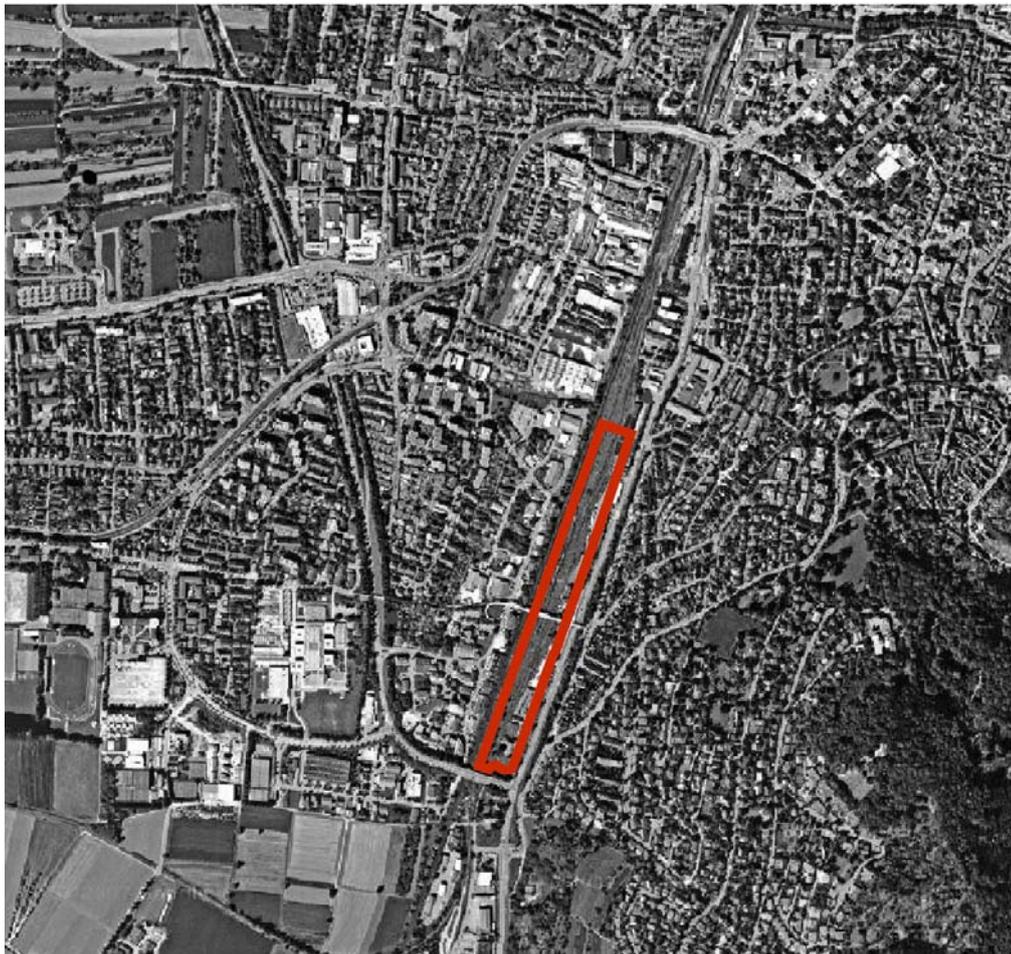


## 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN BEREICH „EHEMALIGER GÜTERBAHNHOF“

### BEGRÜNDUNG



Bearbeitungsstand: 02.04.2012



## **5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim für den Bereich „Ehemaliger Güterbahnhof“**

### **Begründung gem. § 5 (5) BauGB**

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim betrifft den Bereich „Ehemaliger Güterbahnhof“.

Das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Parallel zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 1/01-09 für den Bereich „Ehemaliger Güterbahnhof“ von der Stadt Weinheim aufgestellt.



## Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass der Planung .....	1
1.2	Ziele und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans .....	2
1.3	Planerfordernis .....	2
1.4	Lage und räumlicher Umgriff der Planänderung .....	3
1.5	Eigentumsverhältnisse .....	4
1.6	Fachplanungsrecht - Entwidmung .....	4
1.7	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2004 .....	4
<b>2</b>	<b>Planungskonzept - Grundzüge der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....</b>	<b>9</b>
4.1	Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) .....	9
4.2	Regionalplan Unterer Neckar .....	10
4.3	Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim .....	12
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>15</b>
5.1	Verkehr .....	15
5.2	Bodenverunreinigungen/ Altlasten .....	15
5.3	Immissionsschutz .....	16
<b>6</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>16</b>
6.1	Einleitung .....	16
6.2	Darstellung des Inhalts und der Planungsziele .....	17
6.3	Flächenbilanz .....	18
6.4	<b>Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen .....</b>	<b>18</b>
6.4.1	Freiraum-, Biotop- und Artenschutz .....	18
6.4.2	Kulturdenkmale .....	19
6.4.3	Altlastenverdachtsflächen .....	19



<b>6.5</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose für die Durchführung der Planung.....</b>	<b>19</b>
6.5.1	Schutzgut Mensch.....	20
6.5.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt .....	21
6.5.3	Schutzgut Boden.....	23
6.5.4	Schutzgut Wasser .....	24
6.5.5	Schutzgut Luft / Klima .....	25
6.5.6	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild .....	26
6.5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	27
6.5.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	27
6.5.9	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	28
<b>6.6</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....</b>	<b>28</b>
<b>6.7</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>28</b>
<b>6.8</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>29</b>
6.8.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	29
6.8.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	29
<b>6.9</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Begründung der Plandarstellungen .....</b>	<b>31</b>
<b>7.1</b>	<b>Sonderbaufläche Einzelhandel (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).....</b>	<b>31</b>
7.1.1	Vergrößerung der Sonderbaufläche Einzelhandel.....	31
7.1.2	Änderung der zulässigen Verkaufsflächenzahl.....	32
<b>7.2</b>	<b>Änderung der gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).....</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten .....</b>	<b>34</b>



# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass der Planung

Schon in den 80er und 90er Jahren gab es verschiedene Bestrebungen, das seit Jahren brachliegende Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in Weinheim einer geordneten, städtebaulich adäquaten Nutzung zu zuführen (z.B. Ankauf durch die Stadt oder Ausweisung eines Sanierungsgebietes). Diese Bemühungen scheiterten jedoch aufgrund unterschiedlicher Ziel- und Nutzungsvorstellungen diverser Investoren und der hohen Grundstückserwartungen der Deutschen Bahn Netz AG (DB).

In den Verhandlungen hat sich insbesondere gezeigt, dass der Standort mit dem im Flächennutzungsplan vorgesehenen relativ großen gewerblichen Flächenanteil nicht wirtschaftlich entwickelt werden kann. Denn einerseits sind mit der baulichen Entwicklung der Fläche umfangreiche Kosten für die erforderlichen Erschließungs- und Bodenaufbereitungsmaßnahmen (z.B. Gründung, Straßenbau, Kanalbau, Regenrückhaltung, Umgang mit den Bodenverunreinigungen) verbunden. Andererseits ist die Fläche auf Grund Ihres Zuschnitts nur bedingt für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Zudem sind die für eine gewerbliche Nutzung zu erwartenden Grundstückserlöse - auch aufgrund der nur moderaten Nachfrage nach kleinteiligen gewerblichen Bauflächen und Büroimmobilien - gering, sodass auch bei reduzierten Grundstückserwartungen keine Investoren zur Entwicklung der Fläche gefunden werden konnten. Gleichzeitig hat sich herausgestellt, dass die im Flächennutzungsplan für den Bereich der Sonderbaufläche vorgesehene Einzelhandelsansiedlung mit bis zu 21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb der dargestellten Fläche nicht realisierbar ist.

Da eine wirtschaftliche Revitalisierung der Fläche unter Beachtung der im Flächennutzungsplan 2004 dargestellten Flächenabgrenzungen mittel- bis langfristig äußerst schwierig erscheint, das Gebiet jedoch aufgrund seiner Lage eine sehr gute Eignung für die Einzelhandelsnutzung hat und große Bedeutung für die städtebauliche Gesamtentwicklung und das Erscheinungsbild der Stadt hat, hat sich die Stadt Weinheim entschlossen ihre städtebaulichen Zielvorstellungen für die Fläche anzupassen. Demnach wird das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs vorrangig als Standort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel entwickelt.

Zwischen Stadt, DB und einem Investor wurde ein entsprechendes Nutzungskonzept abgestimmt. Dieses sieht vor, auf dem Gebiet ein Fachmarktzentrum zu errichten. Dafür wird der Bebauungsplan Nr. 1/01-09 für den Bereich "Ehemaliger Güterbahnhof" aufgestellt. Mit der Konkretisierung der städtebaulichen Planungen für das Gebiet hat sich auch gezeigt, dass für eine Bebauung mit großflächigen Fachmärkten (z.B. Baumarkt oder Möbelmarkt) in dem im Flächennutzungsplan vorgesehenen Verkaufsflächenumfang eine deutlich größere Grundstücksfläche zur Unterbringung der vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe einschließlich der erforderlichen inneren privaten Erschließung und der hohen Anzahl ebenerdiger Stellplätze benötigt wird. Der Bebauungsplan Nr. 1/01-09 sieht daher für die Einzelhandelsnutzungen ein Sondergebiet "Fachmarktzentrum" vor, das im Norden mit rund 2,8 ha über die Darstellung der Sonderbaufläche Einzelhandel Typ A des Flächennutzungsplans in sei-



ner derzeitigen Fassung hinausgeht. Neben nicht zentrenrelevantem Einzelhandel sind deutlich untergeordnet auch zentrenrelevante Sortimente vorgesehen.

Aufgrund der plankonzeptionell bedingten Erweiterung der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche kann der Bebauungsplan Nr. 1/01-09 nicht aus dem aktuell geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Ausschuss für Technik und Umwelt der Stadt Weinheim hat daher am 21.04.2010 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

## **1.2 Ziele und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans**

Die Stadt Weinheim verfolgt mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes das Ziel die Brachfläche des ehemaligen Güterbahnhofes zu revitalisieren. Das potenzielle Nutzungsspektrum hierfür ist stark eingeschränkt. Die Fläche ist aufgrund der umgebenden Nutzungen, der bestehenden Lärmbelastungen und Bodenverunreinigungen für Wohnen nicht geeignet. Für eine gewerbliche Nutzung ist die Fläche aufgrund des schmalen, lang gestreckten Geländezuschnittes, die im Osten und Westen liegende Wohnbebauung, die bereits durch bestehende Immissionen belastet ist, und die erforderliche Konzentration auf zwei Zufahrten von der Bundesstraße 3 (Bergstraße) nur bedingt geeignet. Der ehemalige Güterbahnhof ist aber aufgrund seiner Lage am Randbereich der Kernstadt und der ausgezeichneten Verkehrsanbindung (MIV und ÖPNV) prädestiniert für Einzelhandelsnutzungen.

Zur Anpassung der geänderten Zielvorstellungen der Stadt für dieses Gebiet werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in folgenden Punkten geändert:

- Zeichnerische Anpassung der Sonderbaufläche und der gewerblichen Baufläche (Vergrößerung der Sonderbaufläche und Verkleinerung der gewerblichen Baufläche).
- Änderung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche hinsichtlich der höchstzulässigen Verkaufsfläche (Verkaufsflächenzahl). Die Verkaufsflächenzahl ist zukünftig mit 0,33 angegeben, statt wie bisher mit 0,6.

## **1.3 Planerfordernis**

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Ehemaliger Güterbahnhof“ ist erforderlich, um eine den städtebaulichen Zielstellungen für dieses Gebiet (siehe Kapitel 1.2) entsprechende Entwicklung zu gewährleisten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1/01-09 liegt eine konkrete Planung vor, die den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Es liegt somit ein Handlungserfordernis vor. Die Stadt Weinheim hat sich daher entschieden, ihre Zielstellungen für diesen Bereich bauleitplanerisch zu sichern. Dazu ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um auf gesamtörtlicher Planungsebene die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Revitalisierung dieser innerörtlichen Brachfläche zu schaffen.

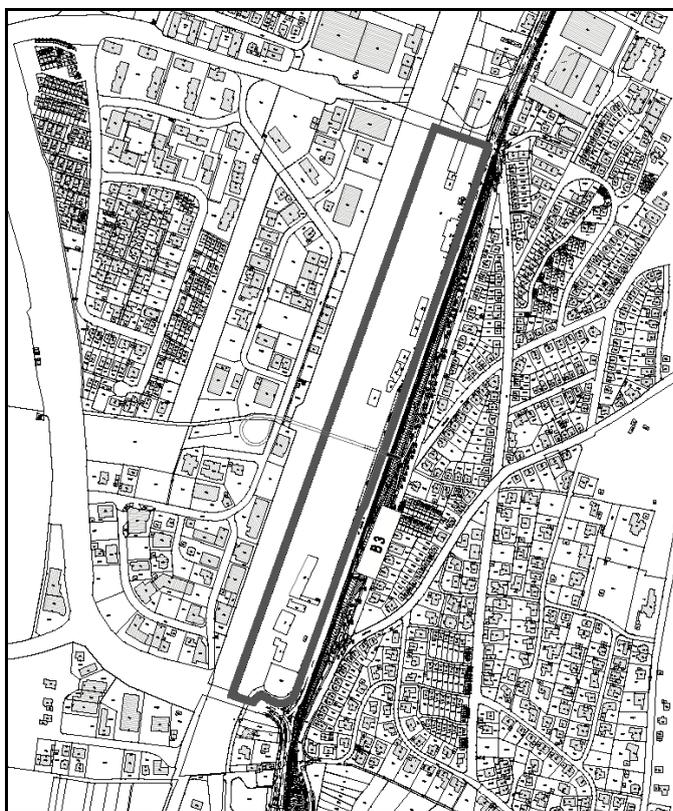


## 1.4 Lage und räumlicher Umgriff der Planänderung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb der Ortslage von Weinheim in einem Geländestreifen westlich der B 3. Er wird begrenzt:

- Im Osten: durch die B 3 (Straße für überörtlichen Verkehr)
- Im Süden: durch die Westtangente / Zeppelinbrücke (örtliche Hauptverkehrsstraße)
- Im Westen: durch die Ostgrenze der Bahnflächen
- Im Norden: durch die südliche Abgrenzung des geplanten Multringanschlusses (örtliche Hauptverkehrsstraße)

**Abbildung 1:** Räumlicher Umgriff der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes



*Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters der Stadt Weinheim*

Das Plangebiet umfasst die bisherige Sonderbaufläche und gewerbliche Baufläche zwischen der B 3 und der Bahnlinie im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs. Er ist rd. 800 m lang und bis zu 90 m breit. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 6,7 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 1/01-09 umfasst eine größere Fläche als die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Umgriff der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst nur solche Flächen, auf denen eine Veränderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, um die städtebaulichen Ziele der Planung zu erreichen.

## 1.5 Eigentumsverhältnisse

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

## 1.6 Fachplanungsrecht - Entwidmung

Nach Feststellung der Entbehrlichkeit der bestehenden Bahnanlagen auf dem Grundstück des ehemaligen Güterbahnhofes wurden die Flächen gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) entwidmet. Die Flächen der Flurstücke Nummer 1281/27 und 1281/28 wurden nach § 23 AEG zum 17. Juni 2010 von den Bahnbetriebszwecken freigestellt. Somit wird eine Bauleitplanung auf den vorher dem Fachplanungsrecht unterliegenden Bahnflächen möglich.

## 1.7 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2004

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim ist das Plangebiet nördlich der Fußgänger- und Radfahrerbrücke Barbarasteg bisher als gewerbliche Baufläche mit einer Größe von ca. 3,2 ha, südlich davon als Sonderbaufläche für Einzelhandel Typ A mit einer Größe von 3,5 ha dargestellt. Die auf der Sonderbaufläche Einzelhandel maximal zulässige Verkaufsfläche ist über eine Verkaufsflächenzahl von 0,6 auf eine Größe von 21.000 m<sup>2</sup> begrenzt.

Als Sonderbaufläche Typ A stellt der Flächennutzungsplan Flächen dar, in denen nur nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppen zulässig sein sollen. Eng begrenzte Rand- und Nebensortimente schließt diese Darstellung ein. Im Einzelfall ist es zudem möglich auch zentrenrelevante Sortimente anzusiedeln, soweit über ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesen wird, dass negative Auswirkungen auf die gewachsenen Versorgungsstrukturen ausgeschlossen sind.

## 2 Planungskonzept - Grundzüge der Planung

Anlass für die 5. Änderung ist die Anpassung des Flächennutzungsplans an die Abweichungen, die sich im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ergeben haben. Konzeptionelle Grundlage der Änderung ist daher die Abgrenzung zwischen den Flächen des Sondergebietes und des Gewerbegebietes aus dem Bebauungsplan Nr. 1/01-09 für den Bereich „Ehemaliger Güterbahnhof“. Die bisher der Sonderbaufläche zugeordnete Verkaufsfläche von 21.000 m<sup>2</sup> wird als Obergrenze beibehalten.

Die bisher dargestellte Sonderbaufläche wird nach Norden um rund 2,8 ha vergrößert. Im Gegenzug wird die gewerbliche Baufläche entsprechend reduziert dargestellt, wobei die Gesamtausdehnung beider Flächen von 6,7 ha bestehen bleibt. Mit dieser geänderten Darstellung wird die für eine Einzelhandelsentwicklung am Standort erforderliche Flächengröße erreicht und somit die städtebaulichen Ziele der Stadt Weinheim für den Standort gesichert.



**Abbildung 2:** Aktuelle und künftige Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan**Aktuelle Darstellung des FNP 2004****5. Änderung des FNP**

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim.

Aufgrund der Vergrößerung der Sonderbaufläche wird die Zweckbestimmung hinsichtlich der durch den Verkaufsflächenfaktor definierten höchstzulässigen Verkaufsfläche angepasst. Der Verkaufsflächenfaktor ist zukünftig mit 0,33 angegeben, statt wie bisher mit 0,6. Mit dieser Darstellung ist sichergestellt, dass die bisher der Sonderbaufläche über die Verkaufsflächenanzahl zugeordnete Verkaufsfläche von ca. 21.000 m<sup>2</sup> als Obergrenze beibehalten wird.

### 3 Planungsalternativen

Der Flächennutzungsplan sieht in seiner jetzigen Darstellung die Nutzungen Sonderbaufläche Einzelhandel Typ A und gewerbliche Baufläche vor. An diesen beiden Nutzungen wird weiterhin festgehalten. Da mit der 5. Änderung aber eine deutliche Verschiebung der Flächenanteile zwischen der Sonderbaufläche und der gewerblichen Baufläche um 2,8 ha erfolgt, ist zu prüfen, ob es Alternativen zur Verschiebung der Flächenanteile gibt.



Die Stadt Weinheim hat Kaufkraftabflüsse insbesondere in den Sortimentsbereichen des aperiodischen Bedarfs, in den Bereichen Heimwerker und Gartenbedarf<sup>1</sup> und Technik<sup>2</sup> zu verzeichnen. Ziel der Stadt ist es, diese Kaufkraft vor Ort zu binden und das bestehende Einzelhandelsangebot zu ergänzen. Dabei geht es nicht zuletzt um die Sicherung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Weinheim. Durch die GfK wurde nachgewiesen, dass die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandelsbetrieben verträglich ist und dass Kaufkraftrückflüsse generiert werden könnten.<sup>3</sup>

Um das geplante Fachmarktzentrum verwirklichen zu können, ist jedoch eine ausreichend große Sonderbaufläche erforderlich. Daher kommen als Alternativen zur vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplanes nur die folgenden Möglichkeiten in Betracht:

- Die Bauflächen im Flächennutzungsplan in der jetzigen Größe zu belassen und die geplanten Nutzungen durch bauliche und Erschließungsmaßnahmen auf kleinerer Fläche unterzubringen (Status Quo);
- Die Sonderbaufläche in einem geringeren Umfang zu vergrößern, das Fachmarktzentrum zu verkleinern und andere Nutzungen anzusiedeln oder
- Das Fachmarktzentrum im geplanten Umfang an anderer Stelle im Stadtgebiet zu errichten.

### **Alternativen im Plangebiet - Status-Quo**

Der vorgesehene Betriebstyp eines Fachmarktzentrums zeichnet sich in der Regel durch eine ebenerdige Erschließung mit überwiegend ebenerdigen Nutzflächen aus. Um eine Erweiterung der Sonderbaufläche zu Lasten der gewerblichen Baufläche auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes zu vermeiden, wären bauliche und erschließungstechnische Maßnahmen zu ergreifen. Denkbare Maßnahmen wären:

- Eine dichtere Bebauung des Grundstückes zu Lasten der ebenerdigen Stellplätze.
- Eine höhere Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden.
- Die Unterbringung der Stellplätze in Parkhäusern und/oder Tiefgaragen.

Diese baulichen und erschließungstechnischen Alternativen zu einer dichteren Ausnutzung der im Flächennutzungsplan 2004 dargestellten Sonderbaufläche können aus folgenden Gründen nicht umgesetzt werden:

Eine ebenerdige Erreichbarkeit der Fachmärkte ist eine Voraussetzung für einen attraktiven Standort mit einer hohen Anziehungskraft für Kunden. Eine mehrgeschossige Bebauung mit Fachmärkten in den Obergeschossen würde zu einer geringeren Attraktivität des Standortes führen. Es ist davon auszugehen, dass einige Anbieter von Fachmärkten unter diesen Um-

---

<sup>1</sup> Damit werden die Warengruppen „Heimwerker- und Gartenbedarf/ Autozubehör / zoologischer Bedarf“ umfasst. Vgl. GfK GeoMarketing GmbH (Hrsg.) (Juli/ September 2011): Potenzial- und Wirkungsanalyse für ein geplantes Fachmarktzentrum am ehemaligen Güterbahnhof in Weinheim, Hamburg.

<sup>2</sup> Dies sind die Warengruppen „Elektro/ Unterhaltungselektronik und Multimedia/Foto/Optik“. Vgl. ebenda.

<sup>3</sup> Vgl. ebenda.



ständen kein Interesse an diesem Standort hätten. Eine dichtere Ausnutzung des Grundstückes ließe somit voraussichtlich keine erfolgreiche Vermarktung der Fläche zu. Insbesondere die dauerhafte Prosperität des Fachmarktzentrams wäre wegen der geringeren Attraktivität fraglich.

Durch eine aufwendigere Erschließung mit Parkhäusern und/oder Tiefgaragen sowie die Errichtung von höheren Gebäuden entstünden im Bereich der heutigen Sonderbaufläche deutlich höhere Baukosten für Gründung und ggf. höhere Baukosten für Sanierung und Erschließung. Gleichzeitig wäre dort aber gemäß den Zielen der Stadt Weinheim keine Ausweitung der Einzelhandelsnutzung (Verkaufsfläche) möglich. Den höheren Baukosten stünden folglich keine höheren Vermarktungserlöse gegenüber, sodass die Wirtschaftlichkeit dieser Alternative ebenfalls nicht als gut bewertet werden kann.

Die Errichtung von Parkhäusern und/oder Tiefgaragen wäre auch unter dem Aspekt, dass der restliche Teil des Grundstücks (heutige gewerbliche Baufläche) für gewerbliche Nutzungen vermarktet und somit Erlöse erzielt werden könnten, wirtschaftlich nicht darstellbar. Die für Gewerbegrundstücke zu erzielenden Miet- bzw. Verkaufserlöse könnten die erforderlichen erhöhten Baukosten im Bereich der Sonderbaufläche nicht kompensieren.

Einer höheren Bebauung stehen auch stadtklimatische Belange entgegen. Die Fläche stellt eine wichtige Belüftungsschneise für die Stadt dar. Daher sind die zukünftigen Gebäudehöhen auf ein bestimmtes Maß begrenzt.<sup>4</sup>

Bei einer strikten Beibehaltung der Flächenabgrenzung aus dem Flächennutzungsplan wäre die Revitalisierung dieser Fläche durch die Errichtung eines Fachmarktzentrams mit der maximalen Verkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup> an dieser Stelle nicht möglich und könnten die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Weinheim nicht umgesetzt werden.

### **Alternative - Geringere Vergrößerung der Sonderbaufläche / Andere Nutzungen**

Der Ansatz die Sondergebietsfläche in einem geringeren Umfang zu vergrößern, ist in seinen Konsequenzen vergleichbar mit der Beibehaltung der Flächenabgrenzungen, wobei die Intensität der Nachteile im Einzelnen davon abhängt, in welchem Umfang eine Vergrößerung der Sonderbaufläche erfolgt.

Eine Verkleinerung des Fachmarktzentrams hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung wirkt sich auf die wirtschaftliche Perspektive des Standorts aus. Dabei verändert sich die Wirtschaftlichkeit nicht proportional zur Verkaufsfläche. Standorte für Fachmarktzentren erfordern eine gewisse Mindestgröße, damit eine räumliche Konzentration mehrerer, aufeinander abgestimmter Märkte, umgesetzt werden kann. Erst das Zusammenspiel der unterschiedlichen Betriebe macht einen solchen Standort attraktiv. Üblicherweise werden ein bis zwei größere Einzelhandelsbetriebe als „Anker“ angesiedelt, in deren Nachbarschaft sich ergänzende Betriebe niederlassen. Eine maßgebliche Verkleinerung des geplanten Fachmarktzentrams ist daher nicht ohne weiteres möglich.

---

<sup>4</sup> Vgl. ÖKOLANA Mannheim (Juni 2010): Klimagutachten zum Bebauungsplan Weinheim Nr. 1/01-09 „Ehemaliger Güterbahnhof“, Mannheim.



### **Alternativen an anderer Stelle im Stadtgebiet**

Der Flächennutzungsplan stellt die Entwicklung der Sonderbauflächen Einzelhandel so dar, dass die beiden Hauptzentren Innenstadt und Milt die bedeutenden Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Verkaufssortimenten bilden. Zusätzlich sind vier Bereiche als Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs ist als Sonderbaufläche für Einzelhandel (Typ A) dargestellt. Dieser Bereich ist für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Warensortiment vorgesehen. Eine positive Standortausweisung und damit eine Prüfung von Standortalternativen im Stadtgebiet sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits erfolgt.

Die Erweiterung eines bestehenden Standorts ist funktional der Ausweisung einer zusätzlichen Sonderbaufläche an anderer Stelle vorzuziehen, da die Konzentration unterschiedlicher Angebote an einem Standort förderlich für dessen Vermarktung ist. Auch hinsichtlich der Erschließung und der notwendigen Stellplatzanlagen ist die Erweiterung ohnehin vorgesehener Standorte von Vorteil. Bei der Konzentration von Märkten im Bereich des Güterbahnhofes können diese von Synergieeffekten profitieren (z.B. gemeinsame Stellplatz- und Werbeanlagen, gemeinsame Strom- und Wärmeversorgung).

Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes liegt zudem bereits seit Jahren überwiegend brach. Die Beseitigung des städtebaulichen Missstands im Innenbereich, umgeben von Verkehrsflächen, kann nur durch eine vollständige Gebietsentwicklung erreicht werden. Dazu kommt vor allem eine umfangreiche Einzelhandelsentwicklung in Frage. Aufgrund der exponierten Lage des Gebietes im südlichen Städteingangsbereich sowie aufgrund des Zieles der Stadt Weinheim, grundsätzlich die weitere Siedlungsentwicklung primär auf Brachflächen abzuwickeln, ist die Stadt bestrebt, das Gelände städtebaulich zu entwickeln.

Hinzu kommen die räumliche Nähe zum Stadtzentrum sowie die verkehrlich sehr gut angebundene Lage des Standortes, sowohl im Hinblick auf den motorisierten Individualverkehr als auch auf den ÖPNV. Ein ähnlich günstiger, freier Standort für den Einzelhandel ist im Stadtgebiet von Weinheim nicht vorhanden. Für die Ansiedlung eines Fachmarktzentums mit zentrenrelevanten Sortimenten im Gesamtumfang bis zu 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet im Siedlungszusammenhang keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Die im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Standorte sind durch bestehende Einzelhandelsbetriebe oder geplante Vorhaben bereits belegt.

Zur Bewältigung der in der verbindlichen Bauleitplanung erkannten Probleme gibt es im Stadtgebiet räumlich und inhaltlich keine sinnvollen alternativen Lösungen.

### **Fazit**

Zur vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es keine, mit der angestrebten Nutzung zu vereinbarenden Alternativen im Plangebiet. Um ein Einzelhandelsgebiet mit unterschiedlichen, nicht-zentrenrelevanten Fachmärkten umsetzen zu können, muss die im Flächennutzungsplan vorgesehene Baufläche vergrößert werden. Ein alternativer Standort ist im Stadtgebiet nicht vorhanden.



## 4 Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung

### 4.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)

Im Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg 2002 liegt die Stadt Weinheim auf der Landesentwicklungssachse Heidelberg-Weinheim-(Darmstadt). Die Stadt Weinheim ist im LEP als Mittelzentrum eingestuft und dem Verdichtungsraum Rhein-Neckar zugeordnet.

Grundsätzlich sind die Verdichtungsräume "als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen (...) erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte (...) bestehen können."<sup>5</sup> Dazu bedarf es u. a. der Schaffung von attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten, vorrangig auf den im Siedlungsbestand vorhandenen Brach- und Konversionsflächen.

Bei der Schaffung neuer Standorte müssen Einzelhandelsgroßprojekte hinsichtlich Ihrer Lage und ihrer Sortimente so konzipiert sein, dass sie die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Siedlungskerne nicht negativ beeinträchtigen. Die Neuansiedlung bzw. die Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll grundsätzlich an städtebaulich integrierten Standorten durchgeführt werden und weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen.<sup>6</sup> „Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.“<sup>7</sup> Demnach sind zentrenrelevante Waren in städtebaulich nicht integrierten Lagen nur in einem Umfang der „Kleinflächigkeit“ zulässig. Nach der aktuellen Rechtsprechung liegt die maßgebliche Obergrenze bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>8</sup>

Grundsätzlich ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem, bei der Flächenauswahl zu berücksichtigen.<sup>9</sup>

Diese Vorgaben der Landesentwicklungsplanung werden im Regionalplan Unterer Neckar - insbesondere im Teilregionalplan Einzelhandel ausdifferenziert (siehe Kapitel 4.2).

Mit der Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brache für ein Einzelhandelsgroßprojekt mit guter verkehrlicher Anbindung insbesondere an das schienengebundene ÖPNV Netz entspricht die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen des LEP.

---

<sup>5</sup> Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan LEP Baden-Württemberg 2002, Stuttgart, Plansatz 2.2.2 folgende.

<sup>6</sup> Vgl. ebenda, Plansatz 3.3.7.2.-Z-LEP.

<sup>7</sup> Ebenda

<sup>8</sup> Vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10/04.

<sup>9</sup> Vgl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Stuttgart, Plansatz 3.3.7.3.-G-LEP.

---



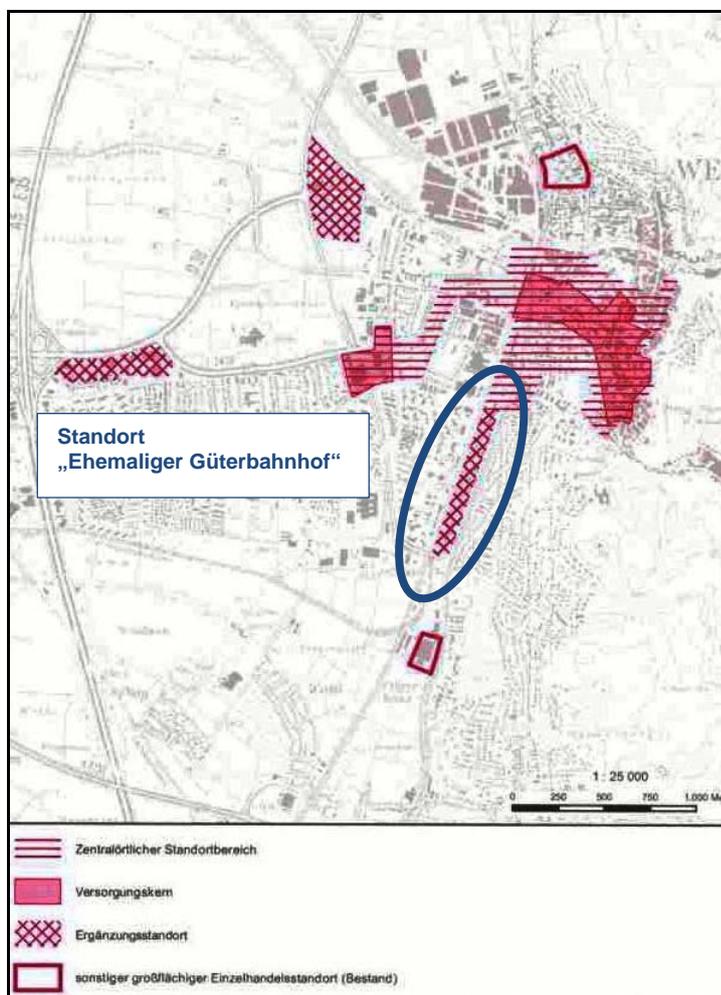
## 4.2 Regionalplan Unterer Neckar

Im Regionalplan „Unterer Neckar“ vom 16. März 1994 wird die Stadt Weinheim als Mittelzentrum festgelegt.<sup>10</sup> In der Raumnutzungskarte liegt das Plangebiet innerhalb der „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“. Die Flächennutzungsplanänderung entspricht insoweit den Vorgaben des Regionalplans.

Am 22.06.2005 wurde mit dem Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 „Einzelhandel“ der Regionalplan „Unterer Neckar“ geändert. Im geänderten Teilregionalplan werden Festlegungen zu großflächigem Einzelhandel getroffen.

In der Plandarstellung befindet sich das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs innerhalb eines Ergänzungsstandortes, der südlich an den zentralörtlichen Standortbereich von Weinheim angrenzt (vgl. Abbildung 3).

**Abbildung 3:** Darstellung der Versorgungsbereiche des Mittelzentrums Weinheim



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

<sup>10</sup> Vgl. Regionalverband Unterer Neckar (1994): Regionalplan Unterer Neckar, Mannheim, Kapitel 2.2.2.



Im Teilregionalplan ist festgelegt, dass „regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (...) nach Möglichkeit den zentralörtlichen Standortbereichen zuzuordnen sind.“<sup>11</sup> Stehen nach einer Prüfung in den zentralörtlichen Standortbereichen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, dann „ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe vorrangig in die dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken. In Ergänzungsstandorten sind vorrangig regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. (...) Zentrenrelevante Randsortimente sind auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche zu begrenzen.“<sup>12</sup>

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

zentrenrelevante Sortimente:

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

nicht zentrenrelevante Sortimente:

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

---

<sup>11</sup> Vgl. Verband Region Rhein-Neckar (Hrsg.) (2005): Teilregionalplan des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald – Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel, Mannheim, Seite 10.

<sup>12</sup> Vgl. ebenda.



- Kfz-Zubehör, Fahrräder, Fahrradzubehör

nahversorgungsrelevante Sortimente (ggfs. auch zentrenrelevante Sortimente)

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetika
- Haushaltswaren

Weiterhin ist zu beachten, dass von Einzelhandelsprojekten keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Versorgungskerne in der Standortgemeinde oder in anderen Gebieten zu erwarten sein dürfen.

Der Flächennutzungsplan definiert für den Standort Güterbahnhof eine Sonderbaufläche Typ A mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste des Teilregionalplans Einzelhandel. Abweichend davon ist es aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durch die Stadt Weinheim und den Grundstückseigentümer erwünscht, für diese Sonderbaufläche auch im Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente (z.B. Unterhaltungselektronik, Getränke – Kistenware, Haus- und Heimtextilien) zuzulassen. Da sich die Größenordnung dieser Sortimente unterhalb der Großflächigkeit (bis 800 m<sup>2</sup>) bewegt und nicht gegen das Beeinträchtungsverbot verstoßen wird<sup>13</sup>, ist dies mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### 4.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim

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

Aufgrund der Veränderungen in der Innenstadt (Weinheim Galerie, Schlossbergterrasse) und Anfragen für großflächigen Einzelhandel (mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) außerhalb der Innenstadt, hat die Stadt Weinheim zur Ermittlung des Ansiedlungspotenzials für weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe im Jahre 2008 ein Einzelhandelsgutachten durch die GfK PRISMA erstellen lassen. Basierend auf diesem Gutachten und unter Beachtung der Vorgaben des Teilregionalplans „Einzelhandel“ (2005) wurde das Konzept überarbeitet und vom Gemeinderat am 12.12.2008 beschlossen. Hinblick auf das neue Hauptzentrum „3-Glocken“ wurde das Einzelhandelskonzept nochmals ergänzt und am 29.09.2010 vom Gemeinderat beschlossen.

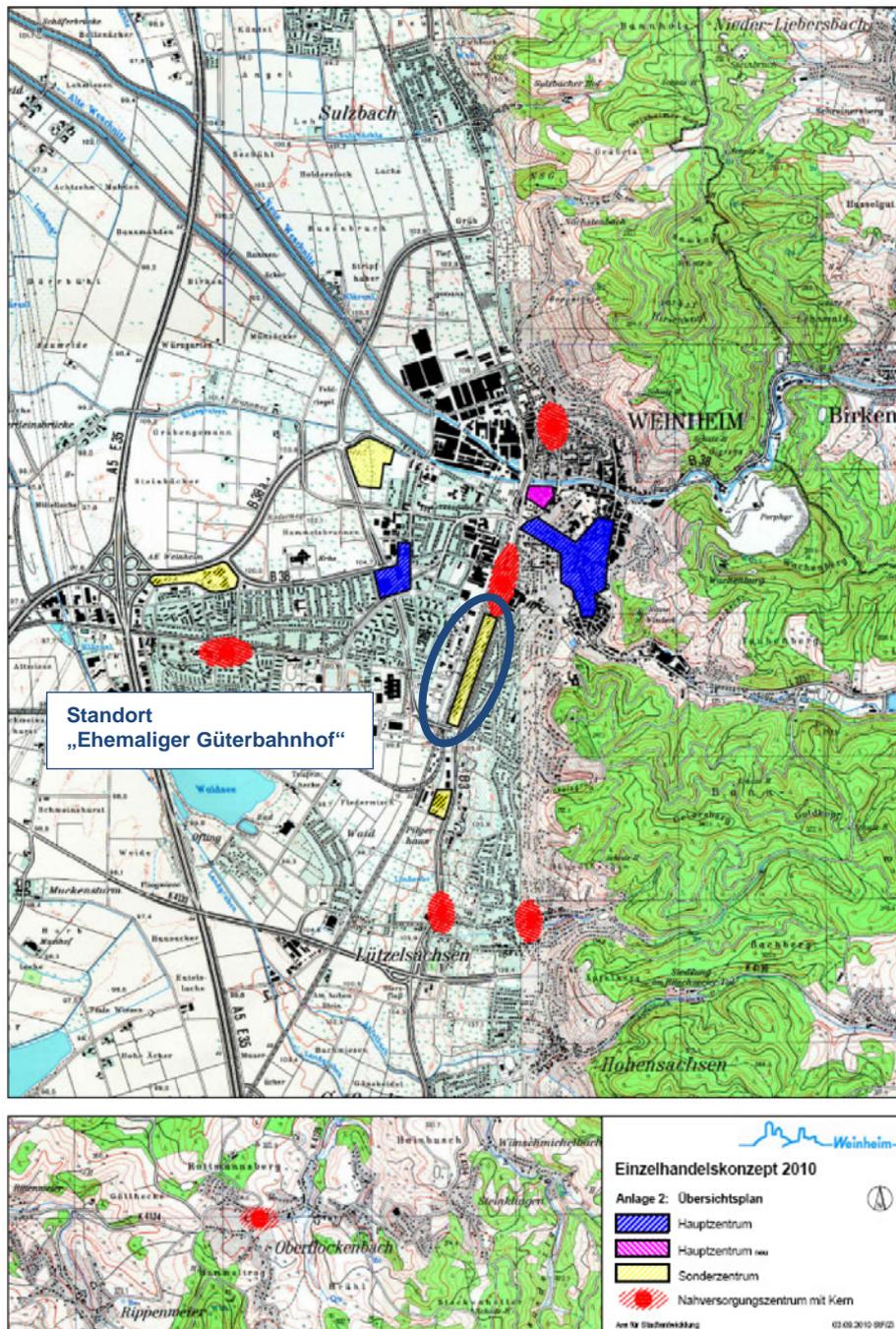
Das aktuelle Einzelhandelskonzept (2010) der Stadt Weinheim definiert verschiedene zentrale Bereiche im Stadtgebiet, außerhalb derer keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe und Agglomerationen entstehen sollen (Haupt- und Nebenzentren sowie Sonderzentren). Diese Bereiche orientieren sich an den im Teilregionalplan Einzelhandel festgelegten zentralörtlichen Standortbereichen.

---

<sup>13</sup> Vgl. GfK GeoMarketing GmbH (Juli/ September 2011): Potenzial- und Wirkungsanalyse für ein geplantes Fachmarktzentrum am ehemaligen Güterbahnhof in Weinheim, Hamburg.



Abbildung 4: Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim



Quelle: Einzelhandelskonzept (2010) der Stadt Weinheim, ergänzt durch eigene Darstellung

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

- Autoteile und Autozubehör
- Babyausstattung (Schwerpunkt auf sog. Hartwaren wie Kinderwägen, Laufställe etc.)
- Baumarkt, Baumarkt mit Gartencenter (ohne Schnittblumen)
- Bürowirtschaftlicher Fachmarkt
- Elektrofachmarkt
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenbedarf (ohne Schnittblumen)
- Getränkefachmarkt (Kistenware)
- Küchenstudio
- Möbelhaus
- Raumausstattung
- Sanitärbedarf
- Sportgeräte wie Fitnessgeräte, Surfbretter etc. (Schwerpunkt auf sog. Hartwaren ohne kleinere Sportgerätschaften/ Sportbekleidung)

Die Ansiedlung anderer als der genannten Einzelhandelsbetriebe ist in jedem Einzelfall unter Beachtung der möglichen Auswirkungen auf die Zentren zu prüfen.<sup>14</sup> Zentrenrelevante Rand- und Beisortimente sind insgesamt auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.

Abweichend von den im Teilregionalplan Einzelhandel<sup>15</sup> aufgeführten, nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, werden im Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim auch Elektrofachmärkte (im Teilregionalplan die Sortimente „Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektroartikel/Leuchten“) und Getränkefachmärkte als unschädlich in Sonderzentren dargestellt.

Zum Thema Elektrofachmärkte führt das Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim aus: „Innerhalb der im Regionalplan Unterer Neckar – Teilplan Einzelhandel definierten Versorgungskerne der Stadt Weinheim ist dieses Sortiment nicht mehr vertreten, marktübliche Flächen hierfür sind in den Versorgungskernen auch nicht vorhanden.“<sup>16</sup> Langjährige intensive Bemühungen einen Elektrofachmarkt in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln, waren nicht erfolgreich. Die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes im Stadtgebiet wird von der Stadt Weinheim jedoch ausdrücklich gewünscht, um die erheblichen Kaufkraftabflüsse im Stadtgebiet zu binden und der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum gerecht zu werden.

Im aktuellen Einzelhandelskonzept vom September 2010 ist das gesamte Areal des ehemaligen Güterbahnhofes als Sonderzentrum definiert. Die Standortverträglichkeit der geplanten Fachmärkte und Sortimente wurde durch eine Potenzial- und Wirkungsanalyse<sup>17</sup> nachgewie-

<sup>14</sup> Stadt Weinheim (Hrsg.) (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinheim, Weinheim, Seite 4.

<sup>15</sup> Vgl. Verband Region Rhein-Neckar (Hrsg.) (2005): Teilregionalplan des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald – Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel, Mannheim.

<sup>16</sup> Stadt Weinheim (Hrsg.) (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinheim, Weinheim, Seite 4.

<sup>17</sup> GfK GeoMarketing (Juli/September 2011): Potenzial- und Wirkungsanalyse, S. 44, Tabelle 11



sen. Die im Bebauungsplan Nr. 1/01-09 festgesetzten Sortimente entsprechen den im Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim dargestellten Sortimenten bzw. Fachmärkten.<sup>18</sup>

## 5 Auswirkungen der Planung

### 5.1 Verkehr

Durch die Vergrößerung der Sonderbaufläche zu Lasten der gewerblichen Baufläche sind keine wesentlichen Änderungen für das gesamtstädtische Verkehrsnetz zu erwarten. Zwar erzeugt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel in der Regel potenziell mehr Kundenverkehr als ein klassisches Gewerbegebiet, aber der zulässige Verkaufsflächenumfang wird nicht erhöht. Es erfolgt keine weitere Nutzungsintensivierung auf der Fläche. Die Vergrößerung der Sonderbaufläche im Verhältnis zur Darstellung des Flächennutzungsplanes 2004 ist somit nicht mit einer Zunahme des potenziellen PKW-Verkehrs verbunden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/01-09 wurden die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Verkehrsnetz im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets untersucht<sup>19</sup>. Die Leistungsfähigkeit der im näheren Umfeld vorhandenen und der geplanten signalisierten Anbindungen wurde nachgewiesen. Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf das gesamtstädtische Verkehrsnetz zu erwarten.

### 5.2 Bodenverunreinigungen/ Altlasten

Im Flächennutzungsplan sind im Bereich der Änderung keine Flächen mit erheblicher Bodenbelastung dargestellt, dennoch ist das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs in großen Teilen durch die jahrzehntelange Nutzung des Bahngeländes verunreinigt. Flächen mit Bodenverunreinigungen sind vor allem im Bereich der ehemaligen Gewerbestandorte entlang der B 3 bekannt.

Um das Gefahrenpotenzial abzuschätzen und Maßnahmen ergreifen zu können, wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Erkundungen dieser Flächen durchgeführt. Weitere Untersuchungen wurden u. a. im Bereich des ehemaligen Gleiskörpers durchgeführt. Die sich aus den festgestellten Belastungen ergebende Vorgehensweise wurde eng mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Im Rahmen dieses Prozesses wurde festgestellt, dass eine Umnutzung für ein Fachmarktzentrum trotz der nachgewiesenen Belastungen grundsätzlich möglich ist. In Abhängigkeit von der konkreten Planung sind ggf. weitere Untersuchungen und/oder Maßnahmen notwendig.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergibt sich hinsichtlich der Altlastenproblematik kein weiterer Handlungsbedarf. Eine Untersuchung und Bewertung der konkreten Belastungen ist

---

<sup>18</sup> Stadt Weinheim (Hrsg.) (2002): Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinheim, Weinheim, Seite 2, Kapitel 3.3

<sup>19</sup> Vgl. R+T Topp, Huber-Erler, Hagedorn GbR (Hrsg.) (Juli 2010): DB Services Immobilien GmbH Verkehrs- und Erschließungsgutachten Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof Weinheim“, Darmstadt und R+T Topp, Huber-Erler, Hagedorn GbR (März 2012): Zusätzliche verkehrsplanerische Leistungen für das Erschließungs- und Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan für die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs in Weinheim (Bergstraße), Darmstadt.



zwingend Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. In diesem Rahmen werden ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen im Plangebiet festgelegt.

### **5.3 Immissionsschutz**

Durch die Schienentrassen von Bahn und OEG sowie die Bundesstraße 3 ist bereits eine erhebliche Verkehrslärmvorbelastung im Plangebiet und dessen Umgebung vorhanden. Zudem besteht bereits eine Vorbelastung durch den Gewerbelärm der angrenzenden Gewerbegebiete. Mit den Wohngebieten östlich der B 3 und westlich der Bahn befinden sich immissionsempfindliche Nutzungen in der Umgebung.

Mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche Einzelhandel und einer gewerblichen Baufläche sind grundsätzlich Veränderungen der Immissionsbelastungen (Gewerbe- und Verkehrslärm) in den angrenzenden Gebieten aber auch im Gebiet selbst zu erwarten. Da in der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch keine zusätzlichen emittierenden Bauflächen dargestellt, sondern lediglich die bestehenden potenziell emittierenden Bauflächen erweitert bzw. verringert werden, sind auf Ebene des Flächennutzungsplans keine Auswirkungen zu erwarten.

Eine Prognose der konkreten Veränderung der Immissionsbelastungen im Plangebiet aber auch in den angrenzenden Gebieten ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. In diesem Rahmen werden ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen festgelegt.

## **6 Umweltbericht**

### **6.1 Einleitung**

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zu einem Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen, in dem die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d. h. der Umweltprüfung, werden gem. § 2 Abs. 4, Satz 2 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad angemessener Weise verlangt werden kann. Im Rahmen der parallelen Bebauungsplanaufstellung wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der auf die Bebauungsplanebene abstellt und eine detailliertere Darstellung der Bestandsaufnahme und der Auswirkungen auf die Schutzgüter beinhaltet.

Wird eine Umweltprüfung z.B. in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten (Bauleitplan)-Verfahren (hier: Flächennutzungsplanänderung) auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Mit dieser Abschichtungsregelung sollen Mehrfachprüfungen vermieden werden. Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich dabei nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planhierarchie höherrangigen Planungsebene (Flächennut-



zungsplan) zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene (Bebauungsplan) genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Somit kann im Rahmen einer Flächennutzungsplan-Änderung auf die Inhalte einer Umweltprüfung, die für den parallel aufgestellten Bebauungsplan durchgeführt wird, zurückgegriffen werden.

Der Gesetzgeber unterscheidet bei Aufbau und inhaltlicher Strukturierung des Umweltberichtes nicht zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan muss jedoch aufgrund der konkreteren Planungsebene weitergehende und genauere Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern enthalten. Auch bei den Vermeidungsmaßnahmen/ Ersatzmaßnahmen werden erst auf Bebauungsplanebene differenzierte Angaben erforderlich.

Die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/01-09 für den Bereich „Ehemaliger Güterbahnhof“ durchgeführt. Für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim wird ein auf die Flächennutzungsplanebene abgestimmter Umweltbericht erstellt.

Für die Bewertung der vorliegenden Änderung ist entscheidend, dass diese als Änderung eines bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplanes durchgeführt wird. Die grundlegenden Standortentscheidungen für die Sonderbaufläche Einzelhandel Typ A einerseits und die gewerbliche Baufläche andererseits ist somit bereits in einem früheren Verfahren erfolgt und abgewogen worden.

Es ist daher vor allem bedeutsam, ob aufgrund der Änderung der Planung zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind. Im vorliegenden Fall wird hierzu auf den Bebauungsplan Nr. 1/01-09 für den Bereich „Ehemaliger Güterbahnhof“ und den dazugehörigen Umweltbericht zurückgegriffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

## **6.2 Darstellung des Inhalts und der Planungsziele**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim wird im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes, der als Sonderbaufläche dargestellte Bereich um 2,8 ha vergrößert und die dargestellte gewerbliche Baufläche verringert. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Weinheim auf einem schmalen Geländestreifen westlich der B 3 und umfasst im Wesentlichen den Bereich der ehemaligen Gleisanlagen des Güterbahnhofes.

Durch die Erweiterung der derzeit bereits dargestellten Sonderbauflächen für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel-Typ A und die Reduzierung der sich daran nördlich anschließenden gewerblichen Bauflächen wird die Möglichkeit geschaffen, auf der Fläche, wie bereits im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vorgesehen, Fachmärkte anzusiedeln. An der bisherigen, für die Stadt Weinheim als verträglich betrachteten maximalen Gesamtverkaufsflächengröße von ca. 21.000 m<sup>2</sup> wird festgehalten.



### 6.3 Flächenbilanz

Darstellung des FNP	Bisherige Darstellung	Neue Darstellung
Größe des Plangebietes	ca. 6,7 ha	ca. 6,7 ha
Sondergebietsfläche	ca. 3,5 ha	ca. 6,3 ha
Gewerbliche Baufläche	ca. 3,2 ha	ca. 0,4 ha

### 6.4 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen

Es bestehen keine in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung sind. Es sind folgende Fachpläne und deren Ziele und Grundsätze bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu beachten.

#### 6.4.1 Freiraum-, Biotop- und Artenschutz

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002) mit Vorgaben zu übergeordneten landschaftsplanerischen Zielsetzungen und Grundlagen. Sie sind im Landesentwicklungsplan unter Freiraumsicherung, Freiraumnutzung dargestellt. Die Ebene der Landesplanung stellt die überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräume dar. Durch die Darstellung der überregional bedeutsamen naturnahen Bereiche und der überregionalen Ziele und Grundsätze zum Freiraumverbund und Landschaftsentwicklung ist das Plangebiet nicht betroffen.

Der Regionalplan Unterer Neckar (1994) macht Vorgaben zur Raumstruktur, zur Freiraumnutzung und Vorrang- bzw. Vorbehaltsflächen der Freiräume. Von regionalplanerischen Darstellungen in Bezug auf Freiräume ist das Plangebiet nicht betroffen.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004) stellt keine siedlungsbezogene Grünflächen im Bereich der 5. Änderung dar. Im Umfeld des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zwei verschiedene Grünflächen dargestellt, die vom Plangebiet durch stark frequentierte Verkehrswege (B 3 und Bahnstrecke) getrennt sind. Westlich des Plangebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Der östliche Teil dieses Bereiches umfasst in erster Linie die Fläche, die durch die Rampe des Barbarastegs eingenommen wird. Südlich des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Dieser Bereich ist in erster Linie durch baumbestandene Freiflächen geprägt.

Es sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg von der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen. Das nächste europäische Schutzgebiet, ein Teilbereich des großräumigen FFH-Gebietes Nr. 6417-341 „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ befindet sich ca. 2 km nordöstlich des Plangebiets. Dieser Teilbereich ist nahezu deckungsgleich mit



dem Vogelschutzgebiet Nr. 6418-401 „Wachenberg bei Weinheim“. Der Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist vollständig von bereits bebauten Bauflächen umgeben. Aufgrund dieser Tatsache und der großen Entfernung zu den Schutzgebieten, bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes oder des Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden.

#### **6.4.2 Kulturdenkmale**

Im südlichen Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und darüber hinaus ist unter Bezeichnung WM01/ LÜ2 das Bodenkulturdenkmal „Wüstung Hege“ (Schutzobjekte der Archäologie des Mittelalters) im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Diese Darstellung bleibt erhalten. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren zu beachten. In diesem Rahmen sind ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen im Plangebiet festzulegen.

#### **6.4.3 Altlastenverdachtsflächen**

Innerhalb des räumlichen Umgriffs der 5. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich gemäß den Ergebnissen der Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen<sup>20</sup> insgesamt 14 Verdachtsflächen für die bei einer Nutzungsänderung Detailuntersuchungen und Neubewertungen erforderlich werden.

Die Untersuchung und Bewertung der konkreten Belastungen ist Gegenstand des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens. In diesem Rahmen werden ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen im Plangebiet festgelegt.

### **6.5 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose für die Durchführung der Planung**

Die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie deren Beschreibung und Bewertung erfolgt schutzgutbezogen auf die nachfolgenden Schutzgüter und auf Wechselwirkungen:

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

---

<sup>20</sup> Vgl. Trischler und Partner GmbH (1998): Historische Erkundung (HE) für den Standort 7054, Karlsruhe.



Grundsätzlich wird erst bei Umsetzung der konkreten baulichen Nutzung in die genannten Schutzgüter eingegriffen und der Zustand von Umwelt und Landschaft verändert.

### 6.5.1 Schutzgut Mensch

#### Allgemeine Ziele

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

#### Ausgangssituation

Lärm: Wie im Kapitel 5.3 dargestellt, ist eine Immissionsvorbelastung im Plangebiet durch unterschiedliche Emissionsquellen festzustellen. Es bestehen Belastungen aufgrund von Verkehrslärm durch die Schienentrassen von Bahn und OEG sowie durch die B 3. Zusätzlich besteht eine Vorbelastung aufgrund von vorhandenen gewerblichen Nutzungen.

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

Schadstoff- und Staubemissionen: Keine Vorbelastung bekannt.

Gerüche: Keine Vorbelastung bekannt.

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

Lärm: Die geänderte Darstellung von Sonderbauflächen und gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan bedingt nur eine Veränderung der potenziellen Lärmquellen (vgl. Kapitel 5.3). Die grundsätzliche bauliche Nutzung des Gebietes indes ändert sich nicht. Da keine zusätzlichen emittierenden Bauflächen dargestellt werden, sondern lediglich die bestehenden potenziell emittierenden Bauflächen verändert werden, sind auf Ebene des Flächennutzungsplans auch keine Auswirkungen der Planung zu erwarten.



Da erst bei Umsetzung der Sonder- und gewerblichen Bauflächen grundsätzlich Veränderungen der Immissionsbelastungen (Gewerbe- und Verkehrslärm) in den angrenzenden Gebieten aber auch im Gebiet selbst zu erwarten sind, ist die Lärmproblematik auf Bebauungsplanebene zu bewältigen.

Erschütterungen: Es sind keine Veränderungen aufgrund der Flächennutzungsplanänderung zu erwarten. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind ggf. schwingungsmindernde Maßnahmen für die geplanten Gebäude zu untersuchen.

Schadstoff- und Staubemissionen<sup>21</sup>: Mit der Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen geht auch eine Modifikation des örtlichen Verkehrsaufkommens und somit der verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung einher.<sup>22</sup> Daher wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Feinstaubsituation genauer untersucht und ausgewertet. Die vorhandene Vorbelastung ist nicht weiter zu verschlechtern. Bei Umsetzung der Planung auf Bebauungsplanebene können theoretisch die Grenzwerte für Feinstaub PM<sub>10</sub> und für NO<sub>2</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> für das Jahresmittel eingehalten werden. Je nach zulässiger Nutzung müssen die Festsetzungen, insbesondere zu Begrünungsmaßnahmen so getroffen werden, dass die Grenzwerte eingehalten werden.

Gerüche: Die Flächennutzungsplanänderung führt nicht ursächlich zu einer Geruchsbelastung. Auch in seiner bisherigen Fassung ließen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich emittierende Betriebe zu. Eine Auseinandersetzung mit potenziellen Geruchsemissionen ist Gegenstand nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.

## 6.5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

### Allgemeine Ziele

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

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

---

<sup>21</sup> Vgl. Ökoplana (2011): Kurzstellungnahme zum B-Plan Weinheim Nr. 1/01-09 „Ehemaliger Güterbahnhof“ – Klimaökologie, vom 05.09.2011, Mannheim.

<sup>22</sup> Die lufthygienische Bewertung basiert auf einem groben Abschätzungsverfahren. Die resultierenden Luftschadstoffwerte sind als Orientierungshilfen zu verstehen. Zur Bestimmung der Hintergrundbelastung werden die Werte an der Luftmessstation Heidelberg herangezogen, da diese mit der Luftschadstoffbelastung im Planungsgebiet weitgehend korrespondiert.

---



## Ausgangssituation

Vegetation: Es sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg von der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen (vgl. Kapitel 6.4.1). Das Gebiet ist in großen Teilen anthropogen überformt und wird von Schotterflächen der Gleisanlagen geprägt. Daneben sind alte Laderampen, Gebäude, teilweise Ruinen und unterschiedlich befestigte Flächen vorhanden. Um die Gebäude und im Bereich der angrenzenden Straßenanlagen befinden sich Gehölzbestände mit älteren Bäumen. Die Artenzusammensetzung wird von Zier- und Nutzpflanzen bestimmt.

Die ehemaligen Gleisanlagen sind von einer lückigen ruderalen Hochstaudenflur bewachsen. In Teilbereichen haben sich ausgedehnte Staudenfluren entwickelt. Im Plangebiet herrschen ruderaler Staudenfluren und expansive Gehölze wie Robinie und Brombeere vor. Die naturschutzspezifische Bedeutung der Biotopstrukturen ist von mittlerer bis geringer Bedeutung.

Tierwelt: Das Plangebiet wurde mehrfach - auch gemeinsam mit Vertretern der Naturschutzverbände - gutachterlich insbesondere auf artenschutzrechtliche Belange hin untersucht. Um die Vorgaben des europäischen Artenschutzes einzuhalten, wurde für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.<sup>23</sup>

Die Untersuchungen und Potentialabschätzungen ergaben das Vorkommen von 19 europäischen Vogelarten, der nach Europarecht streng zu schützenden Zauneidechse als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der national besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke. Vorkommen von den nach Europarecht streng zu schützenden Fledermäusen ließen sich nicht nachweisen. Für detaillierte Informationen zu den faunistischen Erhebungen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1/01-09 „Ehemaliger Güterbahnhof“, Stadt Weinheim und die Artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

## Voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Vegetation: Von der Änderung des Flächennutzungsplanes ist noch kein direkter Verlust von Lebensräumen für Pflanzen zu erwarten, da durch die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kein unmittelbares Baurecht begründet wird. Erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist anhand der konkreten Planung der Eingriff in Natur und Landschaft zu bilanzieren und der Ausgleich durch geeignete Maßnahmen nachzuweisen.

Tierwelt: Von der Änderung der Flächennutzungsplanung ist noch kein direkter Verlust von Lebensräumen für Tiere zu erwarten, da durch die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kein unmittelbares Baurecht begründet wird. Erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist anhand der konkreten Planung der Eingriff in Natur und Landschaft zu bilanzieren und der Ausgleich durch geeignete Maßnahmen nachzuweisen.

---

<sup>23</sup> Götte Landschaftsarchitekten GmbH (Februar 2012): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ Stadt Weinheim/Bergstraße, Frankfurt am Main.



### 6.5.3 Schutzgut Boden

#### Allgemeine Ziele

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

#### Ausgangssituation

Das gesamte Plangebiet ist infolge der verkehrlichen und sonstigen Nutzungen erheblich überformt. Unversiegelte oder nicht verdichtete Flächenanteile sind fast nicht vorhanden. Der mit Gleisschotter belegte Flächenanteil beträgt über 50 %. Die Bedeutung der Flächen für Bodenökologie und natürliche Entwicklung ist daher gering.

Im räumlichen Umgriff der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Bodenuntersuchungen durchgeführt. Daher ist bekannt, dass im oberen Profilabschnitt sehr heterogene Untergrundverhältnisse vorliegen. Die Versickerungsfähigkeit des Standortes wurde insgesamt als sehr gering beurteilt.<sup>24</sup>

Um das Gefahrenpotenzial abzuschätzen und ggf. Maßnahmen ergreifen zu können, wurden die bekannten Altlastenverdachtsflächen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung (vgl. Kapitel 5.2 und 6.4.3) untersucht. Weitere Untersuchungen wurden u. a. im Bereich des ehemaligen Gleiskörpers durchgeführt. Die sich aus den festgestellten Belastungen ergebende Vorgehensweise wurde eng mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Es sind teilweise erhebliche Belastungen des Bodens festgestellt worden. Im Zuge der Bebauungsplanung ist daher eine weitere Auseinandersetzung mit der Thematik erforderlich.

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

Aufgrund der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan sind durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplans keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da die gesamte Fläche bereits als Baufläche dargestellt war.

Mit Stellungnahme vom 13.01.2012 hat die Untere Bodenschutzbehörde festgestellt, dass der Flächennutzungsplanänderung keine grundsätzlichen Bedenken entgegenstehen. Aufgrund der bestehenden Belastung der Böden durch umweltgefährdende Stoffe ist im Bebauungsplanverfahren eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Thematik der Bodenverunreinigungen/ Altlasten sowie dem Thema „Schutzgut Boden“ erforderlich.

---

<sup>24</sup> Dr. Orth GmbH, Karlsruhe (Mai 2011): Aushub- und Entsorgungskonzept, S. 3



## 6.5.4 Schutzgut Wasser

### Allgemeine Ziele

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

### Ausgangssituation

Oberflächengewässer, Überschwemmungs- und Feuchtgebiete: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer, Überschwemmungs- oder Feuchtgebiete vorhanden.

Grundwasser: Das obere Grundwasser im Stadtgebiet von Weinheim liegt im Mittel etwas tiefer als in der westlich angrenzenden Niederungsterrasse. Die oberflächennahe Grundwassersituation im Nahbereich des Plangebietes stellt sich wie folgt dar: Aufgrund der kleinräumigen horizontalen und vertikalen Verzahnung von Sanden und Kiesen mit bindigen Schichten (Schluffe/ Tone) ist im Gebiet nicht von einem zusammenhängenden Grundwasserleiter, sondern von lokalen Schichtwasservorkommen auszugehen.<sup>25</sup>

Eine Versickerung von im Gebiet anfallenden unbelasteten Niederschlagswässern ist aufgrund der heterogenen Untergrundverhältnisse nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich.<sup>26</sup> Zudem sind im Plangebiet umfangreiche und vielfältige Bodenverunreinigungen vorhanden (vgl. auch Kapitel 6.5.3). Im Zuge der Untersuchung der bekannten Altlastenverdachtsflächen wurde u. a. festgestellt, dass konkrete Schadensfälle vorliegen, die jedoch aufgrund der bestehenden Versiegelung und der bindigen Deckschichten als immobil zu bewerten sind. Eine Entsiegelung von Flächen und eine Versickerung von Oberflächenwasser sind ohne vorherigen umfangreichen Bodenaustausch nicht möglich, da sonst die vorhandenen schädlichen Stoffe durch das versickernde Niederschlagswasser mobilisiert werden und dadurch in tiefer gelegene Grundwasserschichten gelangen könnten.

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

Aufgrund der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan sind durch die 5. Änderung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, da die gesamte Fläche bereits als Baufläche dargestellt war und kein neues Baurecht geschaffen wird.

---

<sup>25</sup> Vgl. Dr. Ing. Orth GmbH (August 2011): Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Karlsruhe.

<sup>26</sup> Vgl. ebenda, S. 16/17.



Da erst auf Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung Eingriffe in den Boden möglich sind, ist daher im Zuge einer nachfolgenden Bebauungsplanung eine weitere Auseinandersetzung mit der Thematik erforderlich.

### **6.5.5 Schutzgut Luft / Klima**

#### **Allgemeine Ziele**

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

#### **Ausgangssituation**

Das Stadtgebiet Weinheim ist durch ein Belastungsklima mit hoher Inversionshäufigkeit und schlechter Durchlüftung gekennzeichnet. Als klimatische Belastungsschwerpunkte sind die verdichteten Baugebiete identifiziert worden. Deshalb sind die lokalklimatischen Windsysteme, die sich aufgrund örtlicher Temperaturunterschiede im Tagesverlauf ausbilden, von herausragender siedlungsklimatischer Bedeutung. Die Tal- und Freiraumsysteme der Weschnitz sowie das Gorbheimer Tal gelten als die herausragenden Ausgleichsräume für das siedlungsklimatische Wirkungsgefüge in Weinheim. Windströmungen, die über die Hangzone in das Ventilationsgeschehen einwirken, haben eine ähnliche Wohlfahrtswirkung.

Die morphologisch bedingte Strömungsrichtung aus Ost wird am Fuße der Bergstraße von der regionalen Windströmung abgelenkt. Insbesondere in den heißen Sommertagen tragen diese Talwinde bereits ein bis zwei Stunden vor Sonnenuntergang dazu bei, dass die überwärmten Siedlungskörper abgekühlt werden. Örtliche Temperaturmessungen zeigen die deutliche Ausbreitung der Kaltluft im Stadtgebiet von Weinheim.

Nach Sonnenuntergang befindet sich das Plangebiet im Einflussbereich regional angelegter östlicher Ausgleichsströmungen zwischen Odenwald und Rheingraben (vertikale Mächtigkeit über 200 m) und lokaler Talabwinde aus dem Gorbheimer Tal. Diese kühlen Winde sind derart ausgeprägt, dass sie den Geländesattel im Bereich des Schlossparks überströmen können. Im Bereich der Bahntrasse weisen sie noch eine vertikale Mächtigkeit von ca. 40 – 50 m auf und unterbinden vor allem im Gewerbegebiet westlich der Bahntrasse die Ausbildung einer örtlichen Wärmeinsel. Wie die vertiefende Auswertung der Klimadaten von 1987 – 1989 belegt, können im Planungsgebiet zudem am Tag häufig vorherrschende Winde aus südwestlichen bis südlichen Richtungen bodennah durchgreifen und die Belüftung des nörd-



lich anschließenden Innenstadtbereichs sichern. Das Plangebiet hat somit eine hohe Bedeutung als Belüftungsschneise für die Stadt Weinheim.<sup>27</sup>

Die thermische Ausgleichsleistung des Geländes ist gegenüber den strömungsdynamischen Positiveffekten auf Grund des hohen Anteils an Schotterflächen und sonstigen befestigten Flächen als gering zu definieren. Der Ruderalbewuchs bildet keine bedeutsamen lokalen Kaltluftmengen.<sup>28</sup>

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

Aufgrund der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan sind durch die 5. Änderung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima zu erwarten, da die gesamte Fläche bereits als Baufläche dargestellt war.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Plangebietes als Belüftungsschneise für die Stadt Weinheim ist im Zuge einer nachfolgenden Bebauungsplanung daher eine weitere Auseinandersetzung mit der Thematik erforderlich. Zur Sicherung günstiger stadtklimatischer Verhältnisse ist der bebauungsinternen Strömungsleitbahn „Ehemaliger Güterbahnhof“ besondere Beachtung zu schenken, insbesondere im Hinblick auf Begrünungsmaßnahmen sowie Stellung und Ausdehnung der geplanten Bebauung.

## **6.5.6 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild**

### **Allgemeine Ziele**

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

### **Ausgangssituation**

Das Landschaftsbild ist geprägt von der lang gezogenen Schienentrasse des ehemaligen Güterbahnhofs. Das gesamte Plangebiet wird im Süden durch das Brückenbauwerk der Westtangente über die Schienentrasse begrenzt. Der schmale Planungsbereich südlich dieser Brücke leitet über zum stadtrandnahen Gewerbegebiet sowie in den landschaftlichen Freiraum entlang der südlichen Bergstraße.

---

<sup>27</sup> Vgl. ÖKOPLANA (Juni 2010): Klimagutachten zum Bebauungsplan Weinheim Nr. 1/01-09 „Ehemaliger Güterbahnhof“, Mannheim.

<sup>28</sup> Vgl. ebenda.



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

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Flächen sind bereits als Bauflächen dargestellt.

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

##### **Allgemeine Ziele**

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

##### **Ausgangssituation**

Teile der mittelalterlichen Wüstung „Hege“ werden u. a. im südlichen Teil des Plangebietes vermutet. Der Bereich ist daher im Flächennutzungsplan als Bodenkulturdenkmal (Schutzobjekte der Archäologie des Mittelalters) dargestellt (vgl. Kapitel 6.4.2).

Sonstige geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale oder historische Kulturlandschaften kommen im Plangebiet nicht vor.

### **Voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Von der Änderung des Flächennutzungsplans geht noch kein direkter Eingriff in Flächen mit vermuteten Bodendenkmalen aus, da kein unmittelbares Baurecht begründet wird. Erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist bei Eingriffen in den Boden besonderes Augenmerk auf die vermutete mittelalterliche Wüstung zu legen.

#### **6.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zusätzlich zu den genannten Auswirkungen einer zukünftigen baulichen Nutzung des Gebiets können Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern festgestellt werden. Die zentralen Wechselwirkungen können im Zusammenhang mit dem Schutzgut Klima festgestellt werden. Im Wesentlichen können durch Veränderungen der Vegetation und des Bodens (durch Bebauung) die klimatischen Verhältnisse beeinflusst werden.

Eine weitere Wechselwirkung besteht zwischen den Umweltgütern Boden und Wasser. Aufgrund der umfangreichen Bodenverunreinigungen ist deren Wirkungspfad wesentlich von einer



Vermeidung des Schadstoffeintrages in das Grundwasser abhängig. Daher sind im Bebauungsplan Maßnahmen zu ergreifen (z.B. vollständige Versiegelung, Sanierungsmaßnahmen).

Darüber hinaus bestehen enge Wechselwirkungen zwischen Landschaftsbild, Vegetation und dem Schutzgut Mensch. Durch die Darstellung des Gebietes als Baufläche im Flächennutzungsplan wird kein Recht für eine bauliche Nutzung begründet, daher ist keine Auswirkung der vorliegenden Änderung auf diese Schutzgüter festzustellen.

#### **6.5.9 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplans wäre die Fläche weiterhin als Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel und als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim dargestellt. Grundsätzlich ändert die vorliegende Flächennutzungsplanänderung an der Ausweisung von Bauflächen in diesem Bereich nichts. Lediglich die Nutzungen werden flächenmäßig verschoben.

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

Es wurde in Kapitel 6.5 dargestellt, dass von der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Betroffenheiten der einzelnen Schutzgüter ausgehen. Unmittelbare und erhebliche schädliche Auswirkungen sind zudem nicht zu erwarten, da der Flächennutzungsplan kein Baurecht schafft. Der Tausch einer Gewerblichen Baufläche gegen eine Sonderbaufläche führt diesbezüglich ebenfalls zu keinen grundlegenden Änderungen. Erst auf Bebauungsplanenebene werden differenziertere Aussagen zu erheblichen Auswirkungen der Planung und entsprechenden Vermeidungs-/ Ersatzmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen möglich.

#### **6.7 Planungsalternativen**

Der Flächennutzungsplan sieht in seiner jetzigen Darstellung die Nutzungen Sonderbaufläche und gewerbliche Bauflächen vor. Da mit der 5. Änderung aber eine deutliche Verschiebung der Flächenanteile zwischen der Sonderbaufläche und der gewerblichen Baufläche um 2,8 ha erfolgen soll, ist zu prüfen, ob es Alternativen zur Verschiebung der Flächenverteilung gibt.

Zu prüfende Standort- oder Konzeptalternativen bestehen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen nicht. Die ausführliche Betrachtung der Standortalternativen und Möglichkeiten für Konzeptalternativen im Plangebiet wurde bereits in Kapitel 3 beschrieben.



## **6.8 Zusätzliche Angaben**

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

Dem Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Wesentlichen der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1/01-09 „Ehemaliger Güterbahnhof“ zugrunde, der im Rahmen des parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplans erarbeitet wurde. Weitere Fachgutachten, insbesondere zu den Themen Altlasten/ Bodenverunreinigungen, Immissionsschutz sowie Arten- und Klimaschutz wurden im Umweltbericht berücksichtigt.

Zur Erstellung der Fachgutachten wurden die gängigen fachspezifischen Verfahren angewendet. Darüber hinaus gehende spezielle technische Verfahren kamen nicht zur Anwendung. Hinweise auf Schwierigkeiten bei den Bestandsaufnahmen und Untersuchungen sowie technische Probleme gab es dabei nicht. Bedeutende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

### **6.8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere unvorhergesehene nachteilige, die aufgrund einer Bauleitplanung entstehen, zu überwachen. Auf diese Weise sollen vor allem Entwicklungen, die von den der Planung zu Grunde liegenden Prognosen abweichen, erkannt werden.

Bei Durchführung der Flächennutzungsplanänderung ist grundsätzlich nicht mit dem Eintreten erheblicher und/ oder nachhaltiger Umweltauswirkungen zu rechnen (siehe Kapitel 6.5). Dies resultiert aus der Tatsache, dass die 5. Flächennutzungsplanänderung in dem betreffenden Bereich durch den Tausch der Sonderbaufläche Einzelhandel gegen eine gewerbliche Baufläche keine Bau- oder Nutzungsrechte begründet werden.

Sollten sich aus der unveränderten Bestandssituation heraus erhebliche Effekte auf die Umwelt ergeben, ist es fraglich, ob diese kausal auf die Änderung des Flächennutzungsplans zurückgeführt werden können, da sich durch die Flächennutzungsplanänderung keine direkten Baurechte begründen.

Hinsichtlich der Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen können auf Ebene des Flächennutzungsplans keine sachgerechten Maßnahmen festgelegt werden. Wie sich aus den Ausführungen in Kapitel 6.5 ergibt, lassen sich die Effekte auf die Umweltmedien in diesem Planungsstadium nicht hinreichend konkret ermitteln. Dementsprechend ist eine Überwachung ausgeschlossen.

Im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und/oder Zulassungsverfahren sind im Wege der erforderlichen Umwelt(verträglichkeits)prüfungen die potenziellen Auswirkungen zu ermitteln und geeignete Überwachungsmethoden zu bestimmen. Das BauGB lässt diese Art der Abschichtung zu.



## 6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/01-09 für den Bereich „Ehemaliger Güterbahnhof“ durchgeführt. Für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim ist ein auf die Flächennutzungsplanebene abgestimmter Umweltbericht erstellt worden. Dabei ist entscheidend, dass diese als Änderung eines bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplanes durchgeführt wird. Die grundlegenden Standortentscheidungen für die Sonderbaufläche Einzelhandel - Typ A einerseits und die gewerbliche Baufläche andererseits sind somit bereits in einem früheren Verfahren erfolgt und abgewogen worden.

Es war daher vor allem bedeutsam, ob aufgrund der Änderung der Planung zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim wird im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes, der als Sonderbaufläche dargestellte Bereich um 2,8 ha vergrößert und die gewerbliche Baufläche, verkleinert. Es wird die Möglichkeit geschaffen, auf der Sonderbaufläche, wie bereits im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vorgesehen, großflächige Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln. Die bisherige dargestellte maximale Verkaufsfläche von 21.000 m<sup>2</sup> für die Sonderbaufläche bleibt bestehen.

Im Hinblick auf die Auswirkungen der Änderung auf die einzelnen Schutzgüter ist Folgendes zu erwarten:

Aufgrund der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan sind durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten, da die gesamte Fläche bereits als bauliche Flächen dargestellt war.

Die bestehende Belastung der Böden durch umweltgefährdende Stoffe macht entweder einen umfangreichen Bodenaustausch in den entsiegelten Bereichen oder einen hohen Versiegelungsgrad des Baugrundstückes erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass keine schädlichen Stoffe durch die Versickerung des Niederschlagswassers in tiefer gelegene Boden- und Grundwasserschichten gelangen. Eine Versickerung ist zudem aufgrund der insgesamt geringen Versickerungsleistung der Böden nicht ohne weiteres möglich.

Die Sonderbaufläche wird zu Lasten der gewerblichen Baufläche vergrößert, daraus resultiert eine Veränderung der potenziellen Lärmquellen im Gegensatz zur ursprünglichen Darstellung. Da die Baufläche insgesamt nicht vergrößert wird und weiterhin gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, gehen von dieser Verschiebung der Flächenanteile voraussichtlich keine erheblichen Veränderung aus.

Im Umweltbericht wurde aufgezeigt, dass die umweltbezogenen Vorbelastungen des Gebietes – hinsichtlich Lärmimmissionen und Bodenverunreinigungen – erheblich sind. Dies erfordert eine Auseinandersetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Auch dem Schutzgut Klima ist im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung besondere Beachtung zu schenken. Zur Sicherung günstiger stadtklimatischer Verhältnisse



ist bei der Umsetzung der Planung insbesondere auf umfangreiche Begrünungsmaßnahmen sowie Stellung, Ausdehnung und Höhe der geplanten Baukörper zu achten.

Mit der vorbereitenden Bauleitplanung sind noch keine direkten Verluste von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und Beeinträchtigungen des Biotopverbundes verbunden. Von der Planung sind keine geschützten oder schutzbedürftigen Biotope betroffen. Erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist anhand der konkreten Planung der Eingriff in Natur und Landschaft zu bilanzieren und der Ausgleich durch geeignete Maßnahmen nachzuweisen.

Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

## **7 Begründung der Plandarstellungen**

### **7.1 Sonderbaufläche Einzelhandel (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**

#### **7.1.1 Vergrößerung der Sonderbaufläche Einzelhandel**

Die im Flächennutzungsplan 2004 dargestellte Sonderbaufläche Einzelhandel Typ A wird von 3,5 ha auf 6,3 ha vergrößert. Mit der geänderten Darstellung wird der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Weinheim Rechnung getragen.

Grundlage der Darstellung der Sonderbauflächen für Einzelhandel im Flächennutzungsplan 2004 war die grobe Annahme, dass bei einer typischen Grundstücksausnutzung durch großflächige Einzelhandelsbetriebe im Durchschnitt von rund 0,6 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auszugehen ist. Bei der Abschätzung dieser Verhältniszahl wurde auch eine Reduzierung der nutzbaren Flächen durch grundstücksinterne Erschließungswege berücksichtigt. Aufgrund der im Flächennutzungsplan 2004 dargestellten Sonderbaufläche von 3,5 ha ergibt sich bei einer Verkaufsflächenzahl von 0,6 eine Verkaufsfläche von maximal 21.000 m<sup>2</sup>. Damit ist die Verkaufsfläche in den Sonderbauflächen Einzelhandel begrenzt. Eine genaue Gebietsabgrenzung und Nutzungskonzeption für die Sondergebiete wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans jedoch bewusst nicht vorgenommen.

Dem Bebauungsplan Nr. 1/01-09 wurde eine maximale Verkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Bei der Konkretisierung der Planungen hat sich jedoch gezeigt, dass zur Realisierung eines Fachmarktzentrums mit großflächigen Fachmärkten (z.B. Baumarkt, Möbelmarkt) und kleinflächigen Fachmärkten sowie ergänzenden Nutzungen eine deutlich größere Grundstücksfläche benötigt wird, als sie im Flächennutzungsplan bisher vorgesehen war. Dies ist vor allem auf den im Verhältnis zu den im Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Durchschnittswerten deutlich höheren Flächenbedarf für Stellplätze, die aufwendige interne Erschließung, die notwendige Beschränkung auf nur zwei Gebietszufahrten und den insgesamt eher ungünstigen Flächenzuschnitt des Gebietes zurückzuführen.

Die Möglichkeit einer höheren Grundstücksausnutzung mit dichterem, höherer Bebauung und gleichzeitiger Unterbringung der Stellplätze in Parkhäusern, Tiefgaragen oder Parkdecks



wurde im Rahmen der städtebaulichen Alternativenprüfung (vgl. Kapitel 3) dargestellt. Dabei wurde festgestellt, dass einer höheren Grundstücksausnutzung neben den stadtklimatischen Belangen auch die Vermarktbarkeit der Fläche entgegensteht. Eine marktgängige Fachmarkttagglomeration benötigt eine Mindestausstattung an Verkaufsfläche und einen Mindestbesatz an Märkten, um wirtschaftlich trag- und konkurrenzfähig zu sein.

Die städtebauliche Zielstellung, nämlich die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs wieder nutzbar zu machen, kann daher nur mit einer Vergrößerung der Sonderbaufläche Einzelhandel zulasten der nördlich angrenzenden Gewerbefläche umgesetzt werden.

### **7.1.2 Änderung der zulässigen Verkaufsflächenzahl**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde am Güterbahnhof eine Sonderbaufläche von 3,5 ha dargestellt und über die Verkaufsflächenzahl von 0,6 eine Verkaufsfläche von maximal 21.000 m<sup>2</sup> zugewiesen. Bei der Erweiterung der bisher dargestellten Sonderbaufläche soll diese Verkaufsflächen-Obergrenze entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Weinheim weiterhin eingehalten werden.

Durch die Erweiterung der Sonderbaufläche Einzelhandel Typ A um 2,8 auf 6,3 ha hat sich jedoch das Verhältnis zwischen Verkaufsfläche und Gebietsgröße verändert. Der anhand eines konkreten Nutzungskonzepts hergeleitete Faktor beträgt ein Drittel. Um die Vorgaben des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsfläche einzuhalten, wird daher die Verkaufsflächenzahl für diesen Bereich zukünftig mit 0,33 festgelegt. Damit ist auch weiterhin eine Gesamtverkaufsfläche von über 21.000 m<sup>2</sup> ausgeschlossen. Die Festlegung mit einer Genauigkeit von zwei Nachkommastellen ist dem Maßstab des Flächennutzungsplans, der kein parzellenscharfes Planungsinstrument ist, angemessen.

Damit ist den Zielen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprochen und die der Planung zugrunde liegende Verteilung der Verkaufsflächen nicht verändert.

## **7.2 Änderung der gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**

Die bestehende Gewerbefläche im nördlichen Bereich des Güterbahnhofs ist aufgrund ihrer Lage, ihres Zuschnitts und der Erschließungssituation eher für kleinteilige Gewerbeeinheiten geeignet. Nach Abstimmung mit den Verkehrsbehörden sind nur zwei Zufahrten von der B 3 ins Plangebiet möglich, dies macht eine interne Erschließung notwendig, die eine eher kleinteiligere Einteilung der Fläche mit sich bringt. Zwar wären grundsätzlich auch eine größere Einheit oder mehrere Gewerbeeinheiten in mittlerer Größe denkbar, aufgrund der geringen Grundstückstiefe von nur rund 90 m ist dies jedoch eher unrealistisch.

Die Planung sieht vor, die Darstellung gewerbliche Baufläche im Umfang von 2,8 ha zurückzunehmen. Die Größe der gewerblichen Baufläche beträgt demnach zukünftig 0,4 ha. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim (EHK 2010) ist der gesamte Standort als Sondergebiet ausgewiesen. Es entspricht somit den Zielen der Stadt Weinheim das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs weitestgehend als Sonderbauflächen darzustellen und die ge-



werblichen Bauflächen zu verringern. Größere freie Sonderbauflächen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht zugelassen und auch nicht vom Einzelhandelskonzept gedeckt.

Die Verringerung der Gewerbebaufläche ist möglich, da an anderen Stellen im Stadtgebiet ausreichend gewerbliche Bauflächen vorhanden sind, mit denen die Nachfrage insbesondere nach kleinteiligen Gewerbeflächen mittelfristig gedeckt werden kann. Insbesondere wurden im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bergstraße/Langmaasweg“ auf rund 10,6 ha Bruttofläche Gewerbeflächen für kleinteilige Einheiten ausgewiesen, die nach der Erschließung auch kurz- bzw. mittelfristig verfügbar sind. Darüber hinaus sind nach der Gewerbeflächenkartierung 2011 auch in den bestehenden Gewerbegebieten insgesamt noch rund 14 ha an freien kleinteiligen Gewerbeflächen und Leerständen vorhanden. Die Reduzierung der gewerblichen Baufläche ist daher mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbar.

Die Flächenreduzierung der gewerblichen Baufläche kann auch teilweise kompensiert werden, indem im Bereich der Sonderbaufläche im Bebauungsplan ergänzend zur Einzelhandelsnutzung untergeordnete gewerbliche Nutzungen zugelassen werden können.



## 8 Verzeichnis der Gutachten

BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10/04

DB Netz AG (2003): Ergänzende Detailuntersuchung Standort 7049 Mannheim, Teilstandort Weinheim 01 Weinheim, erweiterte PE-Fläche Weinheim, Karlsruhe.

dplan (Juli 2010): Ergänzende Detailuntersuchung DU

dplan (Juli 2010): Abfalltechnischen Untersuchung (FRIDU) – Abschlussbericht, Karlsruhe.

dplan (Juli 2010): Weinheim, Fläche 7049-01 – erweiterte PE-Fläche Teilstandort 01 Weinheim ergänzende Detailuntersuchung DU, Karlsruhe.

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

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

Dr. Ing. Orth GmbH (August 2011): Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Karlsruhe.

Dr. Ing. Orth GmbH (Mai 2011): Aushub- und Entsorgungskonzept, Karlsruhe.

Eisenbahn Bundesamt (Schreiben vom 18.05.2010): Freistellung von Bahnzwecken nach § 23 AEG, Karlsruhe.

Fischer, K. (2003): Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan Stadt Weinheim / Bergstraße, - Trier.

GfK GeoMarketing GmbH (Juli/ September 2011): Potenzial- und Wirkungsanalyse für ein geplantes Fachmarktzentrum am ehemaligen Güterbahnhof in Weinheim, Hamburg.

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

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

Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH (2011): FMZ Bergstraße Weinheim, Datenzusammenstellung Verkehr, Oststeinbeck.

nhp partnership (2011): Protokoll Nr. 01 zum Thema Altlastenproblematik, Versickerung von Regenwasser vom 09.08.2011, Seevetal.



- ÖKOPLANA (Juni 2010): Klimagutachten zum Bebauungsplan Weinheim Nr. 1/01-09 „Ehemaliger Güterbahnhof“, Mannheim.
- ÖKOPLANA (September 2011): Kurzstellungnahme zum B-Plan Weinheim Nr. 1/01-09 „Ehemaliger Güterbahnhof“ – Klimaökologie, Mannheim.
- R+T Topp, Huber-Erlor, Hagedorn GbR (Hrsg.) (2010): DB Services Immobilien GmbH Verkehrs- und Erschließungsgutachten Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof Weinheim“, Darmstadt.
- R+T Topp, Huber-Erlor, Hagedorn GbR (Juli 2011): DB Services Immobilien GmbH Stellungnahme Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof Weinheim“, Darmstadt.
- R+T Topp, Huber-Erlor, Hagedorn GbR (Mai 2011): DB Services Immobilien GmbH Verkehrs- und Erschließungsgutachten Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof Weinheim“, Darmstadt.
- R+T Topp, Huber-Erlor, Hagedorn GbR (März 2012): Zusätzliche verkehrsplanerische Leistungen für das Erschließungs- und Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan für die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs in Weinheim (Bergstraße), Darmstadt.
- Regionalverband Unterer Neckar (Hrsg.) (1994): Regionalplan Unterer Neckar, Mannheim.
- Stadt Weinheim (2004): Flächennutzungsplan 2004 – Erläuterungsbericht.
- Stadt Weinheim (2005): Verkehrsentwicklungsplan 2020 (VEP 2020), Weinheim.
- Stadt Weinheim (Hrsg.) (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinheim, Weinheim.
- Trischler und Partner GmbH (1998): Historische Erkundung (HE) für den Standort 7054, Karlsruhe.
- Verband Region Rhein-Neckar (Hrsg.) (2005): Teilregionalplan des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald – Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel, Mannheim, Seite 10.
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Stuttgart.

