



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 1/02-18

für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“



WSW & Partner GmbH

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur

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

kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

1. Planungsanlass und -ziele

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. Zur Deckung des täglichen Bedarfs sieht das Plankonzept für den Standort großflächigen Einzelhandel vor. Dabei beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche 850 m² inklusive Backshops.

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.

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.

2. Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters angrenzend an die B3 im Süden von Sulzbach auf einer Grundstücksfläche von ca. 5.500 m² vor. Mit der geplanten Größenordnung von ca. 850 m² Verkaufsfläche inkl. Backshop wird das Vorhaben als großflächiger Einzelhandel eingestuft.

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.

3. Alternativenprüfung

3.1. „0-Variante“ (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.

3.2. 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.

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“.

4. Umgang mit den Umweltbelangen

Im Rahmen des Verfahrens wurden in Bezug auf die Umweltbelange Fachgutachten zum Boden, zum Artenschutz, zur Grünordnung, zu Schallimmissionen und -emissionen und zur Versickerungsfähigkeit erarbeitet. Der darauf aufbauende Umweltbericht kommt zu folgenden schutzgutbezogenen Ergebnissen:

Bestandsbewertung

Die Flächen des Geltungsbereichs werden derzeit überwiegend freizeitgärtnerisch genutzt. Im Süden umfasst das Plangebiet eine kleine Teilfläche des benachbarten Ackers. Die Schutzgüter sind überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung. Einzig die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere inkl. biologische Vielfalt weisen teilweise eine hohe bis sehr hohe Bedeutung auf.

Auswirkungen

Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten:

Schutzgut Mensch

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 prognostiziert.

Die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz 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 Andienungsgerausche im Bereich der Verloaderampe die maßgeblichen Tag-Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbenutzung überschritten, auf Grund dessen werden Maßnahmen zum Immissionsschutz in Form einer bedingten Festsetzung getroffen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Artenschutzrechtlich relevant sind im Planungsgebiet v.a. Vögel und Fledermäuse.

Im Artenschutzgutachten wurden CEF-Maßnahmen (Anbringung von Nisthilfen sowie Fledermauskästen bzw. – bretter) formuliert.

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.

Schutzgut Fläche und 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. 4.705 m².

Schutzgut Wasser

Es 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.

Schutzgut Luft/Klima

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. 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.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

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.

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.

Für das Planungsgebiet entsteht für die aufgeführten Bodenfunktionen ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 76.868 Bodenwertpunkten. Das verbleibende Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Fläche und Boden, welches aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen verhältnismäßig gering ist, wird in Kauf genommen, weil alternativ nur ein Planungsverzicht in Frage kommt. Es existieren keine weitergehenden Möglichkeiten für einen sachgerechten Ausgleich der Beeinträchtigungen in das Schutzgut Fläche und Boden.

5. Umgang mit den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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.

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 wurde die Modellierung der Zufahrt angemerkt, welche allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist. Zudem 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.

Das Referat 21 des Regierungspräsidiums Karlsruhe verweist auf den Mangel der Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung der zulässigen Anzahl von Einzelhandelsbetrieben. Es wurde eine Verkaufsflächenzahl, die sich in Relation zur Grundstücksgröße bemisst, festgesetzt.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist auf den Prüffall 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) hin, welcher nachrichtlich in den Planunterlagen dargestellt ist.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurde der Bebauungsplan bezüglich der Hinweise zur Geotechnik angepasst.

Von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt wird die Einhaltung des Kongruenzgebotes kritisch gesehen. Die sich daraus ergebenden Anforderungen werden aber 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. Zum anderen ist die Wettbewerbssituation anzuführen. 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 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.

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wurden die Flächen mit erhöhten Chrom-Gehalte als Kennzeichnung in den Bebauungsplan übernommen sowie die Begründung redaktionell bezüglich der Altlasten ergänzt. Von dem geforderten Erhalt der Gehölze wurde abgesehen, da durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen die ökologische Wertigkeit erhalten bleibt.

Von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde wird kritisiert, dass das Kompensationsdefizit für das Schutzgut Boden weder innerhalb noch außerhalb, schutzgutbezogen noch schutzgutübergreifend, ausgeglichen werden soll. Das rechnerische Defizit entsteht trotz entsprechender Festsetzungen, wie z. B. die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß und die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzmaßnahmen. Im Stadtgebiet stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die z. B. durch eine mögliche Entsiegelung den Verlust der Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereichs weitgehend gleichwertig ausgleichen könnten. Durch eine Verrechnung von Ökopunkten wird kein Mehrwert hin-

sichtlich der verloren gegangenen Bodenfunktionen erreicht und ist daher nicht ziel führend. 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.

Die Anregungen zum Artenschutz der Unteren Naturschutzbehörde werden als festsetzungsergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag geregelt.

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.

Die Anregungen des Badischen Blinden- und Sehbehindertenvereins betreffen nicht die Ebene des Bebauungsplanes, sondern sind auf der nachgelagerten Ebene der Realisierungsplanung zu berücksichtigen.