eine erhöhte Gefährdung, dass es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommt.

### **Auswirkungen der Planung**

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Allerrings ist durch die Zunahme des Versiegelungsgrades mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr im ursprünglichen Maße versickern bzw. verdunsten und fließt oberflächlich ab. Im Zuge der Planung wurde geprüft, ob die Möglichkeit einer Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers möglich ist. Die Untersuchungen kamen zum Ergebnis, dass aufgrund der Inhomogenität und Beschaffenheit des anstehenden Bodens eine dauerhafte und kontrolliert sichere Versickerung nicht gewährleistet werden kann. Das Niederschlagswasser wird daher in den bestehenden Kanal in der B 3 eingeleitet. Gegebenenfalls wird das Dachwasser über Rigolen ortsnah versickert. Gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten ist dies nur in begründeten Ausnahmefällen durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial möglich.

## **5.4.5. Schutzgut Luft/Klima**

### **Schutzziele**

- Vermeidung / Minimierung von Luftverunreinigungen durch Schadstoff- und Staubimmissionen sowie durch Gerüche,
- Erhalt lufthygienisch wirksamer, d. h. zur Luftreinhaltung beitragender Vegetationsbestände,
- Erhalt des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

### **Ausgangssituation**

Weinheim liegt am westlichen Rand der Oberrheinebene am Hangfuß der Bergstraße. Die Rheinebene gilt als klimatisches Belastungsgebiet. Das Klima ist aufgrund der Windarmut in bodennahen Luftschichten und hoher Gegenstrahlung durch Dunst sowie zusätzlicher thermischer Aufheizung durch die Siedlungsdichte durch eine hohe mittlere Lufttemperatur gekennzeichnet. Die hohe Luftfeuchte führt im Sommer zu Schwüle, in kälteren Jahreszeiten zu Nebelbildung.

Östlich der Bundesstraße B 3 schließen sich die Hänge des Odenwalds an. Die Hänge im Bereich Bergstraße / Odenwald besitzen eine temperatenausgleichende Wirkung und tragen zur Produktion von Frischluft bei, die vom Hang in Richtung Sulzbach abfließt und die Siedlung von Osten her belüftet.

Im Freiland entsteht auf den nur flach geneigten Flächen, im Übergangsbereich zwischen Odenwald im Osten und Rheinebene im Westen, ein flächenhafter Kaltluftabfluss. In diesem Bereich liegt das Planungsgebiet.



## **Planungsgebiet**

Die Planungsgebietsfläche liegt am südlichen Ortsrand von Sulzbach und ist derzeit überwiegend mit Gehölzaufwuchs und Ruderalflur bewachsen oder wird landwirtschaftlich genutzt. Im Osten umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch auch eine Teilfläche der Bundesstraße B 3 und den parallel dazu verlaufenden asphaltierten Radweg.

## **Bewertung**

Die bereits versiegelten Straßen- und Wegeflächen besitzen keine Bedeutung als siedlungsklimatischer Ausgleichsraum, sondern stellen eine Vorbelastung für das Schutzgut Klima dar, da sich diese schnell aufheizen und nur langsam abkühlen. Zudem ist von einer lufthygienischen Vorbelastung durch die Emissionen aus dem Verkehr der im Osten liegenden Bundesstraße auszugehen.

Kleinklimatisch besitzen die unbebauten Garten- und Ackerflächen eine ausgleichende Wirkung auf die benachbarten überbebauten Flächen, da sie sich weniger aufheizen und durch die Verdunstung der vorhandenen Vegetation die Luft befeuchtet und gekühlt wird. Die Reichweite dieser kleinräumigen Ausgleichswirkung erstreckt sich jedoch nur auf den Bauungsrand.

Da der Weinheimer Stadtteil Sulzbach hauptsächlich von Osten her durchlüftet wird, besitzt das Planungsgebiet für das Siedlungsklima von Sulzbach nur eine geringe Bedeutung. Das Siedlungsklima von Sulzbach ist kaum empfindlich gegenüber der Umsetzung der Planung.

## **Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase**

### Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Schadstoffimmissionen durch Baufahrzeuge stellen eine gewisse temporäre Beeinträchtigung der Luftqualität dar.

### Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung bisheriger Freiflächen wird Kaltluftentstehungs- und abflussfläche bebaut, die Gebäude- und Stellplatzflächen wiederum heizen sich bei entsprechenden Wetterlagen auf und zehren Kaltluft. Da es sich bei der Planungsgebietsfläche um keinen siedlungsklimatisch bedeutsamen Ausgleichsraum handelt, wirkt sich die Bebauung lediglich auf das Kleinklima in unmittelbarer Umgebung der Bebauung aus. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Sulzbach zu erwarten.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Neubau eines Verbrauchermarktes und die Zulässigkeit eines 1. Obergeschosses mit weiteren Nutzungen ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit einhergehenden Schadstoffemissionen zu rechnen.

### 5.4.6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

#### Schutzziele

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

#### Ausgangssituation / Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Prüffalls gem. § 2 DSchG: Straße aus der Römerzeit (ADAB-Id. 101635700) sowie in unmittelbarer Nähe zu einem Archäologischen Kulturdenkmal bzw. einem Prüffall: Villa rustica aus der Römerzeit (ADAB-Id.: 101641082) und Siedlung aus der Jungsteinzeit (ADAB-Id.: 101641088). Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus bis in den Bereich der Planfläche erstrecken. Dies wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Prüffall befindet sich im Bereich der Bundesstraße. Die Maßnahmen an der Bundesstraße sind voraussichtlich die Aufweitung um wenige Meter für den Linksabbiegestreifen, der Bau einer Bushaltestelle und die Abfräsung und Wiederauftragung des Asphalts, um die neue Straßenmarkierung aufzubringen. Veränderungen, die über die bereits bestehende Bundesstraße hinausgehen, werden lediglich im Bereich des Grünstreifens, der zwischen der Bundesstraße und dem Radweg liegt, vorgenommen. Es wird in den nachrichtlichen Übernahmen darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist. Auswirkungen auf diese Schutzgüter sind somit nicht zu erwarten.

### 5.4.7. Orts- und Landschaftsbild

#### Schutzziele

- Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als Grundlage für die Erholung des Menschen,
- Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften mit ihrem Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen,
- Erhalt ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

#### Ausgangssituation

Der Weinheimer Stadtteil Sulzbach liegt am östlichen Rand der Rheinebene, direkt am Übergang zum Odenwald. Östlich der Bundesstraße B 3 erstrecken sich die meist bewaldeten Hänge der Bergstraße.

#### Planungsgebiet

Das geplante Nahversorgungsareal liegt am südlichen Ortseingang von Sulzbach, direkt westlich der Bundesstraße B 3. Östlich der B 3 befinden sich bereits Gebäude. Die Flächen westlich der B 3 werden derzeit noch landwirtschaftlich bzw. im Bereich des Planungsgebietes freizeitgärtnerisch genutzt und sind überwiegend durch Gehölzaufwuchs, Gestrüppe, Einzelbäume und Ruderalflur gekennzeichnet.

Die im nördlichen Planungsgebiet vorhandenen hohen Walnussbäume und kleinere Gehölzbestände bewirken eine eingegrünte Ortseingangssituation.

Bei näherer Betrachtung besteht jedoch eine hohe anthropogene Überformung. Die mehr oder weniger intensiv als Freizeitgärten genutzten und zum Teil eingezäunten Grundstücke, sind stark durch Sperrmüllablagerungen, alte zerfallene Verschläge, Schuppen und Wohnwägen, Holzablagerungen etc. geprägt. Die Lage an der Bundesstraße und die benachbarte Bebauung stellen weitere Vorbelastungen dar.



**Abbildung 15: Sperrmüll und alter Wohnwagen im Freizeitgarten (Bioplan Herbst 2019)**

### **Bewertung:**

Das Planungsgebiet besitzt aufgrund der hohen Vorbelastung und anthropogenen Überformung eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Aufgrund der Ortsrandlage besitzt das Landschafts- bzw. Ortsbild eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Umnutzung.

### **Auswirkungen der Planung**

#### Baubedingte Auswirkungen:

Von den Baumaßnahmen geht eine zeitweilige Störung des Landschaftsbildes durch z. B. Baustellenverkehr und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum aus.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Die derzeit durch die freizeitgärtnerische Nutzung geprägte Fläche, wird in ein Nahversorgungszentrum in zweigeschossiger Bauweise umgewandelt. Die Ortseingangssituation ändert sich. Die vorhandenen Gehölze werden gerodet.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen im Bereich der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze wird das Areal wieder eingegrünt. Es sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Landschaftsbild wird im naturschutzrechtlichen Sinne neugestaltet.

#### **5.4.8. Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

### **5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die größtmögliche Minimierung der negativen Auswirkungen des Eingriffs im Bau-gebiet hat Vorrang vor Kompensationsmaßnahmen.

#### **5.5.1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

- Bedingte Festsetzung zum Immissionsschutz (Schutzgut Mensch)
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen: Durchgrünung des Gebietes (Schutzgut Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Orts- und Landschaftsbild)
- Regelungen zur Gebäudehöhe und Werbeanlagen (Schutzgut Mensch, Tiere, Orts- und Landschaftsbild)
- Festsetzung von Flächen für Stellplatzanlagen und Ausschluss von Carports: Vermeidung einer uneinheitlichen, von Nebenanlagen geprägten Ortseingangssituation (Schutzgut Orts- und Landschaftsbild)
- Ausschluss von unbeschichteten Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink: Vermeidung von Schadstoffanreicherungen (Schutzgut Boden, Wasser)
- Festsetzung von insektenfreundlicher Straßen- und Außenbeleuchtung (Schutzgut Tiere)
- Festsetzung von Dachbegrünung bei Realisierung des 1. Obergeschosses (Schutzgut Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft)

#### **5.5.2. Maßnahmen zum Artenschutz**

##### **Bauzeitenregelung**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG, ist die Fällung von Gehölzen sowie die Entfernung von beschädigten und offenen Wohnwagen, nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar gestattet.

##### **Vögel:**

Die entfallende Nahrungs- und Bruthabitate werden zum Teil durch Gehölzpflanzungen in Form von Hecken und hochstämmigen, mit Bodendeckern und Strauchgruppen unterpflanzten Einzelbäumen innerhalb des Sondergebiets, mittel bis langfristig wiederhergestellt.

Als Ersatz für das entfallende Bruthabitat des Haussperlings, werden als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) zwei Sperlingskoloniekästen in räumlicher Nähe angebracht.

Die Kästen werden vor Baubeginn angebracht. Ab dem darauffolgenden Jahr wird ein dreijähriges Monitoring (inklusive der obligatorischen Reinigung) im Spätjahr empfohlen, um den Erfolg der CEF Maßnahme zu überprüfen.

Als Ersatzhabitate für Höhlenbrüter werden insgesamt 14 Nisthilfen auf dem Areal des nahe liegenden Bürgersaals bzw. der Carl-Orff-Schule angebracht. Für den Star werden zudem, zur Unterstützung der lokalen Population, 2 spezielle Nistkästen aufgehängt. Bei Nichtnutzung durch den Star können diese auch von anderen kleinen Höhlenbrütern wie Kohlmeisen oder Hausperlingen genutzt werden.

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen / Marderschutz obligatorisch.

#### **Fledermäuse:**

Um mittel bis langfristig die künftige Vernetzung mit umliegenden Lebensräumen zu gewährleisten, sind im geplanten Sondergebiet Ersatzpflanzungen von heimischen Gehölzen festgesetzt.

Um den Verlust von im Umfeld vorhandenen Fledermausquartieren auszugleichen, werden als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) je fünf Fledermauskästen bzw. fünf -bretter am Gebäude des naheliegenden Bürgersaals angebracht.

### **5.5.3. Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen**

Durch die oben genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist der Eingriff in die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Mensch weitestgehend minimiert. Dennoch sind weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Als interner Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen bzw. Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Als weitere Kompensation wird auf folgende bereits umgesetzte externe Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Weinheim zurückgegriffen:

- Ökokontomaßnahme 1:  
Maßnahmen- / Flurstücksnummer 13743 „Feldgehölze / Wiese“: Umwandlung eines Ackers in Wiese und Feldgehölzen, Aufwertung 37.194 Biotopwertpunkte



### 5.5.4. Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese unterliegen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisierten Bewertungsverfahren erarbeitet.

#### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Methodisch wird für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung das Verfahren der Landesanstalt für Umweltschutz<sup>21</sup> herangezogen.

Tabelle 4 zeigt die Bewertung des Zustands des Planungsgebiets vor Umsetzung der Planung. In Tabelle 5 wird die Wertigkeit des Planungsgebiets nach Umsetzung der Planung prognostiziert.

Hinweis: Da die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung erst beim Bau des 1. Obergeschosses realisiert werden muss, wurde diese in der folgenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nicht berücksichtigt.

Tabelle 4: Bewertung des Bestandes												
Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp-Name	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (Gesamtwert)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bilanzwert	Wertstufe
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2					
35.30	Dominanzbestand	8	6-8	0,8	Neophyt	1,0		6,4	6,0	284	<b>1.704</b>	II
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	9-15	1,0		1,0		11,0	11,0	679	<b>7.469</b>	III
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4-8	1,0		1,0		4,0	4,0	587	<b>2.348</b>	I
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	19	11-27	1,0		1,0		19,0	19,0	189	<b>3.591</b>	IV
43.11	Brombeer-Gestrüpp	11	9-18	0,8	artenarm	1,0		8,8	9,0	771	<b>6.939</b>	III
43.50	Lianen- oder Kletterpflanzenbestand	11	9-18	0,8	artenarm	1,0		8,8	9,0	221	<b>1.989</b>	III
45.10 - 45.30a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (60.50, 60.60)	6	4-6	1,0		1,0		6,0	6,0	--	--	I
	Tilia cordata	1	Stk x	100	cm	x	6	WP/cm =			<b>600</b>	
	Betula pendula	1	Stk x	170	cm	x	6	WP/cm =			<b>1.020</b>	

<sup>21</sup> Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2006: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

Tabelle 4: Bewertung des Bestandes													
Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp-Name	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotoptypwert (Laubbäume)	anrechenbarer Biotonwert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bilanzwert	Wertstufe	
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2						
	Acer campestre	1	Stk x	63	cm	x	6	WP/cm =			<b>378</b>		
45.10 - 45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (43.10)	5	3-5	1,0		1,0		5,0	5,0	--	--	I	
	Juglans regia	1	Stk x	30	cm	x	5	WP/cm =			<b>150</b>		
	Juglans regia	1	Stk x	47	cm	x	5	WP/cm =			<b>235</b>		
	Juglans regia	4	Stk x	94	cm	x	5	WP/cm =			<b>1.880</b>		
	Juglans regia	1	Stk x	126	cm	x	5	WP/cm =			<b>630</b>		
	Juglans regia	1	Stk x	377	cm	x	5	WP/cm =			<b>1.885</b>		
	Prunus avium	1	Stk x	80	cm	x	5	WP/cm =			<b>400</b>		
	Prunus avium	2	Stk x	94	cm	x	5	WP/cm =			<b>940</b>		
59.10	Laubbaum-Bestand	14	9-22	1,0		1,0		14,0	14,0	154	<b>2.156</b>	III	
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	854	<b>854</b>	I	
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	2-4	1,0		1,0		2,0	2,0	54	<b>108</b>	I	
60.50	Kleine Grünfläche	4	4-8	1,0		1,0		4,0	4,0	9	<b>36</b>	II	
60.60	Garten	6	6-9	1,5	Gehölzbestände	0,8	Müll	7,8	8,0	3.383	<b>27.064</b>	II	
Summe Fläche										7.185			
<b>Summe Wertpunkte Bestand</b>											<b>62.376</b>		

Tabelle 5: Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung												
Biotoyp-Nr.	Biotoyp-Name	Grundwert	Wertschuppe / P2	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (assoziiert)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m²]	Bilanzwert	Wertstufe
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2					
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (A 3)	15	--	0,8	Siedlungshecke	1,0		12,0	12,0	468	<b>5.616</b>	
45.10 - 45.30a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoypen (60.60)	6	6/4			--	--	6,0	6,0			
	Stellplatzbäume	10	Stk x 94 cm			x 6	WP/cm =				<b>5.640</b>	
	Baumreihe A 1	7	Stk x 94 cm			x 6	WP/cm =				<b>3.948</b>	
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	2.749	<b>2.749</b>	
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Stellplatzflächen Nebenanlagen)	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	1.374	<b>1.374</b>	
60.21	Völlig versiegelte Straße, Weg (öffentl. Verkehrsfläche)	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	1.544	<b>1.544</b>	
60.50	Unterpflanzung öffentliche Grünfläche A 1	4	--	1,0		1,0		4,0	4,0	144	<b>576</b>	
60.50	Freiflächen SO mit heimischen Bäumen und Sträuchern	6	--	1,0		1,0		6,0	6,0	899	<b>5.424</b>	
Summe Fläche										7.185		
<b>Summe Wertpunkte Planung</b>											<b>26.873</b>	

**Ergebnis:**

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich:

Wertpunkte Bestand:	62.376 (100,00 %)
abzgl. Wertpunkte Planung:	26.873 ( 43,08 %)
<b>Wertpunktedefizit:</b>	<b>35.503 ( 56,92 %)</b>

Die durchgeführte Biotoypenbewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung und der darin festgesetzten internen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu etwa 43 % ausgeglichen wird.

Zur weiteren Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden folgende bereits umgesetzte Maßnahmen auf externer Fläche vom Ökokonto der Stadt Weinheim abgebucht:

- Maßnahme 13743 Feldgehölze/Wiese 37.194 WP

Unter Einbeziehung der externen Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere voll kompensiert.

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden erfolgt die Bilanzierung nach der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg<sup>22</sup>.

Tabelle 6 zeigt die Bewertung des Bodens vor dem Eingriff, in Tabelle 7 ist die Bewertung nach Umsetzung der Planung ersichtlich.

<b>Tabelle 6: Bestandsbewertung Boden</b>				
<b>Flächenart</b>	<b>Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen</b>	<b>Wertpunkte pro m<sup>2</sup></b>	<b>Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwertpunkte</b>
Straßen- und Radwegflurstück	0 - 0 - 0	0,00	1.009	0
<b>sandiger Lehm (sL 4 Lö)</b> Acker, Garten	3 - 4 - 3	13,33	6.176	82.326
<b>Summe Bodenwertpunkte</b>				<b>82.326</b>
Summe Fläche			7.185	

<b>Tabelle 7: Bodenbewertung Planung</b>					
<b>Flächenart</b>	<b>Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen</b>	<b>Wertpunkte pro m<sup>2</sup></b>	<b>Abzüglich 10 % Abschlag aufgrund von Bodenverdichtung</b>	<b>Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwertpunkte</b>

<sup>22</sup> Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012: Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe.

versiegelte Flächen (Überbaubare Grundstücksfläche, Wege, Stellplätze, Straßen)	0 - 0 - 0	0,00	-	5.669	-
sonstige Grundstücksfläche, Öffentliche Grünfläche	1 - 1 - 1	4,00	3,6	1.516	5.458
<b>Summe Bodenwertpunkte</b>					<b>5.458</b>
Summe Fläche				7.185	

**Ergebnis:**

Für das Planungsgebiet ergibt sich folgende Differenz:

PGges. vor Eingriff	82.326 Bodenwertpunkte	(100,00 %)
abzgl. PGges. nach Eingriff	5.458 Bodenwertpunkte	( 6,63 %)

**Kompensationsdefizit: 76.868 Bodenwertpunkte ( 93,37 %)**

Für das Planungsgebiet entsteht für die aufgeführten Bodenfunktionen ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 76.868 Bodenwertpunkten.

Zur Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Fläche und Boden enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der zulässigen GRZ auf das notwendige Maß zur Eingriffsminimierung,
- Festsetzung von Grünflächen, Flächen zur Erhaltung von Teilbereichen mit einem natürlichen Bodenaufbau,
- Ausschluss von unbeschichteten Metallen
- Festsetzung von Dachbegrünung für das 1. Obergeschoss

Trotz dieser Minderungsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung durch Versiegelung von Flächen und damit ein weitgehender Funktionsverlust des Schutzguts Boden nicht vermieden werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts Gegenstand der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Gemäß § 200a BauGB umfassen Ausgleichsmaßnahmen

i. S. d. BauGB auch Ersatzmaßnahmen. Ein räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern dies u.a. mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. § 15 Abs. 2 BNatSchG legt fest, dass eine Beeinträchtigung ersetzt ist, wenn die beeinträchtigte Funktion in „gleichwertiger Weise“ wiederhergestellt ist. Gefordert ist damit die Herstellung ähnlicher, wenngleich mit der beeinträchtigten nicht identischer Funktionen (vgl. BVerwG, U. v. 22.11.2016 – 9 A 23.15).

Damit ist gesetzlich festgelegt, dass nicht jedwede Aufwertungsmaßnahme zu Gunsten des Naturhaushalts zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden angerechnet werden kann. In der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg, auf die auch im Umweltplan Baden-Württemberg verwiesen wird, enthält eine Auflistung in Frage kommender Ausgleichsmaßnahmen zu Gunsten des Schutzguts Boden. Gleichlautende Empfehlungen gibt es von der



Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz („Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“). Geeignete Aufwertungsmaßnahmen sind demnach die Entsiegelung befestigter Flächen, die Rekultivierung von Eingriffsflächen und Abbaustätten (z.B. Steinbrüche), das Überdecken baulicher Anlagen, die Tiefenlockerung mechanisch stark verdichteter Böden (z.B. Baupisten), die Umwandlung verschlammungsempfindlicher, landwirtschaftlich genutzter Böden, Erosionsschutz auf Ackerflächen, Oberbodenauftrag auf Böden mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit sowie im Einzelfall die Kalkung von Böden.

Ersatzgeldzahlungen, wie sie das NatSchG BW vorsieht, kommen in Bauleitplanverfahren nicht zur Anwendung, weil sich in diesem Fall die Bewältigung des Ausgleichs nach den Vorschriften des BauGB richtet. Auch gilt die Ökokonto-Verordnung BW nicht für bauleitplanerische Kompensationsmaßnahmen.

Die Möglichkeiten zur Durchführung von Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen, die in Übereinstimmung mit den oben genannten Arbeitshilfen der Landesregierung zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden führen, wurde im Rahmen der Planung geprüft. Im Ergebnis kann für das Schutzgut Fläche und Boden der Eingriff durch Maßnahmen im Gebiet nicht ausgeglichen werden. Da im Rahmen der geplanten Nutzung / Bebauung im Geltungsbereich nicht ausreichend Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Fläche und Boden erfolgen können, verbleibt ein Ausgleichsdefizit.

Über die oben dargestellten, im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Maßnahmen hinaus, sind weitere, realisierbare Minderungsmaßnahmen nicht möglich, ohne die städtebaulichen Zielstellungen grundlegend in Frage zu stellen.

Zusätzlich zu den planinternen Ausgleichsmaßnahmen wurden Möglichkeiten der planexternen Kompensation geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen:

- Im Stadtgebiet stehen keine Flächen zur Verfügung, auf denen sich Aufwertungen für das Schutzgut Boden durch die dauerhafte Beseitigung bestehender Beeinträchtigungen umsetzen lassen und deren Durchführung zu Gunsten des Bebauungsplans in Anrechnung gebracht werden könnte, wie insbesondere die Entsiegelung von befestigten Bereichen, die Rekultivierung von Eingriffs- und Abbauflächen, das dauerhafte Überdecken baulicher Anlagen, deren Rückbau nicht verhältnismäßig möglich ist und die Tiefenlockerung mechanisch stark verdichteter Böden.
- Erosionsgefährdete Bereiche und verschlammungsempfindliche Böden innerhalb landwirtschaftlich genutzter Bereiche, die für eine Nutzungsänderung und – extensivierung zur Verfügung stehen, sind nicht vorhanden. Aufgrund der hochwertigen Böden in Weinheim scheidet auch ein Oberbodenauftrag als anrechenbare Aufwertungsmaßnahme aus.
- Eine Kalkung ist nur dann zu Gunsten des Bebauungsplans anrechenbar, wenn sie auf extensiv genutzten, versauerten Böden mit geringer Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe zum Einsatz kommt. Darüber hinaus kommen Erhaltungskalkungen forstlich oder landwirtschaftlich Flächen nicht in Frage, die im Sinne der guten fachlichen Praxis erfolgen. Geeignete Flächen, die all diesen Anforderungen genügen und auf denen eine Kalkung fachlich sinnvoll ist, sind nicht bekannt.

Da sich die Region um Weinheim insgesamt sehr dynamisch entwickelt, besteht zudem nicht die Möglichkeit, die genannten Maßnahmen im räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff durchzuführen. Selbst großflächige Siedlungsbrachen in der Region um Weinheim (z. B. Kasernengelände in Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen) werden keiner Renaturierung, sondern einer erneuten baulichen Nutzung zugeführt.

Wie bereits ausgeführt wurde, scheiden Kompensationsalternativen anderer Rechtsregime in der Bauleitplanung aus bzw. sind fachlich nicht vertretbar:

- Ersatzgeldzahlungen stehen die gesetzlichen Vorschriften entgegen.

- Ein schutzgutübergreifender Ausgleich entspricht regelmäßig nicht den gesetzlichen und fachlichen Anforderungen, die einen Ausgleich mit gleichwertiger Funktion erfordern. Die Notwendigkeit einer eigenständigen, schutzgutbezogenen Betrachtung für das Schutzgut Fläche und Boden wird schon dadurch unterstrichen, dass in Baden-Württemberg bewusst eine separate Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Fläche und Boden, losgelöst von der Betrachtung anderer naturschutzfachlicher Schutzgüter erfolgt. Diesem Vorbild sind jüngst auch die Länder Hessen und Rheinland-Pfalz gefolgt, wie sich aus der 2018 erschienen Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ ergibt. In dieser Arbeitshilfe, die sich u. a. auf das baden-württembergische Modell beruft, wird festgestellt, dass Eingriffe „durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen“ ausgeglichen werden sollen, was „entsprechend aufwertbare Standorte“ voraussetzt. Naturschutzfachliche Maßnahmen, wie z.B. eine Gewässerrenaturierung könnten hingegen in Konkurrenz zum Schutzgut Fläche und Boden stehen. Die Arbeitshilfe „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg stellt hierzu fest: „eine „Querverrechnung“ mit anderen Schutzgütern ist jedoch fachlich nicht vertretbar.“ Ein Mehrwert durch einen schutzgutübergreifenden Ausgleich hinsichtlich des Schutzgut Bodens kann nicht erzielt werden, da durch das Vorhaben Boden verloren geht und dieser auch nicht durch schutzgutübergreifende Maßnahmen zurückgewonnen werden kann.
- Ein Rückgriff auf das Ökokonto der Stadt Weinheim wäre nur dann möglich, wenn dort auf das Schutzgut Boden bezogene Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Umfang bevorratet wären. Dies ist nicht der Fall.

Ein funktionsgerechter Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Fläche und Boden kann daher nicht erfolgen. In der Abwägung aller Belange wird der Erhaltung des Schutzguts Fläche und Boden eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Planinhalte sehen aus diesem Grund die oben genannten Minderungsmaßnahmen vor.

Allerdings stehen diesem Schutzziel auch anderweitige, zum Teil sehr gewichtige Belange entgegen, wie die Schließung der Nahversorgungslücke im Stadtteil Sulzbach. Bislang gibt es in Sulzbach insbesondere für die ältere Bevölkerung keine vom Ortskern erreichbare fußläufige Versorgungsmöglichkeit, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist daher für den Stadtteil von gewichtiger Bedeutung.

Im Ergebnis wird das verbleibende Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Fläche und Boden, welches aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen verhältnismäßig gering ist, zu Gunsten der dargestellten Belange in Kauf genommen, weil alternativ nur ein Planungsverzicht in Frage kommt. Denn, wie dargelegt, existieren keine weitergehenden Möglichkeiten für einen sachgerechten Ausgleich der Beeinträchtigungen in das Schutzgut Fläche und Boden.

## 5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Siedlungsstruktur von Sulzbach stellt sich als kleinteilig dar und die weitere Entwicklung ist durch die Bahnlinie im Westen, die topographischen Gegebenheiten im Osten und die Gemarkungsgrenze im Norden stark eingeschränkt. Durch die genannten Faktoren ist für flächenintensive Nutzungen lediglich eine Entwicklung in Richtung Süden möglich.

Folgende Standorte für den Nahversorger wurden geprüft:

a) Südöstlich der Dammwegbrücke: Der Standort ist im Flächennutzungsplan bereits als Gemischte Baufläche dargestellt. Auch gäbe es einen direkten Anschluss an die Kreisverbindungsstraße bei gleichzeitig guter fußläufiger Erreichbarkeit. Dieser Standort wurde in der

Vergangenheit mehreren Projektentwicklern und Marktbetreibern seitens der Stadt vorgeschlagen, fand jedoch aufgrund der problematischen Topographie keine Interessenten. Sowohl die Herstellung einer Zufahrt vom Dammweg aus als auch die Entwässerung wären unverhältnismäßig aufwändig. Der Standort wurde demnach verworfen.

b) An der Kreisverbindungsstraße südlich der Anschlussstelle Thomastraße unmittelbar südlich der Gemarkungsgrenze zu Hemsbach: Der Standort wäre topographisch gut geeignet und könnte den Alt-Ort mit Sulzbach-West verbinden. Die fußläufige Erreichbarkeit wäre gegeben. Der Grundstückszuschnitt wäre allerdings vergleichsweise ungünstig. Zudem käme nur eine direkte Zufahrt von der Kreisverbindungsstraße zum Lebensmittelmarkt in Betracht, da eine Verkehrsführung über die Thomastraße mit erheblichen Kosten für den Bau einer neuen Erschließungsstraße verbunden wäre, eine Inanspruchnahme von Hemsbacher Flächen erfordern würde und ein erhebliches Konfliktpotenzial für die hiervon betroffenen Anlieger in sich bergen würde. Für eine direkte Anbindung an die Kreisverbindungsstraße wurden von Seiten des Straßenbauamtes keine Realisierungschancen in Aussicht gestellt, da die Kreisverbindungsstraße als anbaufreie Straße planfestgestellt ist und eine direkte Grundstückszufahrt ihrer Funktion als Umgehungsstraße widerspricht. Zudem befindet sich der Standort gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar innerhalb eines Regionalen Grünzugs/Grünzäsur und Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (HQextrem). Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle erfordert aufgrund der Abweichung mindestens eine Zustimmung des VRRN (Verband Region Rhein-Neckar). Unabhängig davon fanden sich für diesen Standort zudem keine Interessenten. Aus den genannten Gründen wurde auch dieser Standort verworfen.

c) Südlicher Ortsausgang westlich der B 3: Dieser Bereich ist bereits im Flächennutzungsplan im nördlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt und ist somit eine Freihaltetrasse für die Anbindung der Baugebiete Dornäcker I und II an die B 3. Durch die Lage an der B 3 und die Topographie ist dieser Bereich gut geeignet. Der südliche Teil der für den Lebensmittelmarkt samt Erschließung in Frage kommenden Grundstücke ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit erforderlich. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Bereich bereits als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Diese Standortalternative wird seit 2011 verfolgt und vom Ortschaftsrat Sulzbach mitgetragen. Zu diesem Standort wurde zunächst eine Erschließung südlich angrenzend an die ehemalige Tankstelle geprüft. In dieser Variante läge die Erschließung somit nördlich des Lebensmittelmarktes. Mit dem nördlich angrenzenden Eigentümer, von dessen Grundstück zwingend ein Eckbereich für die Straßeneinmündung erforderlich wäre, konnte aber keine Einigung erzielt werden. Aus diesem Grund soll der Lebensmittelmarkt von Süden erschlossen werden. Diese Erschließungsvariante ist auch im Vergleich zum Standort an der Thomastraße (siehe b) deutlich weniger aufwendig, da die Länge des Erschließungsstichs im Vergleich zum Standort an der Thomastraße nur circa einem Drittel entspricht und keine Flächen aus der Nachbarkommune erforderlich sind.

Dementsprechend gibt es innerhalb Sulzbachs keine sinnvollen, zur Verfügung stehenden Standortalternativen zu dem Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“.

## **5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen auf die in Kap. 5.4 genannten Schutzgüter und Schutzgebiete**

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen im Sinne des UVPG auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch,

Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Karlsruhe befinden in der Umgebung des Planungsgebietes keine Störbetriebe, die die Voraussetzungen des § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes erfüllen.

Die Planungsgebietsfläche grenzt an eine in der Hochwassergefahrenkarte der LUBW<sup>23</sup> ausgewiesenen HQ extrem-Fläche an.

## 5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Daten der Mapservers des Landes Baden-Württemberg, vorhandene Informationen sowie Fachgutachten (Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen<sup>24</sup>, Boden- und Baugrunduntersuchung<sup>25</sup> und Schallimmissionsprognosen<sup>26</sup>) ausgewertet sowie örtliche Erhebungen (Geländebegehungen) durchgeführt. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## 5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind durchzuführen:

### Ausgleichsmaßnahmen

Jeweils ein, fünf und zehn Jahre nach Baugebietsumsetzung ist durch die Stadt bzw. durch ein beauftragtes Fachbüro zu überprüfen, ob die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wie geplant umgesetzt wurden und funktionsfähig sind. Defizite sind umgehend zu beseitigen. Bei Fehlentwicklungen sind geeignete Maßnahmen, z. B. ergänzende Pflanzungen oder Modifizierung der Flächenpflege, zu treffen.

Für die vor Baubeginn aufzuhängenden Nistkästen wird ein dreijähriges Monitoring (inklusive der obligatorischen Reinigung) ab dem darauffolgenden Jahr empfohlen, um den Erfolg der CEF-Maßnahme zu überprüfen. Dies gilt für alle CEF-erforderlichen Kästen.

---

<sup>23</sup><https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripsservices/apps/hwrm/Abfrage.aspx?x=475476.7336142854&y=5491347.75177523>

<sup>24</sup> **BIOPLAN - Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, 2019:** Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim - Sulzbach

<sup>25</sup> **AS Reutemann GmbH, 2019:** „Bebauungsplan - Südlich des Sepp-Herberger-Stadions - geohydrologische und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets - Ergebnisbericht“.

<sup>26</sup> **DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 2020:** Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" Stadt Weinheim - Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft – und - Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet -

## 5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

<b>Planung:</b>	Die Stadt Weinheimer plant am südlichen Ortseingang des Stadtteils Sulzbach eine Sondergebietsfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auszuweisen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 1/02-18 für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd“ wurde der vorliegende Umweltbericht erarbeitet.
<b>Bestandsbewertung:</b>	Daraus geht hervor, dass die Schutzgüter überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung sind. Einzig die vorhandenen Gehölzbestände und das Schutzgut Boden besitzen eine hohe Bedeutung.
<b>Auswirkungen:</b>	Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:
Schutzgut Mensch	Auf das Schutzgut Mensch sind keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten.
Schutzgut Pflanzen und Tiere	Durch die Anlage des Verbrauchermarktes werden überwiegend gärtnerisch genutzte bzw. verbrachte Flächen in Anspruch genommen und überbaut. Der vorhandene Biotopkomplex aus Fettwiese, Ruderalflur, Gestrüpp, Ackerflächen und Gehölzbeständen, geht verloren. Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.
Artenschutz	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.
Schutzgut Fläche / Boden:	Durch die Planung werden großflächig hochwertige Böden in Anspruch genommen und versiegelt. In diesen Bereichen kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Der Versiegelungsgrad steigt von ca. 13 % auf ca. 79 %. Dies entspricht einer Neuversiegelung von ca. 4.705m <sup>2</sup> .
Schutzgut Wasser:	Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Allerdings ist durch die Zunahme des Versiegelungsgrades mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr im ursprünglichen Maße versickern bzw. verdunsten und wird in den vorhandenen Kanal der B 3 geleitet.
Schutzgut Klima / Luft	Durch die Bebauung ändert sich das ursprüngliche Kleinklima, die Luftfeuchtigkeit wird reduziert und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Durchlüftung bei. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Sulzbach zu erwarten.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Der Bebauungsplan liegt im Bereich eines Prüffalls gem. § 2 DSchG und in unmittelbarer Nähe zu einem Prüffall und



	<p>einem Archäologischen Kulturdenkmal. Im Bebauungsplan werden diese als nachrichtliche Übernahme mit dem Hinweis, dass bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist, aufgenommen.</p>
<p>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</p>	<p>Die derzeit durch die freizeitgärtnerische Nutzung geprägte Fläche, wird in ein Nahversorgungszentrum mit zweigeschossiger Bauweise umgewandelt. Die Ortseingangssituation ändert sich. Die vorhandenen Gehölze werden gerodet.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht eine Wiedereingrünung des Gebietes vor. Es sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Landschaftsbild wird im naturschutzrechtlichen Sinn neugestaltet.</p>
<p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</p>	<p>Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.</p>
<p><b>Eingriffs-Ausgleich:</b></p>	<p>Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden innerhalb des Planungsgebietes Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen und zur Begrünung öffentlicher und privater Flächen festgesetzt. Um das verbleibende Kompensationsdefizit auszugleichen, wird eine bereits umgesetzte externe Maßnahme vom Ökokonto der Stadt Weinheim abgebucht.</p> <p>Weitere Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden auf Flächen innerhalb des Planungsgebietes sind nicht möglich. Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes wurden von der Stadt Weinheim geprüft. Allerdings stehen keine geeigneten Flächen für bodenbezogene Maßnahmen zur Verfügung. Durch einen schutzgutübergreifenden Ausgleich würde kein Mehrwert hinsichtlich der verloren gegangenen Bodenfunktionen erreicht.</p>
<p><b>Prüfung anderweiger Lösungsmöglichkeiten:</b></p>	<p>Es wurden insgesamt drei Standortvarianten untersucht. Allerdings war keine Konzeptalternative erkennbar, die erheblich geringere Umweltauswirkungen zur Folge hätte.</p>
<p><b>Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:</b></p>	<p>Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Für einige der in Anlage 1 Nr. 2b BauGB aufgeführten Kriterien liegen keine ortsbezogenen Informationen bzw. Untersuchungen vor (z. B. Luftschadstoffe); eine Prognose kann daher allenfalls allgemein getroffen werden.</p>

## 5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurde

**AS Reutemann, Sachverständigengesellschaft mbH für Umwelt und Geologie, 2019:** Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchungen Plangebiet „NV Sulzbach“ (Bereich Lebensmittelmarkt Sulzbach – Süd) in 69469 Weinheim - Sulzbach

**BIOPLAN - Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, 2019:** Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim - Sulzbach

**DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 2020:** Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" Stadt Weinheim - Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet –

**DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 2020:** Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" Stadt Weinheim - Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft –

**Prof. Dr. Knoblich Umwelt- und Baugrundberatung GmbH, 2020:** Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden zur Versickerungsfähigkeit, Muldenberechnung Standort 69469 Weinheim, Gemarkung Sulzbach für die Flurstücke 15316, 15317, 15318, 15319, 15320

**Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2006:** Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

**Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2012:** „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“

**LUBW Daten und Kartendienst:** <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml?pid=.Natur%20und%20Landschaft>.

**Umweltministerium Baden-Württemberg, 1995:** Luft – Boden – Abfall, Heft 31; Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren.

**Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim, 2013:** Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2013.

## **6. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften**

### **6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **6.1.1. Art der baulichen Nutzung § 11 BauNVO**

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Nahversorgungsstandort Sulzbach planungsrechtlich zu sichern, die Nahversorgungslücke im Stadtteil zu schließen und schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern. In einem Obergeschoss sollen zusätzlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Räume für freie Berufe und artverwandter Gewerbebetriebe gem. § 13 BauNVO zugelassen werden.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen keinem der in § 2 bis § 10 BauNVO definierten Baugebiete. Daher wird ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Gewerbe“ ausgewiesen.

Es werden unterschiedliche Nutzungszulässigkeiten für die beiden Stockwerke definiert.

Konkret ist vorgesehen, das Gebäude im westlichen Teil der Grundstücksfläche innerhalb des Baufensters zu errichten. Auf den Freiflächen östlich des Marktgebäudes werden die Stellplätze angeordnet. Der Einzelhandelsbetrieb soll inkl. Backshop eine Verkaufsfläche von 850 m<sup>2</sup> haben und ist somit großflächig. Da es sich um einen so genannten Angebotsbebauungsplan handelt, erfolgt keine Festlegung auf eine bestimmte bauliche Ausführung oder ein konkretes Betriebskonzept. Es sind daher auch nicht großflächige Lebensmittelmärkte zulässig. Auch die Zahl der Märkte ist nicht beschränkt. Hierdurch wird die Möglichkeit offen gehalten, dass sich zukünftig mehrere nicht großflächige Lebensmittelmärkte ansiedeln. Zudem wird eine unzulässige Kontingentierung vermieden.

Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ist es aber erforderlich, die Größe der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf maximal 850 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze ist jedoch mangels Rechtsgrundlage nicht möglich (vgl. BVerwG, U. v. 03.04.2008 – 4 CN 3/07). Aus diesem Grund erfolgt die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche mittels Verkaufsflächenzahl.

Die Möglichkeit, Verkaufsflächenobergrenzen in Form von relativen Verhältniszahlen festzusetzen ist gerichtlich bestätigt (vgl. BVerwG, Urteil v. 03.04.2008 – 4 CN 3/07). Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt, d.h. die Bestimmung zulässiger Verkaufsflächengrößen je Quadratmeter Grundstücksfläche (vgl. OVG Münster, Urteil v. 08.03.2017 – 10 D 12/16.NE mit Verweis auf: Höhn, Kastor: Kontingentierung in Bebauungsplänen: Für Lärm zulässig, für Einzelhandel nicht? In DVBI (2012), Nr. 2 S.77.) Die Zulässigkeit der Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen ergibt sich aus einer Analogie zur höchstrichterlich bestätigten Festsetzung von Lärmkontingenten. Kaufkraftabflüsse stellen, wie Schallemissionen, eine potenziell negative Einwirkung auf das räumliche Umfeld dar und sind somit von ihrer Wirkung her vergleichbar. Daher kommt eine auf den Grundstücksteil bezogene relative Kontingentierung, wie sie bei Lärmemissionen angewendet wird, in Betracht. Konkret wird aus den geplanten Verkaufsflächen der Umsatz berechnet. Anschließend wird, in Abhängigkeit zu den ausgelösten Kaufkraftströmen, die räumliche Umsatzverteilung ermittelt. Diese Umsatzverteilung ist die maßgebliche Determinante bei der Beurteilung ob die Funktionsfähigkeit bestehender zentraler Versorgungsbereiche gefährdet ist. Im Ergebnis lässt sich aus der Verkaufsfläche der Störgrad eines Vorhabens ablesen. Diese Praxis der Ermittlung von Störwirkungen ist von den Gerichten anerkannt. Die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen knüpft daher an das Störpotenzial der Einzelhandelsbetriebe und

folglich an deren Betriebseigenschaften an. Sie setzt daher nicht voraus, dass die festgesetzte Verhältniszahl typisch für Einzelhandelsbetriebe der zugelassenen Art ist, sondern ist bereits dann zulässig, wenn damit das Störpotenzial und damit die Betriebseigenschaft des konkret zugelassenen Einzelhandelsbetriebs geregelt werden soll (vgl. Köpfler in: BeckOK BauNVO, 23. Edition (Stand 15.09.2020), § 11, Rn. 81).

Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl liegt bei 0,155, dies entspricht einer Verkaufsfläche von 851,9 m<sup>2</sup> bezogen auf das Baugrundstück (Sondergebietsfläche) mit einer Größe von 5.496 m<sup>2</sup>. Dem im Gutachten berechneten Wert von 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird damit weitestgehend entsprochen.

Zwischen den Begriffen Kern- und Randsortiment besteht eine Wechselbezüglichkeit, da ein Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Mit dem Begriff "branchentypisches Randsortiment" sind somit Waren gemeint, die unter Berücksichtigung branchen- und marktüblicher Gepflogenheiten zusammen mit dem jeweiligen Hauptsortiment verkauft werden, aber nur eine ergänzende, untergeordnete Bedeutung sowie Gewichtigkeit haben. Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes. Es findet keine Beschränkung des Randsortiments statt. Der einheitliche Regionalplan trifft keine Regelungen für die Beschränkung von Randsortimenten in Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten, da eine Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten bei einer allgemeinen Zulässigkeit von zentrenrelevanten Hauptsortimenten entbehrlich ist.

Im Obergeschoss werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, um eine städtebaulich verträgliche Nutzungsmischung zu erzielen. Zulässig sind hingegen nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe und artverwandte Gewerbebetriebe. Hierzu zählen Geschäfts-, Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie Praxen. Für die Errichtung des 1. Obergeschosses müssen die Lärmschutzanforderungen eingehalten sowie eine Dachbegrünung vorgenommen werden (vgl. 6.1.9. bedingte Festsetzung).

Da das Erscheinungsbild entlang der B3 in besonderem Maße durch Webeanlagen geprägt wird, sind Anlagen der Fremdwerbung ausgeschlossen. Dies resultiert daraus, dass sich die Webeanlagen der Fremdwerbung zu gewöhnlichen Werbeanlagen von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben unterscheiden. Ziel dieser Werbeanlagen ist es, die (städtebauliche) Aufmerksamkeit zu erregen und somit Kunden zu generieren, wodurch sich diese Anlagen in deren Dimensionierung und Ausgestaltung zu der Eigenwerbung unterscheiden. Dementsprechend sind innerhalb des Plangebiets nur Eigenwerbungen zulässig. Durch den Ausschluss wird eine Beeinträchtigung der Ortsgestalt sowie eine Verkehrsbeeinflussung durch übermäßige Werbeanlagen verhindert.

### **6.1.2. Maß der baulichen Nutzung §§18 – 20 BauNVO**

Um die städtebaulich verträglichen Kubaturen des Gebäudes zu definieren und zu begrenzen, werden die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt, da neben der Nutzung des Lebensmittelmarktes im Erdgeschoss zudem eine Nutzung durch nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe im Obergeschoss zulässig ist. Gemäß § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg sind Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist, sind keine

Vollgeschosse. Die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses liefert einen Beitrag zu einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Des Weiteren trägt dies zu einer städtebaulich verträglichen Dichte bei. Die Umgebungsbebauung weist überwiegend auch zwei Vollgeschosse auf.

Da durch die Festsetzung von Vollgeschossen die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude nicht abschließend geregelt werden kann, wird ergänzend die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen werden die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhe Null festgesetzt. Es werden bewusst keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert, weil dies zu Schwierigkeiten bei der Bestimmung des maßgeblichen Bezugspunktes führen kann, zum anderen, da Gebäudehöhen innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und infolgedessen immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

Um die Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen zu ermöglichen, werden Solaranlagen als Dachaufbauten zugelassen. Diese dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten. Gleiches gilt für untergeordnete Dachaufbauten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der in § 17 BauNVO enthaltenen Vorgaben mit 0,5 festgesetzt. Zur Sicherstellung der üblichen, hohen baulichen Ausnutzung des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Nahversorgung und Gewerbe wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,75 festgesetzt. Dies ermöglicht die zweckentsprechende Ausnutzung des Plangebiets.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt. Hierdurch wird eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht.



### **6.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche §§ 22 und 23 BauNVO**

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gemäß § 23 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche kann zugelassen werden.

Die Festsetzung der offenen Bauweise soll eine an die vorgesehene Verkaufsfläche des angedachten großflächigen Einzelhandels orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu wird das erforderliche Baufenster mittels Baugrenzen in der Planzeichnung dargestellt. Es werden geringfügige Spielräume zugelassen, die Anpassungen im Detail ermöglichen sollen. Weitergehende Spielräume werden bewusst nicht festgesetzt, um eine städtebaulich relevante Ausweitung der baulichen Anlagen zu vermeiden.

### **6.1.4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO**

Für einen sachgerechten Nachweis der notwendigen Stellplätze ist im Osten des Plangebiets eine Fläche für Stellplätze vorgesehen, welche ausreichend für die geplanten Nutzungen dimensioniert ist.

Durch den Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplatzanlagen sowie durch die Begrenzung der zulässigen Fläche für Nebenanlagen soll eine optimale und flächenschonende Ausnutzung des Plangebiets gewährleistet werden. Nebenanlagen sind grundsätzlich zulässig. Ausgeschlossen sind jedoch Nebenanlagen in den Bereichen zwischen den festgesetzten Flächen für Stellplätze und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Diese Flächen dienen insbesondere dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und somit dem Ausgleich des Eingriffs. Außerdem soll aufgrund der prägenden Lage des Plangebietes im Ortseingang Sulzbachs die Entstehung einer großflächigen, uneinheitlichen, von Nebenanlagen, Garagen und Carports geprägten Landschaft vermieden werden.

Dennoch sind die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sowie Zuwegungen für Fuß- und Radverkehr auch in den Bereichen zwischen den festgesetzten Flächen für Stellplätze und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen zulässig. Dies beinhaltet insbesondere die Zulässigkeit einer gegebenenfalls erforderlichen Trafostation, Pumpanlage oder Rigole.

Im Osten des Plangebets ist eine Fläche für Werbeanlage festgesetzt. Deren Ausgestaltung orientiert sich an den Ausführungen unter Punkt 6.5.1.

### **6.1.5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

In der Planzeichnung werden die bestehenden und geplanten Flächen für den fließenden Verkehr als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Zum einen wird die bestehende B3 und zum andern die notwendige zu errichtende Erschließungsstraße des Plangebiets (Planstraße A), welche westlich von der B3 abzweigt, zeichnerisch dargestellt.

Im Zuge der Erschließung sind Umbaumaßnahmen an der B3 notwendig. Zum einen muss der Fahrbahnteiler mit Fußgängerübergang verschoben werden und zum anderen wird eine Linksabbiegerspur von Süden aus kommend ergänzt. Dementsprechend kreuzt die Zufahrt zum Plangebiet den bestehenden Fuß- und Radweg. Die genaue Aufteilung der B3 wird nicht dargestellt und ist im Zuge der Erschließungsplanung zu regeln.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird ohne Unterteilung (z.B. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) dargestellt, um auf Umplanungen o.ä. flexibel reagieren zu können.

Die geplante Bushaltestelle an der B3 innerhalb des Geltungsbereichs ist zulässig. Ebenso lässt der Bebauungsplan die barrierefreie Ausgestaltung von Verkehrsanlagen zu.

### **6.1.6. Anschluss an die Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit wird die Anbindung der festgesetzten Sondergebietsfläche an die öffentlichen Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr auf eine Stelle im Süden des Plangebiets beschränkt. Um diese zu sichern, sind zudem angrenzend an die weiteren Straßenverkehrsflächen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ausgewiesen. Der zulässige Ein- und Ausfahrtsbereich weist eine Breite von 10 m auf und ist auch auf die Zufahrt durch den LKW-Anlieferungsverkehr ausgelegt.

### **6.1.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 25a und Abs. 6 BauGB**

#### **A1**

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche A1 (Straßenbegleitgrün) dient der optischen und ökologischen Ortsrandeingrünung sowie als mittel- bis langfristigen Ersatz der Leitstruktur für Fledermäuse. Um zeitnah eine Leitstruktur für Fledermäuse zu erhalten, sind möglichst hohe Pflanzqualitäten zu wählen. Mit der Eingrünung südlich der Erschließungsstraße wird der Übergang vom Siedlungsbereich zur angrenzenden Feldflur als weicher Übergang gestaltet.

Bei der Bepflanzung wird zwischen der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern unterschieden. Die jeweilige Anzahl ergibt sich in Abhängigkeit von der Größe der Grünfläche, so dass eine adäquate Ausstattung mit Gehölzen gegeben ist. Im Bereich A1 sind sieben hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Hierbei sind schmalkronige Sorten zu wählen, da somit eine Beeinträchtigung der Planstraße verhindert werden kann. Durch die Festsetzung von sieben Bäumen wird sichergestellt, dass die Fläche nicht zu dicht bepflanzt wird und jedem Baum ein ausreichender Raum zur Verfügung steht. Die Festsetzung des Mindeststammumfangs von 18-20 cm für Baumpflanzungen sorgt bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung für ein gewisses Grünvolumen und die hiermit verbundene gestalterische Wirkung und ökologische Wertigkeit der Bäume. Der Mindeststammumfang wird nicht höher festgelegt, da auf Standorten im Verkehrsbereich höhere Qualitäten aus Erfahrung regelmäßig nicht oder nur sehr schwer anwachsen. Gegebenenfalls müssen dann neue Bäume nachgepflanzt werden, was wiederum eine zeitliche Verzögerung für das Ausbilden der Leitstruktur der Fledermäuse mit sich bringt. An diesem Standort weisen höhere Qualitäten keinen Wuchsvorteil auf. Für die Ausbildung eines einheitlichen Straßenbildes sind bei der Anpflanzung der Bäume einheitliche Baumarten zu wählen. Die Flächen unter den Bäumen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

#### **A2**

Die Bepflanzung der Fläche A2 dient der Eingrünung der Südfassade und der Wiederherstellung der Leitstruktur für Fledermäuse. Die Festsetzung verfolgt das Ziel eine dichte Heckenstruktur und eine Eingrünung der Südfassade zu schaffen, wodurch die Pflanzdichte auf 1 Strauch je laufenden Meter festgesetzt ist.

#### **A3**

Die Fläche A3 dient der mittel- bis langfristigen Wiederherstellung von Ersatzlebensräumen und Leitstrukturen für Vögel und Fledermäuse sowie als optischer Puffer zu der angrenzenden Feldflur und schafft somit einen weichen Übergang in die Landschaft. Um zeitnah eine Leitstruktur für Fledermäuse zu erhalten, sind möglichst hohe Pflanzqualitäten zu wählen.

Bei der Bepflanzung wird zwischen der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern unterschieden. Die jeweilige Anzahl ergibt sich in Abhängigkeit von der Größe der Grünfläche, so dass eine adäquate Ausstattung mit Gehölzen gegeben ist. Im Bereich A3 ist eine mindestens 465 m<sup>2</sup> umfassende, freiwachsende, geschlossene Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Durch die Festsetzung von elf hochstämmigen Bäumen wird eine adäquate Durchmischung erreicht. Die Festsetzung des Mindeststammumfangs von 18 - 20 cm für Baumpflanzungen sorgt bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung für ein gewisses Grünvolumen und die hiermit verbundene gestalterische Wirkung und ökologische Wertigkeit der Bäume. Der Mindeststammumfang wird nicht höher festgelegt, da höhere Qualitäten aus Erfahrung regelmäßig nicht oder nur sehr schwer anwachsen. Gegebenenfalls müssen dann neue Bäume nachgepflanzt werden, was wiederum eine zeitliche Verzögerung für das Ausbilden der Lebensräume und Leitstrukturen für Vögel und Fledermäuse mit sich bringt. Da größere Bäume häufig schwerer anwachsen, werden diese in ihrer Größe auch oft von kleineren Bäumen überholt. An diesem Standort weisen höhere Qualitäten keinen Wuchsvorteil auf.

Die weitere Heckenstruktur ist mit Sträuchern zu bepflanzen, welche eine Dichte von 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup> aufweisen müssen.

#### **A4**

Die Pflanzmaßnahmen der Fläche A4 stellen den Lebensraum für Vögel und Fledermäuse wieder her und dienen der Eingrünung des Planbereichs.

Bei der Bepflanzung wird zwischen der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern unterschieden. Die jeweilige Anzahl ergibt sich in Abhängigkeit von der Größe der Grünfläche, so dass eine adäquate Ausstattung mit Gehölzen gegeben ist. In dem Bereich A4 sind fünf hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Durch die Festsetzung von fünf Bäumen wird sichergestellt, dass die Fläche nicht zu dicht bepflanzt wird und jedem Baum ein ausreichender Raum zur Verfügung steht. Die Festsetzung des Mindeststammumfangs von 14-16 cm für Baumpflanzungen sorgt bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung für ein gewisses Grünvolumen und die hiermit verbundene gestalterische Wirkung und ökologische Wertigkeit der Bäume. Der Mindeststammumfang wird nicht höher festgelegt, da auf Standorten im Verkehrsbereich höhere Qualitäten aus Erfahrung regelmäßig nicht oder nur sehr schwer anwachsen. Gegebenenfalls müssen dann neue Bäume nachgepflanzt werden, was wiederum eine zeitliche Verzögerung für das Ausbilden der Lebensräume für Vögel und Fledermäuse mit sich bringt. An diesem Standort weisen höhere Qualitäten keinen Wuchsvorteil auf. Hierbei sind Sorten zu wählen, welche sich für Stellplätze bewährt haben. Die Flächen unter den Bäumen sind zu einem Drittel durch Strauchgruppen zu bepflanzen. Die Restfläche ist mit Bodendeckern zu begrünen.

#### **Stellplatzbäume**

Mit dem Ziel einer optischen Durchgrünung der Stellplatzfläche sind je angefangene sechs Stellplätze ein heimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Hierbei sind an die räumlichen und funktionalen Verhältnisse angepasste Sorten zu wählen. Die Festsetzung des Mindeststammumfangs von 14-16 cm für Baumpflanzungen sorgt bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung für ein gewisses Grünvolumen und die hiermit verbundene gestalterische Wirkung und ökologische Wertigkeit der Bäume. Der Mindeststammumfang wird nicht höher festgelegt, da auf Standorten im Verkehrsbereich höhere Qualitäten aus Erfahrung regelmäßig nicht oder nur sehr schwer anwachsen. Gegebenenfalls müssen dann neue Bäume nachgepflanzt werden, was wiederum eine zeitliche Verzögerung für das Ausbilden der Lebensräume für Vögel und Fledermäuse mit sich bringt. An diesem Standort weisen höhere Qualitäten keinen Wuchsvorteil auf. Ferner dienen die Stellplatzbäume der Verschattung des Stellplatzbereichs, wodurch eine geringere Aufheizung der weitestgehend versiegelten Fläche erreicht werden kann und ein Positiveffekt für das Kleinklima erzielt wird.

## **6.1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### **Unbeschichtete Metalle**

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in Grundwasser und Boden sind unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink unzulässig.

### **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Die Vorgabe dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Insekten, die aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand, angrenzend an die südlich gelegenen Freiflächen besonders häufig vorkommen. Warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur  $< 3.000^{\circ}\text{K}$  ist für Insekten weniger attraktiv als neutralweiße Lichtquellen mit  $6.000^{\circ}\text{K}$ .

## **6.1.9. Bedingte Festsetzung § 9 Abs. 2 BauGB**

### **Immissionsschutz**

§ 9 Abs. 2 BauGB liefert die Ermächtigungsgrundlage, in besonderen Fällen im Bebauungsplan festzusetzen, dass bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Die bedingte Festsetzung wird gewählt, da sich Vorhabenträger offen hält, zunächst lediglich den Lebensmittelmarkt mit Backshop, also nur ein Vollgeschoss, zu errichten. Zum jetzigen Zeitpunkt wäre es also unverhältnismäßig, dem Vorhabenträger Schallschutzmaßnahmen aufzuerlegen, die noch nicht notwendig sind. Die Schallschutzmaßnahmen werden erst mit Errichtung des 1. Obergeschosses erforderlich, um die darin zulässige Nutzung vor erhöhten Immissionsbelastungen zu schützen. Es handelt sich also hier um besondere Umstände aufgrund der gestaffelten Ausnutzung der Baurechte.

Die bedingte Festsetzung regelt die bei einer Herstellung des 1. Obergeschosses notwendigen schallschutztechnischen Maßnahmen, welche durch eine Einhausung bzw. Überdachung des Andienungsbereichs gekennzeichnet sind. Die Maßnahme ergibt sich aus dem schallschutztechnischen Gutachten, welches die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet, hier das 1. Obergeschoss, betrachtet. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bis auf den Immissionspunkt IP2 im Bereich der geplanten Verladerampe an der Nordfassade die maßgeblichen Immissionsrichtwerte des Gewerbelärms eingehalten sind. Durch Andienungsgereusche im Bereich der Verladerampe ist am IP2 der Tag-Immissionsrichtwert um ca. 1,5 dB(A) überschritten. Sollte die Verladerampe nicht an der Nordfassade des Gebäudes errichtet werden, gilt die Festsetzung entsprechend auch an anderer Stelle, jeweils immer im Bereich der Verladerampe.

Durch die Festlegung der Ausmaße und des Schalldämmmaßes der Einhausung bzw. Überdachung wird sichergestellt, dass die Schallabschirmung ausreichend ist. Die Einhausung bzw. Überdachung muss der Länge des Andienungsbereichs entsprechen und 3 m breit sein. Die Breite wird von der Fassade aus gemessen. Da die Länge des Andienungsbereichs variabel ist, ist auch die Länge der Einhausung bzw. Überdachung entsprechend vorzusehen, damit ist der Immissionsschutz sowohl bei kurzen als auch bei langen Andienungsbereichen sichergestellt.

Mit der bedingten Festsetzung können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt sowie die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit minimiert werden. Sollte ein Nachweis erbracht werden, dass die Lärmschutzanforderungen an das 1. Obergeschoss auch ohne die Einhausung oder Überdachung eingehalten werden, kann ausnahmsweise darauf verzichtet werden.

Die Folgenutzung der bedingten Festsetzung ergibt sich aus den Zulässigkeiten für das 1. Obergeschoss: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe und artverwandter Gewerbebetriebe.

### **Dachbegrünung**

§ 9 Abs. 2 BauGB liefert die Ermächtigungsgrundlage, in besonderen Fällen im Bebauungsplan festzusetzen, dass bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Die bedingte Festsetzung wird gewählt, da sich der Vorhabenträger offen hält, zunächst lediglich den Lebensmittelmarkt mit Backshop, also nur ein Vollgeschoss, zu errichten. Es wäre unverhältnismäßig, vom Vorhabenträger zum jetzigen Zeitpunkt eine Dachbegrünung zu verlangen, die möglicherweise kurze Zeit später wieder entfernt werden müsste, wenn ein Obergeschoss errichtet würde.

Die Inbetriebnahme der zulässigen Nutzungen im 1. Obergeschoss gemäß Festsetzung 1.1 ist erst zulässig, wenn die Dachflächen mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° dauerhaft extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm begrünt sind. Als Dachfläche werden alle gebäudeabschließenden Bereiche an Hauptgebäuden definiert, dies umfasst somit sowohl Dächer von Voll- als auch von Staffelgeschossen.

Neben stadtgestalterischen Gesichtspunkten erfüllt die Dachbegrünung insbesondere ökologische Funktionen:

Durch eine extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und verminderte Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Dadurch können z. B. am Tag sommerliche Extremwerte der Oberflächentemperaturen gedämpft werden. Weiterhin dient Dachbegrünung als Niederschlagsretentionsmaßnahme, durch die Regenwasser zurückgehalten wird. Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, indem z. B. Abflussspitzen minimiert werden. Außerdem können extensive Dachbegrünungen Sekundärbiotope für an diese speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen bieten.

Die Substratschicht mit einer Mindeststärke von 10 cm wurde gewählt, um eine funktionale und effektive extensive Dachbegrünung bei möglichst geringen Kosten herstellen zu können. Die Ausnutzbarkeit eines zweiten Geschosses geht der Verpflichtung der Dachbegrünung vor, da dies Bauflächen an anderer Stelle in der Stadt einspart. Eine Dachbegrünung ist demnach erst bei voller Ausnutzung der Baurechte, also beim Bau eines zweiten Vollgeschosses, verpflichtend.

Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen, um architektonischen Erfordernissen Rechnung zu tragen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen oder solarthermischen Anlagen ist möglich und erwünscht, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist. Damit wird neben direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet.

## **6.2. Nachrichtliche Übernahmen**

### **6.2.1. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets. Das heißt, dass der Bereich unter naturwissenschaftlichen Aspekten durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau abgegrenzt wurde, aber das Wasserschutzgebiet noch nicht durch Rechtsverordnung gesichert ist.

### **6.2.2. Archäologische Kulturdenkmale**

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Prüffalls gem. § 2 DSchG: Straße aus der Römerzeit (ADAB-Id. 101635700) sowie in unmittelbarer Nähe zu einem Archäologischen Kulturdenkmal bzw. einem Prüffall: Villa rustica aus der Römerzeit (ADAB-Id.: 101641082) und Siedlung aus der Jungsteinzeit (ADAB-Id.: 101641088). Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus bis in den Bereich der Planfläche erstrecken. Folglich sind die rechtlichen Bestimmungen hierzu zu beachten.

## **6.3. Kennzeichnung**

### **6.3.1. Altlasten**

Im Bereich der Kennzeichnungen des Bebauungsplanes wurden erhöhte Chrom-Gehalte nachgewiesen, die auf eine stattgefundene Bodendüngung mit Gerbereischlämmen hinweisen und abfallrechtlich relevant sind. In den Teilbereichen mit erhöhten Chrom-Gehalten, in denen Oberböden baubedingt abgeschoben werden müssen, sind die Oberböden und der Unterboden getrennt vom restlichen Vorhabenbereich abzuschieben, separat zu lagern und nach Durchführung von Deklarationsanalysen einer ordnungsgemäßen Bodenverwertung zuzuführen.

## **6.4. Hinweise**

Im Rahmen der Pflanzliste wird eine Auswahl an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen empfohlen, die die Kriterien „heimisch“ und „standortgerecht“ erfüllen.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die nicht Teil der Pflanzempfehlung sind, ist nachzuweisen, dass diese die Anforderungen an heimische und standortgerechte Anpflanzungen erfüllen.

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim las auch im Amt für Baurecht und Denkmalschutz eingesehen werden. Der Hinweis stellt sicher, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können (vgl. BVerwG Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21.10).



## **6.5. Örtliche Bauvorschriften**

### **6.5.1. Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren. Daher ist auch im Interesse der Grundstücksnutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen erforderlich. Folglich sind zudem nur Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen, zulässig. Dies resultiert daraus, dass die Werbeanlagen der Fremdwerbung sich zu den Werbeanlagen der Eigenwerbung unterscheiden. Ziel der Fremdwerbung ist es die (städtebauliche) Aufmerksamkeit zu erregen und somit Kunden zu generieren, wodurch sich diese Anlagen in deren Dimensionierung und Ausgestaltung zu der Eigenwerbung unterscheiden. Durch die reine Zulässigkeit der Eigenwerbung wird das Ziel eines ruhigen Ortsbildes verfolgt. Zudem sind Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Gesamtgröße von 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

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

Im Südosten des Geltungsbereichs an der B3 wird eine Fläche für Nebenanlagen zur Errichtung einer freistehenden Werbeanlage festgesetzt. Die Höhe dieser Werbeanlage ist auf 6 m über Geländeoberkante und die Ansichtsfläche auf insgesamt 13 m<sup>2</sup> begrenzt. Damit wird die Größe der Werbeanlage auf ein stadtgestalterisch verträgliches Maß begrenzt und dem Interesse des Marktbetreibers nach Außendarstellung ausreichend Rechnung getragen. Diese freistehende Werbeanlage kann bei einer Aufstockung des Gebäudes um ein 1. Obergeschoss zudem als Gemeinschaftswerbeanlage dienen, wodurch den Werbebedürfnissen der ansässigen Betreiber entsprochen werden kann. Durch die standort- und flächenbezogene Begrenzung der zulässigen Werbefläche wird des Weiteren eine übermäßige Ansammlung von Werbeanlagen, die den Charakter des Baugebietes übermäßig belasten können, verhindert

Durch den Ausschluss von Lichtwerbungen sowie digitale Werbeanlagen (z.B. LED Werbeanlagen, Videowalls...) mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht oder sich ändernden Darstellungen sowie Skybeamer, soll neben der Schaffung eines stadtgestalterischen verträglichen Maßes, besonders aufgrund der prägenden Lage am Ortseingang, auch eine Behinderung und Störung der Verkehrsteilnehmer der angrenzenden B3 sowie der benachbarten Bewohner vermieden werden.

### **6.5.2. Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden, sofern darauf in den örtlichen Bauvorschriften hingewiesen wird (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW).

## 7. Städtebauliche Daten

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 7.187 m<sup>2</sup>. Diese setzt sich zusammen aus:

Sondergebiet:	5.496 m <sup>2</sup>
Verkehrsbegleitgrün:	145 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	1.546 m <sup>2</sup>

## 8. Verzeichnis der Gutachten

AS Reutemann GmbH Mannheim (26.08.2019): Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchung, Plangebiet „NV Sulzbach“ in Weinheim-Sulzbach, Mannheim

Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (10.08.2020): Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Vorhaben „Nahversorgung in Weinheim – Sulzbach, Heidelberg

Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (21.07.2020): Grünordnungsplan, Bestandsplan

Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (05.11.2020): Grünordnungsplan, Maßnahmenplan

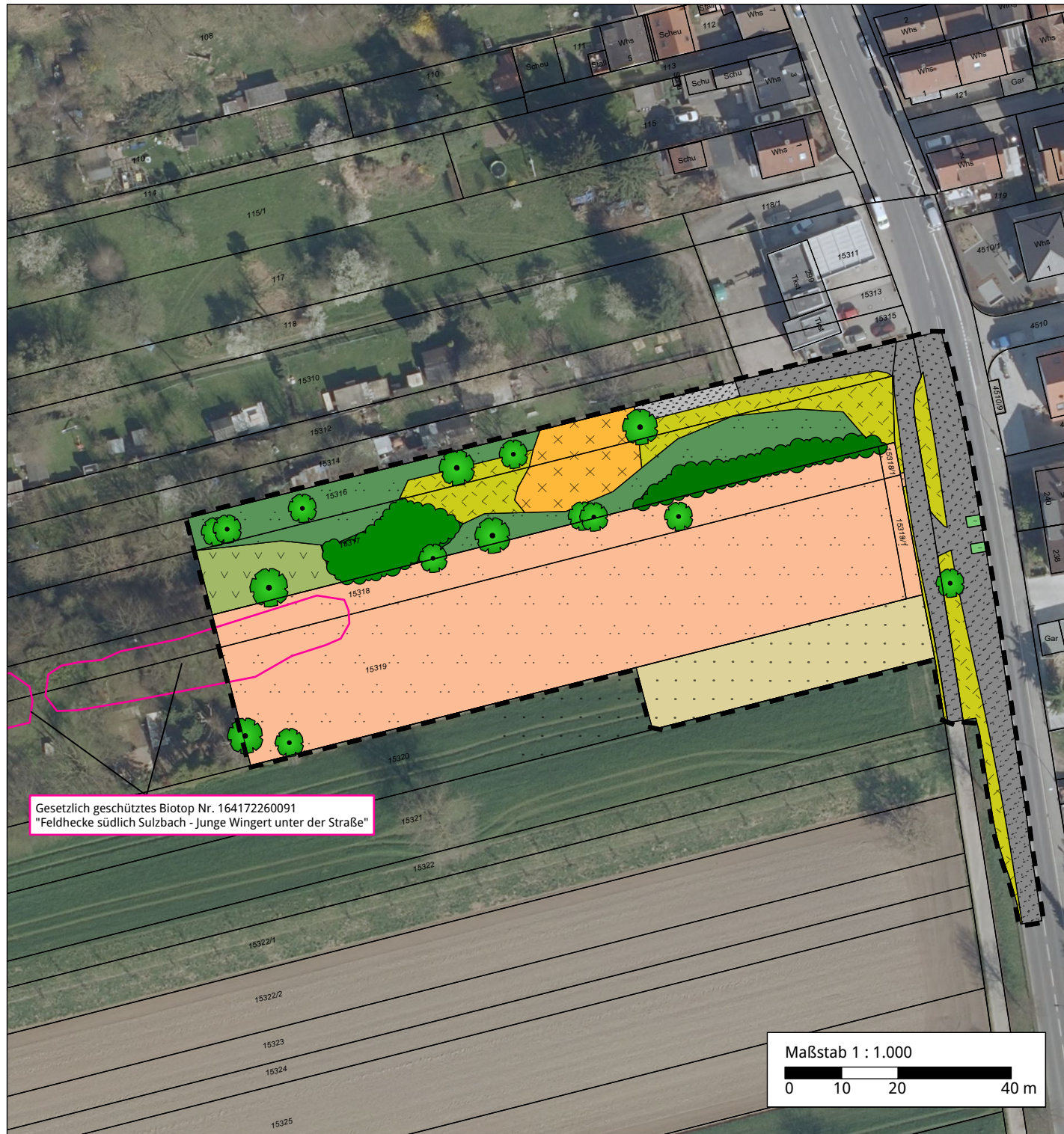
Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (28.10.2020): Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Stadt Weinheim – Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft, Darmstadt

Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (28.10.2020): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Stadt Weinheim – Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet, Darmstadt

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (26.10.2020): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Weinheim, Stadtteil Sulzbach – überarbeitete Fassung -, Ludwigsburg

Prof. Dr. Knoblich, Umwelt- und Baugrundberatung GmbH (10.06.2020): Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden zur Versickerungsfähigkeit, Muldenberechnung, Wettenberg

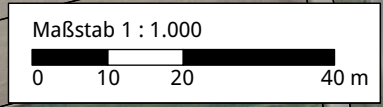
S+B Projekt GmbH (20.+21.11.2019): Versickerungsversuch auf dem Gelände des zukünftigen Netto-Nahversorgermarktes, Rottweil



Gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 164172260091  
"Feldhecke südlich Sulzbach - Junge Wingert unter der Straße"

**LEGENDE Bestand**

-  Neophytendominanzbestand (35.30)
  -  grasreiche Ruderalvegetation (35.64)
  -  Acker (37.10)
  -  Gebüsch mittlerer Standorte (42.20)
  -  Brombeer-Gestrüpp (43.11)
  -  Lianen- oder Kletterpflanzenbestand (43.50)
  -  Laubbaumbestand (59.10)
  -  Laubbaum (nicht eingemessen) (45.10-45.30)
  -  versiegelte Fläche (60.20)
  -  Schotter (60.23)
  -  Kleine Grünfläche (60.50)
  -  Garten (60.60)
- Sonstiges**
-  Planungsgebietsgrenze
  -  Umgrenzung gesetzlich geschütztes Offenlandbiotop nach LUBW



**BIOPLAN** Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung  
St.-Peter-Str. 2 · 69126 Heidelberg · Tel. 06221 4160730  
info@bioplan-landschaft.de · www.bioplan-landschaft.de

---

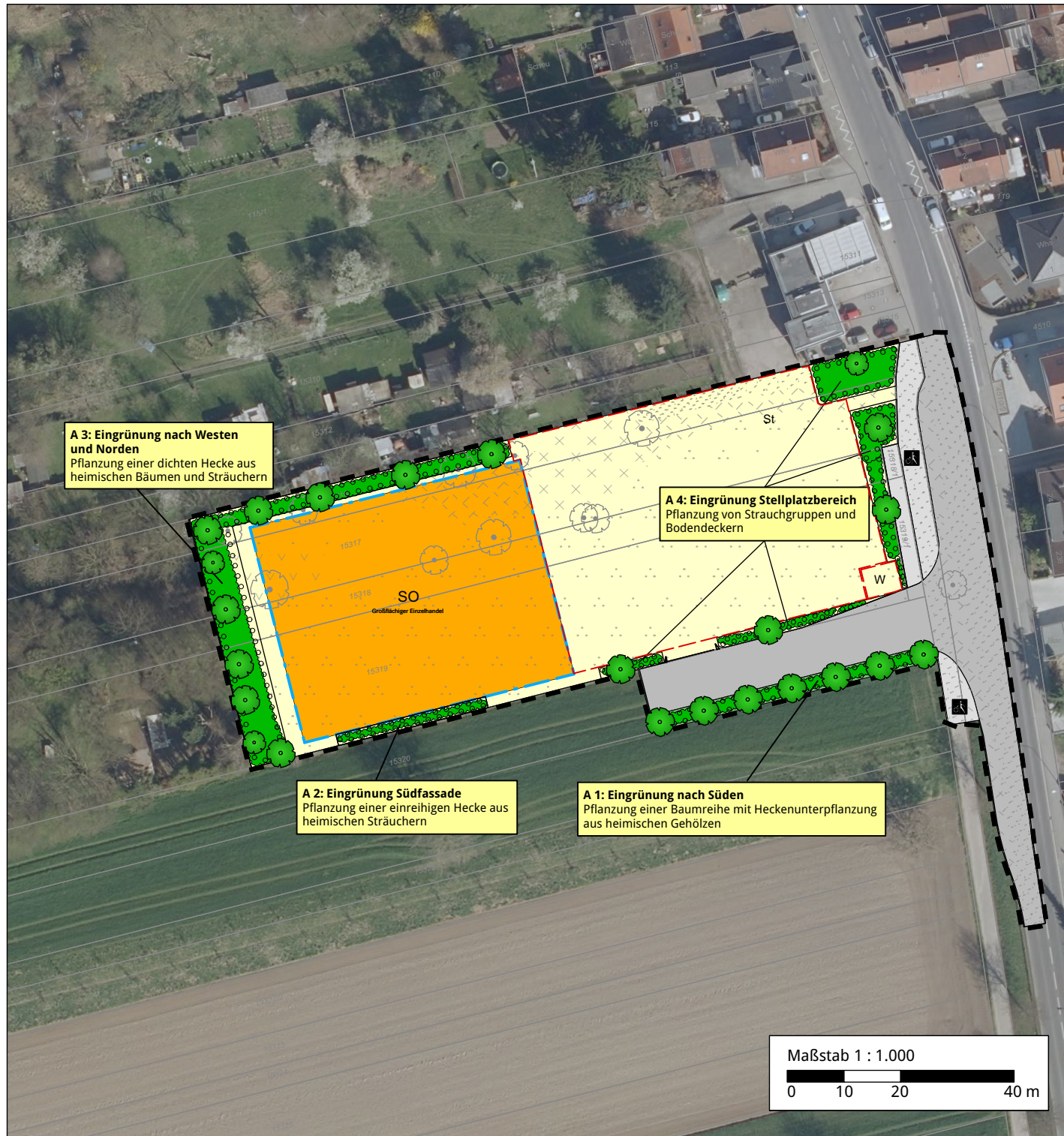
Anlage 1: Bestandsplan

**GOP zum Bebauungsplan Nr. 1/02-18 für den Bereich "Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd" in Weinheim**



21.07.2020



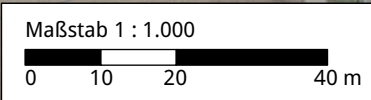


**A 3: Eingrünung nach Westen und Norden**  
Pflanzung einer dichten Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern

**A 4: Eingrünung Stellplatzbereich**  
Pflanzung von Strauchgruppen und Bodendeckern

**A 2: Eingrünung Südfassade**  
Pflanzung einer einreihigen Hecke aus heimischen Sträuchern

**A 1: Eingrünung nach Süden**  
Pflanzung einer Baumreihe mit Heckenunterpflanzung aus heimischen Gehölzen



**LEGENDE**

**Bestand**

- Neophyten dominanzbestand (35.30)
- grasreiche Ruderalvegetation (35.64)
- Acker (37.10)
- Gebüsch mittlerer Standorte (42.20) / Laubbbaumbestand (59.10)
- Brombeer-Gestrüpp (43.11)
- Lianen- oder Kletterpflanzenbestand (43.50)
- Laubb Baum (nicht eingemessen) (45.10-45.30)
- versiegelte Fläche (60.20) / Schotter (60.23)
- Kleine Grünfläche (60.50)
- Garten (60.60)

**Planung**

**Städtebau**

- sonstige Grundstücksfläche
- Straße / Gehweg
- öffentliche Grünfläche
- Baufenster Sondergebiet
- Flächen für Nebenanlagen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich

**Grünordnung**

- Maßnahmenummer und Beschreibung (vgl. auch GOP Text)
- hochstämmigen Einzelbaum pflanzen (Pflanzpflicht)
- Hecke aus heimischen Sträuchern pflanzen (Pflanzpflicht)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen (Pflanzpflicht)

**Sonstiges**

- Planungsgebietsgrenze

**BIOPLAN** Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung  
 St.-Peter-Str. 2 · 69126 Heidelberg · Tel. 06221 4160730  
 info@bioplan-landschaft.de · www.bioplan-landschaft.de

**Anlage 2: Maßnahmenplan**

**GOP zum Bebauungsplan Nr. 1/02-18 für den Bereich "Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd" in Weinheim**



05.11.2020

## **Übersicht über die den Bauleitplanverfahren zu Grunde liegenden Gutachten**

**Bebauungsplan Nr. 1/02-18 sowie  
17. Änderung des Flächennutzungsplans  
für den Bereich  
„Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“**

(bestehend aus Titelblatt, Inhaltsverzeichnis, Zusammenfassung/Fazit).

Hinweis: Die vollständigen Gutachten inklusive zugehöriger Anlagen können beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen oder digital angefordert werden.

## Liste der Gutachten:

AS Reutemann GmbH Mannheim (26.08.2019): Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchung, Plangebiet „NV Sulzbach“ in Weinheim-Sulzbach, Mannheim

S+B Projekt GmbH (20.+21.11.2019): Versickerungsversuch auf dem Gelände des zukünftigen Netto-Nahversorgermarktes, Rottweil

Prof. Dr. Knoblich, Umwelt- und Baugrundberatung GmbH (10.06.2020): Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden zur Versickerungsfähigkeit, Muldenberechnung, Wettenberg

Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (10.08.2020): Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Vorhaben „Nahversorgung in Weinheim – Sulzbach, Heidelberg

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (26.10.2020): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Weinheim, Stadtteil Sulzbach – überarbeitete Fassung -, Ludwigsburg

Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (28.10.2020): Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Stadt Weinheim – Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft, Darmstadt

Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (28.10.2020): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Stadt Weinheim – Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet, Darmstadt



AS Reutemann GmbH \* Friedrich - König - Straße 3 - 5, 68167 Mannheim

Stadt Weinheim  
Amt für Stadtentwicklung  
Obertorstr. 9

69469 Weinheim

## **B E R I C H T**

### zu Boden- und Baugrunduntersuchungen

Projekt: Plangebiet „NV Sulzbach“ (Bereich Lebensmittelmarkt  
Sulzbach - Süd) in 69469 Weinheim - Sulzbach

Auftraggeber: Stadt Weinheim  
Amt für Stadtentwicklung  
Obertorstr. 9  
69469 Weinheim

Auftragnehmer: AS Reutemann GmbH  
Friedrich – König- Str. 3 - 5  
68167 Mannheim

Datum: 26. August 2019

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
1. Veranlassung - Auftrag	2
2. Lage und Standortbeschreibung	2
3. Geländearbeiten / Bodenbeprobungen und Oberbodenprobenahme	3
4. Bodenbeschaffenheit – Aufbau des Untergrundes	4
5. Versickerung	6
6. Bauwerksabdichtung	6
7. Gründung	7
8. Schwarzdeckenmaterial	10
9. Oberbodenbeprobung	10
10. Ausführung	12
11. Zusammenfassung	12

## **ANLAGEN**

- 1 Lageplan der Ramm- und Rammkernsondierungen sowie der Flächen zur Oberbodenbeprobung und Beprobung Schwarzdecken Maßstab 1 : 500
- 2 Bodenprofilaufnahmen der Rammkernsondierungen S1 bis S8 und Schlagzahldiagramme DPL 1 bis DPL 4
- 3 Analysenprüfbericht Dr. Graner&Partner GmbH  
 Nr. 1952860: Oberbodenproben mit Analytik auf Schwermetalle inkl. Arsen  
 Nr. 1952861: Schwarzdeckenproben mit Analytik auf polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
- 4 Laborbericht Geotechnisches Büro Moser  
 Nr. Kons 001 bis Kons 003: Konsistenzgrenzen/Plastizitäten an drei Bodenproben

Dies sollte im Rahmen (baugrundtechnisch) notwendiger Bodenaushubmaßnahmen und hierbei gemäß geltendem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz erforderlichen abfallrechtlichen Untersuchungen von Bodenüberschußmassen berücksichtigt werden.

## 10. Ausführung

Geplante Baumaßnahmen mit Aushubarbeiten, Verfüllung von Geländevertiefungen, empfehlen wir hinsichtlich der Einhaltung **abfallrechtlicher Belange** fachgutachterlich zu begleiten. Die Baumaßnahme mit Aushubarbeiten sowie die Bau- und Gründungsarbeiten, sind zudem **grundbautechnisch** zu überwachen und entsprechend dem Baufortschritt abzunehmen.

Nach Festlegung der genauen Bauhöhen sind die unter Kapitel 7.1 und 7.2 vorläufig angegebenen Daten zu überprüfen und ggf. anzupassen. Die dargestellte Baugrundsituation erfolgte auf einer Interpolation punktueller Aufschlüsse, die Abweichungen nicht ausschließen. Treten bei geplanten Bauausführungen Unregelmäßigkeiten auf, ist der Gutachter unverzüglich zu verständigen. Wir empfehlen beim Vorliegen entsprechender Planungen rechtzeitig einen informellen Austausch mit dem Gutachter.

## 11. Zusammenfassung

Folgende Aussagen bzgl. Versickerungsfähigkeit und Bodenbelastungen können zusammenfassend getroffen werden:

- eine Versickerung anfallender Wässer auf dem Grundstück ist nicht möglich
- die Untersuchungsbefunde (Bodenanalytik) dokumentieren keine Prüfwertüberschreitungen (Prüfwerte BBodSchV für Wohngebiete)

Das Gutachten darf nur als Gesamtes an Dritte ausgehändigt werden. Bei der Weitergabe von einzelnen Kapiteln oder Anlagen ist die Gefahr von Fehlinterpretationen nicht auszuschließen.

Mannheim, den 26. August 2019

AS Reutemann GmbH



Dipl. Geol. Schmid -

gez.

- Dipl. Ing. Peter Josy -

# DOKUMENTATION

Versickerungsversuch auf dem Gelände des zukünftigen Netto-Nahversorgermarktes  
Stadt Weinheim / Gemarkung Sulzbach.

## Projekt:

Nahversorgung Weinheim Sulzbach Ansiedlung Netto

## Vorbemerkung:

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens, für anfallendes Oberflächenwasser nachzuweisen, wurde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt Weinheim (Herrn Torni) ein Versickerungsversuch nach Vorgabe durchgeführt. Besondere Auswirkungen, insbesondere von Wasseransammlungen durch ein Regenereignis, sind für diese Flächen nicht bekannt. Ebenso deutet das nicht Vorhandensein von Entwässerungsbauwerken (Gräben usw.) darauf hin, dass es bezüglich der Oberflächenversickerung zu keinen Konflikten oder Problemen gekommen ist.

## Versuchszeitraum:

20.11.2019 bis 21.11.2019

## Versuchsgebiet:

69469 Weinheim  
Gemarkung Sulzbach  
An der alten B3 / nördliche Bergstraße





**DOKUMENTATION**

**Versickerungsversuch auf dem Gelände des zukünftigen Netto-Nahversorgermarktes  
Stadt Weinheim / Gemarkung Sulzbach.**

Abb	NR	20191120_162031	Zeit	Mittwoch, 20. November 2019, 16:20:31
-----	----	-----------------	------	---------------------------------------

**Abschließende Feststellung:**

Beim Aufsuchen der Versuchsstelle durch die Herren Torni und Schweikert am 21.11.2019 um 11:00 Uhr war die Probebohrung komplett trocken gefallen und kein Wasserstand mehr feststellbar, was wie erwartet, u.E. auf eine gute Versickerungsfähigkeit schließen lässt.

**Anlagen:**

- Lageplan mit Versuchsbohrung Versickerungsversuch Oberflächenwasser

Gefertigt und bearbeitet:

Richtigkeit des Vorgehens / Durchführung wurde geprüft und bestätigt das Tiefbauamt Weinheim durch Inaugenscheinnahme am Folgetag  
 Versickerungsfähigkeit war gegeben

**S + B Projekt GmbH**  
Projektierung und Bau von Handelsflächen

Sitz der Gesellschaft:  
Brunnenackerstr. 20  
78628 Rottweil  
Stuttgart HRB 470801

.....  
gez.

Stadt Weinheim  
Eigenbetrieb Stadtentwässerung  
Obertorstr. 9  
69469 Weinheim  
.....  
Stempel



**PROF. DR. KNOBLICH**  
Umwelt- und Baugrundberatung GmbH

Schoofs Immobilien GmbH  
Schleussnerstraße 100  
**63263 Neu-Isenburg**

10. Juni 2020

- Planung
- Sanierung
- Überwachung
- Rückbau

**Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden zur  
Versickerungsfähigkeit, Muldenberechnung  
Standort 69469 Weinheim, Gemarkung Sulzbach für die  
Flurstücke 15316, 15317, 15318, 15319, 15320**

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet. Hierdurch ist das gezielte Ableiten von Niederschlagswasser in den Untergrund gemäß §§ 2 Abs.1, 3 Abs.1 Nr. 5 WHG erlaubnispflichtig. Des Weiteren können weitergehende Einschränkungen gefordert bzw. das Vorhaben ganz untersagt werden.

Die Planung sieht vor anfallendes Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser aus dem Parkplatzbereich eines geplanten Lebensmittelmarktes auf dem Areal zu versickern. Zusätzlich soll anfallendes Niederschlagswasser das auf der benachbarten, noch anzulegenden Stichstraße, anfallen wird, versickert werden.

Der Untergrund im Bereich der Versickerungsversuche besteht aus quartären Schluffen und Fein- bis Mittelsandablagerungen am östlichen Grabenrand des Oberrheingrabens. Aus früheren und aktuellen Bodenaufschlüssen ist bekannt, dass in den, ab etwa 2,5 m unter der derzeitigen Geländeoberfläche anstehenden, schwach schluffigen bis schluffigen bzw. tonigen Fein- bis Mittelsanden zusätzlich Schluff- und Tonlinsen auftreten können.

Die Grundwasseroberfläche schwankt zwischen 90-95 m ü. NN, also etwa rund 6m unter der derzeitigen Geländeoberfläche. Das Gelände steigt in östlicher Richtung, zur Bundesstraße B3, um etwa 2,5 m an.

Um die Durchlässigkeit der angetroffenen Bodenschichten am Projektstandort zu bestimmen, wurden vor Ort mehrere Feldversuche zur Versickerungsfähigkeit durchgeführt.

Die Örtlichkeiten der Versuche sind im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet.

Bei diesen Feldversuchen handelt es sich um sogenannte Permeabilitäts-Infiltrations-Tests (PIV-Tests) mit abnehmender Druckhöhe.

Die Auswertung erfolgte nach den entsprechenden USBR-Formeln unter Berücksichtigung des gültigen Infiltrationsbereiches.

Hausanschrift  
Höhenstraße 58  
D-35435 Wettenberg  
Ortsteil Krofdorf-Gleiberg

Telefon  
(0641) 250 39 155

Telefax  
(0641) 250 39 154

Email  
info@Knoblich-Wettenberg.de

Ust.-ID.-Nr.  
DE 201 713 635

Amtsgericht Giessen HRB 7554

St.-Nr.  
020 241 4007

Bankverbindung  
Sparkasse Gießen  
IBAN DE42 5135 0025 0200 6083 71  
BIC SKGIDE5FXXX

Geschäftsführer  
Christopher Knoblich





**PROF. DR. KNOBLICH**

Umwelt- und Baugrundberatung GmbH

### Parkplatzfläche etwa 2.800m<sup>2</sup>

Die benötigte Fläche der Versickerungsmulde liegt bei 670m<sup>2</sup>, das erforderliche Mindestspeichervolumen bei rund 145m<sup>3</sup>, Die maßgebende Regendauer von 4h und einer Regenspende von 28,9 Liter / (sec\*ha) ergeben eine Entleerungszeit von 23,9 Stunden (maximal zulässig 24h). Die Berechnung ist in der Anlage 5 beigefügt.

### Stichstraße etwa 565m<sup>2</sup>

Die benötigte Fläche der Versickerungsmulde liegt bei 250m<sup>2</sup>, das erforderliche Mindestspeichervolumen bei rund 47m<sup>3</sup>, Die maßgebende Regendauer von 3h und einer Regenspende von 51,5 Liter / (sec\*ha) ergeben eine Entleerungszeit von 20,6 Stunden (maximal zulässig 24h). Die Berechnung ist in der Anlage 5 beigefügt.

### Fazit

Es zeigt sich, dass bei dem angewendeten Durchlässigkeitsbeiwert die Versickerungsbauwerke verhältnismäßig groß werden, so dass die Wirtschaftlichkeit in Frage steht.

Auch wenn im vorliegenden Bericht eine theoretische Berechnung von Bauwerken zur Versickerung gegeben ist, kann doch durch die Inhomogenität des anstehenden Bodens eine dauerhafte und kontrolliert sichere Versickerung aus unserer Sicht nicht gewährleistet werden. In allen Sondierungen wurden auf kurze Distanzen unterschiedliche Gehalte an Schluffen und sogar Tonen in verschiedenen Höhenlagen angetroffen, die den angesetzten Durchlässigkeitsbeiwert deutlich verschlechtern können. Aus diesem Grund empfehlen wir hier an diesem Standort auf eine Versickerung zu verzichten.


  
**C. Knoblich**  
 (Geschäftsführer)

  
**PROF. DR. KNOBLICH**  
 Umwelt- und Baugrundberatung GmbH  
 Höhenstraße 58  
 D-35435 Wettenberg-Gleiberg/Hessen  
 Tel. (0641) 250 39 155 Fax (0641) 250 39 154

  
**J. Schwarz**  
 (Diplom-Geologe)

- Planung
- Sanierung
- Überwachung
- Rückbau

Hausanschrift  
 Höhenstraße 58  
 D-35435 Wettenberg  
 Ortsteil Krofdorf-Gleiberg

Telefon  
 (0641) 250 39 155

Telefax  
 (0641) 250 39 154

Email  
 info@Knoblich-Wettenberg.de

Ust.-ID.-Nr.  
 DE 201 713 635

Amtsgericht Giessen HRB 7554

St.-Nr.  
 020 241 4007

Bankverbindung  
 Sparkasse Gießen  
 IBAN DE42 5135 0025 0200 6083 71  
 BIC SKGIDE5FXXX

Geschäftsführer  
 Christopher Knoblich



**Stadt Weinheim**

**Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen  
zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim – Sulzbach**



Stand: 10. August 2020

Bearbeitung: M. Sc. Bernadette Gross  
Dr. Andreas Bauer  
Dr. Ulrich Weinhold (Fledermäuse)



Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung  
St.-Peter-Straße 2 . 69126 Heidelberg . t 06221 4160730 . f 06221 4160745  
info@bioplan-landschaft.de . www.bioplan-landschaft.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Bestandsbeschreibung der Biotopstrukturen .....</b>	<b>2</b>
<b>3.0</b>	<b>Artenschutzrechtliche Grundlagen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Gesetzliche Vorschriften für besonders geschützte und andere Tier- und Pflanzenarten .....	8
3.2	Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände und zur Kompensation des Eingriffs .....	8
3.3	Schutzgebiete .....	9
3.4	Geschützte Arten.....	10
<b>4.0</b>	<b>Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen.....</b>	<b>13</b>
4.1	Herpetofauna (Amphibien und Reptilien).....	13
4.2	Avifauna (Brutvögel) .....	14
4.3	Fledermäuse (Dr. Ulrich Weinhold) .....	18
<b>5.0</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>30</b>
<b>6.0</b>	<b>Verwendete Literatur .....</b>	<b>31</b>
<b>7.0</b>	<b>Aktivitäts-, Eingriffs- und Maßnahmenzeiträume .....</b>	<b>34</b>

## 5.0 Fazit

Reptilien	Das Untersuchungsgebiet weist zumindest teilweise im östlichen Bereich des Freizeitgartens Strukturen auf, die auf das Vorkommen von Zauneidechsen ( <i>Lacerta agilis</i> ) hinweisen könnten. Während der Begehungen konnten jedoch keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Mögliche Gründe für das Fehlen von Zauneidechsen trotz vorhandener Habitatstrukturen (extensiv gepflegtes Grünland mit angrenzenden Gehölzstrukturen) könnten die nahe Lage zur Wohnbebauung und dadurch ein Vorkommen von Hauskatzen sein, die durch ihre Jagdaktivitäten des Öfteren für das Fehlen von Zauneidechsen in Siedlungsnähe verantwortlich sind. Bei den Begehungen konnten Hauskatzen im Untersuchungsgebiet beobachtet werden. Des Weiteren sind größere Teile des Untersuchungsgebietes mehr oder weniger stark durch Gehölze verschattet. Aktuell muss basierend auf den Untersuchungsergebnissen davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie daran angrenzend keine Zauneidechsen vorkommen. Es sind daher keine Maßnahmen notwendig.
Brutvögel	Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung zeigte sich, was die Vogelarten betrifft, bezogen auf die geringe Flächengröße als relativ artenreich (Tabelle 2). Für über ein Drittel der nachgewiesenen Vogelarten ist das Untersuchungsgebiet als Brutrevier zu werten. Es handelt sich um typische Arten der Gehölzstrukturen und des Siedlungsbereichs. Daneben wurden auch Arten des Offenlandes / Halboffenlandes nachgewiesen. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen definiert.
Fledermäuse	Folgende Fledermausarten konnten im Plangebiet und angrenzend entweder mit dem Detektor oder der Horchbox nachgewiesen werden: Breitflügel-Fledermaus ( <i>Eptesicus serotinus</i> ), Bartfledermaus ( <i>Myotis brandtii/mystacinus</i> ), Großer Abendsegler ( <i>Nyctalus noctula</i> ), Großes Mausohr ( <i>Myotis myotis</i> ), Mückenfledermaus ( <i>Pipistrellus pygmaeus</i> ), Kleiner Abendsegler ( <i>Nyctalus leisleri</i> ), Langohrfledermaus ( <i>Plecotus</i> sp.), Rauhautfledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> ), Wasserfledermaus ( <i>Myotis daubentonii</i> ) Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> ), sowie nicht näher bestimmbare Rufe der Gattung <i>Myotis</i> . Insgesamt konnten 1.288 Aufnahmen ausgewertet werden. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen definiert.
Artenschutzrechtliche Beurteilung	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung  
eines Lebensmittelnaversorgers  
in der Stadt Weinheim,  
Stadtteil Sulzbach  
- überarbeitete Fassung -

---

**Auftraggeber:** Stadt Weinheim

**Projektleitung:** Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, am 26.10.2020

---



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>5</b>
1. Aufgabenstellung	5
2. Definitionen	5
3. Daten des Vorhabens	7
4. Rechtliche Rahmenbedingungen	9
4.1 Vorgaben des Bau- und Planungsrechts	9
4.2 Vorgaben der Raumordnung	9
4.3 Kommunales Einzelhandelskonzept	11
<b>II. Standortbeschreibung und -bewertung</b>	<b>14</b>
1. Makrostandort Weinheim	14
2. Mikrostandort Sulzbach-Süd, Nördliche Bergstraße	17
3. Fazit der Standortbewertung	20
<b>III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation</b>	<b>21</b>
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Weinheim	21
2. Wettbewerbssituation in angrenzenden Kommunen	22
3. Fazit der Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung	23
<b>IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft</b>	<b>27</b>
1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets des Vorhabens	27
2. Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale	28
<b>V. Auswirkungsanalyse</b>	<b>29</b>
1. Umsatzermittlung des Vorhabens	29
2. Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen und Wettbewerbswirkungen	31
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	33
3.1 Auswirkungen in der Stadt Weinheim	33
3.2 Auswirkungen in umliegenden Gemeinden	35
<b>VI. Prüfung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung</b>	<b>37</b>
<b>VII. Zusammenfassung der Untersuchung und abschließende Bewertung</b>	<b>40</b>



## VII. Zusammenfassung der Untersuchung und abschließende Bewertung

### Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

<b>Vorhaben / Planstandort</b>	<p>Sulzbach ist der drittgrößte Stadtteil von Weinheim, verfügt aber bisher über keinen Lebensmittelmarkt. Zur Schließung von Versorgungslücken im Nahversorgungsbereich sieht das Einzelhandelskonzept Weinheim auch neue Standorte vor. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim sieht für den Stadtteil Sulzbach zukünftig ausdrücklich ein Nahversorgungszentrum vor.</p> <p>Zur Verbesserung der örtlichen Nahversorgung sind in Sulzbach ein Lebensmittelmarkt mit ca. 800 m<sup>2</sup> VK sowie ein integrierter Backshop mit ca. 70 m<sup>2</sup> VK geplant. Die Auswirkungsanalyse zum Vorhaben basiert auf § 11 Abs. 3 BauNVO.</p> <p>Angesichts der begrenzten Größe sowie der Standort- und Wettbewerbsbedingungen ist nicht von einem der führenden Lebensmittelketten (EDEKA, REWE, tegut, Aldi, Lidl) auszugehen sondern von einem kleineren Discounter wie etwa Netto, Norma oder Penny, die typische Nahversorgungskonzepte verfolgen.</p> <p>Der Planstandort liegt im südlichen Anschluss an die Ortsbebauung von Sulzbach an der Nördlichen Bergstraße (B 3). Bisher wurde das Areal landwirtschaftlich bzw. durch Kleingärten genutzt.</p>
<b>Angebots- und Wettbewerbs- situation</b>	<p>In der Stadt Weinheim ist ein ausdifferenziertes Angebot von insgesamt 14 Lebensmittelmärkten mit mehr als 400 m<sup>2</sup> VK vorhanden, die das Stadtgebiet weitgehend abdecken. Nur im Stadtteil Sulzbach besteht eine Versorgungslücke. Hier kann die bisher einzige Bäckerei (nur halbtags geöffnet) nur ca. 2 – 3 % der örtlichen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel am Ort binden.</p> <p>Im Umland verfügen alle Nachbarkommunen über ein adäquates Lebensmittelangebot. Wesentlich für die Beurteilung ist die Ausstattung mit Lebensmittelmärkten in den Nachbarkommunen Hemsbach (vier Discounter, zwei Supermärkte) und Birkenau (zwei Discounter, ein Supermarkt), von wo aus der Planstandort direkt erreichbar ist.</p>
<b>Einzugsgebiet und Kauf- kraftpotenzial</b>	<p>Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes wird in erster Linie von anderen Lebensmittelmärkten in Weinheim, Hemsbach, Birkenau und Mörlenbach beschränkt, außerdem von den zunehmenden Entfernungen.</p> <p>Aus der Weinheimer Kernstadt und aus Umlandkommunen sind deshalb keine regelmäßigen Verflechtungen mit dem Vorhabenstandort mehr zu erwarten. Möglich sind jedoch gelegentliche Umsatzzuflüsse durch Arbeitspendler (= Streukunden).</p> <p>Das Einzugsgebiet beschränkt sich somit auf den Stadtteil Sulzbach. Hier leben derzeit 2.760 Einwohner. Das dortige Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf ca. 6,8 Mio. € p. a.</p>
<b>Umsatzerwartung</b>	<p>Unter Verwendung des Marktanteilprinzips wurde für den geplanten Lebensmittelmarkt und den Backshop im Worst Case eine Gesamtumsatzerwartung von ca. 3,7 Mio. € errechnet. Davon entfallen ca. 3,2 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,5 Mio. € auf Nichtlebensmittel-Sortimente (v. a. Drogeriewaren, Tiernahrung, Aktionswaren).</p>
<b>Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO</b>	<p>Die aus dem Vorhaben resultierenden Umsatzumverteilungseffekte beziehen sich hauptsächlich auf Anbieter im Stadtgebiet von Weinheim (Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern insgesamt ca. 2,2 Mio. €; durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote ca. 2 %).</p> <p>In Weinheim werden zum größten Teil Standorte in zentralen Versorgungsbereichen betroffen sein (v. a. Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Berg-</p>

### Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

	<p>straße / Nördliche Hauptstraße, im Hauptzentrum 3 Glocken). Da sich die Auswirkungen auf mehrere Standorte verteilen und es sich bei den hauptsächlich betroffenen Anbietern um besonders leistungsstarke Filialisten handelt, können negative Folgewirkungen auf die Bestandsstruktur ausgeschlossen werden.</p> <p>In den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentren Innenstadt, Mult und 3 Glocken) sowie in den ausgewiesenen Nahversorgungszentren sind keine Angebotsschwächungen zu erwarten; hierzu wurden durchschnittliche Umverteilungsquoten zwischen ca. 1 % und 5 – 6 % errechnet. Insgesamt ist im Weinheimer Stadtgebiet weder mit städtebaulichen noch mit versorgungsstrukturellen Effekten zu rechnen.</p> <p>Das Ansiedlungsvorhaben eines Lebensmittelmarkts in Sulzbach wird dort eine erhebliche Verbesserung der Nahversorgung und eine Reduzierung der erforderlichen Einkaufsfahrten bewirken. Das Vorhaben zur Schließung der Versorgungslücke in Sulzbach entspricht damit den Zielen des Einzelhandelskonzepts Weinheim.</p> <p>Außerhalb Weinheims betreffen die absehbaren Umsatzzumlenkungen größtenteils Lebensmittelmärkte in Hemsbach (Umsatzverluste dort insgesamt ca. 0,7 – 0,8 Mio. €; durchschnittliche Umsatzzumverteilungsquote ca. 2 – 3 %). In den übrigen Umlandkommunen bewegen sich die ermittelten durchschnittlichen Umverteilungsquoten bei unter 1 %. Bestandsgefährdungen von strukturprägenden Anbietern oder Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereichen sind in keiner Kommune zu erwarten.</p>
<b>Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Vorgaben</b>	<p>Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Mittelzentrum. Der geplante Lebensmittelmarkt wird rund 80 % seiner Umsätze aus dem Stadtgebiet von Weinheim erzielen (darunter ca. 70 % mit der Wohnbevölkerung von Sulzbach). Zentralitäts- und Kongruenzgebot werden also erfüllt.</p> <p>Das Vorhaben führt nicht zu Gefährdungen des Betriebsbestands in zentralen Versorgungsbereichen von Weinheim oder anderen zentralen Orten und somit nicht zu Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges und der Funktionsfähigkeit der zentralen Lagen. Im Stadtteil Sulzbach tritt mit der Vorhabenrealisierung eine ganz erhebliche Aufwertung der örtlichen Nahversorgungssituation ein, da hier bisher kein Lebensmittelmarkt ansässig ist. Das Vorhaben entspricht somit dem Beeinträchtungsverbot.</p> <p>Der Planstandort liegt außerhalb der Siedlungsbebauung und nicht in einem „Zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte“. Es handelt sich jedoch um ein Einzelhandelsprojekt mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, welches eindeutig der Nahversorgung dient. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in der Standortkommune oder in anderen Gemeinden und deren Ortskernen sind als Folge des Vorhabens nicht zu erwarten. Der Standort ist gut in das örtliche ÖPNV-Netz integriert (Bushaltestelle ca. 300 m entfernt) und verfügt zudem über eine Fuß- und Radweganbindung in die Wohngebiete von Sulzbach. Ein Alternativstandort für den Lebensmittelmarkt in besser integrierter Lage, mit dem eine Nutzungsbündelung mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erzielt werden könnte, konnte in Sulzbach nicht gefunden werden.</p>



# **SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE**

**Bebauungsplan Nr. 1/02-18**

**"Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd"**

**Stadt Weinheim**

**- Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft -**

## **AUFTRAGGEBER:**

Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt  
Schleussnerstr. 100  
63263 Neu-Isenburg

## **BEARBEITER:**

Dr. Frank Schaffner

**BERICHT NR.:** 19-2863/Markt/2

28.10.2020

---

**DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH**

**Schalltechnisches Büro**

64297 Darmstadt - Strohweg 45 - Tel. 0 61 51 / 2 78 99 67  
[dr.gruschka.gmbh@t-online.de](mailto:dr.gruschka.gmbh@t-online.de) - [www.dr-gruschka-schallschutz.de](http://www.dr-gruschka-schallschutz.de)

## **I N H A L T**

- 0 Zusammenfassung**
- 1 Sachverhalt und Aufgabenstellung**
- 2 Grundlagen**
- 3 Anforderungen an den Immissionsschutz**
- 4 Vorgehensweise**
- 5 Ausgangsdaten**
- 6 Ergebnisse**

**Anhang**

## 0 Zusammenfassung

In Weinheim ist im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" die Errichtung eines Netto-Lebensmittelmarktes mit Backshop geplant (s. **Abb. 1** im Anhang).

Die vorliegende Lärmimmissionsprognose für das geplante Vorhaben führt unter Berücksichtigung der in **Kap. 1** aufgeführten Betriebsbeschreibung sowie der in **Kap. 5** aufgeführten Emissionsansätze auf der sicheren Seite zum Ergebnis, dass in der Nachbarschaft des Plangebietes die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm /1/ ohne zusätzliche Maßnahmen erfüllt sind. Dies gilt auch beim Betrieb des Backshops an Sonn- und Feiertagen.



# **SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**

**Bebauungsplan Nr. 1/02-18**

**"Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd"**

**Stadt Weinheim**

**- Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet -**

## **AUFTRAGGEBER:**

Stadt Weinheim  
Obertorstr. 9  
69469 Weinheim

## **BEARBEITER:**

Dr. Frank Schaffner

**BERICHT NR.:** 19-2863/Aufstockung/2

28.10.2020

---

**DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH**

**Schalltechnisches Büro**

64297 Darmstadt - Strohweg 45 - Tel. 0 61 51 / 2 78 99 67  
[dr.gruschka.gmbh@t-online.de](mailto:dr.gruschka.gmbh@t-online.de) - [www.dr-gruschka-schallschutz.de](http://www.dr-gruschka-schallschutz.de)



## Inhalt

- 0 Zusammenfassung
- 1 Sachverhalt und Aufgabenstellung
- 2 Grundlagen
- 3 Anforderungen an den Immissionsschutz
- 4 Vorgehensweise
- 5 Ausgangsdaten
- 6 Ergebnisse

## Anhang

## **0**     **Zusammenfassung**

In Weinheim ist im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" die Errichtung eines Netto-Lebensmittelmarktes mit Backshop geplant (s. **Abb. 1** im Anhang). Die schalltechnische Untersuchung zu Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie durch den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes auf die, für eine gewerbliche Nutzung (z. B. Praxen, Büros) vorgesehene Aufstockung des Marktgebäudes führt zu folgenden Ergebnissen:

### **0.1**    **Verkehrslärm**

An der geplanten Marktaufstockung sind durch die Lärmeinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ für Gewerbegebiete eingehalten.

### **0.2**    **Gewerbelärm**

An der Nordfassade der geplanten Marktaufstockung ist durch Andienungsgeräusche im Bereich der Verladerampe der maßgebliche Tag-Immissionsrichtwert der TA Lärm /7/ für Gewerbegebiete überschritten. Mögliche Maßnahmen zur Bewältigung des Immissionskonfliktes durch den Marktbetrieb im Hinblick auf die Marktaufstockung werden in **Kap. 6.2.2** erörtert.

### **0.3**    **Passiver Schallschutz**

An den Fassaden der Marktaufstockung erfüllen Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen der DIN 4109 (5a, 5b) an die Luftschalldämmung gegen Außenlärm.

### **0.4**    **Anmerkung**

Aufgrund der im Hinblick auf Wohnnutzung hohen Beaufschlagung der Marktaufstockung mit Verkehrs- und Gewerbelärm wäre hier eine solche Nutzung nur mit umfangreichen Lärmschutzmaßnahmen und damit einhergehenden Einschränkungen der Anwohner bzw. des Marktbetriebes möglich. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist daher eine Wohnnutzung der Marktaufstockung nicht zu empfehlen.

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**61-SE**

Drucksache-Nr.

**051/22**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Immobilienwirtschaft  
Tiefbauamt**

Datum:

22.03.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	06.04.2022
Ortschaftsrat Sulzbach	Ö	Anhörung	12.04.2022
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	13.04.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd,,

Hier: Beschluss über die Abwägung und über die 17. Änderung des Flächennutzungsplans (Feststellungsbeschluss)

### Beschlussantrag:

1. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ wird beschlossen (Feststellungsbeschluss).

## **Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Dez. II  
1 x Amt 65, 66  
1 x Amt 61 z.d.A.

## **Bisherige Vorgänge:**

- GR/06/19    Bebauungsplan Nr. 1/02-18 sowie 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellungsbeschluss, Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- ATU/01/21    Beteiligung sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Bebauungsplan Nr. 1/02-18 sowie 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, Offenlagebeschluss

## **Beratungsgegenstand:**

### **1. Anlass, Historie der Planung:**

Im Norden von Weinheim befindet sich der Stadtteil Sulzbach. Dieser ist zum derzeitigen Zeitpunkt durch keinen Lebensmittelhändler versorgt und weist somit eine Nahversorgungslücke auf. Die Nahversorgungsmöglichkeiten in der Gemeinde Hemsbach sind kein geeigneter Ersatz, da diese insbesondere für die ältere Bevölkerung fußläufig vom Sulzbacher Ortskern nur schwierig erreichbar sind. Die Notwendigkeit der Versorgung der Sulzbacher Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist somit gegeben. Das anvisierte Plangebiet grenzt direkt an die B3 und ist somit sehr verkehrsgünstig gelegen.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit als Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Lebensmittelmärkten zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Da die Darstellungen des rechtswirksamen FNP von der geplanten Nutzung abweichen, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Konkret erfolgt ein Flächentausch dergestalt, dass ein als bislang gemischte Baufläche dargestellter Bereich an der Bahntrasse im Bereich „Dornäcker“ künftig als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen wird und im Gegenzug am Marktstandort eine bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellter Bereich in eine Sonderbaufläche umgewandelt wird. Im Zuge der Aufstellung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar war dieser Flächentausch bereits auf Ebene der Regionalplanung vollzogen worden.

### **2. Ziele der Planung:**

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, im Plangebiet die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes zu ermöglichen. Dabei wird der Nahversorgungsstandort in Sulzbach planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/02-18 gesichert und somit für die ansässige Bevölkerung die Nahversorgungslücke im Stadtteil geschlossen. Dementsprechend wird das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Versorgung des Stadtteils zu gewährleisten und somit dem Standort eine Nachversorgungsfunktion zuzuweisen. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans setzt die Ziele des Einzelhandelskonzepts und des Regionalplans um und sichert die Nahversorgung in Weinheim-Sulzbach.

Mit der Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die folgenden grundsätzlichen Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Gewerbe“ zur Schließung der Nahversorgungslücke
- Rücknahme/Flächentausch einer gemischten Baufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft
- Hierdurch wird keine Mehrung an Bauflächen erzielt, sondern ein Flächentausch. Die Plangebietsfläche stellt den einzigen sinnvollen Standort für die Initiierung eines Lebensmittelmarktes in Sulzbach dar.

### **3. Lage und Geltungsbereich:**

Sulzbach ist der nördlichste Stadtteil Weinheims und befindet sich deutlich abgesetzt von der Weinheimer Kernstadt an der nördlichen Stadtgrenze zu Hemsbach.

Der Geltungsbereich (Teilbereich 1) umfasst Teile der Flurstücke Nrn. 1209, 15320/1 15316, 15317, 15318, 15319, 15320, und 15367 und vollständig die Flurstücke Nrn. 15316/1, 15317/101, 15318/101, und 15319/101.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Sulzbach und umfasst eine Fläche von ca. 7.187 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten: von der Bergstraße (Flurstück 1209),
- Im Norden: von einem gewerblichen Betrieb sowie Freizeitgärten (Flurstücke 15315, 15313 und 15314),
- Im Westen: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstücke 15316, 15317, 15318, 15319 und 15320)
- Im Süden: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 15321).

Zudem umfasst der Geltungsbereich (Teilbereich 2) eine Rücknahme/Flächentausch einer bisher als gemischte Baufläche ausgewiesenen Fläche, welche die Flurstücke 15279, 15278, 15277 sowie Teile der Flurstücke 15280 und 15258 beinhaltet und eine Fläche von ca. 3.535 m<sup>2</sup> aufweist und wie folgt begrenzt wird:

- Im Osten: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 15305) und dem Schleimweg,
- Im Norden: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 15280),
- Im Westen: von einer Bahntrasse (Flurstück 1281/26)
- Im Süden: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 15276).



#### 4. Verfahren:

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das sonstige Sondergebiet im Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da der Flächennutzungsplan von dem geplanten Vorhaben abweicht, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

#### 5. Bisheriges Verfahren:

##### 5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB):

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 22.05.2019 den Beschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Dieser Beschluss umfasste zudem die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 01.09.2020 bis zum 02.10.2020. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 01.09.2020 bis zum 02.10.2020 beteiligt. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 32 Rückmeldungen ein, von denen 15 Anregungen enthielten.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und wurden, soweit sinnvoll, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die Änderungen der Planinhalte wurden in der Beschlussvorlage für die Sitzung vom 13.01.2021 (ATU/01/21, Offenlagebeschluss) beschrieben. Sämtliche Stellungnahmen sind im Abwägungsdokument (Anlage 1) wiedergegeben. Den vorgebrachten Anregungen wurden die Stellungnahmen der Verwaltung als Behandlungsvorschlag gegenübergestellt.



## **5.2 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB):**

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt (26.01.2021 – 26.02.2021). Parallel dazu holte die Stadt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, zum Planentwurf und der Begründung ein. Es gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 32 Rückmeldungen ein, von denen 13 Anregungen enthielten.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wurde insbesondere hinterfragt, ob ein Einzelhandelsbetrieb an der geplanten Stelle im Hinblick auf damit einhergehende Schallemissionen mit der Umgebungsbebauung verträglich ist. Dieses wurde durch ein schalltechnisches Gutachten bestätigt.

Im Übrigen beziehen sich die eingegangenen Stellungnahmen vornehmlich auf die Ebene des Bebauungsplans.

## **6. Weiteres Vorgehen:**

Nach dem Beschluss des Gemeinderats über die Abwägung und die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Plan dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Genehmigung vorgelegt. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

## **Alternativen:**

Einstellung des Verfahrens zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans. Damit würde darauf verzichtet, die Darstellungen des Flächennutzungsplans an die sich aus dem Bebauungsplan Nr. 1/02-18 ergebenden Erfordernisse anzupassen. Der Bebauungsplan Nr. 1/02-18 könnte damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dies hätte zur Konsequenz, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/01-09 mit dem derzeitigen Planentwurf nicht abgeschlossen und die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarktes nicht wie geplant verwirklicht werden kann.

## **Finanzielle Auswirkung:**

Durch den Beschluss entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

## **Anlagen:**

Nummer:	Bezeichnung
1	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB
2	Planzeichnung
3	Begründung

## **Beschlussantrag:**

1. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ wird beschlossen (Feststellungsbeschluss).

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister



## **A B W Ä G U N G**

### **der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB**

im Aufstellungsverfahren zur

17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“

Stand: 21.03.2022

## **1. Beteiligungsschritte**

### **A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

**Zeitraum:** vom 01.09.2020 bis 02.10.2020

#### **Eingegangene Stellungnahmen:**

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

**Zeitraum:** vom 01.09.2020 bis 02.10.2020

### **Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

B 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Keine Anregungen, E-Mail vom: 04.09.2020
B 2	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	Stellungnahme, E-Mail vom: 05.10.2020
B 3	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 44, Straßenplanung	Keine Rückmeldung
B 4	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 45, Straßenbetrieb und Verkehrstechnik	Keine Rückmeldung
B 5	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 54.1 – 4 Industrie und Kommunen	Keine Rückmeldung
B 6	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 55, Naturschutz, Recht	Stellungnahme, E-Mail vom: 28.09.2020
B 7	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahme, Schreiben vom: 04.09.2020
B 8	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW	Stellungnahme, E-Mail vom 01.09.2020
B 9	Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Stellungnahme, E-Mail vom: 24.09.2020
B 10	Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. 3, Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr	Stellungnahme, E-Mail vom: 01.10.2020
B 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung	Keine Rückmeldung
B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenbauamt	Stellungnahme, E-Mail vom 30.09.2020
B 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat IV, Baurechtsamt	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim

17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“

Abwägung  
21.03.2022

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	Keine Anregungen, Schreiben vom: 09.09.2020
B 15	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt	Stellungnahme, E-Mail vom: 30.09.2020
B 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat IV, Untere Wasserbehörde	Keine Rückmeldung
B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde	Stellungnahme, E-Mail vom: 09.10.2020
B 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	Keine Anregungen, Schreiben vom: 08.09.2020
B 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde	Stellungnahme, Schreiben vom: 05.10.2020
B 20	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbehörde	Keine Rückmeldung
B 21	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt	Stellungnahme, Schreiben vom: 21.10.2020
B 22	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Kreisforstamt/Forstamt Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom: 29.09.2020
B 23	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Flurneuordnung	Keine Rückmeldung
B 24	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Schulen, Kultur und Sport	Keine Rückmeldung
B 25	Verband Region Rhein-Neckar	Keine Rückmeldung
B 26	Polizeipräsidium Mannheim	Stellungnahme, E-Mail vom: 29.09.2020
B 27	Polizeipräsidium Mannheim, Prävention	Keine Rückmeldung
B 28	OFD Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom: 03.09.2020
B 29	Finanzamt Weinheim	Keine Rückmeldung



Stadt Weinheim

17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“

Abwägung  
21.03.2022

B 30	Deutscher Wetterdienst, Regionales Klimabüro Freiburg	Keine Anregungen, Schreiben vom: 23.09.2020
B 31	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom: 29.09.2020
B 32	Gemeindeverwaltung Birkenau	Keine Rückmeldung
B 33	Gemeindeverwaltung Gorxheimertal	Keine Anregungen, Schreiben vom: 23.09.2020
B 34	Gemeindeverwaltung Heddesheim	Keine Rückmeldung
B 35	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach	Keine Rückmeldung
B 36	Gemeindeverwaltung Hemsbach	Keine Rückmeldung
B 37	Gemeindeverwaltung Hirschberg	Keine Anregungen, E-Mail vom: 08.09.2020
B 38	Gemeindeverwaltung Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom: 01.09.2020
B 39	Gemeindeverwaltung Schriesheim	Keine Rückmeldung
B 40	Magistrat der Stadt Viernheim	Keine Rückmeldung
B 41	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 42	MVV Netze GmbH	Keine Rückmeldung
B 43	Abwasserverband Bergstraße	Keine Rückmeldung
B 44	Wasserzweckverband Eichelberg-Gruppe	Keine Rückmeldung
B 45	Stadtwerke Weinheim	Keine Rückmeldung
B 46	Transnet BW	Keine Anregungen, E-Mail vom: 11.09.2020
B 47	EnBW Regional AG	Keine Rückmeldung
B 48	Amprion GmbH	Keine Anregungen, E-Mail vom: 02.09.2020
B 49	DB Energie GmbH	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim

17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“

Abwägung  
21.03.2022

B 50	Westnetz GmbH	Stellungnahme, E-Mail vom: 01.09.2020
B 51	Gascade Gastransport GmbH	Keine Anregungen, E-Mail vom: 16.09.2020 und 21.09.2020
B 52	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Pri 21, Bauleitplanung	Stellungnahme, E-Mail vom: 04.09.2020
B 53	Unitymedia Zentrale Planung	Keine Anregungen, E-Mail vom: 07.09.2020
B 54	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar	Keine Rückmeldung
B 55	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe – Clearingstelle-	Keine Anregungen, E-Mail vom: 01.09.2020
B 56	DB AG, DB Immobilien, Region Südwest	Keine Rückmeldung
B 57	Weinheimer Busverkehr (WEBU)	Keine Rückmeldung
B 58	RNV GmbH	Keine Rückmeldung
B 59	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH	Keine Rückmeldung
B 60	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH	Keine Rückmeldung
B 61	V-Bus GmbH	Keine Rückmeldung
B 62	Deutsche Post Bauen AG, Büro Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 63	AVR Ver- und Entsorgung GmbH	Keine Rückmeldung
B 64	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein V.m.K.	Stellungnahme, Schreiben vom: 25.09.2020
B 65	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND), Ortsgruppe Weinheim	Keine Rückmeldung
B 66	Naturschutzbund Deutschland, Ortsgruppe Weinheim	Keine Rückmeldung
B 67	IHK Rhein-Neckar, Handel, Stadtentwicklung, Bauleitplanung	Keine Anregungen, E-Mail vom: 02.10.2020
B 68	Einzelhandelsverband Nordbaden	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim

17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“

Abwägung

21.03.2022

B 69	Kreisbauernverband Rhein-Neckar	Keine Rückmeldung
B 70	Bauernverband Weinheim	Keine Rückmeldung
B 71	Regierungspräsidium Karlsruhe, 16 Höhere Verkehrsbehörde	Keine Anregungen, E-Mail vom: 15.09.2020 und 21.09.2020

Stadt Weinheim  
17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“

Abwägung  
21.03.2022

### **C Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

**Zeitraum:** vom 26.01.2021 bis 26.02.2021

#### **Eingegangene Stellungnahmen:**

Private/r C 1	[REDACTED]	Stellungnahme, Schreiben vom 13.02.2021
Private/r C 2	[REDACTED]	Stellungnahme, E-Mail vom 22.02.2021

## D Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

**Zeitraum:** vom 26.01.2021 bis 26.02.2021

### Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

D 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Keine Anregungen, E-Mail vom: 26.01.2021
D 2	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	Stellungnahme, E-Mail vom: 19.02.2021
D 3	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 44, Straßenplanung	Keine Anregungen, E-Mail vom: 28.01.2021
D 4	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 45, Straßenbetrieb und Verkehrstechnik	Keine Rückmeldung
D 5	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 54.1 – 4 Industrie und Kommunen	Keine Rückmeldung
D 6	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 55, Naturschutz, Recht	Stellungnahme, E-Mail vom: 16.02.2021
D 7	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahme, Schreiben vom: 28.01.2021
D 8	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW	Stellungnahme, E-Mail vom 27.01.2021
D 9	Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Stellungnahme, E-Mail vom: 05.02.2021
D 10	Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. 3, Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr	Stellungnahme, E-Mail vom: 25.02.2021
D 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung	Keine Rückmeldung
D 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenbauamt	Keine Rückmeldung
D 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat IV, Baurechtsamt	Keine Rückmeldung
D 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	Keine Anregungen, Schreiben vom: 01.02.2021

Stadt Weinheim

17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“

Abwägung  
21.03.2022

D 15	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt	Stellungnahme, Schreiben vom: 26.02.2021
D 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat IV, Untere Wasserbehörde	Keine Rückmeldung
D 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde	Keine Rückmeldung
D 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	Keine Anregungen, Schreiben vom: 09.02.2021
D 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde	Stellungnahme, E-Mail vom: 19.02.2021
D 20	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbehörde	Keine Rückmeldung
D 21	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt	Stellungnahme, E-Mail vom: 24.02.2021
D 22	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Kreisforstamt/Forstamt Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom: 03.02.2021
D 23	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Flurneuordnung	Keine Anregungen, E-Mail vom: 01.02.2021
D 24	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Schulen, Kultur und Sport	Keine Rückmeldung
D 25	Verband Region Rhein-Neckar	Keine Rückmeldung
D 26	Polizeipräsidium Mannheim	Stellungnahme, E-Mail vom: 28.01.2021
D 27	Polizeipräsidium Mannheim, Prävention	Keine Rückmeldung
D 28	OFD Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 29	Finanzamt Weinheim	Keine Rückmeldung
D 30	Deutscher Wetterdienst, Regionales Klimabüro Freiburg	Keine Anregungen, Schreiben vom: 11.02.2021



Stadt Weinheim

17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“

Abwägung  
21.03.2022

D 31	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg	Keine Anregungen, E-Mail vom: 11.02.2021
D 32	Gemeindeverwaltung Birkenau	Keine Rückmeldung
D 33	Gemeindeverwaltung Gornheimertal	Keine Anregungen, E-Mail vom: 11.02.2021
D 34	Gemeindeverwaltung Heddesheim	Keine Rückmeldung
D 35	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom: 18.02.2021
D 36	Gemeindeverwaltung Hemsbach	Keine Rückmeldung
D 37	Gemeindeverwaltung Hirschberg	Keine Rückmeldung
D 38	Gemeindeverwaltung Laudendach	Keine Anregungen, Schreiben vom: 01.02.2021
D 39	Gemeindeverwaltung Schriesheim	Keine Rückmeldung
D 40	Magistrat der Stadt Viernheim	Keine Rückmeldung
D 41	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 42	MVV Netze GmbH	Keine Anregungen, E-Mail vom: 18.02.2021
D 43	Abwasserverband Bergstraße	Keine Rückmeldung
D 44	Wasserzweckverband Eichelberg-Gruppe	Keine Rückmeldung
D 45	Stadtwerke Weinheim	Keine Rückmeldung
D 46	Transnet BW	Keine Anregungen, E-Mail vom: 10.02.2021
D 47	EnBW Regional AG	Keine Rückmeldung
D 48	Amprion GmbH	Keine Anregungen, E-Mail vom: 27.01.2021
D 49	DB Energie GmbH	Keine Anregungen, E-Mail vom: 03.02.2021
D 50	Westnetz GmbH	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim

17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“

Abwägung  
21.03.2022

D 51	Gascade Gastransport GmbH	Keine Anregungen, E-Mail vom: 09.02.2021
D 52	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Pri 21, Bauleitplanung	Stellungnahme, E-Mail vom: 10.02.2021
D 53	Unitymedia Zentrale Planung	Stellungnahme, E-Mail vom: 01.02.2021
D 54	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar	Keine Rückmeldung
D 55	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe – Clearingstelle-	Keine Rückmeldung
D 56	DB AG, DB Immobilien, Region Südwest	Stellungnahme, Schreiben vom: 11.02.2021
D 57	Weinheimer Busverkehr (WEBU)	Keine Rückmeldung
D 58	RNV GmbH	Keine Anregungen, E-Mail vom: 16.02.2021
D 59	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH	Keine Rückmeldung
D 60	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH	Keine Rückmeldung
D 61	V-Bus GmbH	Keine Rückmeldung
D 62	AVR Ver- und Entsorgung GmbH	Keine Rückmeldung
D 63	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein V.m.K.	Stellungnahme, E-Mail vom: 08.02.2021
D 64	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND), Ortsgruppe Weinheim	Keine Rückmeldung
D 65	Naturschutzbund Deutschland, Ortsgruppe Weinheim	Keine Rückmeldung
D 66	IHK Rhein-Neckar, Handel, Stadtentwicklung, Bauleitplanung	Stellungnahme, E-Mail vom: 26.02.2021
D 67	Einzelhandelsverband Nordbaden	Keine Rückmeldung
D 68	Kreisbauernverband Rhein-Neckar	Keine Rückmeldung
D 69	Bauernverband Weinheim	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim

17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“

Abwägung

21.03.2022

D 70	Regierungspräsidium Karlsruhe, 16 Höhere Verkehrsbehörde	Keine Rückmeldung
------	--	-------------------

## **2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen**

### **A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

**B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

<b>B 2</b>	<b>Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 2.1	<p>Vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 01.09.2020. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Etablierung eines Lebensmittelhändlers mit Backshop im Ortsteil Sulzbach geschaffen werden. Die Planung sieht hierzu die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel mit max. 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) vor, auf Ebene des Flächennutzungsplans eine entsprechende Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel.</p> <p>Im Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet im nördlichen Teilbereich als bestehende Siedlungsfläche, im südlichen Teilbereich als restriktionsfreie Fläche dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Planung insoweit nicht entgegen.</p> <p>Hinsichtlich der Betroffenheit der einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 und des ERP wurde eine Auswirkungsanalyse (GMA, Juli 2019) erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die einzelhandelsbezogenen Ziele (Konzentrations-, Integrations-, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) durch das Vorhaben eingehalten werden. Bzgl. des Kongruenzgebotes geht der Gutachter von ca. 80% Umsatzherkunft auf Weinheim aus, die prognostizierten Umsatzumverteilungen bewegen sich im zulässigen Rahmen. Angesichts der überschaubaren Größenordnung des Vorhabens sowie der Anbieterstruktur in den umliegenden Gemeinden können wir dem gutachterlichen Ergebnis folgen. Das Vorhaben verfolgt eine Verbesserung der örtlichen Nahversorgungssituation im Ortsteil Sulzbach, was auch eine Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Weinheim aus dem Jahr 2010 war.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 2.2	Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim ist die betreffende Fläche teils als Wohnbaufläche, teils als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Zur Darstellung einer Sonderbaufläche für Einzelhandel wird der Flächennut-	<b>Der Anregung wird entsprochen.</b>

<b>B 2</b>		
<b>Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	zungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 III BauGB geändert. In diesem Zusammenhang bitten wir darum, die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche entsprechend der vorgesehenen Nutzung als SO „Einzelhandel Nahversorgung“ zu präzisieren.	Die Zweckbestimmung des Sondergebiets im Bebauungsplan und der Sonderbaufläche des Flächennutzungsplanes wird redaktionell in „Nahversorgung und Gewerbe“ angepasst.
B 2.3	Unter Verweis auf das Urteil des BVerwG vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18, wonach sich keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung der zulässigen Anzahl von Einzelhandelsbetrieben ergibt, regen wir mit Blick auf die Rechtssicherheit eine Überarbeitung der diesbezüglichen Festsetzungen an. In diesem Sinne sollte keine Festsetzung einer Zahl zulässiger Märkte vorgenommen werden, wie im vorliegenden Entwurf der Fall. Die Zulässigkeit sollte verallgemeinert auf Lebensmitteleinzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 850 m <sup>2</sup> zugeschnitten werden. Die Zulässigkeit nur eines Betriebes erfolgt dann über die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Gebäudehöhe. Die geplanten Festsetzungen scheinen dahingehend adäquat.	<p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p> <p>Auf die Festsetzung einer Anzahl der zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird verzichtet.</p> <p>Statt der im Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgesehenen Festsetzung einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 850 m<sup>2</sup> wird eine Verkaufsflächenzahl, die sich in Relation zur Grundstücksgröße bemisst festgesetzt. Die Verkaufsflächenzahl liegt bei 0,155, dies entspricht einer Verkaufsfläche von rund 850 m<sup>2</sup> bezogen auf das Baugrundstück (Sondergebietsfläche im Bebauungsplan) mit einer Größe von 5.496 m<sup>2</sup>.</p> <p>Am Flächennutzungsplan ergeben sich durch die Stellungnahme keine Änderungen.</p>

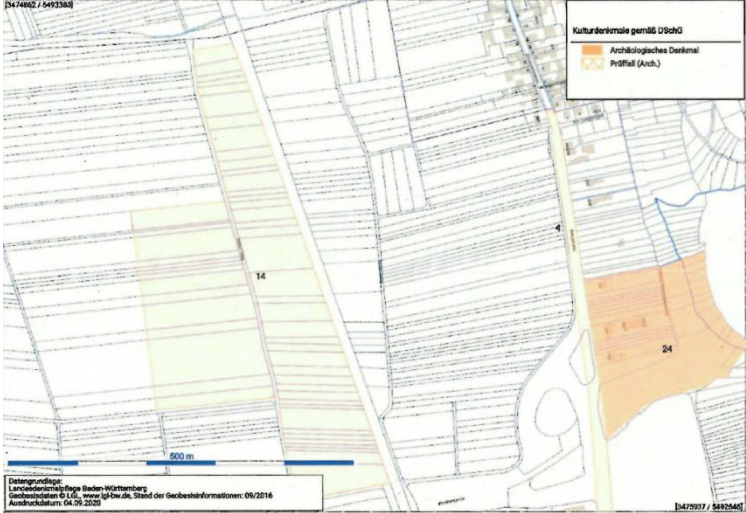
<b>B 6</b>		
<b>Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 55, Naturschutz, Recht</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 6.1	<p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Baden-Württemberg werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>Gegebenenfalls sind wir als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen An-</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt.</p>

B 6	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 55, Naturschutz, Recht	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>trag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.</p> <p>In Anlage 1 finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist. In Anlage 2 finden Sie Hinweise zum Verfahren.</p> <p>Bitte wenden Sie sich direkt an die zuständige UNB (LRA Rhein-Neckar-Kreis).</p>	

B 7	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 7.1	<p>Vielen Dank für Ihr Schreiben und die zugesandten Planungsunterlagen. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich eines Prüffalls gem. § 2 DSchG: Straße aus der Römerzeit (Anlage 1, Nr. 4; ADAB-Id. 101635700) sowie in unmittelbarer Nähe zu einem Archäologischen Kulturdenkmal bzw. einem Prüffall: Villa rustica aus der Römerzeit (Anlage 1, Nr. 24; ADAB-Id.: 101641082) und Siedlung aus der Jungsteinzeit (Anlage 1, Nr. 14; ADAB-Id.: 101641088). Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus bis in den Bereich der Planfläche erstrecken.</p> <p>Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.</p> <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p> <p>An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p> <p>Die Planunterlagen werden nachrichtlich bezüglich der archäologischen Kulturdenkmale ergänzt. Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise des Landesamts für Denkmalpflege informiert.</p>



<b>B 7</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>Daher regen wir Folgendes an: Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, empfehlen wir frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durchzuführen. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zur Kostenbeteiligung des Veranlassers und ggf. zu den Fristen für die Untersuchungen.</p> <p>Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.</p>	

B 7	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, [REDACTED]</p> <p>Belange der Bau und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p> 	

B 8	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 8.1	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter <a href="http://www.rp-stuttgart.de">www.rp-stuttgart.de</a> (-&gt;Service-&gt;Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 32 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwVKampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes BW informiert.</p>

<b>B 8</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.	

<b>B 9</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 9.1	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p> <p>Keine</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p> <p>Die Hinweise bzgl. der Geotechnik werden redaktionell in die die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Der Vorhabenträger wurde über die Hin- weise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW informiert.</p> <p>Am Flächennutzungsplan ergeben sich durch die Stellungnahme keine Ände- rungen.</p>

<b>B 9</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse für das gesamte Plangebiet des Flächennutzungsplans können unter <a href="http://maps.lgrb-bw.de/">http://maps.lgrb-bw.de/</a> abgerufen werden.</p> <p>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter <a href="http://geogefahren.lgrb-bw.de/">http://geogefahren.lgrb-bw.de/</a> abgerufen werden.</p>	
B 9.2	<p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 9.3	<b>Mineralische Rohstoffe</b>	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 9</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	
B 9.4	<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Auf die Lage der Plangebiete innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.</p> <p>Das Wasserschutzgebiet für die Brunnen Hemsbach sollte überarbeitet und neu abgegrenzt werden. Die Überprüfung und Neubearbeitung ist vor ein paar Jahren ins Stocken geraten und wurde seither nicht fortgeführt. Das LGRB hat keinen aktuellen Stand zum Verfahren zur Überprüfung und Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes.</p>	<p><b>Der Anregung wird bereits entsprochen.</b></p> <p>Das Wasserschutzgebiet ist bereits als nachrichtliche Übernahme Teil der Flächennutzungsplanunterlagen. Die Überarbeitung des Wasserschutzgebietes ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens.</p>
B 9.5	<p><b>Bergbau</b></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 9.6	<p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 9.7	<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

B 10	Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. 3, Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 10.1	<p>Das Vorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 870 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich eines Backshops wird aus südhessischer Sicht wie folgt eingeschätzt:</p> <p>Die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Discounters soll im Mittelzentrum Weinheim mit derzeit 45.300 Einwohnern im Stadtteil Sulzbach mit 2.760 Einwohnern erfolgen. Das Zentralitätsgebot würde damit erfüllt. Angesichts der verhältnismäßig geringen Einwohnerzahl und der teilintegrierten Lage am Ortsrand mit der autoverkehrsgünstigen Lage des Planstandorts an der B3 mit einem gutachterlich beträchtlich angesetzten Streukundenaufkommen wird die Einhaltung des Kongruenzgebotes kritisch gesehen. Die Sicherstellung der Nahversorgung ist auch in Südhessen erklärtes Ziel, aber ob es eines großflächigen Einzelhandelsmarktes für einen Stadtteil mit 2.760 Einwohnern in dieser Lage bedarf, oder ob diese Größe vielmehr auf die Streukunden abzielt, wird kritisch angemerkt. Die Nennung des Wertes der Kaufkraftbindungsquote im Sortiment (NuG) wäre dabei hilfreich, um den Versorgungsgrad der Einwohner, nicht des Umlandes, einschätzen zu können.</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen.</b></p> <p>Bei der maximal zulässigen Verkaufsfläche handelt es sich um 850 m<sup>2</sup>, dies wird durch die festgesetzte Verkaufsflächenzahl in Relation zur Grundstücksgröße bemessen.</p> <p>Die Anforderungen des Kongruenzgebotes werden erfüllt. Trotz der verkehrsgünstigen Lage des Planstandortes an der B3 reicht der Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich über die Standortkommune Weinheim hinaus. Ursächlich hierfür ist zum einen der vorgesehene Mikrostandort des Vorhabens, der sich in Süden von Sulzbach in Fahrtrichtung zur Weinheimer Kernstadt und somit relativ weit entfernt von der Stadtgrenze zu Hemsbach befindet. Zum anderen ist die Wettbewerbssituation anzuführen, die in allen umliegenden Kommunen eigene Lebensmittelmärkte und Backwarenanbieter beinhaltet, ein besonders umfangreiches Angebot jedoch in Hemsbach und Weinheim an der B3. In Sulzbach selbst ist dagegen bisher kein Lebensmittelmarkt vorhanden, sodass hier eine hohe Marktdurchdringung des Vorhabens zu erwarten ist. Rund 80 % der Umsätze des neuen Lebensmittelmarktes werden mit Kunden aus dem Weinheimer Stadtgebiet (größtenteils aus Sulzbach) erzielt. Nur rund 20 % der Umsätze resultieren von Kunden aus anderen Kommunen. Weitere potentiell betroffene Kommunen sind Viernheim, Heppenheim, Birkenau, Gornheimertal, Rimbach und Mörlenbach, wobei die letzten drei Kommunen nur indirekt erreichbar sind bzw. nicht im Einzugsbereich des geplanten Lebensmittelmarktes liegen. Viernheim ist von Sulzbach aus relativ uninteressant und hat einen exorbitanten Einzelhandelsbesatz nicht nur im nahversorgungsrelevanten Bereich. Heppenheim ist durch Hemsbach von Sulzbach getrennt, und weist selbst einen guten Besatz auf. Birkenau verfügt über nähere Nahversorgungszentren, z.B. einen Penny-Markt auf der Grenze zu Weinheim.</p>



B 10	Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. 3, Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		Das Einzelhandelsgutachten wurde bezüglich des Wertes der Kaufkraftbindungsquote im Sortiment NuG und die Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf die Bäckerei sowie anderer Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen ergänzt.
B 10.2	<p>Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und somit zur Sicherung des Schutzgutes Boden soll ein zweites Vollgeschoss oberhalb des Verbrauchermarktes zugelassen werden. Hier sollen nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe untergebracht werden. Diese Mehrfachnutzung wird generell ausdrücklich begrüßt. Die Standortalternativenprüfung geht leider nicht auf innerörtlich vorhandene oder zukünftig mögliche Potentiale im Bestand ein, die eine Nutzungsbündelung (kurze Wege) mit vorhandenen Infrastrukturangeboten in integrierterer Lage ermöglichen würde. Da es sich explizit um einen Nahversorgungsstandort handeln soll, der insbesondere gut zu Fuß und mit dem ÖPNV erreichbar sein soll, wird angeregt, als Standort eine Verknüpfung mit dem im Bau befindlichen S-Bahnhaltepunkt als zukunftsweisende Alternative zu prüfen. In 1-2 km Entfernung sind in beide Richtungen (Hemsbach-Süd und Weinheim Kernstadt) Versorgungsmöglichkeiten gegeben, die bereits für Pkw-Benutzer gut erreichbar sind.</p> <p>Nach der vorliegenden Auswirkungsanalyse wird mit der geplanten Integration eines Backshops das Vorhaben allerdings auch die Bäckerei im Sulzbacher Ortskern betreffen. Eine detailliertere Auseinandersetzung mit dieser Feststellung sowie mit anderen Einzelhandels- oder Versorgungseinrichtungen erfolgt jedoch nicht.</p> <p>Inwieweit die Ausführungen in der Auswirkungsanalyse zur fehlenden Betroffenheit der südhessischen Kommunen Mörlenbach, Rimbach, Viernheim, Birkenau und Gornheimertal zutreffen, kann anhand dieser nicht beurteilt werden. Auswirkungen werden zwar aufgrund der Vorhabengröße im Rahmen der Einzelfallbetrachtung eher nicht vermutet. Durch geplante Vorhaben in Nachbarkommunen könnten bei einer Gesamtbetrachtung in Summe dennoch Auswirkungen festzustellen sein. Ich gehe davon aus, dass die genannten Kommunen im Bauleitplanverfahren ebenfalls beteiligt wurden.</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen.</b></p> <p>Die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses liefert einen Beitrag zu einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Des Weiteren trägt dies zu einer städtebaulich verträglichen Dichte bei. Die Umgebungsbebauung weist überwiegend auch zwei Vollgeschosse auf.</p> <p>Die Standortalternativenprüfung ist in der Begründung bereits ausführlich dargestellt. Weitere Standorte haben sich auch nach erneuter Prüfung nicht ergeben.</p> <p>Die Bushaltestelle wird im Zuge des Neubaus angrenzend zu dem Nahversorgungsmarkt verlegt; die Buslinie deckt den Ortsteil Sulzbach ab. Fußläufig ist bereits eine Verbindung zum S-Bahn-Haltepunkt über den Dammweg gegeben. Gleichwohl ist es eher unwahrscheinlich, dass für die Nahversorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes die Erreichbarkeit von möglichen Kunden über weiter entfernt liegende S-Bahn-Stationen eine Bedeutung haben kann.</p> <p>Das Einzelhandelsgutachten wurde bezüglich der Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf die Bäckerei sowie anderer Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen ergänzt.</p> <p>Ferner wurden die Nachbargemeinden Weinheims im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Von deren Seite gingen keine Einwendungen ein. Die vom Regierungspräsidium Darmstadt genannten Gemeinden haben alle eigene Nahversorgungsstandorte. Diese werden nur wenig betroffen sein, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen. Dies betrifft insbesondere die weiter entfernten Ortschaften Birkenau, Gornheimertal, Mörlenbach, Rimbach und Viernheim, deren Bewohner auf-</p>

<b>B 10</b>		
<b>Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. 3, Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
		grund eigener Angebote bzw. näher gelegener Einkaufsmärkte kaum in wesentlicher Zahl zum Vorhabenstandort streben werden. Auswirkungen sind daher eher unwahrscheinlich.
B 10.3	<p>Die Inanspruchnahme von regionalplanerischen „Vorranggebieten für die Landwirtschaft“ sowie von „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ für ein Sondergebiet Nahversorgung erfordert in Südhessen in der Regel die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens, da Sonderbauflächen nur in Siedlungsgebieten, also im Vorranggebiet Siedlung möglich sind. Auch sind zentrenrelevante Sortimente vorrangig in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.</p> <p>Im Interesse der Region Südhessen bitte ich die vorgetragenen Anregungen zum Vorhaben zu prüfen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen.</b></p> <p>Die Lesbarkeit des Einheitlichen Regionalplans ist aufgrund der Maßstäblichkeit schwierig. Es handelt sich im Bereich des Lebensmittelmarktes (Teilbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung) im Regionalplan nicht um einen Regionalen Grünzug oder ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Der Teilbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Wohnen sowie als restriktionsfreie Fläche dargestellt. Diese Festlegung ist Ergebnis eines im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar abgestimmten Flächentauschs. Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens ist daher nicht erforderlich. Folglich wird an den Inhalten des Bebauungsplanes festgehalten.</p> <p>An den Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich durch die Stellungnahme keine Änderungen.</p>

<b>B 12</b>		
<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenbauamt</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 12.1	<p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken des Straßenbauamts Rhein-Neckar-Kreis gegen den Bebauungsplan wenn das Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 der Planung zustimmt.</p> <p>Hierbei sind aus verkehrlicher Sicht die Schleppkurven nachzuweisen, der Zweirichtungsradweg sicher auszubauen und die Querungsmöglichkeit der Fußgänger sicherzustellen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 wurde im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen. Die Verwaltung ist bereits in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium.</p> <p>Die Ausgestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche obliegt nicht der Ebene des Flächennutzungs- oder des Bebauungsplanes, sondern ist auf der Ebene der Realisierungsplanung zu beachten.</p>

<b>B 12</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenbauamt</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	Wir bitten darum uns eine Kopie der Stellungnahme des Regierungspräsidiums zur Verfügung zu stellen sowie die abgestimmte Planung.	

<b>B 15</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 15.1	<p><b>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</b></p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen</p> <p>Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten</p> <p>Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p>Bodenschutz:</p> <p>§§ 1-4 BBodSchG</p> <p>§§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG</p> <p>§§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB</p> <p>Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen können, mit Angaben des Sachstandes.</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die ausreichende Wasserversorgung des Plangebiets und die Berücksichtigung allgemein anerkannter Regeln der Technik beim Ausbau erfolgen im Zuge der Gesamterschließung des Plangebiets. Die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes werden im Rahmen des Bebauungsplans und der Entwässerungskonzeption berücksichtigt.</p> <p>Das Wasserschutzgebiet ist bereits als nachrichtliche Übernahme Teil der Bebauungsplanunterlagen.</p> <p>Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise des Wasserrechtsamtes informiert.</p>

B 15	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p><b>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</b></p> <p><b>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</b></p> <p>Gegen die „17. Änderung des FNP der Stadt Weinheim“ gibt es aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des in Planung befindlichen Wasserschutzgebietes „WZV Badische Bergstraße, Weinheim“ mit der WSG-Nr. 226.040. Ggf. sind nach Festsetzung des Wasserschutzgebietes die Schutzbestimmung der zugehörigen Rechtsverordnung zu beachten.</p> <p>Die Grundsätze des Wasserrechtes (§§ 1, 5 und 6 WHG sowie §§ 1 und 12 WG) zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt der Grundwasserneubildung sind bei der weiteren Planung zu beachten.</p> <p>Dazu sind vor allem zu zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften</li> <li>- Sparsame Verwendung von Wasser</li> <li>- Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts und des natürlichen Rückhaltevermögens (§ 5 WHG Allgemeine Sorgfaltspflichten)</li> <li>- Nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer als nutzbare Güter zu deren Schutz (§§ 1 - Zweck und 6 WHG - Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung)</li> </ul> <p>Das Wassergesetz für Baden-Württemberg ergänzt dies durch die §§ 1 und 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer und effizienter Umgang mit Wasser</li> <li>- Wirksamer Schutz der Gewässer vor stofflichen Belastungen (§ 1 WG - Allgemeine Grundsätze)</li> </ul>	

<b>B 15</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>- Berücksichtigung der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes bei Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche</p> <p>- Zulassung von Benutzungen des Grundwassers nur im Rahmen der Neubildung (§ 12 WG – Grundsätze der Bewirtschaftung)</p> <p>Konzepte zur Niederschlagswasserableitung/-Versickerung sind auch im Hinblick auf diese Forderungen zu entwickeln.</p>	
B 15.2	<p><b>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</b></p> <p>Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht bestehen gegen die 17. Änderung des FNP der Stadt Weinheim keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen</li> <li>2. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.</li> <li>3. In den beigelegten Gutachten wurde u.a. die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft. Beide kommen zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des kompletten Niederschlagswassers aufgrund der Undurchlässigkeit des Bodens nicht möglich ist. Dennoch ist Niederschlagswasser gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. Wirtschaftliche Aspekte bleiben dabei unberührt. Daher ist über eine mögliche Teilversickerung der Flächen nachzudenken.</li> </ol>	<p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen.</b></p> <p>Die Versickerungsfähigkeit wurde ausführlich gutachterlich geprüft und dargelegt, dass durch die Inhomogenität und Beschaffenheit des anstehenden Bodens eine dauerhafte und kontrolliert sichere (Teil-)Versickerung nicht gewährleistet werden kann.</p> <p>Eine Festsetzung zur Dachbegrünung wird in Form einer bedingten Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Inbetriebnahme der zulässigen Nutzungen im 1. Obergeschoss gemäß Festsetzung 1.1 ist erst zulässig, wenn die Dachflächen mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° dauerhaft extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm begrünt sind. Der Vorhabenträger beabsichtigt, zunächst nur ein Vollgeschoss herzustellen. Es wäre unverhältnismäßig, vom Vorhabenträger zum jetzigen Zeitpunkt eine Dachbegrünung zu verlangen, die möglicherweise in ein paar Jahren wieder zurückgebaut werden muss. Auch aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Dachbegrünung für einen Lebensmittelmarkt in der Größe und Ortsrandlage dem Vorhabenträger nicht zuzumuten. Eine Herstellung der Dachbegrünung wird also erst bei der Errichtung des 1. Obergeschosses erforderlich. Der Beitrag zu einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch die Zulässigkeit eines 1. Obergeschosses geht der Dachbegrünung vor.</p> <p>Im Bebauungsplan wird keine Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit der Oberflächenbefestigung von Pkw-Stellplätzen aufgenommen. Dies vordringlich schon deshalb, weil gemäß den vorliegenden Gutachten eine sichere (Teil-)Versickerung nicht gewährleistet werden kann. Darüber hinaus lässt</p>

<b>B 15</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>4. Für eine mögliche Versickerung / Teil-Versickerung von Niederschlagswasser ist u. a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend. Die Niederschlagswasserbeseitigung muss schadlos erfolgen. Ob eine Versickerung/durchlässige Gestaltung der Parkflächen möglich ist, hängt zunächst von der jeweiligen Altlastensituation ab. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.</p> <p>5. Um die Niederschlagswassermenge zu verringern sollten die Dachflächen mindestens extensiv begrünt werden.</p> <p>6. PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt. Es gibt auch sickerfähige Pflasterbeläge, die durch das DIBt zugelassen sind.</p> <p>7. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser kann zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.</p>	<p>sich die Einhaltung entsprechender Festsetzungen nicht sinnvoll überprüfen. Im Rahmen einer solchen Festsetzung wäre die Wasserdurchlässigkeit durch Abflussbeiwerte zu definieren. In der Umsetzung werden solche Abflussbeiwerte in der Regel nicht eingehalten, weil das Pflaster nicht in einem versickerungsfähigen Bett verlegt wird. Die Überprüfung, ob eine versickerungsfähige Pflasterung vorliegt, ist in der Praxis kaum möglich. Sofern bei der Dimensionierung der Anlagen zur Entwässerung des Baugebiets von versickerungsfähigen Teilflächen ausgegangen wird, deren Funktionsfähigkeit nicht überprüft werden kann, besteht die Gefahr eines faktisch höheren Abflusses, auf den das Entwässerungssystem nicht ausgelegt ist. Aus diesem Grund wird von der Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen von PKW-Stellplätzen abgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen jedoch einer wasserdurchlässigen Gestaltung von Pkw-Stellplätzen nicht entgegen.</p> <p>Die Anregung bezüglich der Zisternen wird nicht im Bebauungsplan aufgegriffen, da ein Drosselabfluss in den Kanal der B3 geplant ist, welcher das anfallende Niederschlagswasser ableitet. Unabhängig davon können Zisternen im Zuge der Bauausführung hergestellt werden, da diese als Nebenanlagen einzuordnen sind und folglich den Bebauungsplaninhalten nicht widersprechen.</p>
B 15.3	<p><b>Altlasten / Bodenschutz</b></p> <p>Von unserem Referat Altlasten / Bodenschutz erfolgt eine separate Stellungnahme.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 17.1	<p><b>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</b></p> <p>1.1 Art der Vorgabe            Schutz des Bodens und seiner Funktionen</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage            §§ 1-4 BBodSchG            §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG            §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung ( z.B. Ausnahmen oder Befreiungen )            - Keine -</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen können, mit Angaben des Sachstandes.</b></p> <p>- Keine -</p> <p><b>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</b></p> <p><b>Altlasten</b></p> <p>Nach Prüfung unseres Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand keine erfaßten Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen.</p> <p>Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2013) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.</p> <p>Neben der allgemeinen Altlastensituation ist speziell für die Gemarkung Weinheim eine Kontamination anstehender Oberböden und auch Unterböden mit Schwermetallen, besonders dem Schwermetall Chrom, bekannt und nachgewiesen. Dies betrifft insbesondere landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>



B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Flächen; die Ursache hierfür ist in einer zurückliegend stattgefundenen Bodendüngung unter Verwendung von Gerbereischlämmen eines ortsansässigen Unternehmens zu suchen.</p> <p>Hinsichtlich einer ersten Abschätzung der Oberbodenqualität, die u.a. für den Wirkungspfad Boden-Mensch relevant ist, hatte die Stadt Weinheim das Ing.-Büro AS Reutemann GmbH, Mannheim, beauftragt, in den Bodenhorizonten 0-10 cm und 10-35 cm ab Geländeoberkante Oberbodenuntersuchungen durchzuführen. Der Vorhabenbereich wurde hierzu in sechs Teilflächen mit horizontaler Oberbodenprobenahme aufgeteilt. Die Bodenergebnisse der zwölf entnommenen Mischproben sind als Bestandteile der Bebauungsplanunterlagen im Bericht „Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchungen“ des Büros AS Reutemann GmbH, Mannheim, vom 26.08.2019 dargestellt.</p>	
B 17.2	<p>Die Ergebnisse der Oberbodenuntersuchungen unterschreiten für die untersuchten Parameter (sieben Schwermetalle sowie Arsen) die Prüfwerte der BBodSchV, Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzungsformen „Industrie und Gewerbe“ sowie auch „Wohngebiete“, und stehen der geplanten Nutzungsform des Vorhabenbereichs nicht entgegen.</p> <p>Dennoch wurden in den Teilflächen A und E erhöhte Chrom-Gehalte nachgewiesen, die auf eine stattgefundene Bodendüngung mit Gerbereischlämmen hinweisen und abfallrechtlich relevant sind und werden. Nach VwV Boden sind die Oberböden dieser Flächen in die Zuordnungsklasse Z 1.2 einzustufen und demzufolge nicht mehr frei verwertbar. Die tabellarisch dargestellten Untersuchungsbefunde sind als Auszug aus dem genannten Bericht dieser Stellungnahme als Anlage beigefügt. Sofern wider Erwarten Versickerungsmulden errichtet werden sollten, die ursprünglich im Bereich der Teilfläche E geplant waren, müssen die dortigen Oberböden abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden. Ein Wiedereinbau dieser Böden als belebte Bodenschicht in Versickerungsmulden ist aufgrund der Chrom-Gehalte nicht zulässig. Außerdem müsste der in diesen Bereichen anstehende Unterboden zusätzlich laboranalytisch untersucht werden, um die Schadlosigkeit einer Versickerung nachzuweisen.</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Die betreffenden Flächen mit erhöhten Chrom-Gehalten werden als Kennzeichnung in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt.</p> <p>Die AS Reutemann GmbH hat eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Außer den erhöhten Chromgehalten konnten keine schädlichen Stoffe im Boden nachgewiesen werden. Sollten darüber hinaus Altlasten, Schwermetalle oder sonstige Abfälle im Rahmen der Bauarbeiten gefunden werden, gelten für deren Umgang die fachgesetzlichen Regelungen.</p> <p>Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde informiert.</p>

B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Ein Teil des Vorhabenbereichs weist mit einer alten Gartenhütte, mehreren baufälligen Schuppen und beschädigten alten Wohnwagen einen ungepflegten, ungeordneten und teilweise vermüllten Eindruck auf. Entsprechend der Photodokumentation im Umweltbericht sowie dem Bericht zur Artenrechtlichen Untersuchung finden sich dort Lagerungen von Holz, auch Abfallholzarten, Sperrmüll und Kunststoffabfälle (siehe Anlage). Wir gehen von einer baurechtlich ungenehmigten Situation aus und empfehlen dringend die Begehung dieser Fläche durch einen in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung sachkundigen Gutachter zur Bewertung der Altlastenrelevanz und Feststellung einer potentiellen Gefährdungslage. Auch eine potentielle und ungenehmigte Lagerung wassergefährdenden Flüssigkeiten (Öllagerung - Beheizung der Hütte) ist zu prüfen. Zumindest kleinräumige Verunreinigungen des Untergrunds können in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden.</p>	
B 17.3	<p>Bezüglich der Altlastenthematik sind folgende Anforderungen als Festsetzungen/Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens im Zuge von Abbrucharbeiten, der Ausführung des Bauvorhabens bzw. bei Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.</li> <li>• In den bekannten Teilbereichen mit erhöhten Chrom-Gehalten sind die Oberböden und der Unterboden getrennt vom restlichen Vorhabenbereich abzuschleppen, separat zu lagern und nach Durchführung von Deklarationsanalysen einer ordnungsgemäßen Bodenverwertung zuzuführen</li> </ul>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die Kennzeichnungen des Bebauungsplanes werden bezüglich der Altlastenthematik ergänzt.</p>
B 17.4	<p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Der Geltungsbereich des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 7.300 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen.</b></p> <p>Für das Planungsgebiet entsteht für die aufgeführten Bodenfunktionen ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 76.868 WP.</p>

<b>B 17</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass bei Umsetzung der Planung der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich auf 79 % ansteigen wird. Da bislang keine wasserdurchlässige Gestaltung von befestigten Flächen vorgesehen ist, entspricht dies einer 79%igen Totalversiegelung und einem entsprechenden Totalbodenverlust.</p> <p>Durch die vorgelegte Planung werden durchgängig hochwertige bis sehr hochwertige Böden in Anspruch genommen werden (Bodenwertstufe 3,33 bei maximal erreichbarer Wertstufe 4). Die vorliegenden Böden besitzen eine hohe Fruchtbarkeit und eine hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist sogar als sehr hoch einzustufen.</p> <p>Insgesamt besitzen die Böden des Planungsgebiet eine sehr hohe Bedeutung für den Bodenschutz.</p> <p>Mit der vorgesehenen Totalversiegelung entsteht für das Plangebiet bzw. für die aufgeführten Bodenfunktionen ein im Umweltbericht dargestelltes, rechnerisches Kompensationsdefizit von 79.930 Ökopunkten.</p> <p>Obwohl sich aus §15 Abs. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Verpflichtung ergibt, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren, sieht der Vorhabenträger, die Stadt Weinheim, abermals nicht vor, den zu überbauenden Boden und den damit verbundenen Entzug der Bodenfunktionen im Zuge des Vorhabens zu kompensieren.</p> <p>Die Stadt Weinheim geht in diesem Fall noch weiter und verzichtet sogar auf die sonst übliche Minimierungsmaßnahme der wasserdurchlässigen Gestaltung von Parkplatzflächen, die bei einem Lebensmittelmarkt einen sehr großen Teil der Flächenversiegelung einnehmen. Damit wird nicht einmal der Versuch unternommen, einfachste Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gem. §1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG umzusetzen und Böden so zu erhalten, dass sie zumindest teilweise ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.</p>	<p>Indem der Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksgröße auf das notwendige Maß beschränkt und Grünflächen explizit festsetzt, folgt die Planung dem Ziel die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden möglichst gering zu halten. Trotzdem kann eine Beeinträchtigung durch Versiegelung von Böden nicht vermieden werden.</p> <p>Die Möglichkeiten zur Festsetzung von Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen, die zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden führen, wurden im Rahmen der Planung geprüft. Im Ergebnis kann für das Schutzgut Boden der Eingriff durch Maßnahmen im Gebiet nicht ausgeglichen werden, da im Rahmen der geplanten Nutzung / Bebauung im Geltungsbereich nicht ausreichend Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgen können. Alle verbleibenden möglichen Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden im Rahmen der Bebauungsplanung wurden festgesetzt und berücksichtigt. Darüber hinaus wurde die Möglichkeit einer Kompensation des Eingriffs auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Stadtgebiet der Stadt Weinheim durch die Stadtverwaltung geprüft. Im Stadtgebiet stehen im Ergebnis keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die z. B. durch eine mögliche Entsiegelung den Verlust der Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereichs weitgehend gleichwertig ausgleichen könnten. Da sich die Region um Weinheim insgesamt sehr dynamisch entwickelt, besteht zudem nicht die Möglichkeit, solche Maßnahmen im räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff durchzuführen. Selbst großflächige Siedlungsbrachen in der Region um Weinheim (z. B. Kasernengelände in Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen) werden keiner Renaturierung, sondern einer erneuten baulichen Nutzung zugeführt.</p> <p>Eine Kompensation durch einfache Abbuchung des Ökopunktedefizits wurde daraufhin geprüft und nicht weiter verfolgt. Investitionen in den Gewässerumbau, die wiederum in Ökopunkte umgerechnet werden könnten, sind in absehbarer Zeit von der Stadt Weinheim nicht vorgesehen. Da generell durch die Verrechnung von Ökopunkten kein Mehrwert hinsichtlich der verloren gegangenen Bodenfunktionen erreicht wird, erscheint eine solche Abbuchung nicht zielführend im Sinne der formulierten Ziele der Landesregierung, "den</p>

B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Zur Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Fläche und Boden enthält der Bebauungsplan lediglich folgende Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der zulässigen GRZ auf das notwendige Maß der Eingriffsminimierung.</li> <li>• Festsetzung von Grünflächen, Flächen zur Erhaltung von Teilbereichen mit einem natürlichen Bodenaufbau.</li> <li>• Ausschluß von unbeschichteten Metallen.</li> </ul> <p>Laut Begründung der Stadt Weinheim sind über die oben dargestellten, vorgesehenen Maßnahmen hinaus, weitere realisierbare Minderungsmaßnahmen nicht möglich, ohne die städtebauliche Zielsetzung grundlegend in Frage zu stellen.</p> <p>Welcher Zusammenhang besteht zwischen einer wasserdurchlässigen Gestaltung einer Parkplatzfläche und der städtebaulichen Zielsetzung? Bedeutet dies im Umkehrschluss, dass Totalversiegelungen eine städtebauliche Zielsetzung darstellen?</p> <p>Der zusätzliche Verzicht auf eine Gründachfestsetzung sowie die komplette Ableitung von Niederschlagswasser in den Ortskanal würden diese Annahme unterstreichen.</p> <p>Auch bei für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstigen Bodenverhältnissen lassen sich Maßnahmen wie eine Teil-Versickerung, der Einbau von Zisternen oder die schon genannte Dachbegrünung anwenden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme des Wasserrechtsamtes, Bereich Kommunalabwasser, vom 30.09.2020.</p> <p>Unter Missachtung der beschriebenen Möglichkeiten zur Minderung der Flächenversiegelung und dem gänzlichen Kompensationsverzicht kann die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde dem im Entwurf vorgelegten Bebauungsplan nicht bedenkenlos zustimmen.</p>	<p>vorsorgenden Schutz der überwiegend noch intakten Böden durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für Bebauung (Versiegelung) und die Lenkung der Bodeninanspruchnahme auf weniger hochwertige Böden auf allen Handlungsebenen des Landes voranzubringen" (Umweltpläne BW 2000 und 2007-2012). Zudem resultiert aus der Anlage von Ökokontoflächen häufig die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Belange der Landwirtschaft sind aber, genau wie der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, zu berücksichtigten und in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Ein funktionsgerechter Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden kann daher nicht erfolgen, ist aber durch gewichtige Belange, insbesondere der Schaffung eines Lebensmittelmarktes und damit die Behebung des Versorgungsdefizits im Ortsteil Sulzbach, gerechtfertigt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird keine Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit der Oberflächenbefestigung von Pkw-Stellplätzen aufgenommen. Dies vordringlich schon deshalb, weil gemäß den vorliegenden Gutachten eine sichere (Teil-)Versickerung nicht gewährleistet werden kann. Darüber hinaus lässt sich die Einhaltung entsprechender Festsetzungen nicht sinnvoll überprüfen. Im Rahmen einer solchen Festsetzung wäre die Wasserdurchlässigkeit durch Abflussbeiwerte zu definieren. In der Umsetzung werden solche Abflussbeiwerte in der Regel nicht eingehalten, weil das Pflaster nicht in einem versickerungsfähigen Bett verlegt wird. Die Überprüfung, ob eine versickerungsfähige Pflasterung vorliegt, ist in der Praxis kaum möglich. Sofern bei der Dimensionierung der Anlagen zur Entwässerung des Baugebiets von versickerungsfähigen Teilflächen ausgegangen wird, deren Funktionsfähigkeit nicht überprüft werden kann, besteht die Gefahr eines faktisch höheren Abflusses, auf den das Entwässerungssystem nicht ausgelegt ist. Aus diesem Grund wird von der Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen von PKW-Stellplätzen abgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen jedoch einer wasserdurchlässigen Gestaltung von Pkw-Stellplätzen nicht entgegen.</p>

<b>B 17</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>Der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplans stimmt die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde in der dargestellten Form zu.</p> <p>Diese Zustimmung setzt voraus, dass der beschriebene Flächentausch einer bisher als „gemischte Baufläche“ ausgewiesenen Fläche in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ realisiert wird und dauerhaft und in der ausgewiesenen Flächengröße Bestand hat.</p>	<p>Eine Festsetzung zur Dachbegrünung wird in Form einer bedingten Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Inbetriebnahme der zulässigen Nutzungen im 1. Obergeschoss gemäß Festsetzung 1.1 ist erst zulässig, wenn die Dachflächen mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° dauerhaft extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm begrünt sind. Der Vorhabenträger beabsichtigt, zunächst nur ein Vollgeschoss herzustellen. Es wäre unverhältnismäßig, vom Vorhabenträger zum jetzigen Zeitpunkt eine Dachbegrünung zu verlangen, die möglicherweise in ein paar Jahren wieder zurückgebaut werden muss. Auch aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Dachbegrünung für einen Lebensmittelmarkt in der Größe und Ortsrandlage dem Vorhabenträger nicht zuzumuten. Eine Herstellung der Dachbegrünung wird also erst bei der Errichtung des 1. Obergeschosses erforderlich. Der Beitrag zu einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch die Zulässigkeit eines 1. Obergeschosses geht der Dachbegrünung vor.</p> <p>Die Versickerungsfähigkeit wurde ausführlich gutachterlich geprüft und dargelegt, dass durch die Inhomogenität und Beschaffenheit des anstehenden Bodens eine dauerhafte und kontrolliert sichere (Teil-)Versickerung nicht gewährleistet werden kann.</p> <p>Die Anregung bezüglich der Zisternen wird nicht im Bebauungsplan aufgegriffen, da ein Drosselabfluss in den Kanal der B3 geplant ist, welcher das anfallende Niederschlagswasser ableitet. Unabhängig davon können Zisternen im Zuge der Bauausführung hergestellt werden, da diese als Nebenanlagen einzuordnen sind und folglich den Bebauungsplaninhalten nicht widersprechen.</p> <p>An den Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich durch die Stellungnahme keine Änderungen.</p>

SACHVERSTÄNDIGENGESELLSCHAFT mbH für UMWELT und GEOLOGIE



Sondierung/ Tiefe	Arsen [mg/kg TS]	Blei [mg/kg TS]	Cadmium [mg/kg TS]	Chrom [mg/kg TS]	Kupfer [mg/kg TS]	Nickel [mg/kg TS]	Quecksilb. [mg/kg TS]	Zink [mg/kg TS]
Fläche A 0,00-0,10 m	8,9	22	0,31	190	16	12	u.d.B.	69
Fläche A 0,10-0,35 m	9,3	28	0,34	140	17	12	u.d.B.	79
Fläche B 0,00-0,10 m	9,1	14	0,19	20	10	11	u.d.B.	55
Fläche B 0,10-0,35 m	9,0	16	0,2	22	11	12	u.d.B.	62
Fläche C 0,00-0,10 m	9,0	18	0,21	19	11	12	u.d.B.	51
Fläche C 0,10-0,35 m	8,7	16	0,2	21	11	11	u.d.B.	55
Fläche D 0,00-0,10 m	8,6	19	0,23	18	13	11	u.d.B.	75
Fläche D 0,10-0,35 m	8,9	21	0,23	19	12	11	u.d.B.	64
Fläche E 0,00-0,10 m	11	30	0,52	120	21	14	0,13	110
Fläche E 0,10-0,35 m	11	28	0,5	110	20	13	0,17	110
Fläche F 0,00-0,10 m	9,4	18	0,24	16	12	13	u.d.B.	54
Fläche F 0,10-0,35 m	9,2	18	0,22	16	11	12	u.d.B.	56
<b>Prüfwerte BBodSchV für Wohngebiet</b>	<b>50</b>	<b>400</b>	<b>20</b>	<b>400</b>	-	<b>140</b>	<b>20</b>	-

Wie obiger Tabelle bzw. den Laborprüfberichten zu entnehmen, liegen keine unterschiedlichen Konzentrationsniveaus an Schwermetallen zwischen den oberflächennahen (0,0 – 0,1 m) und den tieferliegenden Proben von 0,1 – 0,35 m, vor.

Die Untersuchungsbefunde dokumentieren ebenfalls, dass auf der gesamten Untersuchungsfläche keine Prüfwertüberschreitungen (Prüfwerte BBodSchV für Wohngebiete) vorliegen. Auffällig sind jedoch leicht erhöhte Chromgehalte im Bereich der Flächen A (zwischen 150 und 200 mg/kg TS) und E (um 115 mg/kg TS) im Gegensatz zu den Restflächen mit Werten < 22 mg/kg TS.

B 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 19.1	<p>Ziel des Flächennutzungsplans ist es, die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels im Plangebiet zu steuern. Dabei wird der Nahversorgungsstandort in Sulzbach planungsrechtlich gesichert und somit für die ansässige Bevölkerung die Nahversorgungslücke im Stadtteil geschlossen. Inhalt der Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitstellung von einer Sonderfläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel zur Schließung der Nahversorgungslücke</li> <li>• Rücknahme/Flächentausch einer gemischten Baufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft</li> </ul> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um ackerbaulich und freizeitgärtnerisch genutzte Flächen.</p> <p>In der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) soll quasi ein Flächentausch ausgewiesen werden. Auf der Planfläche (Fläche 1) soll eine Sonderfläche entstehen, auf der ein zweigeschossiger Lebensmittelmarkt gebaut werden kann. Gleichzeitig soll die Fläche 2, die momentan als gemischte Baufläche ausgewiesen ist zurückgenommen und für die Landwirtschaft festgesetzt werden.</p> <p>Generell ist eine Überplanung der Böden im Plangebiet als kritisch zu sehen, da sie durch den hohen Tonanteil eine bedeutende Wasserpuffer- und -speicherfunktion besitzen.</p> <p>Durch eine Versiegelung gehen daher wertvolle Böden für die Landwirtschaft verloren, die so durch einen Flächentausch oder eine Ausgleichsmaßnahme nicht wieder aufgewogen werden können.</p> <p>Die Festsetzung der zweiten Fläche als landwirtschaftliche Fläche ist zu begrüßen. Sie erhält den Boden in diesem Bereich und schützt vor Versiegelung. Festzuhalten bleibt allerdings, dass die Fläche 1 nicht nur wegen der Größe sondern auch der Fauna wesentlich hochwertiger ist und mehr Organismen</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Hinweise zu Erhaltungs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen und zu Pflanzmaßnahmen sind nicht Regelungsgegenstand des Flächennutzungsplanes, sondern auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p> <p>Der notwendige Flächentausch ist mit dem VRRN bereits abgestimmt</p> <p>Die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Teilbereich 2 des Flächennutzungsplans wird nicht festgesetzt, da dieser Teilbereich nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist. Der Flächennutzungsplan beinhaltet lediglich Darstellungen. An der baurechtlichen Situation ändert sich im Teilbereich 2 durch die Flächennutzungsplanänderung nichts.</p>



<b>B 19</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>Lebensraum bietet. Bei der Ausweisung der Fläche 2 als Landwirtschaftsfläche sind die bestehenden Bäume und Sträucher zwingend zu erhalten.</p> <p>Hinsichtlich des Artenschutzes wurde nachvollziehbar dargelegt, welche Artengruppen einer genaueren Prüfung bedürfen. Alle anderen Artengruppen wurden plausibel ausgeschlossen. Vgl. hierzu auch unsere Ausführungen im Bebauungsplanverfahren:</p> <p>In der Biotopkartierung von 1996 ist im Plangebiet eine Hainbuchenhecke ("Feldhecke südl. Sulzbach - Junge Wingert unter der Straße") kartiert. Diese ist im Laufe der letzten 20 Jahre zu einer Baumreihe durchgewachsen. Es wurde nachvollziehbar begründet, dass die Hainbuchenfeldhecke ihren Schutzstatus verloren hat. Trotzdem haben die vorhandenen Bäume eine wichtige Funktion besonders als Leitfunktion für Fledermäuse.</p> <p>Daher ist das Plangebiet zwingend an den Seiten einzugrünen, um die Leitfunktion aufrecht zu erhalten.</p> <p>Weiter möchten wir anmerken, dass ein Teil dieser Fläche in einem 500 m-Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte liegt. Ein Konflikt ist hierbei wohl nicht zu erwarten. Die Gehölze sollten jedoch stehen gelassen werden.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist aus unserer Sicht keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.</p> <p>Mit ausreichender Kompensation ist das Vorhaben als umsetzbar zu werten.</p> <p>Grundsätzlich möchten wir auch auf unsere Ausführungen zum Bebauungsplanentwurf verweisen.</p>	

<b>B 21 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 21.1	<p>Bezüglich Altlasten ist das Wasserrechtsamt anzuhören.</p> <p>Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von weiteren Altlasten auftauchen, so ist das Wasserrechtsamt unverzüglich zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Das Wasserrechtsamt wurde im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.</p>
B 21.2	<p>Wie aus der schalltechnischen Untersuchung und der Schallimmissionsprognose des schalltechnischen Büros DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH vom 31.07.2019 hervorgeht, sind insbesondere Überschreitungen der Tag-Immissionsrichtwerte nachgewiesen worden. Daher sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Lärm im Sinne der TA Lärm zu treffen und einzuhalten.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p> <p>Um die Überschreitungen der Tag-Immissionsrichtwerte an der Nordfassade des Gebäudes zu vermeiden, wird eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass das 1. OG nur gebaut werden kann, wenn eine entsprechende Maßnahme zum Schallschutz umgesetzt wurde.</p> <p>An den Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich durch die Stellungnahme keine Änderungen.</p>

<b>B 26 Polizeipräsidium Mannheim</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 26.1	<p>Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt folgendes anzumerken:</p> <p><b>Aus verkehrlicher Sicht:</b></p> <p>Entscheidend für die Verkehrssicherheit ist die Tatsache, dass die eigentliche Zufahrt auf das Marktgelände bzw. zu den Parkplätzen nicht direkt von der B 3 aus, sondern – wie im Plan dargestellt – über die zu erstellende Planstraße A erfolgt. Die Querunginsel auf der B 3 muss nach Norden rücken und für den Verkehr aus südlicher Richtung ist ein Linksabbiegerfahrstreifen einzuplanen. Da die genaue Aufteilung der B 3 in den vorliegenden Unterlagen nicht dargestellt ist, bitten wir darum, das Polizeipräsidium Mannheim auch im Zuge der Erschließungsplanung an der Anhörung zu beteiligen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Das Polizeipräsidium Mannheim wird im Zuge der Erschließungsplanung beteiligt.</p>


B 26	Polizeipräsidium Mannheim	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 26.2	<p><b>Aus kriminalpräventiver Sicht:</b></p> <p><b>1.1 Grundsätzliches</b></p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus kriminalpräventiver Sicht die Umgebung eher nicht negativ beeinträchtigen.</p> <p><b>1.2 Schutz vor Einbruch – gewerbliche Objekte</b></p> <p>Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Heidelberg, [REDACTED]</p> <p>Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz für Gewerbetreibende ist zudem im Internet unter <a href="http://www.polizeiberatung.de">www.polizeiberatung.de</a> erhältlich.</p> <p>Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private- wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle wird empfohlen.</p> <p><b>1.3 Besondere Hinweise für Nahversorgungsmärkte</b></p> <p><b>Schutz vor Einbruch:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mechanische Sicherungen stehen an erster Stelle. Grundvoraussetzung sind aber ausreichend stabile Wände, Decken und Böden. Zudem sollten geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster eingebaut werden.</li> <li>• Rollläden eignen sich, am besten innenseitig montiert, zur nachträglichen Sicherung von Türen, Ganzglastüren, automatischen Schiebetüranlagen, Durchgängen und Schaufenstern.</li> <li>• Einbruchmeldeanlagen erhöhen das Entdeckungsrisiko des Täters. Für die Installation sollten nur qualifizierte Errichterfirmen beauftragt</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die besonderen Hinweise aus kriminalpräventiver Sicht sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern nachgeordneter Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>

B 26	Polizeipräsidium Mannheim	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>werden. Einen Adressennachweis erhalten Sie über die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Licht wirkt auf Einbrecher abschreckend, allerdings ersetzt Beleuchtung allein keine technischen Sicherungen.</li> </ul> <p><b>1.4 Barrieren</b></p> <p>Zäune, Mauern, Hecken und andere Grenzmarkierungen sollen abtrennen, aber keine unübersichtlichen Nischen mit Versteckmöglichkeiten erzeugen. Eine Einfriedung, z.B. eine Mauer oder ein Zaun, hat eine nicht zu unterschätzende Barrierewirkung.</p> <p><b>1.5 Bepflanzung</b></p> <p>Bäume und Strauchbepflanzungen sollen übersichtlich angeordnet werden. Die Übersichtlichkeit bleibt mit hochstämmigen Gewächsen und sogenannten „Bodendeckern“ gewährleistet.</p> <p><b>1.6 Parkplätze/Öffentliche Stellplätze</b></p> <p>Bei Parkplätzen/öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen. Eine ausreichende Beleuchtung ist vorzusehen. Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird angeregt.</p> <p><b>1.7 Soziale Kontrolle und Überwachung</b></p> <p>Die Anordnung der Fenster zu Straßen, Fußwegen und Gassen soll soziale Kontrolle und Überwachung ermöglichen.</p> <p><b>1.8 Außenbeleuchtung</b></p> <p>Die Außenbeleuchtung der Wege und Gebäude soll so konzipiert werden, dass keine dunklen Bereiche bestehen. Auch innerhalb der Gebäude sollte es keine dunklen Ecken geben.</p>	

B 26	Polizeipräsidium Mannheim	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 26.3	<p><b>2. Abschlussbemerkung</b></p> <p>Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mannheim – Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll.</p> <p>Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an ██████████).</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise des Polizeipräsidiums Mannheim informiert.</p>

B 50	Westnetz GmbH	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 50.1	<p>Sie haben sich mit der angefügten Bau/Plananfrage an uns gewendet.</p> <p>Bitte nutzen Sie für Ihre Anfrage unser Webportal. Dort erhalten Sie schnell und unkompliziert das aktuelle Planwerk als PdfDatei.</p> <p>Registrieren Sie sich auf:  <a href="https://bauauskunft.westnetz.de/">https://bauauskunft.westnetz.de/</a></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Nach Abfrage von Daten aus dem Webportal befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine Anlagen der Grid Online Westnetz GmbH.</p>

B 52	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Pri 21, Bauleitplanung	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 52.1	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise, haben wir gegen den Bebauungsplan keine Einwände.</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen. Die Lage können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen.</p> <p>Durch die Verbreiterung der Verkehrsfläche werden vorraussichtlich Änderungen an der TK-Anlage der Telekom erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Planungsbüro PTI 21 Heidelberg ( [REDACTED] ) und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).</p> <p>Bitte informieren Sie zur besseren Koordinierung die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline ( [REDACTED] ) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens, sondern nachgeordneter Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH informiert.</p>

<b>B 52</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Pri 21, Bauleitplanung</b>																																											
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>																																										
	<p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>  <table border="1" data-bbox="611 890 1099 981"> <tr> <td>AT/Wh-Bes:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> <td>AT/Wh-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>Titel:</td> <td colspan="5">Südwest</td> </tr> <tr> <td>PT:</td> <td colspan="5">Heidelberg</td> </tr> <tr> <td>Ort:</td> <td>Weinheim</td> <td>Art:</td> <td>#</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Bezeichnung:</td> <td>VSB</td> <td>0201A</td> <td>Sicht:</td> <td colspan="2">Lageplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Name:</td> <td>PTI 21, Anzeigekilzen</td> <td>Maßstab:</td> <td colspan="2">1:150</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Datum:</td> <td>03.09.2020</td> <td>Blatt:</td> <td colspan="2">1</td> </tr> </table>	AT/Wh-Bes:	Kein aktiver Auftrag		AT/Wh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		Titel:	Südwest					PT:	Heidelberg					Ort:	Weinheim	Art:	#			Bezeichnung:	VSB	0201A	Sicht:	Lageplan			Name:	PTI 21, Anzeigekilzen	Maßstab:	1:150			Datum:	03.09.2020	Blatt:	1		
AT/Wh-Bes:	Kein aktiver Auftrag		AT/Wh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																								
Titel:	Südwest																																											
PT:	Heidelberg																																											
Ort:	Weinheim	Art:	#																																									
Bezeichnung:	VSB	0201A	Sicht:	Lageplan																																								
	Name:	PTI 21, Anzeigekilzen	Maßstab:	1:150																																								
	Datum:	03.09.2020	Blatt:	1																																								

<b>B 55</b>	<b>DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe – Clearingstelle.</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 55.1	<p>Der Bereich des genannten Bebauungsplans liegt mehr als 230 m abseits der Bahnlinie Frankfurt –Heidelberg, Strecken Nr. 3601.</p> <p>Durch das Bebauungsplanverfahren werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die Immissionen der Bahnanlagen werden im Immissionsgutachten von Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH vom 28.10.2020 „Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet“ berücksichtigt.</p>



<b>B 55</b>	<b>DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe – Clearingstelle.</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung in diesem Verfahren halten wir nicht für erforderlich.</p>	

<b>B 64</b>	<b>Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein V.m.K.</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 64.1	<p>Grundsätzlich begrüßen wir diese Maßnahme, die vor allem zur fußläufigen Schließung der "Versorgungslücke" insbesondere der "älteren Bevölkerung" des Stadtteils Sulzbach dienen soll.</p> <p>Mit einer alternden Bevölkerung nehmen auch Augenerkrankungen und Sehbehinderung zu. Die fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten der Nahversorgung gewinnt daher mehr und mehr an Bedeutung. Daher begrüßen wir, dass auf der Höhe des Marktes eine Bushaltestelle gebaut werden soll. Dies sollte unseres Erachtens explizit in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Zugleich muss, um nach dem Einkauf nach Sulzbach zurück zu kommen, aber auf der gegenüberliegenden Seite der B3 auch eine Bushaltestelle gebaut werden. Ergänzend ist eine Ampelquerung mit akustischen Zusatzeinrichtungen über diese viel befahrene Bundesstraße vorzusehen. Die beiden Bushaltestellen und die Ampelquerung sind barrierefrei zu gestalten und mit einem Blindenleitsystem zu verbinden. Es sollte auch zum Markt führen. Diese fehlenden Punkte zum Thema Barrierefreiheit sprechen letztlich dafür, diese in den BPlan mit aufzunehmen und das Plangebiet zumindest für die Bushaltestellen auf Querung und gegenüberliegende Straßenseite auszuweiten. Sollte das nicht möglich sein, müssen bereits heute alternative, ergänzende Planungen für eine barrierefreie Erreichbarkeit mit dem ÖPNV angangen werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen.</b></p> <p>Die Festsetzung einer Bushaltestelle ist planungsrechtlich nicht möglich.</p> <p>Die weiteren Hinweise zu einer Ampelquerung und deren Ausgestaltung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern nachgeordneter Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Eine Bushaltestelle auf der gegenüberliegenden Seite ist in Planung.</p> <p>Ansonsten sind innerhalb des Geltungsbereichs der Bau einer Ampel, einer Bushaltestelle sowie ein barrierefreier Ausbau zulässig.</p>

<b>B 64</b>	<b>Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein V.m.K.</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie im weiteren Verfahren auf uns zukommen, damit wir unsere Kompetenz bei der Schaffung von baulicher Barrierefreiheit einbringen können.	

<b>B 67</b>	<b>IHK Rhein-Neckar, Handel, Stadtentwicklung, Bauleitplanung</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 67.1	<p><b>Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar</b></p> <p>Mit Blick auf den Handel vertritt die IHK Rhein-Neckar folgende Grundsatzpositionen:</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• befürwortet die Einhaltung des Zentrale-Orte-Systems für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben.</li> <li>• setzt sich für die Einhaltung der raumordnerisch vorgegebenen Gebote ein.</li> <li>• setzt sich für die Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren mit ihrer Einzigartigkeit, Multifunktionalität und ihrem Ambiente ein.</li> <li>• setzt sich für die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ein.</li> <li>• setzt sich für eine Sicherung der Nahversorgung ein.</li> <li>• Im Rahmen der Bauleitplanung steht für die IHK Rhein-Neckar immer der langfristige gesamtwirtschaftliche Nutzen im Vordergrund.</li> </ul> <p>Die IHK Rhein-Neckar prüft als Träger öffentlicher Belange bei großflächigen Einzelhandelsprojekten grundsätzlich die Einhaltung der raumordnerischen</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

B 67	IHK Rhein-Neckar, Handel, Stadtentwicklung, Bauleitplanung	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Ziele der Landes- und Regionalplanung. Ziel dieser Vorgaben ist es unter anderem, großflächige Einzelhandelsansiedlungen so zu lenken, dass die städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche – die Innenstädte und Ortskerne – ebenso wie das Netz der zentralen Orte als Ganzes in ihrer Funktion bewahrt werden.</p> <p>Das Planvorhaben umfasst die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts zur decken der wohnortnahen Grundversorgung im Weinheimer Stadtteil Sulzbach. Damit soll die aktuell bestehende Nahversorgungslücke geschlossen werden.</p> <p>Unsere Einschätzungen und Bewertungen zu den genannten raumordnerischen Zielsetzungen lauten (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar):</p> <p>1. Zentralitätsgebot</p> <p>„Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in Unterzentren zulässig.“</p> <p>Der Stadt Weinheim ist ein ausgewiesenes Mittelzentrum. Das Zentralitätsgebot kann bestätigt werden.</p> <p>2. Kongruenzgebot</p> <p>„Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind ins-besondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.“</p> <p>Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist eine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereich in der Regel dann gegeben, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden.</p> <p>Entsprechend der gutachterlichen Bewertung handelt es sich beim Planvorhaben um einen reinen Nahversorgungsstandort für den Weinheimer Stadtteil Sulzbach. Sowohl in der Kernstadt Weinheim als auch in den umliegenden</p>	

B 67	IHK Rhein-Neckar, Handel, Stadtentwicklung, Bauleitplanung	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Kommunen besteht bereits ein umfassender Einzelhandelsbesatz im Lebensmittelbereich, sodass sich der Verflechtungsbereich des geplanten Lebensmittelmarkts nahezu ausschließlich auf die Stadt Weinheim, insbesondere Sulzbach, beziehen wird. Das Kongruenzgebot wird laut Gutachten eingehalten. Diese Einschätzung erscheint uns nachvollziehbar.</p> <p>3. Beeinträchtungsverbot</p> <p>„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet nicht wesentlich beeinträchtigen.“</p> <p>Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist das Beeinträchtungsverbot dann verletzt, wenn aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltspunkt für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentrenrelevanten Sortimenten von circa 10 Prozent.</p> <p>Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass in der Kernstadt Weinheims maximale Umsatzumverteilungseffekte von 6 Prozent entstehen. Für Hemsbach und Birkenau werden maximale Umsatzumverteilungseffekte von 3 Prozent erwartet. Schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Standortbereiche der genannten Kommunen werden damit vermieden und das Beeinträchtungsverbot eingehalten.</p> <p>4. Integrationsgebot</p> <p>„Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln.“</p> <p>Der geplante Standort kann aus unserer Sicht als Randlage eines Wohnumfelds bezeichnet werden. Ein Großteil der Wohnbevölkerung Sulzbachs liegt innerhalb von bis zu 800 Metern um den geplanten Standort, sodass eine fußläufige Erreichbarkeit bestätigt werden kann. Perspektivisch besteht die Möglichkeit, westlich des Standorts ein weiteres Wohn-/Mischgebiet aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine direkte Anbindung</p>	

B 67	IHK Rhein-Neckar, Handel, Stadtentwicklung, Bauleitplanung	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>des ÖPNV an den Lebensmittelmarkt ist geplant und eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit gegeben. Das Integrationsgebot kann aus unserer Sicht trotz der Lage am Siedlungsrand eingehalten werden.</p> <p>Zusammenfassende Bewertung</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar stimmt der geplanten Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts nur unter der Voraussetzung zu, dass sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben und die raumordnerischen Zielvorgaben eingehalten werden. Als Grundlage der Entscheidung ist die Auswirkungsanalyse von zentraler Bedeutung.</p> <p>Das Zentralitätsgebot wird erfüllt. Sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot werden eingehalten. Eine integrierte Lage kann zwar nicht vollumfänglich bestätigt werden, allerdings sind für dieses Vorhaben keine Alternativen an besser integrierten Standorten vorhanden. Weiterhin überwiegt aus Sicht der IHK Rhein-Neckar die Tatsache, dass mit dem geplanten Lebensmittelmarkt eine Nahversorgungslücke geschlossen werden kann. In unseren Grundsatzpositionen sprechen wir uns dafür aus, die Nahversorgung gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der damit verbundenen Steigerung der älteren und weniger mobilen Bevölkerung sicherzustellen.</p> <p>Durch die Einhaltung der raumordnerischen Zielvorgaben befürworten wir das Bebauungsverfahren und die parallel stattfindende 17. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Möglichkeit zur Ansiedlung von weiteren standortverträglichen Gewerbenutzungen bewerten wir positiv.</p> <p>Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert,</p>	

<b>B 71</b>	<b>Regierungspräsidium Karlsruhe, 16 Höhere Verkehrsbehörde</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 71.1	<p>Zum konkreten Bebauungsplanverfahren wird die höhere Straßenverkehrsbehörde (Fachbereich 16b) aktuell von einer Stellungnahme absehen. Sollte die B 3 allerdings durch die Baumaßnahme verkehrlich eingeschränkt werden, bitten wir um rechtzeitige Beteiligung.</p> <p>Belange des Brandschutzes bearbeitet unser Fachbereich 16c. Dieser wird von einer Stellungnahme im Zuge des o.g. Bebauungsplanverfahrens ebenfalls absehen. Stellungnahmen im Zuge von Bebauungsplanverfahren den vorbeugenden Brandschutz betreffend obliegen in der Regel der zuständigen Baurechtsbehörde.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die höhere Straßenverkehrsbehörde wird im Zuge der Baumaßnahme der B3 beteiligt.</p>

### C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

C 1	Private/r C 1	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 1.1	<p>Am 10.02.2021 wurde uns der Bebauungsplan im Bauamt [REDACTED] [REDACTED] vorgestellt.</p> <p>Bei der Erläuterung des Bebauungsplans wurde uns erklärt das der landwirtschaftliche Weg der zu unserem Grundstück [REDACTED] führt auf die Höhe der [REDACTED] ca. 2m angehoben werden soll.</p> <p>Bei der Modellierung der Zufahrt von der B3 auf unser Grundstück muß eine geeignete schiefe Ebene von der [REDACTED] auf unser Grundstück geplant werden das Schwerfahrzeuge wie landwirtschaftliche Maschinen überwinden können. Wir bitten sie deshalb nochmals um eine Aussage in dieser Angelegenheit.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Hinweise zu der Modellierung der Zufahrt sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern nachgeordneter Planungs- und Genehmigungsverfahren. Aus der Verkehrsplanung geht hervor, dass künftig aufgrund des Höhenunterschieds zwischen dem Grundstück Flst. [REDACTED] (Acker) und Flst. [REDACTED] (Radweg) nicht mehr vom Radweg aus auf das landwirtschaftliche Grundstück gefahren werden kann. Künftig kann der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. [REDACTED] über die neu anzulegende Stichstraße und anschließend über das städtische Grundstück Flst. [REDACTED] auf seine landwirtschaftliche Fläche fahren.</p>

C 2	Private/r C 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 2.1	<p>Ich sehe in den ausliegenden Unterlagen meine Interessen als Bewohner [REDACTED] [REDACTED] nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Vor allem das Thema Schallimmissionsschutz auf unsere Wohnräume und Garten sehe ich nicht hinreichend geklärt.</p> <p>Seit jeher steht unser Wohnraum unter einer hohen Schalleinwirkung durch die Bahnstrecke (vor allem nachts durch massiven Güterverkehr - wesentlich lauter als Personenzüge), je nach Windrichtung die BAB5 und an erster Stelle die B3.</p> <p>Nachdem vor einiger Zeit der Baumbestand des Grundstückes gerodet wurde ist eine massive Zunahme der Belastung durch die Bahnstrecke und BAB5 wahrzunehmen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten aufgestellt (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (28.10.2020): Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Stadt Weinheim – Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft, Darmstadt), welches die Auswirkungen des Lebensmittelmarktes auf die Nachbarschaft betrachtet.</p>

C 2	Private/r C 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 2.2	<p>Ferner nehmen wir so gut wie keine Vögel mehr wahr - durch den verloren gegangenen Baumbestand sind diese verschwunden.</p> <p>Auch Fledermäuse nehmen wir in den Abendstunden nicht mehr wahr - diese waren vor der Rodung fast täglich sichtbar.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
C 2.3	<p>Neben dem Verkehrslärm ist unser Wohnraum vor allem auch durch Schallemission der Kfz-Werkstatt ████████ belastet. Vornehmlich ist hier das Arbeiten bei dauerhaft offenen Hallentoren (außer im Winter) mit Druckluftgeräten und das Säubern von KFZ mit lärmintensiven Hochdruckreinigern auf dem Hof zu nennen.</p> <p>Eine Steigerung dieser Belastung durch das Ergänzen eines Einkaufsmarktes mit entsprechenden Geräuschen ist für uns schwer hinnehmbar.</p> <p>Besondere Sorgen bereitet uns der Lieferverkehr (typischerweise in den frühen Morgen- oder Abendstunden). Besonders bei Rangierfahrten ist eine erhebliche Belastung durch regelmäßiges Anfahren und Rückfahrwarneinrichtungen zu erwarten.</p> <p>Außerdem gehe ich davon aus, dass der Markt hauptsächlich mit Kfz frequentiert wird. Die Erreichbarkeit aus Sulzbacher Richtung zu Fuß oder mit Fahrrädern ist durch die Parksituation und stark verengte Gehwege äußerst unattraktiv.</p> <p>Ein erheblicher Anteil der Lärmbelastung an der B3 entsteht dadurch, dass viele Fahrzeuge die zulässige Höchstgeschwindigkeit überschreiten. Salopp gesagt, es in den Ort hinein "ausrollen" lassen und aus dem Ort "rausbeschleunigen". Auch geht von der Einmündung "Am Jungwingert" eine erhebliche Unfallgefahr aus. Durch verbotswidriges Parken ist die B3 häufig schlecht einzusehen und die Geschwindigkeit des Querverkehrs sehr hoch.</p> <p>Wir konnten bereits viele Beinaheunfälle beobachten und haben auch schon einen Unfall mit Personenschaden erleben müssen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten aufgestellt (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (28.10.2020): Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Stadt Weinheim – Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft, Darmstadt), welches die Auswirkungen des Lebensmittelmarktes auf die Nachbarschaft betrachtet.</p>
C 2.4	<p>Zusammenfassend möchte ich gerne folgende Vorschläge einbringen:</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>



C 2	Private/r C 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm durch Anlieferverkehr</li> <li>Verbot von Anlieferverkehr zwischen 21 Uhr und 8 Uhr (analog zur Beschränkung der Nutzung von Sport- und Spielplätzen in der Polizeiverordnung der Stadt Weinheim) - Zumindest an Sams-, Sonn- und Feiertagen</li> <li>- Anpflanzung neuer Baumbestände als Lärmschutz, Windbremse sowie Vogelheimat</li> <li>Darüber hinaus bietet dieses Bauvorhaben die Chance weitere Mängel anzugehen:</li> <li>- Vorsehen von Lärmschutz entlang der Bahntrasse</li> <li>- Gestaltung der Anbindung an die B3 durch einen Kreisverkehr (Abbremsen des Verkehrs (Stichwort "auslaufen lassen" und "rausbeschleunigen") sowie Reduktion der Unfallgefahr</li> <li>- Tempo 30 in der Ortsdurchfahrt zur Reduktion der Unfallgefahr und Steigerung der Attraktivität für Radfahrer</li> <li>- Sicherstellen einer durchgängigen Benutzbarkeit von Gehwegen (konsequente Verfolgung von Parkverstößen)</li> <li>- Gestaltung der Ortsdurchfahrt mit Radwegen.</li> </ul>	<p>Im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten aufgestellt (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (28.10.2020): Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Stadt Weinheim – Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft, Darmstadt), welches die Auswirkungen des Lebensmittelmarktes auf die Nachbarschaft betrachtet. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden und folglich keine relevanten Immissionsbeiträge entstehen. Auch die maßgeblichen Werte für den anlagenbedingten Verkehr werden unterschritten.</p> <p>Das Erfordernis einer aktiven Lärmschutzmaßnahme bezüglich der Bahntrasse ergibt sich nicht im Zuge des Schallgutachtens.</p> <p>Entlang der Plangebietsgrenzen nach Norden, Süden und Westen sind Pflanzmaßnahmen vorgesehen, welche die artenschutzrechtlichen Anforderungen aufgreifen.</p> <p>Festsetzungen zu Anlieferungszeiten, zu einer Geschwindigkeitsreduktion, zu der Sicherstellung einer durchgängigen Benutzbarkeit von Gehwegen sowie zur Gestaltung der Ortsdurchfahrt mit Radwegen sind nicht Regelungsgegenstand des Flächennutzungsplanes.</p>

**D. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

D 2	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 2.1	<p>Vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 26.01.2021. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nahmen wir bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 05.10.2020 Stellung. Ergänzend hierzu äußern wir uns folgendermaßen:</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Etablierung eines Lebensmittelhändlers mit Backshop im Ortsteil Sulzbach geschaffen werden. Die Verkaufsfläche soll insgesamt 850 m<sup>2</sup> umfassen.</p> <p>Die Planung sieht hierzu die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Gewerbe“ vor. Zur Darstellung einer entsprechenden Sonderbaufläche für Nahversorgung und Gewerbe wird der Flächennutzungsplan, in dem die betreffende Fläche derzeit teils als Wohnbaufläche, teils als Landwirtschaftsfläche dargestellt ist, im Parallelverfahren gem. § 8 III BauGB geändert.</p> <p>Im Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet im nördlichen Teilbereich als geplante Siedlungsfläche, im südlichen Teilbereich als restriktionsfreie Fläche dargestellt. Südlich grenzen unmittelbar ein Regionaler Grünzug und ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft an. Belange der Raumordnung stehen der Planung insoweit nicht entgegen.</p> <p>Hinsichtlich der Betroffenheit der einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 und des ERP wurde eine Auswirkungsanalyse (GMA, Juli 2019) erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die einzelhandelsbezogenen Ziele (Konzentrations-, Integrations-, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) durch das Vorhaben eingehalten werden. Bzgl. des Kongruenzgebotes geht der Gutachter von ca. 80% Umsatzherkunft auf Weinheim aus, die prognostizierten Umsatzumverteilungen bewegen sich im zulässigen Rahmen. Angesichts der überschaubaren Größenordnung des Vorhabens sowie der Anbieterstruktur in den umliegenden Gemeinden können wir dem gutachterlichen Ergebnis folgen. Das Vorhaben verfolgt eine Verbesserung der örtlichen Nahversorgungssituation im</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

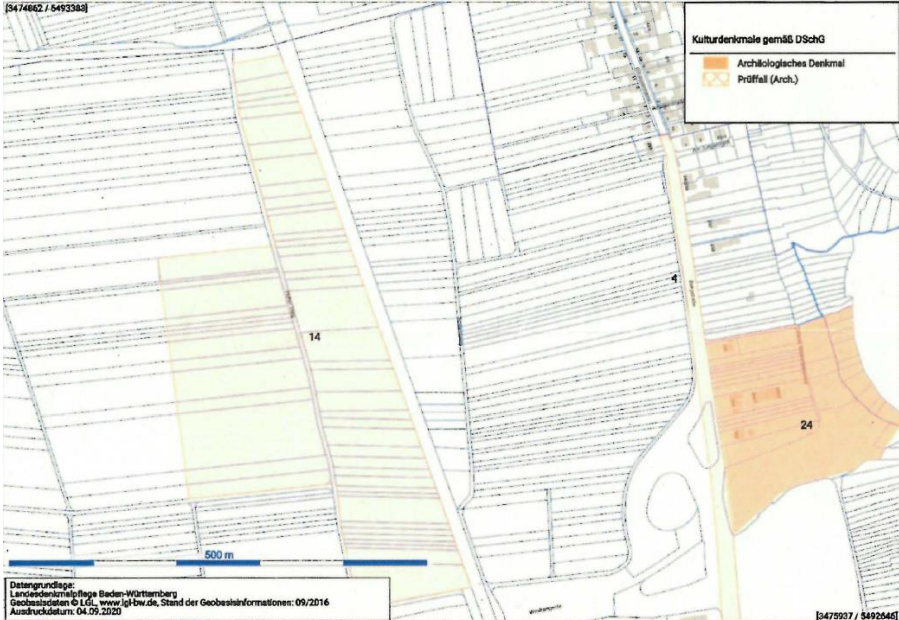
<b>D 2</b>		
<b>Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>Ortsteil Sulzbach, was auch eine Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Weinheim aus dem Jahr 2010 war.</p> <p>Unsere Anregung bzgl. einer Überarbeitung der Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche aus der frühzeitigen Beteiligung findet Berücksichtigung im vorliegenden Entwurf, was wir begrüßen. Die zuvor vorgesehene Festsetzung einer Zahl zulässiger Märkte wurde durch die Festsetzung einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,155 ersetzt, woraus sich, bezogen auf die Grundstücksfläche, eine Verkaufsfläche von ca. 850 m<sup>2</sup> ergibt. Diesbezüglich werden keine weiteren Anregungen vorgetragen.</p>	

<b>D 6</b>		
<b>Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 55, Naturschutz, Recht</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
D 6.1	<p>Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit E-Mail vom 26.01.2021 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Bebauungsplan sowie 17. Änderung des Flächennutzungsplans zur Stellungnahme übersandt.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.</p> <p>In der Anlage 1 finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie in Anlage 2 Hinweise zum Verfahren.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt.</p>

<b>D 6</b>	<b>Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 55, Naturschutz, Recht</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	Bitte wenden Sie sich an Ihre zuständige UNB LRA Rhein-Neckar-Kreis.	

<b>D 7</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
D 7.1	<p>Vielen Dank für Ihr Schreiben und die zugesandten Planungsunterlagen. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich eines Prüffalls gem. § 2 DSchG: Straße aus der Römerzeit (Anlage 1, Nr. 4; ADAB-Id. 101635700) sowie in unmittelbarer Nähe zu einem Archäologischen Kulturdenkmal bzw. einem Prüffall: Villa rustica aus der Römerzeit (Anlage 1, Nr. 24; ADAB-Id.: 101641082) und Siedlung aus der Jungsteinzeit (Anlage 1, Nr. 14; ADAB-Id.: 101641088). Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus bis in den Bereich der Planfläche erstrecken.</p> <p>Bei Bodeneingriffen können daher archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu Tage treten, an deren Erhaltung grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht.</p> <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p> <p>Daher regen wir Folgendes an: Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, empfehlen wir frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durchzuführen. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zur Kostenbeteiligung des Veranlassers und ggf. zu den Fristen für die Untersuchungen.</p>	<p><b>Der Anregung wird bereits entsprochen.</b></p> <p>Die Planunterlagen des Bebauungsplans beinhalten bereits eine nachrichtliche Übernahme der archäologischen Kulturdenkmale. Zudem sind die Hinweise in der Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans enthalten. Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise des Landesamts für Denkmalpflege informiert.</p>

D 7	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.</p> <p>Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, [REDACTED]</p> <p>Belange der Bau und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p>	

D 7	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		

D 8	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 8.1	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes BW informiert.</p>

D 8	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter <a href="http://www.rp-stuttgart.de">www.rp-stuttgart.de</a> (-&gt;Service-&gt;Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 22 Wochen ab Auftragsingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwVKampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	

<b>D 9</b>		
<b>Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
D 9.1	Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat das LGRB mit der weiterhin gültigen Stellungnahme vom 24.09.2020 (Az. 2511 // 20-09331) Hinweise und Anregungen zu den o. g. Planvorhaben vorgetragen.	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits berücksichtigt und sind Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.</p> <p>Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW informiert.</p>
D 9.2	Ergänzend wird zu den in der Offenlage modifizierten Planvorhaben darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Die in den Gutachten enthaltenen Angaben und Schlussfolgerungen liegen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

<b>D 10</b>		
<b>Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. 3, Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
D 10.1	<p>Das Vorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 870 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich eines Backshops wird aus südhessischer regionalplanerischer Sicht weiterhin wie folgt eingeschätzt:</p> <p>Wie angeregt wurde geprüft, ob als Standort eine Verknüpfung mit dem im Bau befindlichen S-Bahnhaltepunkt als zukunftsweisende Alternative in Betracht kommen kann. Unter Hinweis auf die Eigentümerstrukturen sowie die schlechtere Erreichbarkeit für den Kunden- und Lieferverkehr wurde dies jedoch als nicht möglich bewertet.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Der geplante Lebensmittelmarkt umfasst eine maximale Verkaufsfläche von 850 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die Standortalternativenprüfung ist in der Begründung bereits ausführlich dargestellt. Weitere Standorte haben sich auch nach erneuter Prüfung nicht ergeben.</p> <p>Die Bushaltestelle wird im Zuge des Neubaus angrenzend zu dem Nahversorgungsmarkt verlegt; die Buslinie deckt den Ortsteil Sulzbach ab. Fußläufig ist</p>



<b>D 10</b>	<b>Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. 3, Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>Nach den Ausführungen in der Auswirkungsanalyse sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die südhessischen Kommunen Mörlenbach, Rimbach, Viernheim, Birkenau und Gornheimetal feststellbar.</p> <p>Die Verbesserung der Nahversorgung wird grundsätzlich ebenfalls begrüßt, jedoch wird weiterhin der MIV-orientierte Standort mit seiner Lage am Ortsrand an der B 3 als nicht optimal angesehen.</p>	<p>bereits eine Verbindung zum S-Bahn-Haltepunkt über den Dammweg gegeben. Folglich ist der Standort nicht nur MIV-orientiert, sondern es ist auch eine fußläufige Erreichbarkeit sowie eine Anbindung an den ÖPNV gegeben.</p>

<b>D 15</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
D 15.1	<p><b>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</b></p> <p>Die Stadt Weinheim plant den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/02-18 sowie die 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach Süd“</p> <p>Am 30.09.2020 wurde durch das Wasserrechtsamt bereits Stellung zu dem Vorhaben genommen. Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung behalten die Stellungnahmen weiterhin Bestand. Unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach Süd“ keine Bedenken.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass beim Bau von Versickerungsanlagen der Austausch von schützenden Deckschichten gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten nur in begründeten Ausnahmefällen durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial möglich ist. Dies ist auch bei den in der Begründung zu dem Bebauungsplan in 5.4.4 genannten Rigolen zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen.</b></p> <p>Hinsichtlich der Anregungen aus der Stellungnahme vom 30.09.2020 wird auf die Ausführungen unter B.15 verwiesen.</p> <p>Die ausreichende Wasserversorgung des Plangebiets und die Berücksichtigung allgemein anerkannter Regeln der Technik beim Ausbau erfolgen im Zuge der Gesamterschließung des Plangebiets. Die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes werden – soweit möglich – im Rahmen des Bebauungsplans und der Entwässerungskonzeption berücksichtigt.</p> <p>Das Wasserschutzgebiet ist bereits als nachrichtliche Übernahme Teil der Bebauungsplanunterlagen.</p> <p>Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise des Wasserrechtsamtes informiert.</p> <p>Der Punkt 5.4.4 in der Begründung des Bebauungsplans wird redaktionell bezüglich der Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten ergänzt.</p>

D 15	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 15.2	<p><b>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</b></p> <p>Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht bestehen gegen den Entwurf des Bebauungsplans sowie die 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach Süd“ keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Hinweise und Nebenbestimmungen unserer Stellungnahmen vom 30.09.2020 (s. u.) haben weiterhin Bestand.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen</li> <li>2. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.</li> <li>3. In den beigelegten Gutachten wurde u.a. die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft. Beide kommen zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des kompletten Niederschlagswassers aufgrund der Undurchlässigkeit des Bodens nicht möglich ist. Dennoch ist Niederschlagswasser gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. Wirtschaftliche Aspekte bleiben dabei unberührt. Daher ist über eine mögliche Teilversickerung der Flächen nachzudenken.</li> <li>4. Für eine mögliche Versickerung / Teil-Versickerung von Niederschlagswasser ist u. a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend. Die Niederschlagswasserbeseitigung muss schadlos erfolgen. Ob eine Versickerung/durchlässige Gestaltung der Parkflächen möglich ist, hängt zunächst von der jeweiligen Altlastensituation ab. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.</li> </ol>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Stellungnahme wurde bereits gleichlautend vorgetragen.</p> <p>Hinsichtlich der Anregungen aus der Stellungnahme vom 30.09.2020 wird auf die Ausführungen unter B 15.2 verwiesen.</p>

D 15	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>5. Um die Niederschlagswassermenge zu verringern sollten die Dachflächen mindestens extensiv begrünt werden.</p> <p>6. PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt. Es gibt auch sickerfähige Pflasterbeläge, die durch das DIBt zugelassen sind.</p> <p>7. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser kann zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.</p>	
D 15.3	<p><b>Altlasten / Bodenschutz</b></p> <p>Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde nimmt zu dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ und der im Parallelverfahren durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim zu den Themen Altlasten und Bodenschutz nachfolgend Stellung:</p> <p>Der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplans stimmt die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde in der dargestellten Form zu.</p> <p>Diese Zustimmung setzt voraus, dass der beschriebene Flächentausch einer bisher als „gemischten Baufläche“ ausgewiesenen Fläche in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ realisiert wird und dauerhaft und in der ausgewiesenen Flächengröße Bestand hat.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Der notwendige Flächentausch ist mit dem VRRN bereits abgestimmt und ist Gegenstand der 17. Änderung des Flächennutzungsplans.</p>

<b>D 19</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
D 19.1	Wir möchten vollumfänglich auf unserer Stellungnahme vom 05.10.2020 verweisen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Bedenken bzw. Anregungen.	<b>Kenntnisnahme.</b> Hinsichtlich der Anregungen aus der Stellungnahme vom 05.10.2020 wird auf die Ausführungen unter B 19 verwiesen.

<b>D 21</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
D 21.1	Für das oben benannte Bauvorhaben ergeben sich von Seiten des Gesundheitsamtes zu der bereits abgegebenen Stellungnahme vom 21.10.2020 keine weiteren Anmerkungen oder Änderungen.	<b>Kenntnisnahme.</b> Hinsichtlich der Anregungen aus der Stellungnahme vom 21.10.2020 wird auf die Ausführungen unter B 21 verwiesen.

<b>D 26</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
D 26.1	Die aktuelle Anhörungsrunde enthält aus polizeilicher Sicht keine neuen Aspekte, weshalb wir auf unsere Stellungnahme vom 29.09.2020 verweisen.	<b>Kenntnisnahme.</b> Auf die Ausführungen unter B 26 wird verwiesen

<b>D 52</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Pri 21, Bauleitplanung</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
D 52.1	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>D 52 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Pri 21, Bauleitplanung</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21-PPB6 [REDACTED] vom 04. September Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	Auf die Ausführungen unter B 52 wird verwiesen

<b>D 53 Unitymedia Zentrale Planung</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
D 53.1	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise der Unitymedia Zentrale Planung informiert.</p>

D 56	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 56.1	<p>Die Deutsche Bahn, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, der DB Energie GmbH sowie der DB Station &amp; Service AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren:</p> <p>Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden hierdurch nicht berührt.</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.</p> <p>Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Lärm-Immissionen der Bahnanlagen werden im Immissionsgutachten von Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH vom 28.10.2020 „Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet“ berücksichtigt. Da sich das Plangebiet in ca. 300 m Entfernung der Bahnanlagen befindet, sind keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>

D 63	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein V.m.K.	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 63.1	<p>Wir halten unsere im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 25.09.2020 abgegebene Stellungnahme weiterhin unverändert aufrecht, da keine unserer Forderungen in den Bebauungsplanentwurf mit aufgenommen wurde.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die geforderten Festsetzungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind planungsrechtlich nicht möglich, bzw. auf der nachgelagerten Planungsebene zu beachten.</p>

<b>D 63</b>	<b>Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein V.m.K.</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>Eine Berücksichtigung unserer Forderungen ist auch ohne eine explizite Aufnahme in den Bebauungsplan möglich. Daher bitten wir Sie, diese bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie im weiteren Verfahren dann auf uns zukommen. Dann können wir unsere Kompetenz als Experten in eigener Sache bei der Schaffung von baulicher Barrierefreiheit insbesondere für blinde und sehbehinderte Menschen einbringen.</p>	<p>Ansonsten sind innerhalb des Geltungsbereichs der Bau einer Ampel, einer Bushaltestelle sowie ein barrierefreier Ausbau zulässig.</p>

<b>D 66</b>	<b>IHK Rhein-Neckar, Handel, Stadtentwicklung, Bauleitplanung</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
D 66.1	<p>Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar hält an ihrer Stellungnahme vom 02.10.2020 fest.</p> <p><u>Zusammenfassende Bewertung</u></p> <p>Die IHK Rhein-Neckar stimmt der geplanten Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts nur unter der Voraussetzung zu, dass sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben und die raumordnerischen Zielvorgaben eingehalten werden. Als Grundlage der Entscheidung ist die Auswirkungsanalyse von zentraler Bedeutung.</p> <p>Das Zentralitätsgebot wird erfüllt. Sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot werden eingehalten. Eine integrierte Lage kann zwar nicht vollumfänglich bestätigt werden, allerdings sind für dieses Vorhaben keine Alternativen an besser integrierten Standorten vorhanden. Weiterhin überwiegt aus Sicht der IHK Rhein-Neckar die Tatsache, dass mit dem geplanten Lebensmittelmarkt eine Nahversorgungslücke geschlossen werden kann. In unseren Grundsatzpositionen sprechen wir uns dafür aus, die Nahversorgung gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

<b>D 66</b>	<b>IHK Rhein-Neckar, Handel, Stadtentwicklung, Bauleitplanung</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>der damit verbundenen Steigerung der älteren und weniger mobilen Bevölkerung sicherzustellen.</p> <p>Durch die Einhaltung der raumordnerischen Zielvorgaben befürworten wir das Bebauungsplanverfahren und die parallel stattfindende 17. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Möglichkeit zur Ansiedlung von weiteren standortverträglichen Gewerbenutzungen bewerten wir positiv.</p>	



### 3. Verzeichnis der Gutachten

AS Reutemann GmbH Mannheim (26.08.2019): Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchung, Plangebiet „NV Sulzbach“ in Weinheim-Sulzbach, Mannheim

Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (10.08.2020): Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Vorhaben „Nahversorgung in Weinheim – Sulzbach, Heidelberg

Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (28.10.2020): Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Stadt Weinheim – Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft, Darmstadt

Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (28.10.2020): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ Stadt Weinheim – Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet, Darmstadt

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (26.10.2020): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Weinheim, Stadtteil Sulzbach, Ludwigsburg





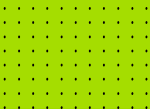

Prof. Dr. Knoblich, Umwelt- und Baugrundberatung GmbH (10.06.2020): Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden zur Versickerungsfähigkeit, Muldenberechnung, Wettenberg

S+B Projekt GmbH (20.+21.11.2019): Versickerungsversuch auf dem Gelände des zukünftigen Netto-Nahversorgermarktes, Rottweil



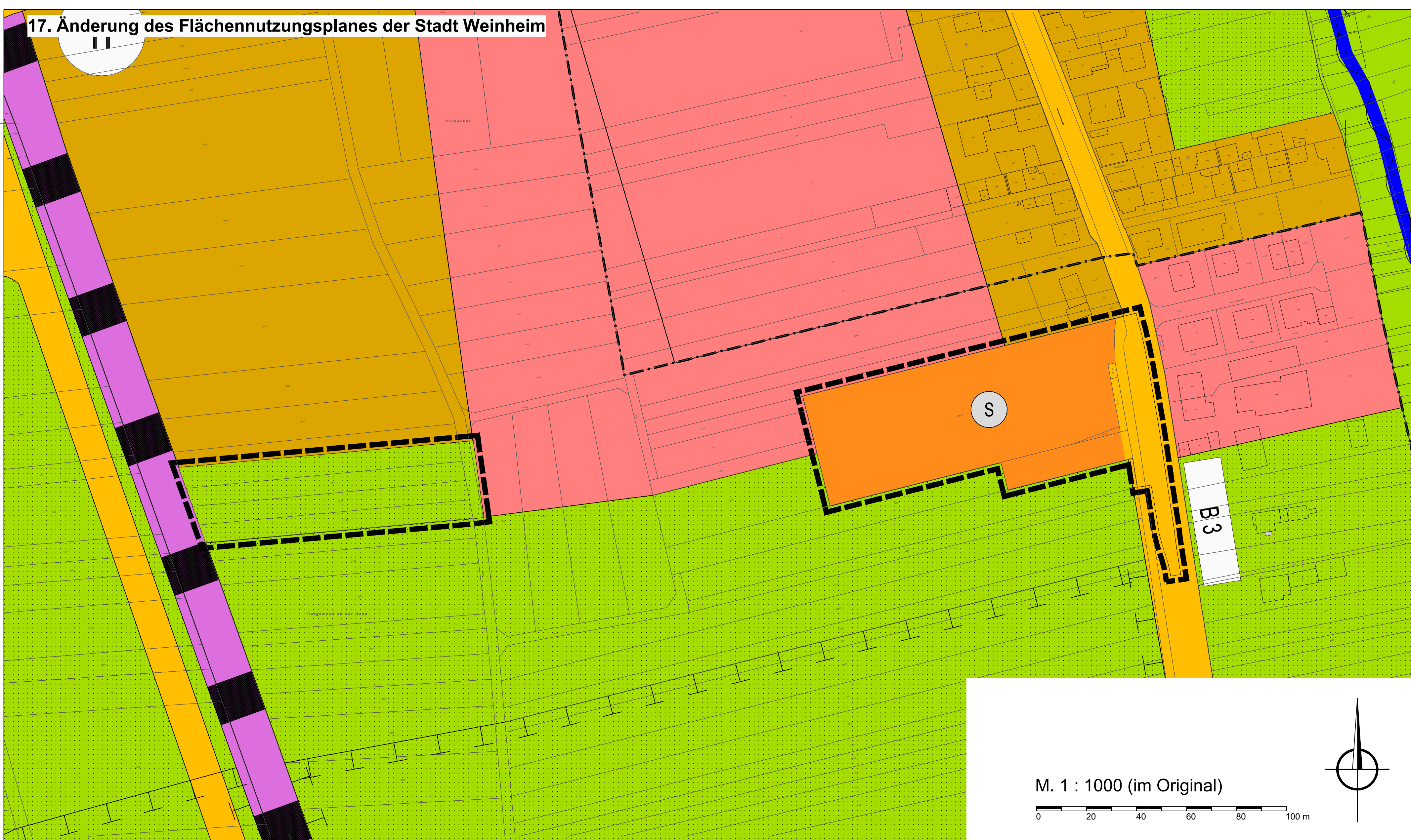


### Planzeichen nach der PlanzV zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Weinheim

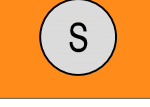



1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
- 1.1.  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
  - 1.2.  Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- 5.1.  Straßenverkehr
  - 5.1.2.  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
- 12.1.  Flächen für die Landwirtschaft
15. Sonstige Planzeichen
- 15.13.  Grenze der Änderungsbereiche der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim

### Verfahren


<b>Aufstellung</b> (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Die Aufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beschlossen	am 22.05.2019
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 22.08.2020
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom 01.09.2020 bis 02.10.2020
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom 01.09.2020
	Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief	bis 02.10.2020
<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfes</b> (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am 13.01.2021
	Die Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 16.01.2021
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 26.01.2021 bis 26.02.2021
<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 26.01.2021
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis 26.02.2021
<b>Abwägung und Feststellungsbeschluss</b> (§ 1 Abs. 7, §§ 4 und 24 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am _____
	Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Gemeinderat beschlossen	am _____
<b>Ausfertigung</b>	Diese Flächennutzungsplanänderung ist unter Einhaltung der im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.	
	Weinheim, den _____	
	(Just)	
	Oberbürgermeister	
<b>Genehmigung und Wirksamkeit</b> (§ 6 BauGB)	Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit der Verfügung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt	am _____
	Die Erteilung der Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht	am _____
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom _____
<b>Rechtsgrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.</li> <li>- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.</li> <li>- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).</li> <li>- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).</li> </ul>	
<b>Planunterlagen</b> (§ 1 Abs. 2 PlanZV)	Dem Flächennutzungsplan liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt der Genehmigung zu Grunde.	
	(Meske)	
	Stadtvermessungsoberrat	
<b>Planbearbeitung</b>	Planungsbüro WSW & Partner GmbH Herfelsbrunnennring 20 67667 Kaiserlautern	SB: Schöbl CAD: Brämer
	Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim	SB:
	(Mark)	
	Stadtbauinspektor	



### Planzeichen nach der PlanzV zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
- 1.4.  Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Nahversorgung und Gewerbe
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- 5.1.  Straßenverkehr
  - 5.1.2.  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
- 12.1.  Flächen für die Landwirtschaft
15. Sonstige Planzeichen
- 15.13.  Grenze der Änderungsbereiche der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim





**17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim**

**für den Bereich "Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd"**

**GENEHMIGUNGSEXEMPLAR**

Stand: 04.10.2021      SD-Nr.:





## **B E G R Ü N D U N G**

### **17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim**

zu dem Bebauungsplan Nr. 1/02-18

für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd““

Stand: 04.10.2021



WSW & Partner GmbH

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur

Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631.3423-0 | F 0631.3423-200

[kontakt@wsw-partner.de](mailto:kontakt@wsw-partner.de) | [www.wsw-partner.de](http://www.wsw-partner.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1. Aufgaben und Zielsetzung des Flächennutzungsplans .....	4
1.2. Rechtswirkung des Flächennutzungsplans – Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB .....	4
<b>2. Planungsanlass und Planerfordernis / Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
2.1. Anlass der Planung.....	5
2.2. Ziel der Flächennutzungsplanänderung .....	5
2.3. Lage des Änderungsbereichs und räumlicher Geltungsbereich.....	6
2.4. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung.....	6
<b>3. Verfahren</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Übergeordnete Vorgaben und Planungen</b> .....	<b>8</b>
4.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) .....	8
4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014).....	8
4.3. Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim .....	10
<b>5. Projektierte Änderung</b> .....	<b>11</b>
<b>6. Standortalternativen</b> .....	<b>12</b>
<b>7. Sonstige Hinweise für die nachgelagerte Planungsebene</b> .....	<b>13</b>
7.1. Archäologische Funde .....	13
7.2. Altlasten.....	13
<b>8. Umweltbericht</b> .....	<b>14</b>
8.1. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	14
8.2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen .....	14
8.2.1. Natura 2000-Gebiete.....	14
8.2.2. Naturpark Neckartal-Odenwald .....	14
8.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord.....	14
8.2.4. Naturschutzgebiet Wüstrnächstenbach und Haferbuckel.....	14
8.2.5. Gesetzlich geschützte Biotope .....	15
8.2.6. Biotopverbund.....	17
8.2.7. Waldfunktionenkartierung.....	18
8.2.8. Altlastenverdachtsflächen.....	18
8.3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	18
8.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	19
8.4.1. Schutzgut Mensch.....	19
8.4.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt.....	20

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

8.4.3.	Schutzgut Fläche und Boden .....	26
8.4.4.	Schutzgut Wasser .....	29
8.4.5.	Schutzgut Luft/Klima .....	32
8.4.6.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	33
8.4.7.	Orts- und Landschaftsbild.....	34
8.4.8.	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	36
8.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	36
8.5.1.	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	36
8.5.2.	Maßnahmen zum Artenschutz.....	36
8.5.3.	Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen .....	37
8.5.4.	Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	38
8.6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	44
8.7.	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen auf die in Kap. 8.4 genannten Schutzgüter und Schutzgebiete .....	45
8.8.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten .....	46
8.9.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	46
8.10.	Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts .....	46
8.11.	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurde .....	49
<b>9.</b>	<b>Begründung der Darstellungen.....</b>	<b>50</b>
9.1.	Sonderbaufläche „Nahversorgung und Gewerbe“ .....	50
9.2.	Straßen für überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrsstraßen .....	50
9.3.	Flächen für die Landwirtschaft .....	50

# 1. Allgemeines

## 1.1. Aufgaben und Zielsetzung des Flächennutzungsplans

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt Ablauf und Inhalt der Bauleitplanung. Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung in den Gemeinden zu gewährleisten. Darüber hinaus soll die Bauleitplanung einen Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt leisten und helfen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht einen zweistufigen Aufbau der Bauleitplanung vor: Der **Flächennutzungsplan** als sog. vorbereitender Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) soll „für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen“ darstellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und bereitet damit die „bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde“ vor (§ 1 Abs. 1 BauGB). Er bildet die Grundlage und den Rahmen für die Erarbeitung von **Bebauungsplänen**, die als sog. verbindliche Bauleitpläne (§ 1 Abs. 2 BauGB) für Teilbereiche der Gemeinde die „rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung“ enthalten (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und damit die „bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde“ leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Die Erfüllung dieser Aufgabe muss sich an den in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB allgemein formulierten Zielen, der sog. Zielquadriga orientieren:

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung;
- Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung;
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt;
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Um diese Ziele zu erreichen, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätze zu beachten. Besondere Beachtung verdient das sog. Optimierungsgebot in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Nur in den seltensten Fällen wird es möglich sein, alle genannten Ziele gleichermaßen zu berücksichtigen. Ihre Heterogenität bedingt häufig eine inhaltliche Konkurrenz oder gar Gegensätzlichkeit. Das BauGB enthält daher in § 1 Abs. 7 das sog. Abwägungsgebot, also die Forderung, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Weinheim wurde mit Bekanntmachung vom 30.12.2004 wirksam.

## 1.2. Rechtswirkung des Flächennutzungsplans – Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Als vorbereitender Bauleitplan entfaltet der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtskraft für den Bürger. Aus seinen zeichnerischen und textlichen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, wie etwa bei einer Baugenehmigung, noch Entschädigungsansprüche, die aufgrund von Bebauungsplanfestsetzungen entstehen können, herzuleiten. Einen Anspruch auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bauleitplans haben Bürger aufgrund der Planungshoheit der Gemeinden nicht.

Der Flächennutzungsplan besitzt jedoch Bindungswirkung für nachfolgende Bebauungspläne: Sie müssen aus ihm „entwickelt“ werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Behördenintern, d.h. für die

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Verwaltung stellt der Flächennutzungsplan somit ein planungsbindendes Programm dar. Für vorliegende Flächennutzungsplanänderung ergibt sich hieraus der Planungsanlass.

## **2. Planungsanlass und Planerfordernis / Räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1. Anlass der Planung**

Im Norden von Weinheim befindet sich der Stadtteil Sulzbach. Dieser ist zum derzeitigen Zeitpunkt durch keinen Lebensmittelhändler versorgt und weist somit eine Nahversorgungslücke auf. Die Nahversorgungsmöglichkeiten in der Gemeinde Hemsbach sind kein geeigneter Ersatz, da diese insbesondere für die ältere Bevölkerung fußläufig vom Sulzbacher Ortskern nur schwierig erreichbar sind. Die Notwendigkeit der Versorgung der Sulzbacher Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist somit gegeben. Das anvisierte Plangebiet grenzt direkt an die B3 und ist somit sehr verkehrsgünstig gelegen.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs sieht das Plankonzept für den Standort großflächigen Einzelhandel vor. Dabei beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche 850 m<sup>2</sup> inklusive Backshops. Dementsprechend wird die Versorgungsfunktion für den Stadtteil übernommen. Der Marktstandort ist fußläufig für die nördlich angrenzenden Gebiete erreichbar und schafft somit eine wohnortnahe Versorgung.

Aktuell ist der Bereich nicht von einem Bebauungsplan erfasst und stellt einen unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB dar. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit als Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dementsprechend ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Lebensmittelmärkten zu schaffen. Da die Darstellungen des rechtswirksamen FNP von der geplanten Nutzung abweichen, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

### **2.2. Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, im Plangebiet die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes zu ermöglichen. Dabei wird der Nahversorgungsstandort in Sulzbach planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/02-18 gesichert und somit für die ansässige Bevölkerung die Nahversorgungslücke im Stadtteil geschlossen. Dementsprechend wird das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Versorgung des Stadtteils zu gewährleisten und somit dem Standort eine Nachversorgungsfunktion zuzuweisen.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans setzt die Ziele des Einzelhandelskonzepts und des Regionalplans um und sichert die Nahversorgung in Weinheim-Sulzbach.

Mit der Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die folgenden grundsätzlichen Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Gewerbe“ zur Schließung der Nahversorgungslücke
- Rücknahme/Flächentausch einer gemischten Baufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft

Hierdurch wird keine Mehrung an Bauflächen erzielt, sondern ein Flächentausch. Die Plangebietsfläche stellt den einzigen sinnvollen Standort für die Initiierung eines Lebensmittelmarktes in Sulzbach dar.

### 2.3. Lage des Änderungsbereichs und räumlicher Geltungsbereich

Sulzbach ist der nördlichste Stadtteil Weinheims und befindet sich deutlich abgesetzt von der Weinheimer Kernstadt an der nördlichen Stadtgrenze zu Hemsbach.

Der Geltungsbereich (Teilbereich 1) umfasst die Flurstücke 15316/1, 15318/1, 15319/1 und 15319/2 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 1209, 15320 und 15367 der Gemarkung Weinheim. Auf Grund einer durchgeführten Flurneuordnung (Stand 09/2021) haben sich im Laufe des Verfahrens Änderungen im Kataster ergeben. Hierdurch ist das Flurstück 15319/2 neu hinzugekommen. Zudem untergliederte sich das Flurstück 15316/1 zuvor in Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 15316, 15317, 15318 und 15319.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Sulzbach und umfasst eine Fläche von ca. 7.187 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten: von der Bergstraße (Flurstück 1209),
- Im Norden: von einem gewerblichen Betrieb sowie Freizeitgärten (Flurstücke 15315, 15313 und 15314),
- Im Westen: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstücke 15316, 15317, 15318, 15319 und 15320)
- Im Süden: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 15321).

Zudem umfasst der Geltungsbereich (Teilbereich 2) eine Rücknahme/Flächentausch einer bisher als gemischte Baufläche ausgewiesenen Fläche, welche die Flurstücke 15279, 15278, 15277 sowie Teile der Flurstücke 15280 und 15258 beinhaltet und eine Fläche von ca. 3.535 m<sup>2</sup> aufweist und wie folgt begrenzt wird:

- Im Osten: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 15305) und dem Schleimweg,
- Im Norden: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 15280),
- Im Westen: von einer Bahntrasse (Flurstück 1281/26)
- Im Süden: von landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 15276).



Abbildung 1: Abgrenzung und Lage des Plangebiets<sup>1</sup>

### 2.4. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet (Teilbereich 1) stellt sich derzeit als landwirtschaftlich und freizeigtärtnerisch genutzte Fläche dar. Hierbei sind Fettwiesen und umfangreiche Gehölzstrukturen anzutreffen sowie eine Gartenhütte, baufällige Schuppen mit Sperrmüll, Holzstapel und alte Wohn-

<sup>1</sup> ALKIS®-Liegenschaftskarte, <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand 14.08.2020



## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

wagen. Dementsprechend ist die Fläche derzeit weitestgehend unversiegelt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den angrenzend an die B3 verlaufenden Rad- und Fußweg. Die Flurstücksnummer 15320 wird als Ackerland genutzt.

Der östliche Teilbereich ist durch die nord-süd verlaufende Bergstraße, B3, sowie einen angrenzenden Fuß- und Radweg gekennzeichnet.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich im Norden weitere freizeitgärtnerische Nutzungen sowie direkt angrenzend eine Autowerkstatt und anschließend das Siedlungsgefüge Sulzbachs. Im Osten verläuft die Bergstraße. Anschließend daran sind Wohnbebauungen und eine Schreinerei anzutreffen. Im Süden und Westen sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen zu finden.

Der Bereich des Flächentausches (Teilbereich 2) ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt und umgeben. Im Westen befindet sich eine Bahntrasse.

### **3. Verfahren**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das sonstige Sondergebiet im Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da der Flächennutzungsplan von dem geplanten Vorhaben abweicht, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## **4. Übergeordnete Vorgaben und Planungen**

### **4.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)**

Die Stadt Weinheim gehört zum baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Sie ist Teil der grenzüberschreitenden Landesentwicklungsachse Heidelberg - Weinheim (- Darmstadt) und ist ein Mittelzentrum in der Region Unterer Neckar.

Laut dem Landesentwicklungsplan sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe prinzipiell nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen und dort vornehmlich in städtebaulich integrierten Lagen entstehen oder erweitert werden. Dabei sollen die beschriebenen Projekte die Funktionsfähigkeit von bestehenden Stadt- und Ortskernen nicht beeinträchtigt werden. Die Verkaufsfläche soll so bemessen sein, dass sie den zentralörtlichen Einzugsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

### **4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)**

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist Weinheim gemäß dem Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum festgelegt. Neben der Großräumigen Entwicklungsachse aus dem LEP ist Weinheim im Regionalplan als Teil der regionalen Entwicklungsachse Mannheim-Weinheim-Fürth ausgewiesen.

Ein Grundsatz des Regionalplans ist es, die Nahversorgung zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs in allen Städten der Metropolregion Rhein-Neckar zu gewährleisten. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden. Die betroffene Fläche (Teilbereich 1) ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Wohnen sowie als restriktionsfreie Fläche festgelegt. Großflächiger Einzelhandel soll außerhalb der festgelegten Versorgungsbereiche nicht entstehen. Allerdings können Ausnahmen für Bestandsbetriebe in integrierten Lagen erteilt werden. Für den Teilbereich 2 ist eine Grünzäsur im Regionalplan dargestellt.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim entspricht mit seinen künftigen Darstellungen dem aktuellen Regionalplan.

Der notwendige Flächentausch wurde bereits während des Verfahrens zur Aufstellung des Einheitlichen Regionalplans mit dem Verband Region-Rhein-Neckar abgestimmt. Hierbei wird im Zuge der Darstellung der Sonderbaufläche und dem damit einhergehenden Wegfall landwirtschaftlicher Flächen im Westen des Plangebiets eine bisher als Gemischte Baufläche ausgewiesene Fläche zurückgenommen.

Der Regionalplan definiert zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vier für die Ebene der Bauleitplanung relevanten Ge- bzw. Verbote als Ziel der Raumordnung: Das Zentralitätsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot. Zusätzlich sollen Einzelhandelsgroßprojekte in der Metropolregion Rhein-Neckar die Kriterien Erreichbarkeit (Grundsatz) und zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte (Ziel) erfüllen.

Als „nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente“ benennt der ERP Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren und Kosmetikartikel. Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt in Sulzbach handelt es sich also um ein in Z 1.7.3.1 genanntes „Einzelhandelsgroßprojekt mit zentrenrelevanten Sortimenten, das ausschließlich der Nahversorgung dient“; dies erlaubt bezüglich der Standortwahl eine Abweichung vom Primat der zentralörtlichen Standortbereiche.

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Mittelzentrum. Der geplante Lebensmittelmarkt wird gemäß der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes rund 80 %

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

seiner Umsätze aus dem Stadtgebiet von Weinheim erzielen (darunter ca. 70 % mit der Wohnbevölkerung von Sulzbach). Zentralitäts- und Kongruenzgebot werden also erfüllt. Das Vorhaben führt nicht zu Gefährdungen des Betriebsbestands in zentralen Versorgungsbereichen von Weinheim oder anderen zentralen Orten und somit nicht zu Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges und der Funktionsfähigkeit der zentralen Lagen. Im Stadtteil Sulzbach tritt mit der Vorhabenrealisierung eine ganz erhebliche Aufwertung der örtlichen Nahversorgungssituation ein, da hier bisher kein Lebensmittelmarkt ansässig ist. Das Vorhaben entspricht somit dem Beeinträchtungsverbot. Der Planstandort liegt außerhalb der Siedlungsbebauung und nicht in einem „Zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandels-großprojekte“. Es handelt sich jedoch um ein Einzelhandelsprojekt mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, welches eindeutig der Nahversorgung dient. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in der Standortkommune oder in anderen Gemeinden und deren Ortskernen sind als Folge des Vorhabens nicht zu erwarten. Der Standort ist gut in das örtliche ÖPNV-Netz integriert (Bushaltestelle ca. 300 m entfernt – eine Verlegung in Richtung des Lebensmittelmarktes ist geplant) und verfügt zudem über eine Fuß- und Radweganbindung in die Wohngebiete von Sulzbach. Ein Alternativstandort für den Lebensmittelmarkt in besser integrierter Lage, mit dem eine Nutzungsbündelung mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erzielt werden könnte, konnte in Sulzbach nicht gefunden werden.<sup>2</sup>



**Abbildung 2: Auszug der Stadt Weinheim aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar**

<sup>2</sup> GMA (26.10.2020): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Weinheim, Stadtteil Sulzbach – überarbeitete Fassung -

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

Für die Stadt Weinheim wurde im Jahr 2010 ein Einzelhandelskonzept aufgestellt.

Hauptziel ist die Erhaltung und Stärkung der bestehenden Hauptzentren Innenstadt und Milt, um die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Weinheim zu gewährleisten. Das Konzept definiert verschiedene zentrale Bereiche im Stadtgebiet, außerhalb derer keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe und Agglomerationen entstehen sollen. Die Bereiche orientieren sich an den im Regionalplan festgelegten zentralörtlichen Standortbereichen bzw. definieren für Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit mehrere dezentrale Standorte, an denen die Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden soll.

Für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen Sonderzentren vorgesehen werden.

Außerhalb der Haupt- und Sonderzentren soll kein großflächiger Einzelhandel entstehen.



Nicht-großflächige Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollen dezentral in den jeweiligen Nahversorgungszentren angesiedelt werden.

Für Sulzbach wurde festgelegt, dass dort, trotz der Lage außerhalb der Haupt- und Sonderzentren, ein Nahversorgungszentrum entstehen soll. Dieses soll an einem Standort entstehen, der eine möglichst hohe fußläufige Erreichbarkeit ermöglicht.

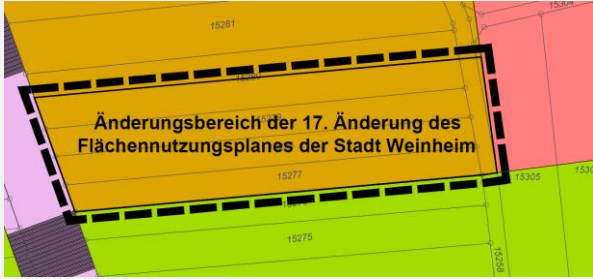
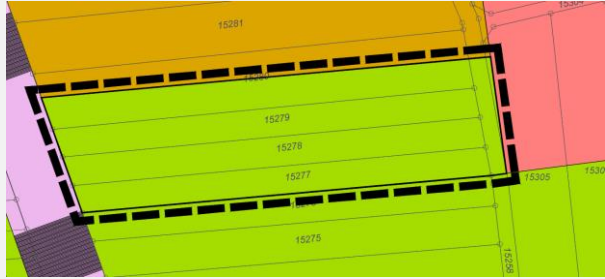

Bisher befindet sich in Sulzbach kein Nahversorgungszentrum. Der Einzugsbereich des Standorts wird überwiegend Sulzbach sein, so dass durch die Ausweisung des Marktes keine wesentlichen Nachteile für die südlich gelegenen Nahversorgungszentren oder andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Im Zuge des Vorhabens wird die Nahversorgungslücke in diesem Bereich geschlossen und entspricht somit dem Einzelhandelskonzept.



## 5. Projektierte Änderung

UMWANDLUNG EINER WOHNBAUFLÄCHE UND EINER FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IN EINE SONDERBAUFLÄCHE TEILBEREICH 1: GESAMT CA. 0,72 HA	
	<p><i>wirksamer FNP 2004</i></p> <p><i>geplante Darstellung</i></p>
<b>Ziel</b>	Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Gewerbe“ und Straßen für überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrsstraßen
<b>Darstellung im wirksamen FNP</b>	Wohnbaufläche, Flächen für die Landwirtschaft, Straßen für überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrsstraßen
<b>Aktueller Bestand</b>	Freizeitgärten, landwirtschaftliche Flächen, Straße 
<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	Zur Schließung der Nahversorgungslücke in Sulzbach soll großflächiger Einzelhandel im Süden des Stadtteils angesiedelt werden.
<b>Übergeordnete Planungen</b>	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Siedlungsfläche Wohnen</li> <li>▪ restriktionsfreie Fläche</li> </ul>

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

<b>UMWANDLUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE IN EINE FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT</b> <b>TEILBEREICH 2: GESAMT CA. 0,35 HA</b>	
 <p>Änderungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim</p> <p>wirksamer FNP 2004</p>	 <p>geplante Darstellung</p>
<b>Ziel</b>	Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft
<b>Darstellung im wirk-samen FNP</b>	Gemischte Baufläche
<b>Aktueller Bestand</b>	landwirtschaftliche Flächen 
<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	Flächenrücknahme/Flächentausch. Die Größe der Fläche des Teilbereichs 2 entspricht der Größe der Fläche, die im Teilbereich 1 von Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche umgewandelt wird.
<b>Übergeordnete Pla-nungen</b>	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grünzäsur</li> </ul>

## 6. Standortalternativen

Die Siedlungsstruktur von Sulzbach stellt sich als kleinteilig dar und die weitere Entwicklung ist durch die Bahnlinie im Westen, die topographischen Gegebenheiten im Osten und die Gemarkungsgrenze im Norden stark eingeschränkt. Durch die genannten Faktoren ist für flächenintensive Nutzungen lediglich eine Entwicklung in Richtung Süden möglich.

Standort- und Konzeptalternativen werden im Umweltbericht unter 8.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten dargestellt.

## **7. Sonstige Hinweise für die nachgelagerte Planungsebene**

### **7.1. Archäologische Funde**

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Prüffalls gem. § 2 DSchG: Straße aus der Römerzeit (ADAB-Id. 101635700) sowie in unmittelbarer Nähe zu einem Archäologischen Kulturdenkmal bzw. einem Prüffall: Villa rustica aus der Römerzeit (ADAB-Id.: 101641082) und Siedlung aus der Jungsteinzeit (ADAB-Id.: 101641088). Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus bis in den Bereich der Planfläche erstrecken.

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

### **7.2. Altlasten**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens im Zuge von Abbrucharbeiten, der Ausführung des Bauvorhabens bzw. bei Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Auf erhöhte Chromgehalte in Teilbereich 1 wird hingewiesen.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Die Stadt Weinheim beabsichtigt, am südlichen Ortsrand des Stadtteils Sulzbach eine Sonderbaufläche Nahversorgung und Gewerbe darzustellen. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1/02-18 für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd“ sowie die parallel laufende 17. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet. Der Geltungsbereich umfasst bei Teilbereich 1 eine Gesamtgröße von ca. 0,7 ha. Die Grundflächenzahl liegt im Bebauungsplan bei 0,5. Innerhalb des Planungsgebietes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan definiert. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung können Kapitel 2 der Begründung entnommen werden. Die einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplans werden in Kapitel 9 begründet. Der Geltungsbereich von Teilbereich 2 der Flächennutzungsplanänderung umfasst rund 0,35 ha.

### **8.2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### **8.2.1. Natura 2000-Gebiete**

Der Teilbereich 1 befindet sich in keinem FFH- oder Vogelschutzgebiet (Natura 2000). Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Nr. 6417341) „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ befindet sich ca. 100 m östlich des Geltungsbereichs. Die Teilbereich 2 befindet sich rund 370 m östlich des FFH-Gebiets.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet, die ursächlich auf die Flächennutzungsplanänderung zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten.

#### **8.2.2. Naturpark Neckartal-Odenwald**

Ein etwa 10 m breiter Streifen entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze von Teilbereich 1 liegt innerhalb des Naturparks Nr. 3 „Neckartal-Odenwald“. Teilbereich 2 liegt außerhalb des Naturparks.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des Naturparks, die ursächlich auf die Flächennutzungsplanänderung zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten, da der Teilbereich 1 größtenteils bereits Teil der Bundesstraße ist.

#### **8.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord**

Die beiden von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Teilbereiche befinden sich in keinem Landschaftsschutzgebiet.

Erhebliche Beeinträchtigungen des ca. 100 m bzw. 370 m östlich gelegenen Landschaftsschutzgebiets (Nr. 2.26.043) „Bergstraße-Nord“, die ursächlich auf die Flächennutzungsplanänderung zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten.

#### **8.2.4. Naturschutzgebiet Wüsthästenbach und Haferbuckel**

Durch die Flächennutzungsplanänderung ist kein Naturschutzgebiet direkt betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des ca. 225 m bzw. 480 m südöstlich gelegenen Naturschutzgebiets (Nr. 2.010) „Wüsthästenbach und Haferbuckel“, die ursächlich auf die Flächennutzungsplanänderung zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten.



## 8.2.5. Gesetzlich geschützte Biotope

### Teilbereich 1

Innerhalb des eingezäunten Gartengrundstücks Flst. Nr. 15319 besteht gemäß Kartenserver der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke südlich Sulzbach – Junge Wingert unter der Straße“, Nr. 164172260091. In der Offenland-Biotopkartierung aus dem Jahr 1996 wird das Biotop folgendermaßen beschrieben: hochwüchsige, dichte Hainbuchen-Feldhecke innerhalb eines umzäunten Gartengrundstücks, im Osten mit Schwarzem Holunder, stellenweise mit Waldrebe, mit einem Saum aus Brennnesseln (Lage vgl. Abbildung 3).



**Abbildung 3: Lage des gesetzlich geschützten Biotops „Feldhecke südlich Sulzbach – Junge Wingert unter der Straße“ gem. LUBW Kartenserver.**

Aufgrund fehlender Pflege hat sich die ehemals dichte Hainbuchenhecke in eine Baumreihe entwickelt. Die Fläche unterhalb der Bäume werden bis zum Stamm als Lagerflächen für verschiedene Materialien wie Sperrmüll, Bodenaushub, Kompost, Baumaterialien etc. genutzt (vgl. Abbildung 4).

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim



**Abbildung 4: ehemals gesetzlich geschützte Feldhecke**

Die Hainbuchenreihe entspricht somit nicht mehr den Kriterien des gesetzlich geschützten Offenlandbiototyps „Feldhecke“.

### **Auswirkungen**

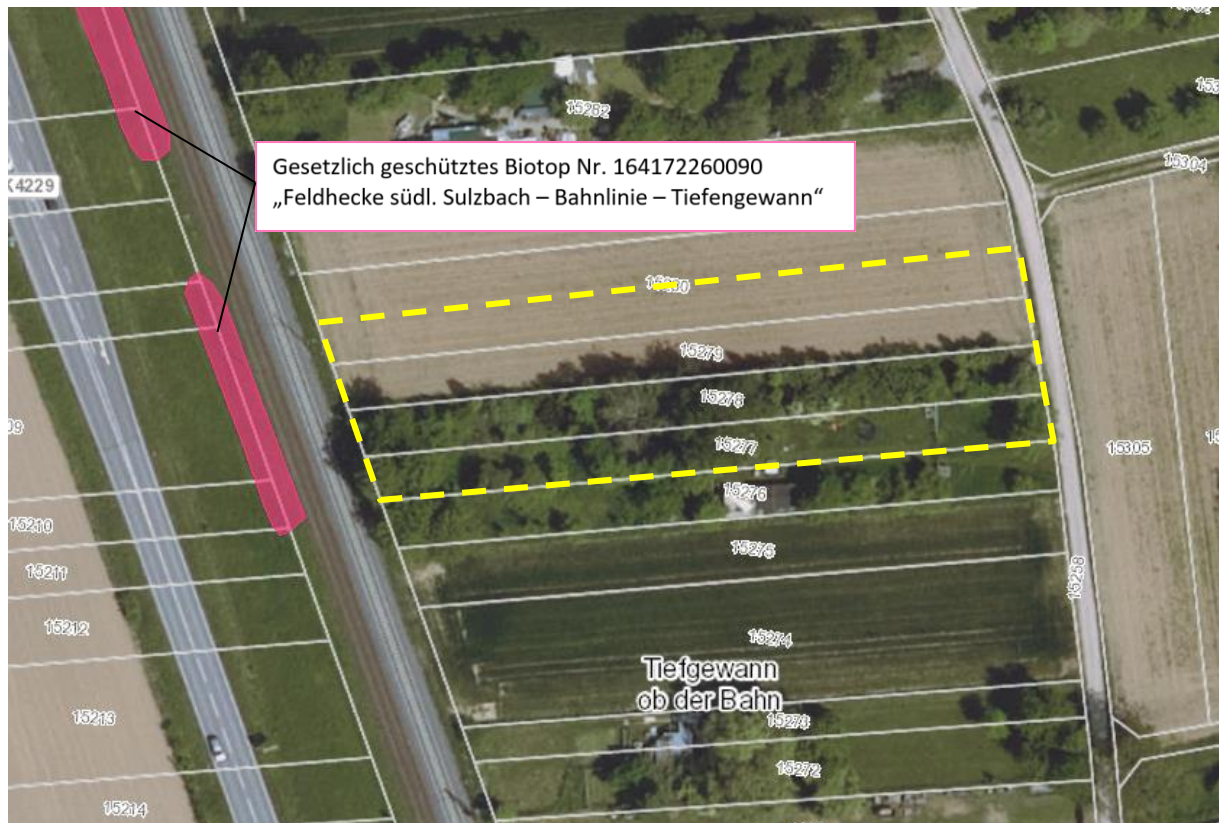
Durch die Umsetzung der Planung ist somit kein gesetzlich geschütztes Biotop betroffen. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

### **Teilbereich 2**

In Teilbereich 2 des Planungsgebiets befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop. Ca. 10 m westlich befindet sich das Offenlandbiotop „Feldhecke südl. Sulzbach – Bahnlinie – Tiefengewann“ (Nr. 164172260090).



## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim



**Abbildung 5: Lage des gesetzlich geschützten Biotops „Feldhecke südl. Sulzbach – Bahnlinie – Tiefengewann“ gem. LUBW Kartenserver.**

### Auswirkungen

Durch die Flächennutzungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf das westlich der Bahnlinie vorhandene Biotop zu erwarten.

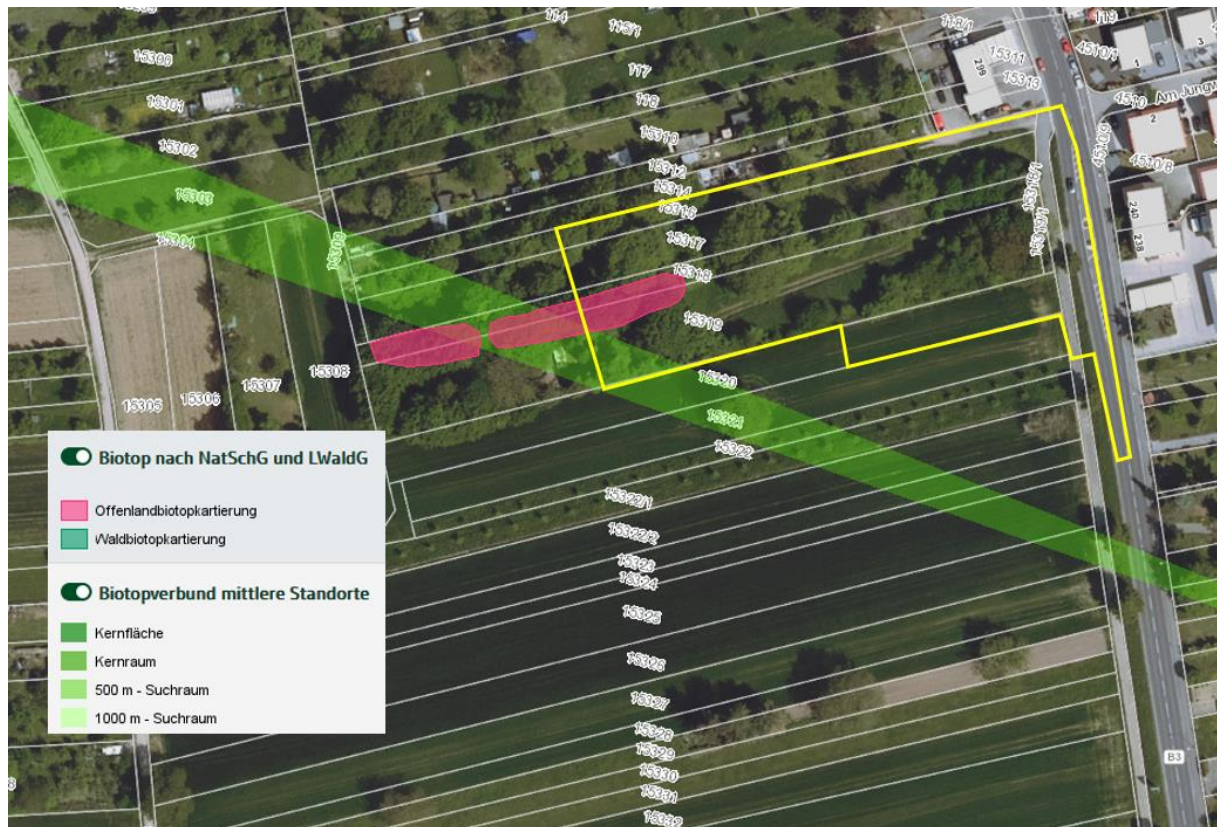
### 8.2.6. Biotopverbund

Nach § 20 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz haben die Bundesländer den Auftrag, einen Biotopverbund zu schaffen, der mindestens 10 % ihrer Landesfläche umfasst. Ziel des landesweiten Biotopverbunds ist es - neben der nachhaltigen Sicherung heimischer Arten, Artengemeinschaften und ihrer Lebensräume - funktionsfähige, ökologische Wechselbeziehungen in der Landschaft zu bewahren, wiederherzustellen und zu entwickeln.

Mit dem Fachplan Landesweiter Biotopverbund schafft das Land die Voraussetzung für die Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgabe. Der Fachplan ist beim Daten- und Kartendienst der LUBW<sup>3</sup> abrufbar und umfasst die Planungsgrundlagen für das Offenland trockener, mittlerer und feuchter Standorte und die Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans.

<sup>3</sup> <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim



**Abbildung 6: Ausschnitt Landesweiter Biotopverbund, Datenserver LUBW, Stand 05.11.2020**

Eine kleine Teilfläche des Teilbereichs 1 liegt innerhalb des 500 m-Suchraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte. (vgl. Abbildung 6).

Der Teilbereich 2 liegt in keinem vom Fachplan landesweiter Biotopverbund ausgewiesenen Suchraum, Kernraum oder Kernfläche für den Biotopverbund.

### 8.2.7. Waldfunktionskartierung

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Waldflächen betroffen.

### 8.2.8. Altlastenverdachtsflächen

Nach Prüfung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand keine erfassten Altlasten und/oder altlastverdächtige Flächen.

Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtigter Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2013) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.

Versickerungsmulden sind aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht vorgesehen. Sofern dennoch Versickerungsmulden innerhalb der gekennzeichneten Flächen errichtet werden, müssen die dortigen Oberböden abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden. Ein Wiedereinbau dieser Böden als belebte Bodenschicht in Versickerungsmulden ist aufgrund der Chrom-Gehalte nicht zulässig. Außerdem ist der in diesen Bereichen anstehende Unterboden zusätzlich laboranalytisch zu untersuchen, um die Schadlosigkeit einer Versickerung nachzuweisen.

## 8.3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Übersicht über die voraus-

## **sichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wären in Teilbereich 1 Bauvorhaben nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. D.h. im Regelfall wäre eine Bebauung nicht zulässig, es sei denn, es handelte sich insbesondere um so genannte privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB. Im Fall einer derartigen baulichen Nutzung wären ebenfalls Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, die sich jedoch auf den jeweiligen Vorhabenstandort konzentrieren würden. Im Übrigen wären keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der jetzigen Situation zu erwarten. Der Bereich würde voraussichtlich wie bisher genutzt.

In Teilbereich 2 sind bei Nichtdurchführung der Planung ebenfalls Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Durch die Rücknahme der Gemischten Baufläche und die Umwandlung in Flächen für die Landwirtschaft ist diese perspektivisch nicht mehr als Baufläche vorgesehen.

### **8.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **8.4.1. Schutzgut Mensch**

##### **Schutzziele**

- Erhalt und Entwicklung eines gesunden Wohnbereiches und Wohnumfeldes sowie einer landschaftsgebundenen Naherholung,
- dauerhafte Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

##### **Teilbereich 1**

##### **Ausgangssituation**

Die geplante Baufläche liegt am südlichen Ortsausgang von Sulzbach und wird derzeit überwiegend mehr oder weniger intensiv als Freizeitgarten genutzt. Nördlich des Planungsgebietes bestehen weitere Klein- bzw. Freizeitgärten. Im Nordosten grenzt eine Autowerkstatt an, östlich der Bundesstraße B 3, liegen Wohn- und Mischgebietsflächen.

##### **Wohnumfeld**

Die bisherigen Freiflächen besitzen zwar eine gewisse Bedeutung für das Wohnumfeld für die Bewohner der östlich der Bundesstraße B 3 vorhandenen Wohnbebauung. Durch die vorhandene Bundesstraße ist das Wohngebiet jedoch bereits jetzt von den bisher freizeigtärtnerisch bzw. kleinflächig ackerbaulich genutzten Flächen getrennt und es besteht eine hohe Vorbelastung durch Verkehrsemissionen. Insgesamt kommt dem Planungsgebiet daher eine geringe bis allgemeine Bedeutung für das Wohnumfeld zu.

##### **Erholung**

Das Gebiet wird derzeit überwiegend als privater Freizeitgarten genutzt und ist nicht frei zugänglich. Aufgrund der Unzugänglichkeit und hohen Vorbelastung durch die vorhandene Bundesstraße B 3 spielt das Gebiet keine Rolle als lokales oder gar regionales Erholungsgebiet. Allerdings kommt dem derzeitigen Radweg entlang der Bundesstraße für Radfahrer und Kurzzeiterholungssuchende eine Bedeutung als Verbindungsweg zwischen Sulzbach und Weinheim zu.

##### **Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase**

##### **Baubedingte Auswirkungen:**

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Durch die Umsetzung der Planung sind baubedingte Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten (z. B. Lärm durch Bautätigkeit, Erschütterungen, vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum, Störung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung).

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die An- und Abfahrt von Mitarbeitern und Besuchern des Verbrauchermarktes sowie durch den Lieferbetrieb ist ein höheres Verkehrsaufkommen mit den damit verbundenen Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten.

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose wurden die möglichen Lärmeinwirkungen auf die im Obergeschoss des Lebensmittelmarktes geplante gewerbliche Nutzung und auf die Nachbarschaft bei Umsetzung des geplanten Vorhabens gemäß TA Lärm /1/ prognostiziert.

Die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz<sup>4</sup> in Bezug auf die Nachbarschaft des Plangebietes, sind ohne zusätzliche Maßnahmen erfüllt. Dies gilt auch beim Betrieb des Backshops an Sonn- und Feiertagen.

Für die geplante Nutzung des Obergeschosses mit nicht störendem Gewerbe (z.B. Büro, Praxis etc.) wurde festgestellt, dass ebenfalls keine schalltechnischen Festsetzungen erforderlich werden. Im Bereich der Nordfassade der geplanten Marktaufstockung sind durch Andienungsgeräusche im Bereich der Verladerrampe die maßgeblichen Tag-Immissionsrichtwerte der TA Lärm /7/ für Gewerbenutzung überschritten, auf Grund dessen werden Maßnahmen zum Immissionsschutz in Form einer bedingten Festsetzung im Bebauungsplan getroffen. Eine Wohnnutzung im Obergeschoss ist nicht zulässig.

Teilbereich 2

Bei Teilbereich 2 ändert sich durch die Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich des Schutzgutes Mensch nichts am derzeitigen Umweltzustand, da die landwirtschaftliche Nutzung weiter wie bisher erfolgt.

**8.4.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt****Schutzziele**

- Sicherung der wild lebenden Pflanzen und Tiere und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt,
- Sicherung von Lebensräumen mit besonderen Funktionen für Pflanzen und Tiere sowie ihrer Ausbreitungsmöglichkeiten.

Teilbereich 1**Ausgangssituation**

Die geplante Baufläche liegt am südlichen Ortsausgang von Sulzbach und wird derzeit überwiegend freizeitgärtnerisch genutzt. Im Süden umfasst das Planungsgebiet eine kleine

---

<sup>4</sup> DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 2020: Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" Stadt Weinheim - Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft – und - Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet -



## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Teilfläche des benachbarten Ackers, im Osten befindet sich die Bundesstraße B 3 sowie ein parallel dazu verlaufender Radweg.

### Beschreibung der Biotoptypen

Auf einer kleinen Teilfläche im Südosten des Untersuchungsgebietes befindet sich intensiv genutztes Ackerland.

Das nördlich daran anschließende Grundstück nimmt den Hauptteil der geplanten Baufläche ein und wird derzeit freizeitgärtnerisch genutzt. Von Nordosten nach Südwesten durchquert ein Erd-Grasweg das Gelände, welcher zu einer Gartenhütte, westlich des Planungsgebietsrands, führt. Beidseitig des Wegs befinden sich stark ruderalisierte Flächen. Im östlichen Grundstücksbereich sind diese durch auf den Stock gesetzte Gehölzbestände geprägt (vgl. Abbildung 7).

Neben den 1-2 Jahre alten Stockausschlägen und Gehölzaufwuchs von Robinie, Götterbaum, Berg- und Silberhorn, Kirsche und Linde sind auch Sträucher wie Kirschlorbeer, Hasel und Hartriegel vorhanden. Das zerkleinerte Stammholz sowie Zweige und Äste, teilweise von gefällten Koniferen, wurden auf dem Boden liegen gelassen und werden mittlerweile von Brombeere, Waldrebe und Efeu überwuchert.



**Abbildung 7: Gehölzaufwuchs im östlichen Bereich des Gartengrundstücks (Bioplan, November 2019)**

Am Rand der Gestrüppe dominieren zunächst krautige Ruderalarten frischer, nährstoffreicher Standorte wie Brennnessel, Echte Nelkenwurz und Schöllkraut. Nördlich des Wegs geht der Bewuchs zwischen zahlreichen Holz- und Hackschnitzelablagerungen in eine grasreiche Ruderalflur über (vgl. Abbildung 8).



## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim



**Abbildung 8: Grasreiche Ruderalflur nördlich des Wegs (Bioplan, November 2019)**



**Abbildung 9: Erd-Grasweg, nördlich Ruderalflur mit Holzlager, südlich Fettwiesenstreifen (Bioplan, Sommer 2019)**

Südlich des Wegs besteht ein relativ artenarmer Fettwiesenstreifen (vgl. Abbildung 9).

Richtung Gartenhütte nehmen die Ablagerungen beidseitig des Weges zu. Hier finden sich neben Holz auch Sperrmüll, Paletten, Altreifen und ein alter Wohnwagen sowie mehrere eingefallene Verschläge. Die Materialien liegen anscheinend schon länger, da sie teilweise von Brennnessel, Brombeere, Waldrebe und Efeu überwuchert sind.



## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim



**Abbildung 10: Holz- und Sperrmülllagerflächen (Bioplan, Herbst 2019)**

Das nördlich an den Freizeitgarten angrenzende Grundstück liegt brach. Im westlichen Teil befinden sich einige zum Teil ältere Walnussbäume. Die Flächen unter den Bäumen sind mit Efeu und Waldrebe sowie teilweise mit Haselsträuchern bewachsen. Der mittlere Grundstücksbereich ist stark ruderalisiert. Neben Brennesselfluren und Brombeerbeständen hat sich hier auch ein Dominanzbestand aus Kanadischer Goldrute eingestellt. Entlang der Grundstücksränder sind auch Ziergehölze vorhanden, z.B. Schneebeere, welche genau wie ein alter Wohnwagen und Müllablagerungen von einer ehemaligen Gartennutzung zeugen. Im Osten begrenzen einige von Brombeeren und Brennessel gesäumte junge Kirschen das Grundstück.



**Abbildung 11: von Brennessel und Brombeeren gesäumte Kirschen entlang der Grundstücksgrenze (Bioplan, Herbst 2019)**

**Bewertung der Biotoptypen**

Dem Großteil der innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden Biotoptypen kommt eine geringe (Erd-Grasweg, Garten mit Müllablagerungen, Dominanzbestände und Acker) bis mittlere (Ruderalflur, Fettwiese) naturschutzfachliche Bedeutung zu. Einzig die vorhandenen Gehölzbestände besitzen eine hohe ökologische Wertigkeit.

**Empfindlichkeit**

Gegen Überbauung / Zerstörung sind alle Biotope hoch empfindlich. I.d.R. sind jedoch nur hochwertige und/oder auf spezielle Standorte angewiesene Biotope sowie Biotope, die einen langen Entwicklungszeitraum benötigen, schwierig, u. U. auch gar nicht wieder zu entwickeln.

**Auswirkungen der Planung**Baubedingte Auswirkungen:

Von der Baumaßnahme geht eine zeitweilige Störung der Fauna angrenzender Bereiche durch Baufeldräumung, Baustellenverkehr, Lärm und Vibrationen aus. Durch die Baustelleneinrichtungsflächen kann es unter Umständen auch zu temporären Beeinträchtigungen von benachbarten Vegetationsbeständen kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Anlage des Verbrauchermarktes werden überwiegend gärtnerisch genutzte bzw. verbrachte Flächen in Anspruch genommen und überbaut. Der vorhandene Biotopkomplex aus Fettwiese, Ruderalflur, Gestrüpp, Ackerflächen und Gehölzbeständen, geht verloren. Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die An- und Abfahrt von Arbeitern und Besuchern des Verbrauchermarktes sowie durch die Ver- und Entsorgung des Areals sind betriebsbedingten Beeinträchtigungen (Verlärnung, Lichtreflexe, Bewegung) auf die Fauna zu erwarten.

**Schutzgut Tiere (Artenschutz)****Ökologische Übersichtsbegehung:**

Im Rahmen der Aufstellung der Planung wurde am 06.05.2016 eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten. Es wurde weiterer Untersuchungsbedarf bei den Artengruppen Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel festgestellt und 2016 spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

Im Zuge der Weiterführung der Planung wurde 2019 die Abgrenzung des Geltungsbereichs geändert. Um zu klären, ob weiterer Untersuchungsbedarf besteht, wurde am 03.06.2019 eine weitere Begehung durchgeführt. Weitere Begehungen wurden nicht als notwendig erachtet.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung<sup>5</sup> zusammenfassend dargestellt:

**Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen:**

An folgenden Tagen wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu den Artengruppen Brutvögel und Reptilien durchgeführt: 25.05.19, 06.06.16, 25.06.16, 07.07.16,

---

<sup>5</sup> BIOPLAN Ges. für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2019: Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim - Sulzbach

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

05.08.16. Nach einer Änderung des Geltungsbereichs fand am 03.06.2019 eine weitere Begehung statt.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung von Fledermäusen, wurde am 22.06.16 eine Detektorbegehung (mit begleitendem Horchboxeinsatz) durchgeführt. Horchboxen wurden zusätzlich vom 28.06. bis 02.07.16 durchgängig an zwei unterschiedlichen Stellen im Plangebiet von 2016 aufgestellt.

### **Reptilien**

Das Untersuchungsgebiet weist zumindest im südlichen und östlichen Bereich des Freizeitgartens Strukturen auf, die auf das Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) hinweisen könnten. Während der Begehungen konnten jedoch keine Zauneidechsen trotz vorhandener Habitatstrukturen (extensiv gepflegtes Grünland mit angrenzenden Gehölzstrukturen) nachgewiesen werden. Es kann aktuell davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Zauneidechsen vorkommen. Es sind keine Maßnahmen notwendig.

### **Vögel:**

Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Planungsrelevant sind insbesondere die gefährdeten Brutvogelarten der Bundesländer.

Das Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung zeigte sich, was die Vogelarten betrifft, bezogen auf die geringe Flächengröße, als relativ artenreich. Für über ein Drittel der nachgewiesenen Vogelarten ist das Untersuchungsgebiet als Brutrevier zu werten. Es handelt sich um typische Arten der Gehölzstrukturen und des Siedlungsbereichs. Daneben wurden auch Arten des Offenlandes / Halboffenlandes nachgewiesen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine Brutvögel der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) nachgewiesen werden.

Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) sind unter den Brutvögeln der näheren Umgebung Rotmilan, Mäusebussard, Turmfalke, Kuckuck, Haussperling, Grünsprecht und Mauersegler zu nennen.

#### Auswirkungen Vögel:

Durch die Überbauung des Gebietes gehen Brut- und Nahrungshabitate verloren.

Bei den innerhalb des Planungsgebietes festgestellten Vogelarten handelt es sich um regional und lokal weit verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten, bei denen von einer Verlagerung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Bereich des ökologischen Funktionszusammenhangs ausgegangen werden kann. Entfallender Lebensraum wird durch Gehölzpflanzungen im Rahmen der Bebauung mittelfristig wiederhergestellt. Für Höhlenbrüter wie Kohl-, Blaumeise und Gartenbaumläufer, Heckenbrüter wie Girlitz und Wacholderdrossel sowie für den Hausrotschwanz als Nischenbrüter sind entsprechende Ersatznistmöglichkeiten anzubringen.

Unter den Brutvögeln der näheren Umgebung ist der Haussperling (Vorwarnliste) hervorzuheben. Es konnte ein Nest an der Gartenhütte, also angrenzend an das Planungsgebiet, festgestellt werden. Durch die Bebauung des angrenzenden Gebietes, könnte dieser eigentlich suboptimale Nistplatz von Haussperlinge nicht mehr genutzt werden. Daher wurden CEF-Maßnahmen (Anbringung von Nisthilfen) formuliert.

Stare konnten knapp außerhalb des Planungsgebietes als sporadische Nahrungsgäste nachgewiesen werden. Zwar liegt das Bruthabitat des Stars außerhalb des Planungsgebietes, da das Untersuchungsgebiet derzeit allerdings mit seinen Strukturen (Gärten, Streuobst) Eignung als Habitat für den Star aufweist sind entsprechende Nistkästen aufzuhängen.

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Die Nistkästen werden auf dem Gelände des naheliegenden Bürgersaals und der Carl-Orff-Schule an bestehenden Gehölzen bzw. am Gebäude des Bürgersaals angebracht.

Die Bruthabitate von weiteren streng geschützten Arten und Arten der Roten Liste (inklusive Vorwarnliste) der näheren Umgebung sind durch das Bauvorhaben aller Voraussicht nach nicht betroffen. Die Nahrungshabitate von Rotmilan, Mäusebussard und Turmfalke sowie Mauersegler werden sich aufgrund der relativ geringen Größe des Eingriffsbereichs (Ackerlandbereich) nicht wesentlich verschlechtern.

***Fledermäuse:***

Das Plangebiet erfüllt eine ökologische Funktion als quartiernahes Jagdhabitat mit Quartierpotential für die Bartfledermaus und die Zwergfledermaus sowie als vernetzende Leitstruktur und Flugroute von mindestens fünf weiteren Fledermausarten.

Auswirkungen Fledermäuse:

Im Zuge der Bebauung des Areals werden die vorhandenen Gehölze gefällt und die Verschlänge abgerissen. Dadurch gehen die oben genannten Funktionen als potentielles Quartier, Jagdhabitat und vernetzende Leitstruktur verloren.

Um die Leitstruktur mittelfristig wiederherzustellen sowie eine künftige Vernetzung mit den umliegenden Lebensräumen zu gewährleisten, sind entlang der Gebietsgrenzen heimische Gehölze anzupflanzen.

Als Ersatz von potentiellen Spaltenquartieren werden als CEF-Maßnahme Fledermauskästen bzw. – bretter an dem Gebäude des Bürgersaals angebracht.

Artenschutzrechtliche Gesamtbeurteilung

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Aufhängen von Vogelnisthilfen und Fledermauskästen, Anpflanzung von Gehölzen) nicht ausgelöst.

**Teilbereich 2****Ausgangssituation**

Die Teilbereich 2 der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Süden der Fläche befinden sich Gehölzbestände.

**Auswirkungen**

Bei Teilbereich 2 wird durch die Flächennutzungsplanänderung eine bisher Gemischte Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Da die Fläche bereits landwirtschaftlich genutzt wird, ändert sich hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen nichts am derzeitigen Umweltzustand, da die Nutzung weiter wie bisher erfolgen kann.

**8.4.3. Schutzgut Fläche und Boden****Schutzziele**

- Sicherung des Bodens und seiner Bodenfunktionen
  - natürliche Bodenfruchtbarkeit,
  - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
  - Filter- und Puffer für Schadstoffe,

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

- Standort für naturnahe Vegetation.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

**Teilbereich 1****Ausgangssituation**

Geologisch liegt Weinheim am östlichen Rand der Niederterrasse des Rheins in der sogenannten Hessischen Rheinebene. Östlich schließt sich die Bergstraße als steiler Anstieg zum Odenwald an. Das Planungsgebiet liegt in der Randscholle zwischen Rheinebene im Westen und Bergstraße im Osten. Ausgangsmaterial der Böden im Planungsbereich bildet ein Kulluvium aus lössreichen holozänen Abschwemmmassen.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) gibt im Bereich des Planungsgebietes die Bodenart sandiger Lehm an. Vom LGRB liegen Bewertungsdaten für den Boden im Planungsgebiet vor. Die natürlichen Böden werden bezüglich der Bodenfunktionen wie folgt bewertet:

<b>Tabelle 1: Bewertung der Böden im Planungsgebiet</b>						
<b>Bodenart / Klassenzeichen</b>	<b>Flurstücks- nummer</b>	<b>Bewertung der Bodenfunktion</b>				<b>Gesamt- bewertung</b>
		<b>NatVeg</b>	<b>NatBod</b>	<b>AKiWas</b>	<b>FiPu</b>	
<b>sL 3 Lö</b>	15316, 15317, 15318, 15319, 15320	8	3	4	3	<b>hoch</b>
<b>Versiegelte Flächen (Bundesstraße, Rad- weg)</b>	1209, 15367	8	0	0	0	<b>sehr gering</b>
		<b><u>Bodenfunktionen:</u></b>			<b><u>Bewertungsklassen:</u></b>	
		<b>NatVeg = Standort für natürliche Vegetation</b>			4 = sehr hoch	
		<b>NatBod = natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>			3 = hoch	
		<b>AKiWas = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</b>			2 = mittel	
		<b>FiPu = Filter und Puffer für Schadstoffe</b>			1 = gering	
					0 = sehr gering	
					8 = keine sehr hohe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation	

Die vorhandenen sandigen Lehmböden im Planungsgebiet besitzen eine hohe Fruchtbarkeit und eine hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist als sehr hoch eingestuft. Insgesamt besitzt der Boden daher eine hohe Bedeutung für den Bodenschutz.

**Vorbelastungen:**

Die im Planungsgebiet vorhandenen versiegelten Straßen und Wegeflächen stellen eine Vorbelastung für das Schutzgut Boden dar. Im Bereich des Erd-Graswegs ist von einer starken Verdichtung auszugehen. Altlasten sind keine bekannt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes, wurde die Sachverständigengesellschaft AS Reutemann GmbH, Mannheim mit der Durchführung von Boden- und Baugrunduntersu-



## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

chungen beauftragt. Gemäß dem Untersuchungsbericht<sup>6</sup> wurden zur Erkundung des Untergrunds insgesamt 8 Bohrungen bis in Tiefen von 6 m niedergebracht und auf Schadstoffe untersucht. Gemäß den Ergebnissen liegt auf der Erkundungsfläche keine flächig aufgebrachte Auffüllung vor. Oberflächennah sind lediglich vereinzelt Ziegel- oder Holzkohlereste, bedingt durch die anthropogene Nutzung, festzustellen. Hinweise auf einen Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ergaben sich nicht.

Empfindlichkeit:

Gegenüber der geplanten Versiegelung ist der Boden im Planungsgebiet hoch empfindlich. Bindiger Boden, wie der im Planungsgebiet vorhandene Lehmboden ist zudem gegenüber Verdichtung, z.B. durch Befahren, hoch empfindlich.

**Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase**Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Bauarbeiten werden Böden abgeschoben, abgegraben und umgeschichtet. Auf den Flächen, auf denen kein direkter Eingriff in das Bodengefüge vorgenommen wird, entstehen häufig Verdichtungen durch das Befahren mit schweren Baumaschinen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Planung werden großflächig hochwertige Böden in Anspruch genommen und versiegelt. In diesen Bereichen kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Der Versiegelungsgrad steigt von ca. 13 % auf ca. 79 %. Dies entspricht einer Neuversiegelung von ca. 4.705 m<sup>2</sup>.

**Teilbereich 2**

Für den Teilbereich 2 der Flächennutzungsplanänderung gibt das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) sandiger Lehm an. Vom LGRB liegen Bewertungsdaten für den Boden im Planungsgebiet vor. Die natürlichen Böden werden bezüglich der Bodenfunktionen wie folgt bewertet:

Tabelle 2: Bewertung der Böden im Planungsgebiet						
Bodenart / Klassenzeichen	Flurstücks- nummer	Bewertung der Bodenfunktion				Gesamt- bewertung
		NatVeg	NatBod	AKiWas	FiPu	
sL 3 Lö	15277, 15278, 15279, 15280	8	4	3	4	sehr hoch
<b><u>Bodenfunktionen:</u></b>		<b><u>Bewertungsklassen:</u></b>				
NatVeg = Standort für natürliche Vegetation		4 = sehr hoch				
NatBod = natürliche Bodenfruchtbarkeit		3 = hoch				
AKiWas = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		2 = mittel				
FiPu = Filter und Puffer für Schadstoffe		1 = gering				

<sup>6</sup> Sachverständigen-gesellschaft mbH für Umwelt und Geologie AS Reutmann, 2019: Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchungen Plangebiet „NV Sulzbach“ (Bereich Lebensmittelmarkt Sulzbach – Süd) in 69469 Weinheim - Sulzbach

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

0 = sehr gering
8 = keine sehr hohe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation

Die vorhandenen sandigen Lehmböden im Planungsgebiet besitzen eine sehr hohe Fruchtbarkeit und eine sehr hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist als hoch eingestuft. Insgesamt besitzt der Boden daher eine sehr hohe Bedeutung für den Bodenschutz.

Durch die Flächennutzungsplanänderung kann die landwirtschaftliche Nutzung weiter wie bisher erfolgen. Die Böden mit sehr hoher Bedeutung für den Bodenschutz werden durch die Ausweisung zukünftig von Bebauung freigehalten.

#### 8.4.4. Schutzgut Wasser

##### Schutzziele

- Sicherung der Grundwasservorräte und ihrer Qualität,
- Erhaltung und Reinhaltung von Gewässern.

##### Ausgangssituation

##### **Oberflächengewässer:**

Ständig wasserführende Oberflächengewässer sind innerhalb der beiden Teilbereiche der Flächennutzungsplanänderung nicht vorhanden. Etwa 125 m bzw. 390 m östlich der beiden Teilbereiche befindet sich der „Nächstengraben“. Dieser verläuft von Süden nach Norden und mündet etwa 270 m bzw. 360 m nordöstlich der Flächen in den Neugraben. Der Neugraben liegt von beiden Teilbereichen etwa 240 m nördlich entfernt. Die Teilbereiche befinden sich in keinem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet und außerhalb des Überflutungsbereiches des Neugrabens (LUBW 2019).

##### **Grundwasser:**

Die beiden Flächenliegen in der hydrogeologischen Einheit der quartäre und pliozäne Sande und Kiese des Oberrheingrabens. Die hier vorliegende Mannheim-Formation ist hoch durchlässig und stellt einen mächtigen Lockergesteinsgrundwasserleiter dar.

Die in den Gebieten vorhandene Deckschicht aus Lehmboden besitzt eine mittlere bis hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie eine hohe bis sehr hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe (vgl. Tabelle 5). Der Lehmboden nimmt das Niederschlagswasser rasch auf und speichert es. Es gelangt nur ein geringer Teil in tiefere Bodenschichten.

Für den Teilbereich 1 wurde im Zuge der Bebauungsplanung eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Grundwasseroberfläche schwankt zwischen 90-95 m ü. NN, also etwa



## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

rund 6m unter der derzeitigen Geländeoberfläche.<sup>7</sup> Bei den Bohrungen im Zuge der Baugrunduntersuchung<sup>8</sup> bis zu einer Endteufe von 6 m, wurde kein Grundwasser angetroffen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Bereichs des Wasserschutzgebiets Badische Bergstraße (WSG-Nr.-Amt: 226040).<sup>9</sup>

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Abflussbahn von Osten nach Westen, welche in den Neugraben mündet.

Durch die Inhomogenität der anstehenden Böden ist eine dauerhafte und kontrollierte Versickerung nicht gewährleistet.

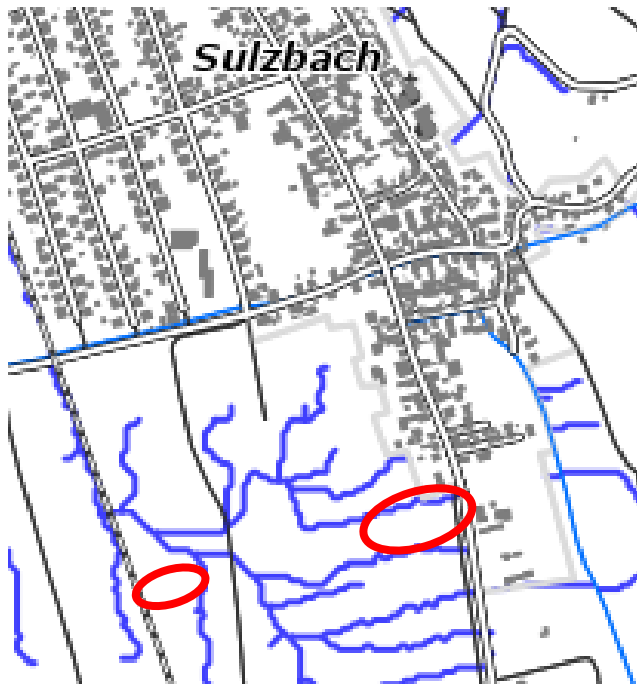


Abbildung 12: Abflussbahnen<sup>10</sup>

#### Bewertung / Empfindlichkeit:

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der vorhandenen Deckschicht aus Lehmböden, tragen die Teilbereiche nicht wesentlich zu der Grundwasserneubildung bei und sind daher auch kaum empfindlich gegenüber Versiegelungen.

Die Deckschicht besitzt zudem eine hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung als Filter- und Puffer für Schadstoffe, so dass zunächst eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser besteht.

Wird jedoch während des Baus bei Teilbereich 1 die Deckschicht abgetragen bzw. Grundwasser führende Schichten tangiert, so besteht aufgrund des stark durchlässigen Unter-

<sup>7</sup> Prof. Dr. Knoblich Umwelt- und Baugrundberatung GmbH: Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden zur Versickerungsfähigkeit, Muldenberechnung Standort 69469 Weinheim, Gemarkung Sulzbach für die Flurstücke 15316, 15317, 15318, 15319, 15320

<sup>8</sup> Sachverständigen-gesellschaft mbH für Umwelt und Geologie AS Reutmann, 2019: Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchungen Plangebiet „NV Sulzbach“ (Bereich Lebensmittelmarkt Sulzbach – Süd) in 69469 Weinheim - Sulzbach

<sup>9</sup> LUBW Daten und Kartendienst, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, Stand: 14.12.2020

<sup>10</sup> Ebd., Stand 09.07.2019

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

grunds aus Kiesen und Sanden, eine erhöhte Gefährdung, dass es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommt.

**Auswirkungen der Planung**

Für den Teilbereich 1 sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Allerdings ist durch die Zunahme des Versiegelungsgrades mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr im ursprünglichen Maße versickern bzw. verdunsten und fließt oberflächlich ab. Im Zuge der Planung wurde geprüft, ob die Möglichkeit einer Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers möglich ist. Die Untersuchungen kamen zum Ergebnis, dass aufgrund der Inhomogenität und Beschaffenheit des anstehenden Bodens eine dauerhafte und kontrolliert sichere Versickerung nicht gewährleistet werden kann. Das Niederschlagswasser wird daher in den bestehenden Kanal in der B 3 eingeleitet. Gegebenenfalls wird das Dachwasser über Rigolen ortsnah versickert. Gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten ist dies nur in begründeten Ausnahmefällen durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial möglich.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird der Teilbereich 2 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die derzeitige Nutzung kann also weiter wie bisher erfolgen. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind daher keine zu erwarten.

### 8.4.5. Schutzgut Luft/Klima

#### Schutzziele

- Vermeidung / Minimierung von Luftverunreinigungen durch Schadstoff- und Staubimmissionen sowie durch Gerüche,
- Erhalt lufthygienisch wirksamer, d. h. zur Luftreinhaltung beitragender Vegetationsbestände,
- Erhalt des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

#### Ausgangssituation

Weinheim liegt am westlichen Rand der Oberrheinebene am Hangfuß der Bergstraße. Die Rheinebene gilt als klimatisches Belastungsgebiet. Das Klima ist aufgrund der Windarmut in bodennahen Luftschichten und hoher Gegenstrahlung durch Dunst sowie zusätzlicher thermischer Aufheizung durch die Siedlungsdichte durch eine hohe mittlere Lufttemperatur gekennzeichnet. Die hohe Luftfeuchte führt im Sommer zu Schwüle, in kälteren Jahreszeiten zu Nebelbildung.

Östlich der Bundesstraße B 3 schließen sich die Hänge des Odenwalds an. Die Hänge im Bereich Bergstraße / Odenwald besitzen eine temperatenausgleichende Wirkung und tragen zur Produktion von Frischluft bei, die vom Hang in Richtung Sulzbach abfließt und die Siedlung von Osten her belüftet.

Im Freiland entsteht auf den nur flach geneigten Flächen, im Übergangsbereich zwischen Odenwald im Osten und Rheinebene im Westen, ein flächenhafter Kaltluftabfluss. In diesem Bereich liegt das Planungsgebiet.

#### Planungsgebiet

Der Teilbereich 1 liegt am südlichen Ortsrand von Sulzbach und ist derzeit überwiegend mit Gehölzaufwuchs und Ruderalflur bewachsen oder wird landwirtschaftlich genutzt. Im Osten umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch auch eine Teilfläche der Bundesstraße B 3 und den parallel dazu verlaufenden asphaltierten Radweg.

Der Teilbereich 2 liegt ebenfalls am südlichen Rand von Sulzbach und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

#### Bewertung

Die bereits versiegelten Straßen- und Wegeflächen bei Teilbereich 1 besitzen keine Bedeutung als siedlungsklimatischer Ausgleichsraum, sondern stellen eine Vorbelastung für das Schutzgut Klima dar, da sich diese schnell aufheizen und nur langsam abkühlen. Zudem ist von einer lufthygienischen Vorbelastung durch die Emissionen aus dem Verkehr der im Osten liegenden Bundesstraße auszugehen.

Kleinklimatisch besitzen die unbebauten Garten- und Ackerflächen eine ausgleichende Wirkung auf die benachbarten überbauten Flächen, da sie sich weniger aufheizen und durch die Verdunstung der vorhandenen Vegetation die Luft befeuchtet und gekühlt wird. Die Reichweite dieser kleinräumigen Ausgleichswirkung erstreckt sich jedoch nur auf den Bauungsrand.

Da der Weinheimer Stadtteil Sulzbach hauptsächlich von Osten her durchlüftet wird, besitzt der Teilbereich 1 für das Siedlungsklima von Sulzbach nur eine geringe Bedeutung. Das Siedlungsklima von Sulzbach ist kaum empfindlich gegenüber der Flächennutzungsplanänderung.

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Die im Teilbereich 2 vorhandene Freifläche trägt zur Kaltluftentstehung bei. Aufgrund der Lage und Größe der Fläche besitzt sie jedoch keine Bedeutung für das Siedlungsklima von Sulzbach. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche als solche ausgewiesen und freigehalten.

### **Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase bei Teilbereich 1**

#### Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Schadstoffimmissionen durch Baufahrzeuge stellen eine gewisse temporäre Beeinträchtigung der Luftqualität dar.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung bisheriger Freiflächen wird Kaltluftentstehungs- und abflussfläche bebaut, die Gebäude- und Stellplatzflächen wiederum heizen sich bei entsprechenden Wetterlagen auf und zehren Kaltluft. Da es sich bei der Planungsgebietsfläche um keinen siedlungsklimatisch bedeutsamen Ausgleichsraum handelt, wirkt sich die Bebauung lediglich auf das Kleinklima in unmittelbarer Umgebung der Bebauung aus. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Sulzbach zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Neubau eines Verbrauchermarktes und die Zulässigkeit eines 1. Obergeschosses im Bebauungsplan mit weiteren Nutzungen ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit einhergehenden Schadstoffemissionen zu rechnen.

## **8.4.6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **Schutzziele**

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

### **Ausgangssituation / Auswirkungen der Planung**

Der Teilbereich 1 liegt im Bereich eines Prüffalls gem. § 2 DSchG: Straße aus der Römerzeit (ADAB-Id. 101635700) und beide Teilbereiche liegen in unmittelbarer Nähe zu einem Archäologischen Kulturdenkmal bzw. einem Prüffall: Villa rustica aus der Römerzeit (ADAB-Id.: 101641082) und Siedlung aus der Jungsteinzeit (ADAB-Id.: 101641088). Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus bis in den Bereich der Planfläche erstrecken. Dies wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Prüffall „Straße aus der Römerzeit“ befindet sich im Bereich der Bundesstraße. Die Maßnahmen an der Bundesstraße sind voraussichtlich die Aufweitung um wenige Meter für den Linksabbiegestreifen, der Bau einer Bushaltestelle und die Abfräsung und Wiederauftragung des Asphalts, um die neue Straßenmarkierung aufzubringen. Veränderungen, die über die bereits bestehende Bundesstraße hinausgehen, werden lediglich im Bereich des Grünstreifens, der zwischen der Bundesstraße und dem Radweg liegt, vorgenommen. Im Bebauungsplan wird in den nachrichtlichen Übernahmen darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist.

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Auswirkungen auf diese Schutzgüter sind somit nicht zu erwarten.

Für den Teilbereich 2 sind zum derzeitigen Planungsstand keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.

### 8.4.7. Orts- und Landschaftsbild

#### Schutzziele

- Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als Grundlage für die Erholung des Menschen,
- Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften mit ihrem Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen,
- Erhalt ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

#### Ausgangssituation

Der Weinheimer Stadtteil Sulzbach liegt am östlichen Rand der Rheinebene, direkt am Übergang zum Odenwald. Östlich der Bundesstraße B 3 erstrecken sich die meist bewaldeten Hänge der Bergstraße.

#### Teilbereich 1

##### Situation

Das geplante Nahversorgungsareal liegt am südlichen Ortseingang von Sulzbach, direkt westlich der Bundesstraße B 3. Östlich der B 3 befinden sich bereits Gebäude. Die Flächen westlich der B 3 werden derzeit noch landwirtschaftlich bzw. im Bereich des Planungsgebietes freizeitgärtnerisch genutzt und sind überwiegend durch Gehölzaufwuchs, Gestrüppe, Einzelbäume und Ruderalflur gekennzeichnet.

Die im nördlichen Planungsgebiet vorhandenen hohen Walnussbäume und kleinere Gehölzbestände bewirken eine eingegrünte Ortseingangssituation.

Bei näherer Betrachtung besteht jedoch eine hohe anthropogene Überformung. Die mehr oder weniger intensiv als Freizeitgärten genutzten und zum Teil eingezäunten Grundstücke, sind stark durch Sperrmüllablagerungen, alte zerfallene Verschläge, Schuppen und Wohnwagen, Holzablagerungen etc. geprägt. Die Lage an der Bundesstraße und die benachbarte Bebauung stellen weitere Vorbelastungen dar.

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim



**Abbildung 13: Sperrmüll und alter Wohnwagen im Freizeitgarten (Bioplan, Herbst 2019)**

### **Bewertung:**

Das Planungsgebiet besitzt aufgrund der hohen Vorbelastung und anthropogenen Überformung eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Aufgrund der Ortsrandlage besitzt das Landschafts- bzw. Ortsbild eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Umnutzung.

### **Auswirkungen der Planung**

#### Baubedingte Auswirkungen:

Von den Baumaßnahmen geht eine zeitweilige Störung des Landschaftsbildes durch z. B. Baustellenverkehr und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum aus.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Die derzeit durch die freizeitgärtnerische Nutzung geprägte Fläche, wird in einen Nahversorger in zweigeschossiger Bauweise umgewandelt. Die Ortseingangssituation ändert sich. Die vorhandenen Gehölze werden gerodet.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen im Bereich der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze wird das Areal wieder eingegrünt. Es sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Landschaftsbild wird im naturschutzrechtlichen Sinne neugestaltet.

## **Teilbereich 2**

### **Situation**

Teilbereich 2 liegt südlich von Sulzbach entlang einer Bahnlinie. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche war bisher im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Westen wird die Fläche durch eine Bahnlinie begrenzt, nach Norden schließt Ackerfläche an. Im Osten befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg, nach Süden grenzt Gartenfläche an.

## **Auswirkungen der Planung**

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird der derzeitige Zustand gesichert und das Landschafts- und Ortsbild in seiner derzeitigen Form gesichert.

### **8.4.8. Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

## **8.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die größtmögliche Minimierung der negativen Auswirkungen des Eingriffs im Bau-gebiet hat Vorrang vor Kompensationsmaßnahmen.

### **8.5.1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

- Bedingte Festsetzung zum Immissionsschutz im Bebauungsplan (Schutzgut Mensch)
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen: Durchgrünung des Gebietes im Bebauungsplan (Schutzgut Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Orts- und Landschaftsbild)
- Regelungen zur Gebäudehöhe und Werbeanlagen im Bebauungsplan (Schutzgut Mensch, Tiere, Orts- und Landschaftsbild)
- Festsetzung von Flächen für Stellplatzanlagen und Ausschluss von Carports: Vermeidung einer uneinheitlichen, von Nebenanlagen geprägten Ortseingangssituation im Bebauungsplan (Schutzgut Orts- und Landschaftsbild)
- Ausschluss von unbeschichteten Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink: Vermeidung von Schadstoffanreicherungen im Bebauungsplan (Schutzgut Boden, Wasser)
- Festsetzung von insektenfreundlicher Straßen- und Außenbeleuchtung im Bebauungsplan (Schutzgut Tiere)
- Festsetzung von Dachbegrünung bei Realisierung des 1. Obergeschosses im Bebauungsplan (Schutzgut Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft)

### **8.5.2. Maßnahmen zum Artenschutz**

Die nachfolgend aufgezeigten Maßnahmen zum Artenschutz werden auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 1/02-18 geregelt.

### **Bauzeitenregelung**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG, ist die Fällung von Gehölzen sowie die Entfernung von beschädigten und offenen Wohnwagen, nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar gestattet.



**Vögel:**

Die entfallende Nahrungs- und Bruthabitate werden zum Teil durch Gehölzpflanzungen in Form von Hecken und hochstämmigen, mit Bodendeckern und Strauchgruppen unterpflanzten Einzelbäumen innerhalb des Sondergebiets, mittel bis langfristig wiederhergestellt.

Als Ersatz für das entfallende Bruthabitat des Haussperlings, werden als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) zwei Sperlingskoloniekästen in räumlicher Nähe angebracht.

Die Kästen werden vor Baubeginn angebracht. Ab dem darauffolgenden Jahr wird ein dreijähriges Monitoring (inklusive der obligatorischen Reinigung) im Spätjahr empfohlen, um den Erfolg der CEF Maßnahme zu überprüfen.

Als Ersatzhabitate für Höhlenbrüter werden insgesamt 14 Nisthilfen auf dem Areal des nahe liegenden Bürgersaals bzw. der Carl-Orff-Schule angebracht. Für den Star werden zudem, zur Unterstützung der lokalen Population, 2 spezielle Nistkästen aufgehängt. Bei Nichtnutzung durch den Star können diese auch von anderen kleinen Höhlenbrütern wie Kohlmeisen oder Hausperlingen genutzt werden.

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen / Marderschutz obligatorisch.

**Fledermäuse:**

Um mittel bis langfristig die künftige Vernetzung mit umliegenden Lebensräumen zu gewährleisten, sind im geplanten Sondergebiet Ersatzpflanzungen von heimischen Gehölzen festgesetzt.

Um den Verlust von im Umfeld vorhandenen Fledermausquartieren auszugleichen, werden als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) je fünf Fledermauskästen bzw. fünf -bretter am Gebäude des naheliegenden Bürgersaals angebracht.

**8.5.3. Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen**

Durch die oben genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist der Eingriff in die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Mensch weitestgehend minimiert. Dennoch sind weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Als interner Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen bzw. Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

Als weitere Kompensation wird auf folgende bereits umgesetzte externe Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Weinheim zurückgegriffen:

- Ökokontomaßnahme 1:  
Maßnahmen- / Flurstücksnummer 13743 „Feldgehölze / Wiese“: Umwandlung eines Ackers in Wiese und Feldgehölzen, Aufwertung 37.194 Biotopwertpunkte

### 8.5.4. Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese unterliegen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden in Teilbereich 1 wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisierten Bewertungsverfahren erarbeitet.

Für den Teilbereich 2 ist keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich, da im Bestand keine Änderungen stattfinden.

Die im Folgenden vorgenommene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bezieht sich somit nur auf den Teilbereich 1.

#### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Methodisch wird für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung das Verfahren der Landesanstalt für Umweltschutz<sup>11</sup> herangezogen.

Tabelle 3 zeigt die Bewertung des Zustands des Planungsgebiets vor Umsetzung der Planung. In Tabelle 4 wird die Wertigkeit des Planungsgebiets nach Umsetzung der Planung prognostiziert.

Hinweis: Da die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung erst beim Bau des 1. Obergeschosses realisiert werden muss, wurde diese in der folgenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nicht berücksichtigt.

Tabelle3: Bewertung des Bestandes												
Biotoyp-Nr.	Biotoyp-Name	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotoypwert (aus Tabelle 3)	anrechenbarer Biotoypwert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bilanzwert	Wertstufe
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2					
35.30	Dominanzbestand	8	6-8	0,8	Neophyt	1,0		6,4	6,0	284	<b>1.704</b>	II
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	9-15	1,0		1,0		11,0	11,0	679	<b>7.469</b>	III
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4-8	1,0		1,0		4,0	4,0	587	<b>2.348</b>	I
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	19	11-27	1,0		1,0		19,0	19,0	189	<b>3.591</b>	IV
43.11	Brombeer-Gestrüpp	11	9-18	0,8	artenarm	1,0		8,8	9,0	771	<b>6.939</b>	III
43.50	Lianen- oder Kletterpflanzenbestand	11	9-18	0,8	artenarm	1,0		8,8	9,0	221	<b>1.989</b>	III
45.10 - 45.30a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotypen (60.50, 60.60)	6	4-6	1,0		1,0		6,0	6,0	--	--	I

<sup>11</sup> Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2006: Bewertung der Biotypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Tabelle3: Bewertung des Bestandes												
Biototyp-Nr.	Biototyp-Name	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (Gesamtwert)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m²]	Bilanzwert	Wertstufe
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2					
	Tilia cordata	1	Stk x	100	cm	x	6	WP/cm =			600	
	Betula pendula	1	Stk x	170	cm	x	6	WP/cm =			1.020	
	Acer campestre	1	Stk x	63	cm	x	6	WP/cm =			378	
45.10 - 45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biototypen (43.10)	5	3-5	1,0		1,0		5,0	5,0	--	--	I
	Juglans regia	1	Stk x	30	cm	x	5	WP/cm =			150	
	Juglans regia	1	Stk x	47	cm	x	5	WP/cm =			235	
	Juglans regia	4	Stk x	94	cm	x	5	WP/cm =			1.880	
	Juglans regia	1	Stk x	126	cm	x	5	WP/cm =			630	
	Juglans regia	1	Stk x	377	cm	x	5	WP/cm =			1.885	
	Prunus avium	1	Stk x	80	cm	x	5	WP/cm =			400	
	Prunus avium	2	Stk x	94	cm	x	5	WP/cm =			940	
59.10	Laubbaum-Bestand	14	9-22	1,0		1,0		14,0	14,0	154	2.156	III
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	854	854	I
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	2-4	1,0		1,0		2,0	2,0	54	108	I
60.50	Kleine Grünfläche	4	4-8	1,0		1,0		4,0	4,0	9	36	II
60.60	Garten	6	6-9	1,5	Gehölzbestände	0,8	Müll	7,8	8,0	3.383	27.064	II
Summe Fläche										7.185		
<b>Summe Wertpunkte Bestand</b>											<b>62.376</b>	

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

<b>Tabelle4: Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung</b>												
Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp-Name	Grundwert	Wertspanne / P2	Faktoren zutreffender Prüferkmale				Biotoptypwert (anrechenbarer Biotoptypwert)	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bilanzwert	Wertstufe	
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2					
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (A 3)	15	--	0,8	Siedlungshecke	1,0		12,0	12,0	468	<b>5.616</b>	
45.10 - 45.30a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (60.60)	6	6/4			--	--	6,0	6,0			
	Stellplatzbäume	10	Stk x	94	cm	x	6	WP/cm =			<b>5.640</b>	
	Baumreihe A 1	7	Stk x	94	cm	x	6	WP/cm =			<b>3.948</b>	
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	2.749	<b>2.749</b>	
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Stellplatzflächen Nebenanlagen)	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	1.374	<b>1.374</b>	
60.21	Völlig versiegelte Straße, Weg (öffentl. Verkehrsfläche)	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	1.544	<b>1.544</b>	
60.50	Unterpflanzung öffentliche Grünfläche A 1	4	--	1,0		1,0		4,0	4,0	144	<b>576</b>	
60.50	Freiflächen SO mit heimischen Bäumen und Sträuchern	6	--	1,0		1,0		6,0	6,0	899	<b>5.424</b>	
Summe Fläche										7.185		
<b>Summe Wertpunkte Planung</b>											<b>26.873</b>	

**Ergebnis:**

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich:

Wertpunkte Bestand:	62.376 (100,00 %)
abzgl. Wertpunkte Planung:	26.873 ( 43,08 %)
<b>Wertpunktedefizit:</b>	<b>35.503 ( 56,92 %)</b>

Die durchgeführte Biotoptypenbewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung und der darin festgesetzten internen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu etwa 43 % ausgeglichen wird.

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Zur weiteren Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden folgende bereits umgesetzte Maßnahmen auf externer Fläche vom Ökokonto der Stadt Weinheim abgebucht:

- Maßnahme 13743 Feldgehölze/Wiese 37.194 WP

Unter Einbeziehung der externen Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere voll kompensiert.

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden erfolgt die Bilanzierung nach der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg<sup>12</sup>.

Tabelle 5 zeigt die Bewertung des Bodens vor dem Eingriff, in Tabelle 6 ist die Bewertung nach Umsetzung der Planung ersichtlich.

Tabelle5: Bestandsbewertung Boden				
Flächenart	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertpunkte pro m <sup>2</sup>	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Bodenwertpunkte
Straßen- und Radwegflurstück	0 - 0 - 0	0,00	1.009	0
<b>sandiger Lehm (sL 4 Lö)</b> Acker, Garten	3 - 4 - 3	13,33	6.176	82.326
<b>Summe Bodenwertpunkte</b>				<b>82.326</b>
Summe Fläche			7.185	

Tabelle6: Bodenbewertung Planung					
Flächenart	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertpunkte pro m <sup>2</sup>	Abzüglich 10 % Abschlag aufgrund von Bodenverdichtung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Bodenwertpunkte
versiegelte Flächen (Überbaubare Grundstücksfläche, Wege, Stellplätze, Straßen)	0 - 0 - 0	0,00	-	5.669	-

<sup>12</sup> Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012: Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe.

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

sonstige Grundstücksfläche, Öffentliche Grünfläche	1 - 1 - 1	4,00	3,6	1.516	5.458
<b>Summe Bodenwertpunkte</b>					<b>5.458</b>
Summe Fläche				7.185	

**Ergebnis:**

Für das Planungsgebiet ergibt sich folgende Differenz:

PGges. vor Eingriff	82.326 Bodenwertpunkte	(100,00 %)
abzgl. PGges. nach Eingriff	5.458 Bodenwertpunkte	( 6,63 %)
<b>Kompensationsdefizit:</b>	<b>76.868 Bodenwertpunkte</b>	<b>( 93,37 %)</b>

Für das Planungsgebiet entsteht für die aufgeführten Bodenfunktionen ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 76.868 Bodenwertpunkten.

Zur Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Fläche und Boden enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der zulässigen GRZ auf das notwendige Maß zur Eingriffsminimierung,
- Festsetzung von Grünflächen, Flächen zur Erhaltung von Teilbereichen mit einem natürlichen Bodenaufbau,
- Ausschluss von unbeschichteten Metallen
- Festsetzung von Dachbegrünung für das 1. Obergeschoss

Trotz dieser Minderungsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung durch Versiegelung von Flächen und damit ein weitgehender Funktionsverlust des Schutzguts Boden nicht vermieden werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts Gegenstand der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Gemäß § 200a BauGB umfassen Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. BauGB auch Ersatzmaßnahmen. Ein räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern dies u.a. mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. § 15 Abs. 2 BNatSchG legt fest, dass eine Beeinträchtigung ersetzt ist, wenn die beeinträchtigte Funktion in „gleichwertiger Weise“ wiederhergestellt ist. Gefordert ist damit die Herstellung ähnlicher, wenngleich mit der beeinträchtigten nicht identischer Funktionen (vgl. BVerwG, U. v. 22.11.2016 – 9 A 23.15).

Damit ist gesetzlich festgelegt, dass nicht jedwede Aufwertungsmaßnahme zu Gunsten des Naturhaushalts zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden angerechnet werden kann. In der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg, auf die auch im Umweltplan Baden-Württemberg verwiesen wird, enthält eine Auflistung in Frage kommender Ausgleichsmaßnahmen zu Gunsten des Schutzguts Boden. Gleichlautende Empfehlungen gibt es von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz („Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“). Geeignete Aufwertungsmaßnahmen sind demnach die Entsiegelung befestigter Flächen, die Rekultivierung von Eingriffsflächen und Abbaustätten (z.B. Steinbrüche), das Überdecken baulicher Anlagen, die Tiefenlockerung mechanisch stark verdichteter Böden (z.B. Baupisten), die Umwandlung verschlammungsempfindlicher, landwirtschaftlich genutzter Böden, Erosions-

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

schutz auf Ackerflächen, Oberbodenauftrag auf Böden mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit sowie im Einzelfall die Kalkung von Böden.

Ersatzgeldzahlungen, wie sie das NatSchG BW vorsieht, kommen in Bauleitplanverfahren nicht zur Anwendung, weil sich in diesem Fall die Bewältigung des Ausgleichs nach den Vorschriften des BauGB richtet. Auch gilt die Ökokonto-Verordnung BW nicht für bauleitplanerische Kompensationsmaßnahmen.

Die Möglichkeiten zur Durchführung von Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen, die in Übereinstimmung mit den oben genannte Arbeitshilfen der Landesregierung zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden führen, wurde im Rahmen der Planung geprüft. Im Ergebnis kann für das Schutzgut Fläche und Boden der Eingriff durch Maßnahmen im Gebiet nicht ausgeglichen werden. Da im Rahmen der geplanten Nutzung / Bebauung im Geltungsbereich nicht ausreichend Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Fläche und Boden erfolgen können, verbleibt ein Ausgleichsdefizit.

Über die oben dargestellten, im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Maßnahmen hinaus, sind weitere, realisierbare Minderungsmaßnahmen nicht möglich, ohne die städtebaulichen Zielstellungen grundlegend in Frage zu stellen.

Zusätzlich zu den planinternen Ausgleichsmaßnahmen wurden Möglichkeiten der planexternen Kompensation geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen:

- Im Stadtgebiet stehen keine Flächen zur Verfügung, auf denen sich Aufwertungen für das Schutzgut Boden durch die dauerhafte Beseitigung bestehender Beeinträchtigungen umsetzen lassen und deren Durchführung zu Gunsten des Bebauungsplans in Anrechnung gebracht werden könnte, wie insbesondere die Entsiegelung von befestigten Bereichen, die Rekultivierung von Eingriffs- und Abbauflächen, das dauerhafte Überdecken baulicher Anlagen, deren Rückbau nicht verhältnismäßig möglich ist und die Tiefenlockerung mechanisch stark verdichteter Böden.
- Erosionsgefährdete Bereiche und verschlammungsempfindliche Böden innerhalb landwirtschaftlich genutzter Bereiche, die für eine Nutzungsänderung und – extensivierung zur Verfügung stehen, sind nicht vorhanden. Aufgrund der hochwertigen Böden in Weinheim scheidet auch ein Oberbodenauftrag als anrechenbare Aufwertungsmaßnahme aus.
- Eine Kalkung ist nur dann zu Gunsten des Bebauungsplans anrechenbar, wenn sie auf extensiv genutzten, versauerten Böden mit geringer Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe zum Einsatz kommt. Darüber hinaus kommen Erhaltungskalkungen forstlich oder landwirtschaftlich Flächen nicht in Frage, die im Sinne der guten fachlichen Praxis erfolgen. Geeignete Flächen, die all diesen Anforderungen genügen und auf denen eine Kalkung fachlich sinnvoll ist, sind nicht bekannt.

Da sich die Region um Weinheim insgesamt sehr dynamisch entwickelt, besteht zudem nicht die Möglichkeit, die genannten Maßnahmen im räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff durchzuführen. Selbst großflächige Siedlungsbrachen in der Region um Weinheim (z. B. Kasernengelände in Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen) werden keiner Renaturierung, sondern einer erneuten baulichen Nutzung zugeführt.

Wie bereits ausgeführt wurde, scheiden Kompensationsalternativen anderer Rechtsregime in der Bauleitplanung aus bzw. sind fachlich nicht vertretbar:

- Ersatzgeldzahlungen stehen die gesetzlichen Vorschriften entgegen.
- Ein schutzgutübergreifender Ausgleich entspricht regelmäßig nicht den gesetzlichen und fachlichen Anforderungen, die einen Ausgleich mit gleichwertiger Funktion erfordern. Die Notwendigkeit einer eigenständigen, schutzgutbezogenen Betrachtung für das Schutzgut Fläche und Boden wird schon dadurch unterstrichen, dass in Baden-Württemberg bewusst eine separate Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Fläche und Boden, losgelöst von der Betrachtung anderer naturschutzfachlicher Schutzgüter erfolgt. Diesem Vorbild sind jüngst auch die Länder Hessen und Rheinland-Pfalz gefolgt, wie sich aus der 2018 erschienen Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts



## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ ergibt. In dieser Arbeitshilfe, die sich u. a. auf das baden-württembergische Modell beruft, wird festgestellt, dass Eingriffe „durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen“ ausgeglichen werden sollen, was „entsprechend aufwertbare Standorte“ voraussetzt. Naturschutzfachliche Maßnahmen, wie z.B. eine Gewässerrenaturierung könnten hingegen in Konkurrenz zum Schutzgut Fläche und Boden stehen. Die Arbeitshilfe „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg stellt hierzu fest: „eine „Querverrechnung“ mit anderen Schutzgütern ist jedoch fachlich nicht vertretbar.“ Ein Mehrwert durch einen schutzgutübergreifenden Ausgleich hinsichtlich des Schutzgut Bodens kann nicht erzielt werden, da durch das Vorhaben Boden verloren geht und dieser auch nicht durch schutzgutübergreifende Maßnahmen zurückgewonnen werden kann.

- Ein Rückgriff auf das Ökokonto der Stadt Weinheim wäre nur dann möglich, wenn dort auf das Schutzgut Boden bezogene Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Umfang bevorratet wären. Dies ist nicht der Fall.

Ein funktionsgerechter Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Fläche und Boden kann daher nicht erfolgen. In der Abwägung aller Belange wird der Erhaltung des Schutzguts Fläche und Boden eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Planinhalte sehen aus diesem Grund die oben genannten Minderungsmaßnahmen vor.

Allerdings stehen diesem Schutzziel auch anderweitige, zum Teil sehr gewichtige Belange entgegen, wie die Schließung der Nahversorgungslücke im Stadtteil Sulzbach. Bislang gibt es in Sulzbach insbesondere für die ältere Bevölkerung keine vom Ortskern erreichbare fußläufige Versorgungsmöglichkeit, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist daher für den Stadtteil von gewichtiger Bedeutung.

Im Ergebnis wird das verbleibende Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Fläche und Boden, welches aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen verhältnismäßig gering ist, zu Gunsten der dargestellten Belange in Kauf genommen, weil alternativ nur ein Planungsverzicht in Frage kommt. Denn, wie dargelegt, existieren keine weitergehenden Möglichkeiten für einen sachgerechten Ausgleich der Beeinträchtigungen in das Schutzgut Fläche und Boden.

## 8.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Siedlungsstruktur von Sulzbach stellt sich als kleinteilig dar und die weitere Entwicklung ist durch die Bahnlinie im Westen, die topographischen Gegebenheiten im Osten und die Gemarkungsgrenze im Norden stark eingeschränkt. Durch die genannten Faktoren ist für flächenintensive Nutzungen lediglich eine Entwicklung in Richtung Süden möglich.

Folgende Standorte für den Nahversorger wurden geprüft:

a) Südöstlich der Dammwegbrücke: Der Standort ist im Flächennutzungsplan bereits als Gemischte Baufläche dargestellt. Auch gäbe es einen direkten Anschluss an die Kreisverbindungsstraße bei gleichzeitig guter fußläufiger Erreichbarkeit. Dieser Standort wurde in der Vergangenheit mehreren Projektentwicklern und Marktbetreibern seitens der Stadt vorgeschlagen, fand jedoch aufgrund der problematischen Topographie keine Interessenten. Sowohl die Herstellung einer Zufahrt vom Dammweg aus als auch die Entwässerung wären unverhältnismäßig aufwändig. Der Standort wurde demnach verworfen.

b) An der Kreisverbindungsstraße südlich der Anschlussstelle Thomastraße unmittelbar südlich der Gemarkungsgrenze zu Hemsbach: Der Standort wäre topographisch gut geeignet und könnte den Alt-Ort mit Sulzbach-West verbinden. Die fußläufige Erreichbarkeit wäre gegeben. Der Grundstückszuschnitt wäre allerdings vergleichsweise ungünstig. Zudem käme nur eine direkte Zufahrt von der Kreisverbindungsstraße zum Lebensmittelmarkt in Betracht,

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

da eine Verkehrsführung über die Thomastraße mit erheblichen Kosten für den Bau einer neuen Erschließungsstraße verbunden wäre, eine Inanspruchnahme von Hemsbacher Flächen erfordern würde und ein erhebliches Konfliktpotenzial für die hiervon betroffenen Anlieger in sich bergen würde. Für eine direkte Anbindung an die Kreisverbindungsstraße wurden von Seiten des Straßenbauamtes keine Realisierungschancen in Aussicht gestellt, da die Kreisverbindungsstraße als anbaufreie Straße planfestgestellt ist und eine direkte Grundstückszufahrt ihrer Funktion als Umgehungsstraße widerspricht. Zudem befindet sich der Standort gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar innerhalb eines Regionalen Grünzugs/Grünzäsur und Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (HQextrem). Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle erfordert aufgrund der Abweichung mindestens eine Zustimmung des VRRN (Verband Region Rhein-Neckar). Unabhängig davon fanden sich für diesen Standort zudem keine Interessenten. Aus den genannten Gründen wurde auch dieser Standort verworfen.

c) Südlicher Ortsausgang westlich der B 3: Dieser Bereich ist bereits im Flächennutzungsplan im nördlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt und ist somit eine Freihaltetrasse für die Anbindung der Baugebiete Dornäcker I und II an die B 3. Durch die Lage an der B 3 und die Topographie ist dieser Bereich gut geeignet. Der südliche Teil der für den Lebensmittelmarkt samt Erschließung in Frage kommenden Grundstücke ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit erforderlich. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Bereich bereits als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Diese Standortalternative wird seit 2011 verfolgt und vom Ortschaftsrat Sulzbach mitgetragen. Zu diesem Standort wurde zunächst eine Erschließung südlich angrenzend an die ehemalige Tankstelle geprüft. In dieser Variante läge die Erschließung somit nördlich des Lebensmittelmarktes. Mit dem nördlich angrenzenden Eigentümer, von dessen Grundstück zwingend ein Eckbereich für die Straßeneinmündung erforderlich wäre, konnte aber keine Einigung erzielt werden. Aus diesem Grund soll der Lebensmittelmarkt von Süden erschlossen werden. Diese Erschließungsvariante ist auch im Vergleich zum Standort an der Thomastraße (siehe b) deutlich weniger aufwendig, da die Länge des Erschließungsstichs im Vergleich zum Standort an der Thomastraße nur circa einem Drittel entspricht und keine Flächen aus der Nachbarkommune erforderlich sind.

Dementsprechend gibt es innerhalb Sulzbachs keine sinnvollen, zur Verfügung stehenden Standortalternativen zu dem Bebauungsplan Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“.

Der notwendige Flächentausch im Teilbereich 2 ist bereits mit dem Verband Region-Rhein-Neckar abgestimmt. Hierbei wird im Zuge der Ausweisung des Sonstigen Sondergebiets im Bebauungsplan und den damit einhergehenden Wegfall landwirtschaftlicher Flächen im Westen des Plangebiets eine bisher als Gemischte Baufläche dargestellte Fläche zurückgenommen.

### **8.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen auf die in Kap. 8.4 genannten Schutzgüter und Schutzgebiete**

Eine Anfälligkeit der nach dem Flächennutzungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen im Sinne des UVPG auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Karlsruhe befinden in der Umgebung des Planungsgebietes keine Störbetriebe, die die Voraussetzungen des § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes erfüllen.

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

Die Planungsgebietsfläche grenzt an eine in der Hochwassergefahrenkarte der LUBW<sup>13</sup> ausgewiesenen HQ extrem-Fläche an.

## 8.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Daten der Mapserver des Landes Baden-Württemberg, vorhandene Informationen sowie Fachgutachten (Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen<sup>14</sup>, Boden- und Baugrunduntersuchung<sup>15</sup> und Schallimmissionsprognosen<sup>16</sup>) ausgewertet sowie örtliche Erhebungen (Geländebegehungen) durchgeführt. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## 8.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind durchzuführen:

### Ausgleichsmaßnahmen

Jeweils ein, fünf und zehn Jahre nach Baugebietsumsetzung ist durch die Stadt bzw. durch ein beauftragtes Fachbüro zu überprüfen, ob die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan wie geplant umgesetzt wurden und funktionsfähig sind. Defizite sind umgehend zu beseitigen. Bei Fehlentwicklungen sind geeignete Maßnahmen, z. B. ergänzende Pflanzungen oder Modifizierung der Flächenpflege, zu treffen.

Für die vor Baubeginn aufzuhängenden Nistkästen wird ein dreijähriges Monitoring (inklusive der obligatorischen Reinigung) ab dem darauffolgenden Jahr empfohlen, um den Erfolg der CEF-Maßnahme zu überprüfen. Dies gilt für alle CEF-erforderlichen Kästen.

## 8.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

<b>Planung:</b>	Die Stadt Weinheim plant am südlichen Ortseingang des Stadtteils Sulzbach eine Sondergebietsfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auszuweisen sowie die parallel laufende 17. Änderung des Flächennutzungsplans. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 1/02-18 für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd“ wurde ein Umweltbericht für den Teilbereich 1 erarbeitet. Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet noch einen Teilbereich 2, einer Fläche für die Landwirtschaft, die bisher eine gemischte Baufläche war.
-----------------	--

<sup>13</sup><https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripservices/apps/hwrm/Abfrage.aspx?x=475476.7336142854&y=5491347.75177523>

<sup>14</sup> **BIOPLAN - Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, 2019:** Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim - Sulzbach

<sup>15</sup> **AS Reutemann GmbH, 2019:** „Bebauungsplan - Südlich des Sepp-Herberger-Stadions - geohydrologische und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets - Ergebnisbericht“.

<sup>16</sup> **DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 2020:** Schallimmissionsprognose Bebauungsplan

Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" Stadt Weinheim - Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft – und - Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet -

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

<b>Bestandsbewertung:</b>	<p>Daraus geht für den Teilbereich 1 hervor, dass die Schutzgüter überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung sind. Einzig die vorhandenen Gehölzbestände und das Schutzgut Boden besitzen eine hohe Bedeutung.</p> <p>Die im Teilbereich 2 vorhandene landwirtschaftlich genutzte Fläche ist für die Schutzgüter ebenso überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung. Die vorhandenen Gehölzbestände sowie der Boden besitzen eine hohe bis sehr hohe Bedeutung.</p>
<b>Auswirkungen Teilbereich 1:</b>	Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen auf den Teilbereich 1 zu erwarten:
Schutzgut Mensch	Auf das Schutzgut Mensch sind keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten.
Schutzgut Pflanzen und Tiere	Durch die Anlage des Verbrauchermarktes werden überwiegend gärtnerisch genutzte bzw. verbrachte Flächen in Anspruch genommen und überbaut. Der vorhandene Biotopkomplex aus Fettwiese, Ruderalflur, Gestrüpp, Ackerflächen und Gehölzbeständen, geht verloren. Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.
Artenschutz	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.
Schutzgut Fläche / Boden:	Durch die Planung werden großflächig hochwertige Böden in Anspruch genommen und versiegelt. In diesen Bereichen kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Der Versiegelungsgrad steigt von ca. 13 % auf ca. 79 %. Dies entspricht einer Neuversiegelung von ca. 4.705m <sup>2</sup> .
Schutzgut Wasser:	Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Allerdings ist durch die Zunahme des Versiegelungsgrades mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr im ursprünglichen Maße versickern bzw. verdunsten und wird in den vorhandenen Kanal der B 3 geleitet.
Schutzgut Klima / Luft	Durch die Bebauung ändert sich das ursprüngliche Kleinklima, die Luftfeuchtigkeit wird reduziert und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Durchlüftung bei. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Sulzbach zu erwarten.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Der Teilbereich 1 liegt im Bereich eines Prüffalls gem. § 2 DSchG. Beide Teilbereiche liegen in unmittelbarer Nähe zu einem Prüffall und einem Archäologischen Kulturdenkmal. Im Bebauungsplan werden diese als nachrichtliche Übernahme mit dem Hinweis, dass bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist, aufgenommen.
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Die derzeit durch die freizeitgärtnerische Nutzung geprägte Fläche, wird in ein Nahversorgungszentrum mit zweigeschossiger Bauweise

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim

	<p>umgewandelt. Die Ortseingangssituation ändert sich. Die vorhandenen Gehölze werden gerodet.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht eine Wiedereingrünung des Gebietes vor. Es sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Landschaftsbild wird im naturschutzrechtlichen Sinn neugestaltet.</p>
<b>Auswirkungen Teilbereich 2:</b>	Durch die Flächennutzungsplanänderung von Gemischter Baufläche zu Landwirtschaftlicher Fläche finden keine Änderungen statt. Auswirkungen sind daher keine zu erwarten.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.
<b>Eingriffs-Ausgleich Teilbereich 1:</b>	<p>Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden innerhalb des Planungsgebietes Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen und zur Begrünung öffentlicher und privater Flächen festgesetzt. Um das verbleibende Kompensationsdefizit auszugleichen, wird eine bereits umgesetzte externe Maßnahme vom Ökokonto der Stadt Weinheim abgebucht.</p> <p>Weitere Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden auf Flächen innerhalb des Planungsgebietes sind nicht möglich. Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes wurden von der Stadt Weinheim geprüft. Allerdings stehen keine geeigneten Flächen für bodenbezogene Maßnahmen zur Verfügung. Durch einen schutzgutübergreifenden Ausgleich würde kein Mehrwert hinsichtlich der verloren gegangenen Bodenfunktionen erreicht.</p>
<b>Eingriffs-Ausgleich Teilbereich 2:</b>	Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da kein Eingriff stattfindet.
<b>Prüfung anderweiger Lösungsmöglichkeiten Teilbereich 1:</b>	Es wurden insgesamt drei Standortvarianten untersucht. Allerdings war keine Konzeptalternative erkennbar, die erheblich geringere Umweltauswirkungen zur Folge hätte.
<b>Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:</b>	Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Für einige der in Anlage 1 Nr. 2b BauGB aufgeführten Kriterien liegen keine ortsbezogenen Informationen bzw. Untersuchungen vor (z. B. Luftschadstoffe); eine Prognose kann daher allenfalls allgemein getroffen werden.

## **8.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurde**

**AS Reutemann, Sachverständigengesellschaft mbH für Umwelt und Geologie, 2019:** Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchungen Plangebiet „NV Sulzbach“ (Bereich Lebensmittelmarkt Sulzbach – Süd) in 69469 Weinheim - Sulzbach

**BIOPLAN - Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, 2019:** Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Nahversorgung“ in Weinheim - Sulzbach

**DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 2020:** Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" Stadt Weinheim - Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet –

**DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 2020:** Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1/02-18 "Lebensmittelmarkt an der B 3, Sulzbach-Süd" Stadt Weinheim - Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft –

**Prof. Dr. Knoblich Umwelt- und Baugrundberatung GmbH, 2020:** Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden zur Versickerungsfähigkeit, Muldenberechnung Standort 69469 Weinheim, Gemarkung Sulzbach für die Flurstücke 15316, 15317, 15318, 15319, 15320

**Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2006:** Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

**Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2012:** „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“

**LUBW Daten und Kartendienst:** <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml?pid=.Natur%20und%20Landschaft>.

**Umweltministerium Baden-Württemberg, 1995:** Luft – Boden – Abfall, Heft 31; Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren.

**Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim, 2013:** Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2013.

## **9. Begründung der Darstellungen**

### **9.1. Sonderbaufläche „Nahversorgung und Gewerbe“**

Im Flächennutzungsplan können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden. Ziel ist es, den Nahversorgungsstandort Sulzbach planungsrechtlich zu sichern und die Nahversorgungslücke im Stadtteil zu schließen. Der Bebauungsplan Nr. 1/02-18 schafft dafür die planungsrechtliche Grundlage, im Wesentlichen durch die Festsetzung einer Sondergebietsfläche „Nahversorgung und Gewerbe“. Die Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan, statt der bislang dargestellten Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft, bildet die von der Stadt Weinheim angestrebte städtebauliche Entwicklung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Ortsteil Sulzbach korrespondierend zum Bebauungsplan zutreffend ab. Durch die Darstellung der Sonderbaufläche und der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ wird klargestellt, dass die Fläche für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels, die der Nahversorgung dienen, vorgesehen ist.

### **9.2. Straßen für überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrsstraßen**

Im Flächennutzungsplan können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Flächen für überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt werden. Bereits im geltenden Flächennutzungsplan sind Straßen für überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrsstraßen innerhalb des Geltungsbereichs der 17. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt. Die Nördliche Bergstraße (B3) verläuft im östlichen Teil des Teilbereichs 1. Diese bleibt im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes bestehen. Die erforderliche Aufweitung der B3 für eine Linksabbiegespur spiegelt sich im Zuschnitt des Geltungsbereichs wider. Es werden nur geringfügige Änderungen an der Darstellung der Straßen für überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrsstraßen vorgenommen, die dem späteren Grundstückszuschnitt des Sondergebiets im Bebauungsplan entsprechen.

### **9.3. Flächen für die Landwirtschaft**

Im Flächennutzungsplan können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Flächen für die Landwirtschaft werden nur für den Teilbereich 2 dargestellt. Hierbei erfolgt ein Flächentausch mit Teilbereich 1. Die Größe der Fläche des Teilbereichs 2 entspricht der Größe der Fläche für die Landwirtschaft im geltenden Flächennutzungsplan, die im Teilbereich 1 durch eine Sonderbaufläche mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans überplant wird. In der Summe gehen somit keine Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan verloren. Der Flächentausch ist bereits mit dem VRRN abgestimmt.



## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung**

Drucksache-Nr.

**048/22**

Geschäftszeichen:

**60/KF**

Beteiligte Ämter:

**Rechnungsprüfungsamt  
Stadtkämmerei**

Datum:

16.03.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	13.04.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Landschaftsbauarbeiten auf Stundenlohnbasis im Stadtgebiet Weinheim

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe von Landschaftsbauarbeiten auf Stundenlohnbasis im Stadtgebiet Weinheim für drei Jahre und alle vier Lose an die Firma Thomas Hördt, Transporte, Thaddenstr. 4/1, 69469 Weinheim mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 645.313,20 €.

**Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift  
1 x Dezernat 02  
1 x Amt 14  
1 x Amt 20  
1 x Amt 60, Abtl. Grünflächen  
1 x Vergabestelle

**Bisherige Vorgänge:**

Keine

**Beratungsgegenstand:**

Mit den ausgeschriebenen Arbeiten werden Spielplätze, Grünflächen und Außenanlagen an öffentlichen Gebäuden instandgehalten oder neu angelegt sowie Bäume gepflanzt. Konkret werden mit dem eingesetzten LKW und Bagger folgende Arbeiten ausgeführt:

Materialtransport, Erdarbeiten, Grabenaushub, Einbau von Spielgeräten, Sanierung oder Herstellung von Belägen, Abbrucharbeiten, Mauerarbeiten, Herstellen von Vegetationsflächen, Aushub und Verfüllung von Baumgruben. Diese Arbeiten können durch den Baubetriebshof nicht ausgeführt werden, weil weder die notwendigen Maschinen noch die personellen Kapazitäten vorhanden sind.

Zur Bewältigung der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie hat die Landesregierung Baden-Württemberg eine Verwaltungsvorschrift erlassen, in der die Wertgrenzen für z. B. eine Beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb auf 1 Mio. € und eine Freihändige Vergabe auf 100.000 € erhöht wurden. Die Regelungen der Verwaltungsvorschrift sollen die Vergabe öffentlicher Aufträge und damit investive Maßnahmen angesichts des wirtschaftlichen Einbruchs infolge der Corona-Pandemie beschleunigen. Die Verwaltungsvorschrift wurde bis zum 31.03.2022 verlängert. Dementsprechend wurden die Landschaftsbauarbeiten auf Stundenlohnbasis im Stadtgebiet Weinheim gem. § 3a Absatz 2 VOB/A beschränkt ausgeschrieben.

Das Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung erstellte das Leistungsverzeichnis und gab zudem eine Kostenschätzung ab. Diese belief sich für drei Jahre und alle vier Lose auf brutto 694.651,43 €.

Die Angebotsaufforderung erfolgte am 02.02.2022. Die ausgewählten Bieter haben die Vergabeunterlagen mit dem Leistungsverzeichnis über die Vergabeplattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar in elektronischer Form sowie über eine einfache E-Mail erhalten. Durch die einfache Übersendung der Unterlagen per E-Mail können auch Firmen die Vergabeunterlagen abrufen, die ggf. noch nicht auf der Vergabeplattform registriert sind. Die Bieter hatten die Möglichkeit, ihr Angebot in elektronischer Form oder Papierform abzugeben. Die Submission fand am 24.02.2022 bei der Vergabestelle statt.

Im Rahmen der Beschränkten Ausschreibung wurden 11 Firmen aufgefordert, innerhalb einer angemessenen Angebotsfrist ein Angebot abzugeben. Nach Ablauf der Angebotsfrist gaben fünf Firmen rechtzeitig ein Angebot für die Landschaftsbauarbeiten auf Stundenlohnbasis im Stadtgebiet Weinheim ab.

Alle Angebote gingen in Papierform ein.

Das Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung nahm die Vorprüfung der eingegangenen Angebote in erster Instanz vor und gab die geprüften Angebote zusammen mit einem schriftlich formulierten Vergabevermerk als Ergebnis der Angebotsprüfung beim Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim ab.

Die Angebote wurden sodann nochmals durch das Rechnungsprüfungsamt gem. § 16c VOB/A geprüft und gem. § 16d VOB/A gewertet. Nach Prüfung und Wertung stimmte das Rechnungsprüfungsamt der Vergabeprüfung des Amts für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung zu.

Nach Abschluss der Angebotsprüfung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

#### Los 1, Spielplätze

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
<b>1</b>	<b>Thomas Hördt Transporte, Weinheim</b>	<b>222.136,11</b>
2	Bieter 2	250.387,05
3	Bieter 3	328.482,91
4	Bieter 5	390.401,37
5	Bieter 4	392.897,97

Damit hat die Firma Thomas Hördt Transporte aus Weinheim, mit einer Angebotssumme von brutto 222.136,11 € für drei Jahre das wirtschaftlichste Angebot für Los 1, Spielplätze abgegeben.

#### Los 2, Grünanlagen

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
<b>1</b>	<b>Thomas Hördt Transporte, Weinheim</b>	<b>250.285,56</b>
2	Bieter 2	284.606,10
3	Bieter 3	320.625,94
4	Bieter 5	439.726,31
5	Bieter 4	448.592,37

Damit hat die Firma Thomas Hördt Transporte aus Weinheim, mit einer Angebotssumme von brutto 250.285,56 € für drei Jahre das wirtschaftlichste Angebot für Los 2, Grünanlagen abgegeben.

#### Los 3, Außenanlagen an öffentlichen Gebäuden

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
<b>1</b>	<b>Thomas Hördt Transporte, Weinheim</b>	<b>52.421,88</b>
2	Bieter 2	59.738,94
3	Bieter 3	80.143,01
4	Bieter 4	101.125,13
5	Bieter 5	116.609,33

Damit hat die Firma Thomas Hördt Transporte aus Weinheim, mit einer Angebotssumme von brutto 52.421,88 € für drei Jahre das wirtschaftlichste Angebot für Los 3, Außenanlagen an öffentlichen Gebäuden.

#### Los 4, Baumpflanzungen

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
1	Thomas Hördt Transporte, Weinheim	120.469,65
2	Bieter 2	137.049,09
3	Bieter 3	180.296,23
4	Bieter 5	217.160,64
5	Bieter 4	218.415,00

Damit hat die Firma Thomas Hördt Transporte aus Weinheim, mit einer Angebotssumme von brutto 120.469,65 € für drei Jahre das wirtschaftlichste Angebot für Los 4, Baumpflanzungen abgegeben.

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung durch das Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung und das Rechnungsprüfungsamt hat die Firma Thomas Hördt Transporte, Weinheim für die Landschaftsbauarbeiten auf Stundenlohnbasis im Stadtgebiet Weinheim mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 645.313,20 € für drei Jahre und alle vier Lose (jährlich brutto ca. 215.000 € für alle vier Lose) das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

#### **Alternativen:**

Keine

#### **Finanzielle Auswirkung:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 die Haushaltssatzung 2022 mit Haushaltsplan beschlossen. Bis zur Rechtskraft der Haushaltssatzung befindet sich die Stadt Weinheim in der Interimswirtschaft. Die Vergabe und Beauftragung der Unterhaltungsarbeiten ist unaufschiebbar, da diese fortwährend, also auch bereits vor Rechtskraft des Haushalts, ausgeführt werden müssen. Sie werden einzeln beauftragt. Im Haushaltsplan 2022 sind für das Haushaltsjahr 2022 im Ergebnishaushalt für die Unterhaltung der Außenanlagen, der Grünanlagen, für Baumpflanzungen, Spielplätze sowie Arbeiten im Zusammenhang mit investiven Maßnahmen ausreichend Mittel eingeplant und stehen zur Verfügung.

Für die nachfolgenden Haushaltsjahre (2023 und 2024) sind die entsprechenden Haushaltsmittel für diese Maßnahmen einzuplanen.

#### **Anlagen:**

Keine

## **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe von Landschaftsbauarbeiten auf Stundenlohnbasis im Stadtgebiet Weinheim für drei Jahre und alle vier Lose an die Firma Thomas Hördt, Transporte, Thaddenstr. 4/1, 69469 Weinheim mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 645.313,20 €.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

## Beschlussvorlage Beschlusslauf

Federführung:

**Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung**

Drucksache-Nr.

**046/22**

Geschäftszeichen:

**60/KF**

Beteiligte Ämter:

**Rechnungsprüfungsamt**

**Stadtkämmerei**

**Tiefbauamt**

Datum:

14.03.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	06.04.2022
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	13.04.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Bau eines Dükereinlaufbauwerks in der Müllheimer Talstraße in Weinheim

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe des Auftrags für den Bau des Dükereinlaufbauwerks in der Müllheimer Talstraße in Weinheim an die Sonntag Baugesellschaft mbH & Co. KG, Am Ockenheimer Graben 22, 55411 Bingen-Kempton mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 619.777,06 €.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Dezernat 02  
1 x Amt 14  
1 x Amt 20  
2 x Eigenbetrieb  
1 x Amt 66  
1 x Vergabestelle

## **Bisherige Vorgänge:**

GR/031/21  
GR/008/22

## **Beratungsgegenstand:**

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung und das Tiefbauamt der Stadt Weinheim planen den Bau eines Dükereinlaufbauwerks in der Einmündung der Burggasse in die Müllheimer Talstraße. Die Burggasse sowie der darunter befindliche Kanal wurden bereits grundhaft erneuert (03/2021-03/2022).

Im Bereich der Baustelle verläuft die Grundelbachverdolung, ein Rechteckgerinne aus Stahlbeton. Zur Unterquerung der Grundelbachverdolung wurden in Stollenbauweise zwei Dükerleitungen verlegt, an welche das geplante Dükereinlaufbauwerk anzuschließen ist.

Die vorhandene Wohnbebauung an dieser Stelle reicht dicht an den Gehweg und die Straße heran und ist teilweise sehr alt. Für die Bauausführung ergeben sich hieraus einige zusätzliche Randbedingungen. Um das Dükereinlaufbauwerk setzen zu können sind umfangreiche Sicherungsmaßnahmen sowohl der Baugrube als auch an der Grundelbachverdolung notwendig. Es ist eine Bohrpfahlwand geplant sowie die Sicherung der Grundelbachverdolung mit einer Brückenkonstruktion aus Stahlträgern. Im Zuge des Straßenbaus wird auch die frühere Verkehrsinsel im Einmündungsbereich wiederhergestellt. Mit den zu vergebenden Bauleistungen wird die Kanal- und Straßenerneuerung in der Burggasse abgeschlossen.

Der Bau ist im Zeitraum vom 09.05.2022 bis 05.08.2022 geplant.

Der Bau des Dükereinlaufbauwerks in der Müllheimer Talstraße wurde gem. § 3b Absatz 1 VOB/A öffentlich ausgeschrieben.

Die ausführliche Bekanntmachung als Langtext erfolgte am 04.02.2022 auf der Vergabepattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar sowie auf der Homepage der Stadt Weinheim. Eine verkürzte Fassung der Bekanntmachung wurde zum selben Zeitpunkt in den Weinheimer Nachrichten und im Mannheimer Morgen veröffentlicht. In beiden Formen der Bekanntmachung verwies die Verwaltung auf die Vergabeunterlagen mit dem entsprechenden Leistungsverzeichnis, die der Vergabepattform entnommen werden konnten.

Die Submission fand am 01.03.2022 bei der Vergabestelle statt. Während einer angemessenen Angebotsfrist zeigten neun Firmen Interesse an der Ausschreibung, indem sie die Vergabeunterlagen mit dem Leistungsverzeichnis von der Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar heruntergeladen haben. Tatsächlich gaben zwei Firmen rechtzeitig ein Angebot für den Bau eines Dükereinlaufbauwerks in der Müllheimer Talstraße ab. Beide Angebote gingen in elektronischer Form ein.



Das Ingenieurbüro aquadrat ingenieure GmbH aus Griesheim wurde mit der Planung für den Bau des Dükereinlaufbauwerks in der Müllheimer Talstraße beauftragt. Das Ingenieurbüro nahm die Erstellung des Leistungsverzeichnisses vor und gab eine Kostenschätzung für die Bauleistung ab. Die Kostenberechnung belief sich auf einen Betrag in Höhe von netto 441.857,00 € bzw. brutto 525.809,83 €. Des Weiteren nahm das Ingenieurbüro aquadrat ingenieure GmbH die Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote in erster Instanz vor und gab einen schriftlich formulierten Vergabevermerk als Ergebnis der Angebotsprüfung beim Rechnungsprüfungsamt ab.

Die Angebote wurde sodann nochmals durch das Rechnungsprüfungsamt gem. § 16c VOB/A geprüft und gem. § 16d VOB/A gewertet. Nach Prüfung und Wertung stimmte das Rechnungsprüfungsamt der Vergabeprüfung des Ingenieurbüros aquadrat ingenieure GmbH zu.

Nach Abschluss der Angebotsprüfung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
1	<b>Fa. Sonntag Baugesellschaft mbH &amp; Co. KG, Bingen-Kempton</b>	<b>619.777,06</b>
2	Bieter 1	690.319,89

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung in zweifacher Instanz durch das Ingenieurbüro aquadrat ingenieure GmbH und das Rechnungsprüfungsamt ist für den Bau des Dükereinlaufbauwerks in der Müllheimer Talstraße in Weinheim die Firma Sonntag Baugesellschaft mbH & Co. KG aus Bingen-Kempton mit einer Angebotssumme von brutto 619.777,06 € der wirtschaftlichste Bieter.

### **Alternativen:**

Keine

### **Finanzielle Auswirkung:**

Bei dem Bau des Dükereinlaufbauwerks in der Müllheimer Talstraße in Weinheim fallen sowohl Kanal- als auch Straßenbauarbeiten an. Die Auftragssumme ist daher aufzuteilen. Auf die oben genannte Gesamtangebotssumme entfallen 303.950,26 € auf die Straßenbauarbeiten und 315.826,80 € auf die Kanalbauarbeiten.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 die Haushaltssatzung 2022 mit Haushaltsplan beschlossen. Bis zur Rechtskraft der Haushaltssatzung befindet sich die Stadt Weinheim in der Interimswirtschaft.

Bei dem Bau des Dükereinlaufbauwerks handelt es sich um eine Fortsetzungsmaßnahme, für die im Haushaltsjahr 2021 bereits Mittel unter dem Investitionssauftrag I54100102191 Ersatzneubau Betentalplatz/Burggasse eingeplant waren. Die Restmittel aus dem Haushaltsjahr 2021 werden durch Ermächtigungsübertrag ins Haushaltsjahr 2022 übertragen und stehen zur Verfügung. Darüber hinaus sind für das Haushaltsjahr 2022 weitere Mittel für die Baumaßnahme veranschlagt. Für die Wiederherstellung bzw. Erneuerung der Fahrbahn, Gehwege und Querungsinsel im Bereich des Dükereinlaufbauwerks und der Einmündung der Burggasse in die Müllheimer Talstraße sind demnach ausreichend Mittel vorhanden.

Die im Bereich des Eigenbetriebs Stadtentwässerung anfallenden Kosten werden über I2019005 abgedeckt. Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Stadtentwässerung wurde bereits genehmigt. Für das Kalenderjahr 2022 stehen hier 400.000 Euro zur Verfügung.

## Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Planung Straße
2	Plan

## Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe des Auftrags für den Bau des Dükereinlaufbauwerks in der Müllheimer Talstraße in Weinheim an die Firma Sonntag Baugesellschaft mbH & Co. KG, Am Ockenheimer Graben 22, 55411 Bingen-Kempton mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 619.777,06 €.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

---

**Die Änderungen gegenüber der Sitzungsvorlage für die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung vom 06. April 2022 sind farblich gekennzeichnet.**





**LEGENDE PLANUNG**

- Fahrbahn Asphalt
  - Gehweg Betonpflaster 18x30x10 / 18x18x10 / 18x12x10, grau, quer zur Fahrbahn
  - Grundstückszufahrt Betonpflaster 18x30x10 / 18x18x10 / 18x12x10, grau, längs zur Fahrbahn
  - Stellplatz Betonpflaster 18x30x10 / 18x18x10 / 18x12x10, anthrazit, längs zur Fahrbahn
  - Bordrinne Betonpflaster 16x16x14
  - Verkehrsinsel Betonpflaster wie Gehweg (optional: Granit-Kleinpflaster), nach Angabe AG
- H = 10,000 m  
 Neigungsbrechpunkt mit Angabe von Gefälle (-) und Steigung (+) in Prozent, Länge der Strecke und Halbmesser
- Gradiententiefpunkt
  - Gradientenhochpunkt
  - Querneigung  
 RB+5 Rundbord aus Beton RB 15/22 mit Stichmaß (siehe Querprofile)  
 HB Hochbord aus Beton RB 15/22 (i.d.R. 3 cm Stich, siehe Querprofile)  
 TB Tiefbord aus Beton TB 10/25  
 Absenker Hochbord auf Rundbord (bei Gehwegen mit Breite 1,50 m i. d. R. Absenker 2,0 m) sowie Absenkung Rundbord RB+5 auf Rundbord RB+3
  - A1 geplanter Straßenablauf, 30 x 50 cm, mit Laubfangeimer mit Nummerierung

- Querprofil Profilinie 10
- geplante Deckenhöhe
- vorhandene Höhe

**ZUR INFORMATION:**

- nachrichtliche Übernahme Bestand Verdolung, Rechteckprofil 2450 x 1450
- georeferenzierte Vermessungsdaten vom 08.04.2020

**GÜLTIG NUR FÜR DIE AUSSCHREIBUNG**

Index	Änderung	Datum	Name
-------	----------	-------	------



Stadt Weinheim  
 Umgestaltung und Sanierung Burggasse  
 Straßenbau  
 Ausführungsplanung

Detaillageplan, Betentalplatz

Der Bauherr  
**Stadt Weinheim**  
 Tiefbauamt  
 Obertorstraße 9  
 69469 Weinheim  
 Weinheim, den



Der Planverfasser	Projekt-Nr.	118002779
AFRY Deutschland GmbH Heinrich-von-Stephan-Straße 3-5 69161 Mannheim Telefon: 0621 8790-00 Fax: 0621 8790-212 E-Mail: contact.mannheim@afry.com	Zeichnungs-Nr.	05.2.62.008
Arndt / Schüle	Anlage	1
Arndt	Maßstab	1:100
Arndt	Plangröße	841x594 mm
Mannheim, 30.12.2020		

P:\Weinheim\_Straße2017\_Gemischtes-Sanierungs-Burggasse\15\_Zeichnungen\03\_Ausführungsplan\_Auftrag\AFRY\_05.2.62.008.dwg



WGhs

102

LEGENDE

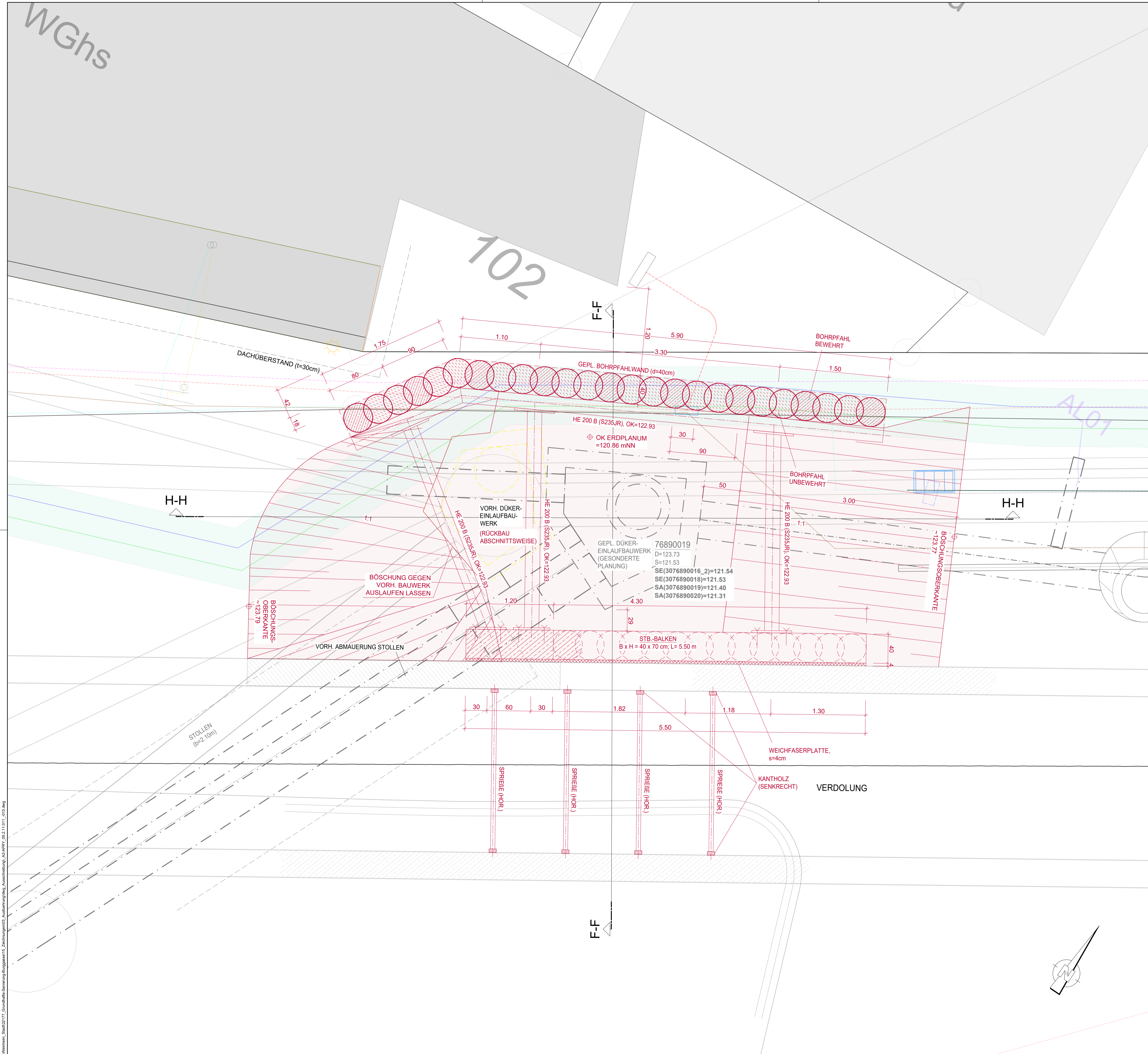
- KANALPLANUNG (BÜRO AFRY)
- VORHANDENE KANÄLE/BAUWERKE
- GEPL. MASSNAHMEN
- RÜCKBAU BAUWERKE

**Plangrundlage:**  
**Stadt Weinheim - Eigenbetrieb Stadtentwässerung**  
**Kanal und Straßenplanung Burggasse**  
*Lageplan, Kanalplanung Burggasse*  
*(Ausführungsplanung)*  
 Fa. AFRY Deutschland GmbH, 68161 Mannheim  
 Zeichnungs-Nr. **05.2.11.001-01** vom 15.12.2020

ALLE MASSE UND HÖHEN SIND VOR BAUBEGINN/  
 VOR AUSFÜHRUNG DER LEISTUNGEN  
 VOM AUFTRAGNEHMER EIGENVERANTWORTLICH ZU PRÜFEN.  
 UNKLARHEITEN UND/ODER MASSDIFFERENZEN  
 HAT DER AUFTRAGNEHMER MIT DER ÖRTLICHEN  
 BAUÜBERWACHUNG VOR AUSFÜHRUNG ZU KLÄREN.

**GÜLTIG NUR FÜR DIE AUSSCHREIBUNG**

P:\Weinheim\_05.2.11.001\_01.dwg



c			
b			
a			
Index	Datum	Änderung	Bearb



aquadrat ingenieure GmbH | Raiffeisenstraße 20, 64347 Griesheim | Tel 06155 / 8445-0  
 info@aquadrat-ingenieure.de | aquadrat-ingenieure.de

Auftraggeber: **Stadt Weinheim (Tiefbauamt)**

Projekt: **Stadt Weinheim - Eigenbetrieb Stadtentwässerung**  
**Kanal und Straßenplanung Burggasse**

Planstatus: **Ausführungsplanung**

Planinhalt: **DETAILLAGEPLAN**  
**Baugrube Düker einlaufbauwerk**

Projekt-Nr.: 22177  
 Plan-Nr.: A 05.2.11.011  
 Maßstab: 1:25  
 Bearbeitet: MABR  
 Gezeichnet: BAKO  
 Geprüft: MABR/KAHO  
 CAD-System/Stand: ACAD / 27.01.2022

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung**

Drucksache-Nr.

**047/22**

Geschäftszeichen:

**60/KF**

Beteiligte Ämter:

**Rechnungsprüfungsamt**

**Stadtkämmerei**

**Tiefbauamt**

Datum:

15.03.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	13.04.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Grundhafte Instandsetzung der Fuß- und Radwegüberführung Barbarasteg am Güterbahnhof in Weinheim, 2. Bauabschnitt.

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe des Auftrags für den 2. Bauabschnitt der grundhaften Instandsetzung der Fuß- und Radwegüberführung Barbarasteg am Güterbahnhof in Weinheim an die Firma am BWS Rhein-Neckar GmbH, Hans-Bunte-Straße 20, 69123 Heidelberg mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 1.235.551,39 €.

**Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift  
1 x Dezernat 02  
1 x Amt 14  
1 x Amt 20  
1 x Amt 66  
1 x Vergabestelle

**Bisherige Vorgänge:**

ATUS 050/21 am 14.04.2021  
GR 116/21 am 21.07.2021

**Beratungsgegenstand:**

Nach der Instandsetzung der beiden Rampen (2018/2019) und des kurzen Hauptsteiges über die B3 (2021), soll nun als letzter Abschnitt der Bereich über dem Fachmarktzentrum bis einschließlich zur Wendelrampe im Westen instandgesetzt werden.

Insgesamt werden ca. 1.100 qm Betoninstandsetzungs- und Beschichtungsarbeiten durchgeführt sowie etwa 560 m Geländer ausgetauscht.

Für Radfahrer und Schulkinder kann die Umleitung über die Zeppelinbrücke auf dem neuen Radweg bis zur Dietrich-Bonhoeffer-Schule erfolgen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist von Ende April 2022 bis etwa Ende September 2022 geplant.

Der 2. Bauabschnitt der grundhaften Instandsetzung der Fuß- und Radwegüberführung Barbarasteg am Güterbahnhof wurde gem. § 3b Absatz 1 VOB/A öffentlich ausgeschrieben.

Die Bekanntmachung als ausführlicher Langtext erfolgte am 04.02.2022 auf der Vergabeplattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar sowie auf der Homepage der Stadt Weinheim. Die Bekanntmachung als verkürzter Text wurde zum selben Zeitpunkt in den Weinheimer Nachrichten und im Mannheimer Morgen veröffentlicht. In beiden Formen der Bekanntmachung verwies die Verwaltung auf die Vergabeunterlagen mit dem entsprechenden Leistungsverzeichnis, die auf der Vergabeplattform hinterlegt wurden.

Die Submission fand am 02.03.2022 bei der Vergabestelle statt. Während einer angemessenen Angebotsfrist der öffentlichen Ausschreibung zeigten 18 Firmen Interesse an der Ausschreibung, indem sie die Vergabeunterlagen mit dem Leistungsverzeichnis von der Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar heruntergeladen haben. Tatsächlich gaben insgesamt drei Firmen rechtzeitig ein Angebot ab. Alle Angebote gingen in elektronischer Form ein.

Das Ingenieurbüro H. Rothenhöfer aus Karlsruhe Mannheim wurde mit der Planung des 2. Bauabschnitts zur grundhaften Instandsetzung der Fuß- und Radwegüberführung Barbarasteg in Weinheim beauftragt. Das Ingenieurbüro nahm die Erstellung des Leistungsverzeichnisses vor und gab eine Kostenschätzung für die Bauleistung ab. Die Schätzkosten beliefen sich auf einen Betrag in Höhe von netto 1.450.000,00 bzw. brutto 1.725.500,00 €.

Des Weiteren nahm das Ingenieurbüro H. Rothenhöfer die Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote in erster Instanz vor und gab einen schriftlich formulierten Vergabevermerk als Ergebnis der Angebotsprüfung beim Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim ab.

Die Angebote wurden sodann nochmals durch das Rechnungsprüfungsamt gem. § 16c VOB/A geprüft und gem. § 16d VOB/A gewertet. Nach Prüfung und Wertung, stimmte das Rechnungsprüfungsamt der Vergabeprüfung des Ingenieurbüros H. Rothenhöfer zu.

Nach Abschluss der Angebotsprüfung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
1	<b>BWS Rhein-Neckar GmbH, Heidelberg</b>	<b>1.235.551,39</b>
2	Bieter 2	1.323.426,45
3	Bieter 1	1.477.568,72

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung in zweifacher Instanz durch das Ingenieurbüro H. Rothenhöfer und das Rechnungsprüfungsamt ist für den 2. Bauabschnitt der grundhaften Instandsetzung der Fuß- und Radwegüberführung Barbarasteg am Güterbahnhof in Weinheim die Firma BWS Rhein-Neckar GmbH aus Heidelberg mit einer Angebotssumme von brutto 1.235.551,39 € der wirtschaftlichste Bieter.

### **Alternativen:**

Keine

### **Finanzielle Auswirkung:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 die Haushaltssatzung 2022 mit Haushaltsplan beschlossen. Bis zur Rechtskraft der Haushaltssatzung befindet sich die Stadt Weinheim in der Interimswirtschaft. Bei der Baumaßnahme „2. Bauabschnitt grundhafte Instandsetzung der Fuß- und Radwegüberführung Barbarasteg am Güterbahnhof in Weinheim“ handelt es sich um eine Fortsetzungsmaßnahme. Für das Haushaltsjahr 2022 sind auf dem Investitionsauftrag I 54100102217 Mittel in ausreichender Höhe eingeplant. Des Weiteren ist im Haushaltsplan 2022 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 300.000 € veranschlagt.

Die Baumaßnahme wird durch das kommunale Förderprogramm zur Sanierung von Brücken durch das Land Baden-Württemberg (Regierungspräsidium Karlsruhe) gefördert. Die Stadt Weinheim hat einen Förderantrag eingereicht. Dieser wurde mit 777.800 € für beide Bauabschnitte bewilligt.

Um die Förderung nicht zu gefährden, muss die Gesamtmaßnahme bis Ende 2022 abgeschlossen sein.



## **Anlagen:**

Keine

## **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe des Auftrags für den 2. Bauabschnitt der grundhaften Instandsetzung der Fuß- und Radwegüberführung Barbarasteg am Güterbahnhof in Weinheim an die Firma am BWS Rhein-Neckar GmbH, Hans-Bunte-Straße 20, 69123 Heidelberg mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 1.235.551,39 €.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Tiefbauamt**

Geschäftszeichen:

**66/CW**

Beteiligte Ämter:

**Rechnungsprüfungsamt**

**Stadtkämmerei**

Datum:

15.03.2022

Drucksache-Nr.

**049/22**

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	13.04.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Ingenieurleistungen zur grundhaften Instandsetzung der Fuß- und Radwegüberführung Barbarasteg am Güterbahnhof in Weinheim, 2. Bauabschnitt.

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe der Ingenieurleistungen für den 2. Bauabschnitt der grundhaften Instandsetzung der Fuß- und Radwegüberführung Barbarasteg am Güterbahnhof in Weinheim an das Ingenieurbüro Rothenhöfer, Kriegsstraße 5, 76137 Karlsruhe mit einer Honorarsumme in Höhe von brutto 178.401,12 €.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift  
1 x Dezernat 02  
1 x Amt 14  
1 x Amt 20  
1 x Amt 66  
1 x Vergabestelle

## **Bisherige Vorgänge:**

ATUS 050/21 am 14.04.2021  
GR 116/21 am 21.07.2021

## **Beratungsgegenstand:**

Nach der Instandsetzung der beiden Rampen (2018/2019) und des kurzen Hauptsteiges über die B3 (2021), soll nun als letzter Abschnitt der Bereich über dem Fachmarktzentrum bis einschließlich zur Wendelrampe im Westen instandgesetzt werden.

Insgesamt werden ca. 1.100 qm Betoninstandsetzungs- und Beschichtungsarbeiten durchgeführt sowie etwa 560 m Geländer ausgetauscht.

Das Ingenieurbüro Rothenhöfer aus Karlsruhe hat mit der Sanierung der Rampen (identisches Schadensbild) im Jahr 2019, der Sanierung des 1. Bauabschnittes über der B3 im Jahre 2021 und im Zuge der regelmäßigen Bauwerksprüfungen (Vorkenntnisse, Reduzierung des Honorars in LP 1) bereits Vorleistungen zur Maßnahme geleistet. Zudem war das Ingenieurbüro auch schon maßgeblich beim Fördermittelantrag beteiligt. Daher wurde das Ingenieurbüro auch mit den restlichen Planungsleistungen zur Sanierung des Barbarasteges beauftragt.

Die Honorarermittlung der Planungsleistungen erfolgte auf der Grundlage der HOAI 2013 (§43 Ingenieurbauwerke) und der Kostenberechnung in Höhe von 1.450.000 € netto. Für das Honorar der Objektplanung ergibt sich somit für die Leistungsphasen 1 bis 9 ein Honorar von 89.668,01 € netto. Für die örtliche Bauüberwachung, die SiGeKo- und sonstige Leistungen (1. Hauptprüfung nach Fertigstellung und Fortschreiben Bauwerksbuch) beträgt das Honorar 53.110,00 € netto. Es ergibt sich somit ein Gesamthonorar, inkl. 5% Nebenkosten und bei einem Mehrwertsteuersatz von 19 %, in Höhe von **178.401,12 € brutto**.

## **Alternativen:**

Keine

## **Finanzielle Auswirkung:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 die Haushaltssatzung 2022 mit Haushaltsplan beschlossen. Bis zur Rechtskraft der Haushaltssatzung befindet sich die Stadt Weinheim in der Interimswirtschaft. Bei der Baumaßnahme „2. Bauabschnitt grundlegende Instandsetzung der Fuß- und Radwegüberführung Barbarasteg am Güterbahnhof in Weinheim“ handelt es sich um eine Fortsetzungsmaßnahme.

Für das Haushaltsjahr 2022 sind auf dem Investitionsauftrag I 54100102217 Mittel in ausreichender Höhe eingeplant. Des Weiteren ist im Haushaltsplan 2022 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 300.000 € veranschlagt.

Die Baumaßnahme wird durch das kommunale Förderprogramm zur Sanierung von Brücken durch das Land Baden-Württemberg (Regierungspräsidium Karlsruhe) gefördert. Die Stadt Weinheim hat einen Förderantrag eingereicht. Dieser wurde mit 777.800 € für beide Bauabschnitte bewilligt.

Um die Förderung nicht zu gefährden, muss die Gesamtmaßnahme bis Ende 2022 abgeschlossen sein.

### **Anlagen:**

Keine

### **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe der Ingenieurleistungen für den 2. Bauabschnitt der grundhaften Instandsetzung der Fuß- und Radwegüberführung Barbarasteg am Güterbahnhof in Weinheim an das Ingenieurbüro Rothenhöfer, Kriegsstraße 5, 76137 Karlsruhe mit einer Honorarsumme in Höhe von brutto 178.401,12 €.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Referat des Oberbürgermeisters**

Drucksache-Nr.

**055/22**

Geschäftszeichen:

**I 01 - dbk**

Beteiligte Ämter:

**Rechnungsprüfungsamt  
Stabsstelle Recht  
Stadtkämmerei**

Datum:

01.04.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	13.04.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Annahme oder Vermittlung von Spenden, Schenkungen oder ähnlichen Zuwendungen

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat genehmigt die Annahme der in der Anlage aufgeführten Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen gemäß § 78 Absatz 4 Gemeindeordnung.

**Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
3 x I 05  
3 x Amt 20

**Bisherige Vorgänge:**

Keine

**Beratungsgegenstand:**

Bei der Stadt Weinheim sind Angebote für Geldspenden von insgesamt 106.500,00 Euro eingegangen.

Die Spenden wurden unter Vorbehalt angenommen.

**Alternativen:**

Ablehnung der Spenden

**Finanzielle Auswirkung:**

siehe Beratungsgegenstand

**Anlagen:**

Nummer:	Bezeichnung
1	Spendenliste - vertraulich -

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat genehmigt die Annahme der in der Anlage aufgeführten Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen gemäß § 78 Absatz 4 Gemeindeordnung.

gezeichnet

**Manuel Just**

Oberbürgermeister