

# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 65.1 „Mult, Gewerbegebiet Süd“

### 1. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 65.1 „Mult, Gewerbegebiet Süd“ umfasst das Gewerbegebiet entlang der Bahnlinie Mannheim – Frankfurt nördlich der Zeppelinbrücke mit Flächen an der Beckstraße, Mierendorffstraße, Olbrichtstraße, Thaddenstraße und Witzlebenstraße. Hauptzufahrten sind die Mierendorffstraße von der Westtangente aus sowie die Olbrichtstraße vom südlichen Multring aus. Eine weitere Zufahrt besteht über nördlichen Multring, der beidseitig von Wohnbauflächen umgeben ist.

Das Gewerbegebiet „Süd“ wurde in zwei Abschnitten mit den Bebauungsplänen Nr. 65 „Mult“ vom 10.04.1974 bzw. mit dessen Änderung Nr. 65.A „im Bereich des GE-Gebietes“ vom 22.05.1975 und Nr. 65.2B „Gewerbegebiet Mult Süd“ vom 01.08.1979 geplant. Nahezu alle Grundstücke im Geltungsbereich sind inzwischen gewerblich genutzt. Einzelhandelsnutzung ist hier nur untergeordnet vorhanden.

Der ca. 23,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65.1 enthält die Flurstücke mit den Nummern 13449/1, 13451, 13451/1 und /2, 13452, 13452/1 bis /4, 13453, 13453/2 bis /8, 13456, 13457/1, 13457 bis 13462, 13463, 13463/1 bis /3, 13464 bis 13472, 13472/1, 13473/1, 13473/4 und /5, 13474, 13488/4 bis /10, 17015, 17016/1 und /2, 17016 bis 17026, 17026/1 bis /5, 17027, 17030, 17031/1 und /2, 17031 bis 17039, 17041, 17042, 17044, 17045/1, 17045 bis 17049, 17049/1, 17050 bis 17055, 17055/1, 17056 bis 17063, 17063/1 bis /3, 17064 bis 17072, 17074, 17075, 17077 bis 17084/1, 17086 und 17087.

### 2. Anlass und Erfordernis der Planung

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim vom 22.11.2000 ist dargestellt, dass im Gewerbegebiet Süd kein Einzelhandel zugelassen werden sollte. Dies ist bisher planungsrechtlich nicht gesichert: Für die Bebauungspläne Nr. 65 „Mult“ und Nr. 65.A „Mult, Gewerbegebiet“ 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 bereits in vielen Gewerbegebieten die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe verursacht und deshalb zur Änderung der Bau-

nutzungsverordnung, aber nicht der alten Bebauungspläne geführt.

Betreiber der Einzelhandelsketten versuchen gerne, sich in der Nähe vorhandener Einzelhandelsbetriebe bzw. in Gewerbegebieten anzusiedeln, die in Bebauungsplänen festgesetzt sind, für welche die Baunutzungsverordnung von 1962 oder 1968 gilt. Diese Gefahr ist bei den alten Bebauungsplänen Nr. 65 bzw. 65.A durchaus gegeben.

Der neuere Bebauungsplan Nr. 65.2B „Gewerbegebiet Mult Süd“, für den die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977 gilt, trifft bereits detaillierte Aussagen bezüglich der zulässigen Einzelhandelsnutzungen, allerdings lag damals als Begründung für den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsortimente keine Marktuntersuchung vor.

Inzwischen sind die Geltungsbereiche der betreffenden Bebauungspläne nahezu vollständig bebaut und in der überwiegenden Mehrzahl entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen genutzt, so dass die Bebauungspläne auch aufgehoben werden könnten. Neue Bauvorhaben in diesem Bereich könnten dann nach § 34 BauGB geregelt werden. Allerdings bereitet bei Folgenutzungen gelegentlich die geplante Art der Nutzung Schwierigkeiten.

Zur Vermeidung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist daher die Aufhebung des alten Bebauungsplans Nr. 65.A und die Aufstellung des neuen Bebauungsplans erforderlich. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans soll insbesondere die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufbauend auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim verbindlich geregelt werden.

### 3. Bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan 65 „Mult“ ermöglichte Gewerbebetriebe mit zweigeschossiger Bebauung, einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2. Desweiteren sind Baufenster dargestellt, die den Minimalabstand der Bebauung von den Straßen auf 10,0 m festlegten. Darüber hinaus wurde schriftlich festgelegt, dass die Gewerbebetriebe „für ihre Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben“ dürfen. „Diese Betriebe dürfen in den benachbarten Wohngebieten und im Schulgebiet keine Immissionen hervorrufen, die hier nach der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 8.9.1964... und nach der Vornorm DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“... bzw. nach den jeweils gültigen Vorschriften unzulässig sind.“

Der Änderungsbebauungsplan 65.A setzt eine zusätzliche Erschließungsstraße sowie die Abstände der Bebauung von den Straßen mit 5,0 m fest, die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wurden dort gegenüber dem Bauungsplan Nr. 65 nicht geändert.

Der Änderungsbebauungsplan Nr. 65.2B setzt ebenfalls Gewerbegebiete mit zweigeschossiger Bebauung, einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2 fest. Darüber hinaus wurden die Traufhöhe und die Firsthöhe festgelegt. In zwei Teilbereichen wurden Lagerplätze, Tankstellen und sonstige störende Gewerbebetriebe für unzulässig erklärt.

Entlang der Bahnlinie wurde die Verwendung von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3, im sonstigen Gebiet Schallschutzklasse 2 festgesetzt, sowie dass Wohngebäude und insbesondere schutzbedürftige Wohnräume so auf dem Grundstück anzuordnen sind, dass sie auf der dem Lärmeinfall abgewandten Seite liegen. Die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe zum Zwecke der Beheizung wurde verboten.

Desweiteren treffen die Bauungspläne verschiedene örtliche Bauvorschriften, die jedoch in reduzierter Form durch eine neue Satzung über „Örtliche Bauvorschriften in Gewerbegebieten“ ersetzt werden sollen.

#### 4. 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 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 Multzentrum 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

innenstadtrelevanten Sortimenten sind drei Sonderzentren vorgesehen. Außerhalb dieser Zentren soll kein großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden.

#### 5. Begründung der Festsetzungen

Im neuen Bauungsplan festgesetzt werden lediglich Verkehrsflächen und die Baugebiete. Die Festsetzung der Verkehrsflächen orientiert sich am Bestand. Die zulässigen Nutzungen im Baugebiet wurden konkretisiert. Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung kann verzichtet werden, da die Erforderlichkeit des Einfügens „in die Eigenart der näheren Umgebung“ gemäß § 34 BauGB die räumlich-städtebauliche Struktur dieses Gebietes ausreichend regelt.

##### Gewerbe/ Beschränkung von Einzelhandel

In diesem Teil des Stadtgebiets soll Betrieben eine Ansiedlungsmöglichkeit geboten werden, die in verkehrsgünstiger gelegenen Gewerbegebieten aufgrund der hohen Grundstückspreise nicht zum Zuge kommen. Daher sollen hier die Flächen für die Ansiedlung von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und gemäß Definition der Baunutzungsverordnung für „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ zur Verfügung gestellt werden.

Gewerbebetriebe mit regem Publikumsverkehr sollen nicht in diesem Bereich liegen, da hierdurch eine verstärkte Verkehrsbelastung des nördlichen Multrings zu befürchten wäre. Es gibt andere Bereiche im Stadtgebiet, die wesentlich geeigneter für diese Nutzungen sind. Insbesondere Einzelhandelsbetriebe sollten vorrangig nahe an Hauptverkehrsstraßen liegen und keine Wohngebiete mit zusätzlichem Verkehr belasten. Außerhalb der im Einzelhandelskonzept genannten Stadtbereiche Innenstadt, Multzentrum sowie in den Neben- und Sonderzentren sollen möglichst 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 im Gewerbegebiet bereits bestehenden Einzelhandelbetriebe sollen mit diesem Bauungsplan 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 bis zu drei Jahre vorher keine Erweiterung genehmigt wurde. Diese orientiert sich an der vorhandenen Betriebsgröße. Flächen- oder Sortimentserweiterungen, die mehr als 25 % der vorhandenen Ver-

kaufsfläche überschreiten, sollen ausgeschlossen sein und dürfen auch zukünftig die Großflächigkeitsgrenze nicht überschreiten.

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.

#### Immissionsschutz

An der Bahnlinie Mannheim - Frankfurt verkehrten im Jahr 2001 täglich 259 Züge, davon tagsüber 71, nachts 54 Güterzüge. Die Lärmgrenzwerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags/ 55 dB(A) nachts gemäß DIN 18005“ Schallschutz im Städtebau“ werden dabei überschritten (Untersuchungen der DBBauProjekt zur Lärmsanierung an Schienenwegen vom Oktober 2002). Deswegen sind die getroffenen Lärmschutz- Festsetzungen erforderlich. Grundlage hierfür ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Der Schutz vor Luftverschmutzung hat im Plangebiet ebenfalls eine hohe Bedeutung, da Weinheim in einem Bereich mit sehr häufig austauscharmen Wetterlagen liegt. Hinzu kommt die Belastung durch den Großraum Mannheim/ Ludwigshafen, die zur Ausdehnung der (inzwischen aufgehobenen) Smog-Verordnung auf Weinheim geführt hatte. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes ist daher die Verhinderung unnötiger Luftbelastungen erforderlich.

Die allgemein anerkannten Immissions-Richtwerte für das westlich benachbarte Wohngebiet entstammen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die Zulässigkeitsvoraussetzung bei Vorbelastungen aus der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm). Darüber hinaus wurde die Kleingartenanlage zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet ursprünglich auch als Lärm-Puffer dort angeordnet.

#### 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.