

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 210.B „Lützelsachsen, Gewerbestraße“

1. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 210.B „Lützelsachsen, Gewerbestraße“ liegt als Exklave Lützelsachsens an der südlichen Stadtgrenze Weinheims zwischen der Bahnlinie Darmstadt-Heidelberg und der Bergstraße (B 3). Der Geltungsbereich entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 210.A „Lützelsachsen-Beind“ vom 19.12.1980, hinzugenommen wurden die Flächen der Gleisanlagen der Güterbahn nach Viernheim sowie die rechts und links angrenzenden Grundstücke (Straßenmeisterei, Parkplatz).

Der Bebauungsplan Nr. 210.A setzte ein Gewerbegebiet fest und ermöglichte zweigeschossige Bebauung in abweichender Bauweise, eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6. Desweiteren waren Baufenster festgelegt, die einen 6,0 m- Mindestabstand der Bebauung zur Gewerbestraße und einen 20,0 m- Mindestabstand zur Bahntrasse bzw. zur Fahrbahn der Bundesstraße festlegen. Die Höhe der Gebäude wurde begrenzt sowie einige Gestaltungsvorschriften erlassen.

Heute sind die Grundstücke im wesentlichen gewerblich genutzt und bebaut. Im südlichen Bereich besteht ein Einkaufszentrum mit ca. 7.200 m² Verkaufsfläche.

Der ca. 9,3 ha große Geltungsbereich enthält die Flurstücke mit den Nummern 1736/1, 1736/3, 1736/5 bis /7, 1736/9 und /15, 2338, 2338/1 bis /7, 2522/1, 3684, 3561 und 10615.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Würde der Bebauungsplan 210.A aufgehoben, könnten hier neue Bauvorhaben auch nach § 34 BauGB zugelassen 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.

Aufgrund der für den alten Bebauungsplan Nr. 210 gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung konnte hier die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs am Rande der Stadt nicht verhindert werden. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim macht jedoch deutlich, dass in diesem Bereich über den heutigen Bestand hinaus kein weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel entstehen sollte. Dies kann nur durch einen neuen

Bebauungsplan gesichert werden. Daher soll in diesem Bebauungsplan insbesondere die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufbauend auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim verbindlich geregelt werden.

3. Begründung der Festsetzungen

Im neuen Bebauungsplan festgesetzt werden lediglich Verkehrsflächen, Bahnflächen, das Regenrückhaltebecken und die Baugebiete. Die Festsetzung der Verkehrs- und Bahnflächen sowie des Regenrückhaltebeckens orientiert sich am Bestand. Die zulässigen Nutzungen im Baugebiet wurden konkretisiert.

Gewerbegebiet

Hier sollen wie im bisherigen Bebauungsplan weiterhin Flächen für Handwerk, Dienstleistung und andere nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe sowie dem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² zur Verfügung stehen. Der Geltungsbereich wurde nicht als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen, wie es entsprechend des Einzelhandelskonzeptes möglich wäre, da dieser Bereich nachrangig zum Areal des ehemaligen Güterbahnhofes als Sondergebiet zu entwickeln ist. Solange nicht absehbar ist, dass in diesem Bereich tatsächlich kein großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden kann, soll neben dem bestehenden SB-Warenhaus innerhalb dieses Bebauungsplans kein großflächiger Einzelhandel ermöglicht werden.

Der Handel mit zentrenrelevanten Waren soll nicht ausgeschlossen werden, sofern diese 10% der Nutzfläche nicht überschreiten. Hierdurch soll eine Häufung versteckter Verkaufsfläche und somit eine Schwächung anderer Versorgungszentren vermieden werden.

Wohnungen

und andere ausnahmsweise zulässige Nutzungen

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

Sondergebiet für Einzelhandel

Der innerhalb des südöstlichen Geltungsbereich bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb soll weiterhin zulässig sein; daher wurden die zulässigen Sortimente hier nicht begrenzt.

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.