

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 72.A „Freiburger Straße“

1. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 72.A „Freiburger Straße“ umfasst einen Teil des Gewerbegebiets „West“ südlich des Autobahnkreuzes Weinheim. Er entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 72 „Nördlich der Karlsruher Straße“ vom 21.07.1983 ohne das Wohngebiet nördlich der Karlsruher Straße und enthält südwestlich der Freiburger Straße einen Teil des Bebauungsplans 068.B „Weinheimer Kleeblatt – Teil II“ vom 06.06.1974.

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Nördlich der Karlsruher Straße“ trat am 21.07.1983 in Kraft. Er setzte im wesentlichen ein Gewerbegebiet fest und ermöglicht Gewerbebetriebe mit zweigeschossiger Bebauung, einer GRZ von 0,6 bzw. 0,5 und einer GFZ von 1,2 bzw. 1,0. Des Weiteren wurden Bauflächen festgelegt, die einen 5,0 m- Abstand der Bebauung von den Straßen festlegen.

Die meisten Grundstücke im Geltungsbereich sind gewerblich genutzt. An der nördlichen Freiburger Straße überwiegt großflächiger Einzelhandel, an der westlichen Freiburger Straße mittelständisches Gewerbe. Die Freiburger Straße ist die Hauptzufahrt zum Gewerbegebiet „West“.

Der ca. 10,9 ha große Geltungsbereich enthält die Flurstücke mit den Nummern 8831/16, 12626, 12626/1 bis /3, 16975, 16975/1, 16976 bis 16979, 16981, 16982, 16984, 16986 bis 16990, 16990/1 und /2, 16991 bis 16998 sowie 17000 bis 17003.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Da der Geltungsbereich inzwischen nahezu vollständig bebaut ist, könnten hier neue Bauvorhaben auch nach § 34 BauGB geregelt werden. Allerdings bereitet bei Folgenutzungen gelegentlich die geplante Art der Nutzung Schwierigkeiten. In Bereichen ohne Bebauungsplan, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, können sich großflächige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, wenn ein ähnlich großer Betrieb bereits vorhanden ist.

Die Entwicklung der Nutzungsstruktur in diesem Bereich führte schon sehr früh zu unerwünschten Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben am Rande der Stadt, die sich zu einem dritten Einzelhandelszentrum konzentrierten. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim macht deutlich, dass in diesem Bereich über den heutigen Bestand hinaus kein weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel entstehen sollte. Dies kann nur durch einen Bebauungsplan geregelt werden.

Darüber hinaus setzte der alte Bebauungsplan auch ein „Sondergebiet Möbel“ fest, in dem jedoch ein Teppichhaus entstand. Da dieses durch die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht gedeckt ist, wurde vom Regierungspräsidium die Änderung des Bebauungsplanes gefordert. Deshalb ist zur Vermeidung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten die Aufhebung des alten Bebauungsplans Nr. 72, aber auch die Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 72.A erforderlich. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans soll insbesondere die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufbauend auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim verbindlich geregelt werden.

3. Aussagen des Einzelhandelskonzepts

Das Einzelhandelskonzept wurde von der Stadt Weinheim am 22.11.2000 zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung beschlossen. Grundlage waren das „Markt- und Standortgutachten für die Stadt Weinheim“ vom Juni 1997 sowie die „Vorschläge für ein Zentrenkonzept der Stadt Weinheim“ vom Februar 2000, die von der GfK Marktforschung, Nürnberg/ Düsseldorf, erstellt wurden. Bei der Aufstellung des Konzepts wurden die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung, die Belange der Raumordnung und Landesplanung, der Nachbargemeinden sowie der Interessenvertreter des Handels bereits angemessen berücksichtigt.

Ziel des Einzelhandelskonzepts ist die Gewährleistung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Weinheim für alle Teile der Bevölkerung seines Einzugsgebiets bzw. die Stärkung der Innenstadt als Hauptzentrum und der Erhalt des Bereichs um das Multizentrum als Hauptzentrum für die Weststadt. Daneben soll die Nahversorgung in der Nordstadt, der Weststadt und Lützelsachsen durch drei Nebenzentren gewährleistet bzw. ausgebaut werden. Für großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind drei Sonderzentren vorgesehen. Eines davon ist der Bereich an der östlichen Freiburger Straße. Außerhalb dieser Zentren soll kein großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden.

4. Begründung der Festsetzungen

Im neuen Bebauungsplan festgesetzt werden lediglich Verkehrsflächen und die Baugebiete. Die Festsetzung der Verkehrsflächen orientiert sich am Bestand. Die zulässigen Nutzungen im Baugebiet wurden konkretisiert.

Art der Nutzung

Die Festsetzung des Sondergebiets sowie die Begrenzung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim. Die innerhalb des Sondergebiets bereits bestehenden Gewerbebetriebe sollen auch weiterhin zulässig sein.

Die Begrenzung der Ergänzungs- und Randsortimente soll ein Unterlaufen der Planungsabsicht (Kapitel 2 und 3) verhindern. Auch Einzelhandelsbetriebe mit originär nicht-zentrenrelevanten Sortimenten haben einen zunehmenden Anteil an „Ergänzungs-“ oder „Randsortimenten“. Die Zuordnung zu „Ergänzungs-“ oder „Randsortimenten“ ist der Einzelhandelbranche bekannt. Wesentlich ist die Obergrenze von 800 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente.

Im Gewerbegebiet sollen nur Flächen für das Handwerk, Dienstleistungsbetriebe und nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen gemäß des Einzelhandelskonzeptes in diesem Bereich nicht zugelassen werden. Sie sind insbesondere in den im Einzelhandelskonzept genannten Stadtbereichen Weinheimer Innenstadt, Multzentrum sowie in den Nebenzentren vorgesehen. Außerhalb dieser Bereiche sollen keine Verkaufsflächen entstehen, die in ihrer Summe und mit ihren Sortimenten schädlich für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Weinheim sind. Der zu Gewerbebetrieben gehörige Handel soll jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Begrenzung auf 10% der Nutzfläche soll eine Häufung von versteckter Verkaufsfläche im Gewerbegebiet und somit eine Schwächung anderer Versorgungszentren vermeiden.

Die Innenstadtrelevanz für die Stadt Weinheim wurde im „Markt- und Standortgutachten für die Stadt Weinheim“ sowie in der Erarbeitung „Vorschläge für ein Zentrenkonzept der Stadt Weinheim“ von der GfK Marktforschung ermittelt. Sie soll den Orientierungsrahmen für weitere Einzelhandels-Ansiedlungen darstellen.

Im Gewerbegebiet bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe sollen mit diesem Bebauungsplan nicht „weggeplant“ werden („NORMA“, „Plus“). Auch

wenn sie möglicherweise mit dazu beigetragen haben, dass die Zentralität der Weinheimer Innenstadt abgenommen hat, kann doch deren Verbot die städtebauliche Situation in der Innenstadt nicht mehr rückgängig machen. Deshalb wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit gewährleistet.

Wohnungen

und andere ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Um die Interessen der Gewerbebetriebe gewährleisten zu können, wurden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter für ausnahmsweise zulässig erklärt. Frei stehende Wohngebäude werden allerdings ausgeschlossen, um die zur Verfügung stehenden Flächen besser für Gewerbe nutzen zu können bzw. den Charakter des Gewerbegebiets zu wahren.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, um deren Bedarf nach günstigeren Grundstückspreisen in diesem Stadtbereich Rechnung zu tragen. Auch Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig, da sie aufgrund ihrer Störungsintensität im sonstigen Stadtgebiet wenig Ansiedlungsmöglichkeiten haben. Innerhalb eines Gewerbegebiets sind die städtebaulichen Auswirkungen wie z.B. das teilweise undisziplinierte Verkehrsverhalten der Besucher solcher Betriebe vertretbar, solange sie benachbarte Gebiete, insbesondere Wohnbereiche, nicht wesentlich stören. Von einer wesentlichen Störung ist spätestens dann auszugehen, wenn ein Verkehrsaufkommen ähnlich dem von Einzelhandelsbetrieben zu erwarten ist.

Altlasten

Gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan dargestellt werden. In den gekennzeichneten Flächen werden Altlasten vermutet oder sind bereits nachgewiesen. Im Einzelfall sind Erkundungen bei der Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises einzuholen.