

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 64.D „Weinheimer Kleeblatt – Teil I“

1. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 64.D „Weinheimer Kleeblatt, Teil I“ umfasst einen Teil des Gewerbegebiets „West“ südlich des Autobahnkreuzes Weinheim zu beiden Seiten der A 5. Die Hauptzufahrt in das Gewerbegebiet ist von der Pappelallee aus über die Freiburger Straße. Eine weitere Zufahrt besteht über die beidseitig von Wohnbauflächen umgebene Kurt-Schumacher-Straße, an der auch ein Kindergarten liegt. Das Gewerbegebiet wird durch die Bahnstrecke der OEG Weinheim – Viernheim – Mannheim durchschnitten. Ein Bahnübergang befindet sich zwischen der Freiburger Straße und der Boschstraße.

Der ca. 31,9 ha große Geltungsbereich entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 64.C „Weinheimer Kleeblatt - Teil I“ vom 05.12.1976 ohne die Kleingartenanlage östlich der Boschstraße und ohne den Bereich, der mit dem Bebauungsplan Nr. 97 „Brüchel“ überplant wurde. Er enthält die Flurstücke mit den Nummern 10792/39, 10796/5 und /6, 12017 (Kurt-Schumacher-Straße, teilweise), 12021 (Autobahn, teilweise), 12021/1 bis /3, 12021/6 (Hertzstraße, teilweise), 12021/7, 12024, 12024/1, 12026 bis 12028 (Tullastraße), 12029 (Bahngleise, teilweise), 12521 bis 12529, 12530 (Boschstraße), 12532 bis 12534, 12535/1, 12538- 12554, 12554/1, 12555, 12555/1 bis /3, 12557- 12560, 12560/1, 12561 und 12561/1 (Daimlerstraße), 12563- 12569, 12570 (Draisstraße), 12571- 12575 und 13772 (Graben, teilweise).

Das Gewerbegebiet „West“ wurde in zwei Abschnitten mit den Bebauungsplänen Nr. 72 „Nördlich der Karlsruher Straße“ und Nr. 64.D „Weinheimer Kleeblatt, Teil I“ geplant. 1985 wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 97 „Brüchel“ ein Teil des Bebauungsplans Nr. 64.C sowie weitere Flächen außerhalb seines Geltungsbereichs als Sondergebiet für Spedition, Lagerhaltung und sonstige am Lkw-Einsatz orientierte Betriebe festgesetzt mit einem zulässigen Immissionsrichtpegel von 70 dB(A) tags und nachts (heute Flächen der Spedition Trans-o-flex).

Alle Grundstücke im Gewerbegebiet „West“ sind inzwischen gewerblich genutzt. Es lässt sich bezüglich der Einzelhandelsnutzung in verschiedenen geprägte Bereiche gliedern:

- Der stark von großflächigem Einzelhandel geprägte Bereich der nördlichen Freiburger Straße,
- Ein Gewerbebereich mit geringem Einzelhandelsbesatz an der südwestlichen Freiburger Straße und an der östlichen Draisstraße
- Gewerbeflächen ohne Einzelhandelsbesatz an der westlichen Freiburger Straße und an der Boschstraße, Tullastraße, der westlichen Draisstraße, Daimlerstraße sowie an der Hertzstraße.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 64.C „Weinheimer Kleeblatt, Teil I“ trifft keine Aussagen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Für ihn gilt die Baunutzungsverordnung von 1968, in der Einkaufszentren und Verbrauchermärkte in Gewerbegebieten nur dann unzulässig sind, „wenn sie nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen“. Diese Formulierung hat in vielen Gewerbegebieten die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe verursacht und deshalb zur Änderung der Baunutzungsverordnung, aber nicht der alten Bebauungspläne geführt.

Dieser Bebauungsplan ermöglicht Gewerbebetriebe mit zweigeschossiger Bebauung, einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2. Er legt Baufenster fest, die einen 5,0 m- Abstand der Bebauung von den Straßen festlegen. Unter den Hochspannungs-Freileitungen sind Gebäudehöhen auf 10 m beschränkt bzw. Gebäude ganz ausgeschlossen. Darüber hinaus sind zwischen der Boschstraße und dem Friedrich-Ebert-Ring Kleingärten vorgeschrieben.

Inzwischen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64.C nahezu vollständig bebaut und in der überwiegenden Mehrzahl entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen genutzt. Neue Bauvorhaben in diesem Bereich könnten daher heute 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. Diese Gefahr ist bei dem alten Bebauungsplan Nr. 64.C gegeben.

Zur Vermeidung der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 64.C, aber auch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans 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 vom Gemeinderat der Stadt Weinheim am 22.11.2000 zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung beschlossen. Grundlage hierfür 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 verbrauchernahen 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, in der Weststadt und in Lützelsachsen durch drei Nebenzentren gewährleistet bzw. ausgebaut werden. Für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind drei Sonderzentren vorgesehen. Außerhalb dieser Zentren soll kein großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden.

4. Begründung der Festsetzungen

Es werden nur die Art der Nutzung, Verkehrsflächen und Bahnanlagen festgesetzt. Letztere orientieren sich am Bestand, die Art der Nutzungen wurde gegenüber dem alten Bebauungsplan konkretisiert.

Gewerbe und eingeschränkter Einzelhandel

In diesem Teil des Stadtgebiets sollen Flächen für das Handwerk, Dienstleistungsbetriebe und nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden. Für Gewerbebetriebe mit regem Publikumsverkehr ist die im Stadtgebiet eher periphere Lage des Baugebiets ungünstig. Insbesondere Einzelhandelsbetriebe sollten vorrangig nahe an Hauptverkehrsstraßen liegen und nicht über Wohngebiete erreicht werden. Sie sollen sich in den im Einzelhandelskonzept genannten Versorgungszentren ansiedeln. Außerhalb dieser Bereiche sollen keine Verkaufsflächen entstehen, die in ihrer Summe und mit ihren Sortimenten schädlich für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Weinheim sind.

Einzelhandel ist im Bebauungsplan Nr. 64.D nur dann vertretbar, wenn es sich um keine großflächigen Betriebe handelt und keine zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden. Der Handel mit zentrenrelevanten Waren kann lediglich zugelassen werden, sofern diese 10% der Nutzfläche nicht überschreiten. Hierdurch soll eine Häufung versteckter Verkaufsfläche und somit eine Schwächung anderer Versorgungszentren vermeiden.

Die im Gewerbegebiet bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollen mit diesem Bebauungsplan nicht „weggeplant“ werden. 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, wenn Flächen- oder Sortimentserweiterungen 25 % der vorhandenen Verkaufsfläche nicht überschritten werden und bis zu drei Jahre vorher keine Erweiterung genehmigt wurde. Die Erweiterung orientiert sich dabei an der vorhandenen Betriebsgröße.

Die Zentrenrelevanz 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.

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. 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.

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.