



B E G R Ü N D U N G

zu dem Bebauungsplan Nr. 1/03-15
für den Bereich „Nahversorgungszentrum Nordstadt“

Stand: 09.04.2018

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Allgemeines..... | 3 |
| 1.1. Anlass der Planung | 3 |
| 1.2. Ziele des Bebauungsplans | 3 |
| 1.2.1. Grundzüge der Planung | 3 |
| 1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs | 4 |
| 1.4. Bestandsbeschreibung..... | 5 |
| 1.4.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen | 5 |
| 1.4.2. Planungsrechtliche Situation | 6 |
| 1.4.3. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung | 6 |
| 1.4.4. Erschließung | 6 |
| 1.4.5. Bodenverunreinigungen | 6 |
| 1.4.6. Umgebung..... | 6 |
| 2. Verfahren..... | 7 |
| 3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen | 8 |
| 3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) | 8 |
| 3.2. Regionalplan Unterer Neckar (1994)..... | 8 |
| 3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004) | 9 |
| 3.4. Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim | 10 |
| 4. Auswirkungen der Planung | 12 |
| 4.1. Verkehr..... | 12 |
| 4.2. Technische Infrastruktur..... | 12 |
| 4.3. Umwelt | 12 |
| 4.4. Einzelhandelssituation..... | 12 |
| 5. Abwägung und Begründung der Festsetzungen | 13 |
| 5.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen | 14 |
| 5.1.1. Sondergebiet „Nahversorgung“ | 14 |
| 5.1.2. Anwendung § 9 Abs. 2a BauGB (Bereich „Sortimentsbeschränkung“) | 18 |
| 5.1.3. Alternative Festsetzungsmöglichkeiten | 19 |
| 5.2. Kennzeichnungen | 20 |
| 6. Verzeichnis der Gutachten | 20 |

1. Allgemeines

1.1. Anlass der Planung

Im Norden der Stadt Weinheim (so genannte Nordstadt) befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit dem Edeka-Markt Brandt und einem Aldi-Discounter. Dieser Standort stellt einen wichtigen Nahversorgungsschwerpunkt für die Nordstadt dar und steht in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim aus dem Jahr 2010. Das Konzept sieht für den Standort ein Nahversorgungszentrum zur Deckung des täglichen Bedarfs der Nordstadt vor. Dabei sind Betriebe mit Verkaufsflächen von bis zu 800 m², unter Beachtung der Auswirkungen auch bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche im Konzept vorgesehen. Weitere Sortimente sollen eine untergeordnete Rolle spielen und sind auf eine Verkaufsfläche von bis zu 300 m² je Betrieb begrenzt. Sowohl der Aldi-Markt, als auch der Edeka-Markt überschreiten die Grenze von 800 m² Verkaufsfläche und sind somit großflächig.

Aktuell ist der Bereich nicht von einem Bebauungsplan erfasst und stellt einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB dar. Nach diesem richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach der Eigenart der näheren Umgebung. Anlässlich eines Bauantrags zur Erweiterung des Edeka-Marktes wurde die Aufstellung des Bebauungsplans vom Regierungspräsidium Karlsruhe gefordert, da im Falle einer Schließung eines Geschäftes, dort Nachfolgenutzungen mit anderen, auch zentrenrelevanten, Sortimenten potenziell zulässig wären. Das würde im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim und dem einheitlichen Regionalplan der Region Rhein-Neckar stehen. Eine Beeinträchtigung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche wäre nicht auszuschließen.

Dies trifft ebenso auf das südlich der Bestandsmärkte gelegene Grundstück zu. Dort befindet sich ein Handwerksbetrieb mit einem Annex-Handel. Nach § 34 BauGB wäre dort ebenfalls ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ggf. mit zentrenrelevanten Sortiment vorstellbar. Dies könnte ebenfalls den Zielen der Einzelhandelskonzeptes und des Regionalplans entgegenstehen.

Mit Baugenehmigung vom 07.05.2015 wurde die Erweiterung des EDEKA-Markts auf insgesamt 1.804 m² zugelassen. Der im Plangebiet ansässige Aldi-Markt plant eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 147 m². Ziel der Erweiterung soll es sein den hochfrequentierten Markt zu entlasten und innerbetriebliche logistische Abläufe zu optimieren. Aktuell ist der Aldi-Markt bereits großflächig mit einer Verkaufsfläche von 1.023 m², mit der Erweiterung hätte der Betrieb eine Fläche von 1.170 m².

1.2. Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Einzelhandel im Plangebiet zu steuern. Dabei wird zum einem der Nahversorgungsstandort planungsrechtlich gesichert und zum anderem wird verhindert, dass sich dort großflächige Betriebe mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln, die negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können. Der Bebauungsplan setzt die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und des Regionalplans um und sichert die Bestandssituation.

1.2.1. Grundzüge der Planung

- Das Plangebiet wird in zwei Bereiche aufgeteilt: Der nördlichen Bereich „Nahversorgung“ umfasst sowohl den Aldi- als auch den Edeka-Markt. Der

südliche Bereich „Sortimentsbeschränkung“ umfasst den bestehenden Handwerksbetrieb mit Annex-Handel.

- Im Bereich „Nahversorgung“ wird der Nahversorgungsstandort planungsrechtlich gesichert. Dabei wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 147 m² zugelassen.
- Im Bereich „Sortimentsbeschränkung“ wird zum Schutz der weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Weinheim das Sortiment auf nicht zentrenrelevante Waren beschränkt.

1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich (Anlage 1) umfasst neben dem Standortgrundstück der beiden Lebensmittelmärkte auch das südlich angrenzende Grundstück. Dort wären ohne Überplanung unter Anwendung des § 34 BauGB potenziell weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe möglich.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1222/1 und 1223/1 der Gemarkung Weinheim.

Im Osten wird der Geltungsbereich von der Bergstraße (Flurstücke 1223/3 und 1222/10), im Norden von der Bahnlinie Weinheim-Fürth (Flurstücke 1309/1 und 1309/2), im Westen von der Alten Landstraße (Flurstück 1238/1) sowie den Flurstücken 1216; 1216/1; 1216/2; 1216/3; 1216/4; und im Süden von den Flurstücken 1215; 1215/1; 1222/3; 1222/9 und 1222/11 begrenzt.

1.4.2. Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet gilt der einfache Bebauungsplan 018 „Bebauungsplan zur Feststellung der Bau- und Straßenfluchten an der Bergstraße, Bundesstraße 3 (B 3)“. Der Bebauungsplan 1/03-15 überplant den Bebauungsplan 018. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans 1/03-15 befindet sich der Bebauungsplan 018 im Aufhebungsverfahren.

1.4.3. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Im nördlichen Teil (Flurstück 1223/1) befindet sich aktuell ein Vollsortimenter (Edeka-Markt) und ein Discounter (Aldi-Markt). Beide Märkte befinden sich in einem Gebäude und haben einen gemeinsamen Parkplatz.

Im südlichen Teil (1222/1) befindet sich ein Handwerksbetrieb mit einem Annex-Handel (Bäder-, Heizungs-, Ofen und Werkzeuge). Dieser hat dort ebenfalls seine Ausstellungs-, Verkaufs- und Lagerräume. Im Dachgeschoss sind zwei Wohnungen untergebracht.

1.4.4. Erschließung

Das Gebiet ist bereits vollständig sowohl für den Verkehr, wie auch für die sonstige Ver- und Entsorgung erschlossen. Für den Kundenverkehr werden beide Bereiche von der Bergstraße her angefahren. Der Anlieferverkehr erfolgt hauptsächlich über die Alte Landstraße. Der Discounter wird von der Bergstraße (B 3) aus angedient.

1.4.5. Bodenverunreinigungen

Aufgrund der Vornutzungen des Areals seit 1906 mit folgenden Nutzungen wurden der gesamte Geltungsbereich als Fläche mit Altlasten gekennzeichnet.

Konkret handelt es sich dabei um folgende Objekte:

- Obj.-Nr. 05041-000, AS „Eisengießerei, Bergstr. 85-97“, Handlungsbedarf (HB): Belassen (8) mit dem Hinweis „Neubewertung bei Änderung der Exposition und Entsorgungsrelevanz“; Beweisniveau (BN): 2
- Obj.-Nr. 04597-000, AS „Tankstelle Reisig und Möbelfabrik Grauer, Bergstr. 97-99“, HB: Belassen (8) mit dem Hinweis: „Neubewertung bei Änderung der Exposition und Entsorgungsrelevanz“; BN: 2
- Obj.-Nr. 04577-000, AS „Tankstelle Steiert, Alte Landstr. 22“, HB: Belassen (8) mit dem Hinweis: „Entsorgungsrelevanz“; BN: 2 -3 –
- Obj.-Nr. 04777-000, AS „Drechslerei Oswald, Bergstr. 95“, HB: Belassen (B) mit dem Hinweis: „Entsorgungsrelevanz“; BN: 1.

Da das Areal heute fast ausschließlich bebaut und versiegelt ist und der Bebauungsplan keine grundsätzlich abweichende Nutzungen zulässt, ist von einer Beeinträchtigung auf die heutige Nutzung nicht auszugehen. Des Weiteren ergeben sich keinerlei Auswirkungen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

1.4.6. Umgebung

In der Umgebung des Bebauungsplangebiets befindet sich hauptsächlich Wohnbebauung. Im direkten Anschluss befindet sich nördlich ein Handels- und Dienstleistungszentrum. Dort finden sich ein Raumausstatter/Elektrofachmarkt und mehrere Dienstleistungen bzw. Ärzte. Diese Fläche ist im Bebauungsplan 77 Bereich „Zwi-

schen Hopfenstraße, Landstraße, Neckarstraße und Bergstraße“ als MI-Fläche festgesetzt.

Ca. 500 Meter südöstlich befindet sich ein kleinflächiger (< 400 m²) Aroma-Supermarkt. 400 Meter südlich befindet sich das 3-Glocken-Center. 900 Meter südöstlich beginnt der Innenstadtbereich.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren kann aus folgenden Gründen hier angewandt werden:

- Es handelt sich bei der Überplanung einer bereits bebauten innerstädtischen Siedlungsfläche um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Weil der Bebauungsplan auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche zulässt, kann die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen. Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls (Nr. 18.6.2 i.V.m. 18.8 Anlage 1 UVPG) hat ergeben, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Durch die Planung wird im Wesentlichen die bestehende Nutzung des Gebietes abgesichert. Im Übrigen bleibt der derzeitige planungsrechtliche Rahmen gemäß § 34 BauGB erhalten. Es werden somit keine Zulässigkeiten für Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Das nächste europäische Schutzgebiet, ein Teilbereich des großräumigen FFH Gebiets Nr. 6417-341 „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“, befindet sich ca. 0,8 km westlich und ca. 1,2 km östlich des Plangebiets. Aufgrund der baulichen Nutzungen in der Umgebung sowie der Zielrichtung der Planung (Bestandsüberplanung) bestehen derzeit keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes oder des Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird im vorliegenden Fall auf eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. In diesem Bebauungsplan werden weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt. Daher ist für die Anwendung des § 13a die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.

Durch den Verzicht auf die Festlegung einer zulässigen Grundfläche wird sich bei zukünftigen Planverfahren diese am Bestand orientieren. Aktuell ist die Fläche fast vollständig versiegelt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 14.200 m². Damit liegt die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan maximal versiegelt wird, unter 20.000 m². Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder ausgeglichen (§ 1a Abs. 3 Satz g BauGB).

§ 13a Abs. 2 BauGB erlaubt grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB zu verzichten und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung zu unterrichten. Um Stellungnahmen Privater frühzeitig vor der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Planung berücksichtigen zu können, wurde von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteili-

gung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)

Die Stadt Weinheim gehört zum baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Sie ist Teil der grenzüberschreitenden Landesentwicklungsachse Heidelberg - Weinheim (- Darmstadt) und ist ein Mittelzentrum in der Region Unterer Neckar.

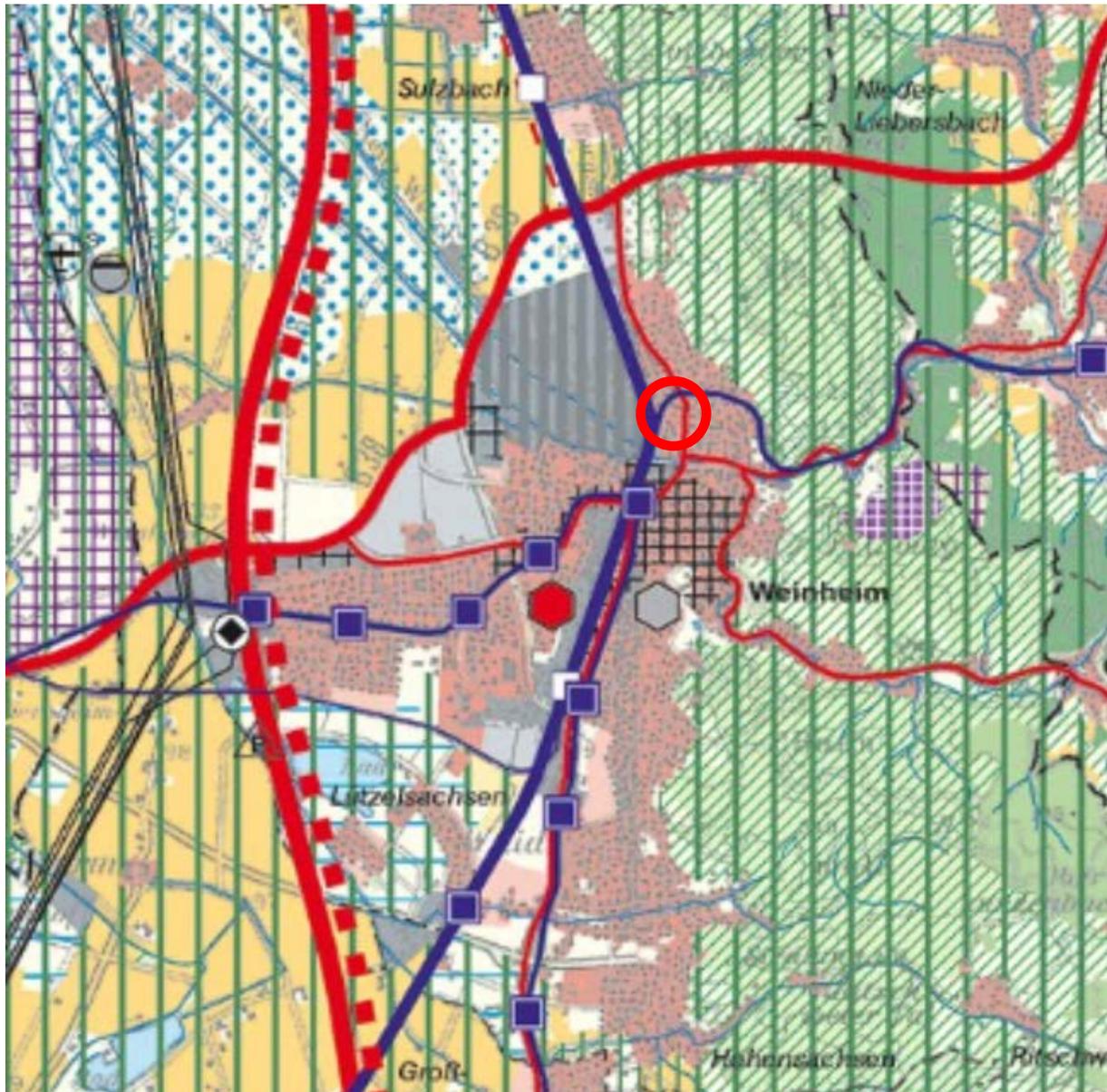
Laut dem Landesentwicklungsplan sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe prinzipiell nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren und dort vornehmlich in städtebaulich integrierten Lagen entstehen oder erweitert werden. Dabei sollen die beschriebenen Projekte die Funktionsfähigkeit von bestehenden Stadt- und Ortskernen nicht beeinträchtigt werden. Die Verkaufsfläche soll so bemessen sein, dass sie den zentralörtlichen Einzugsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3.2. Regionalplan Unterer Neckar (1994)

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist Weinheim als Mittelzentrum aus dem Landesentwicklungsplan übernommen. Neben der Großräumigen Entwicklungsachse aus dem LEP ist Weinheim im Regionalplan als Teil der regionalen Entwicklungsachse Mannheim-Weinheim-Fürth ausgewiesen.

Ein Grundsatz des Regionalplans ist es, die Nahversorgung zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs in allen Städten der Metropolregion Rhein-Neckar zu gewährleisten. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden. Die betroffene Fläche ist im Regionalplan als Wohnbaufläche festgelegt. Großflächiger Einzelhandel soll außerhalb der festgelegten Versorgungsbereiche nicht entstehen. Allerdings können Ausnahmen für Bestandsbetriebe in integrierten Lagen erteilt werden.

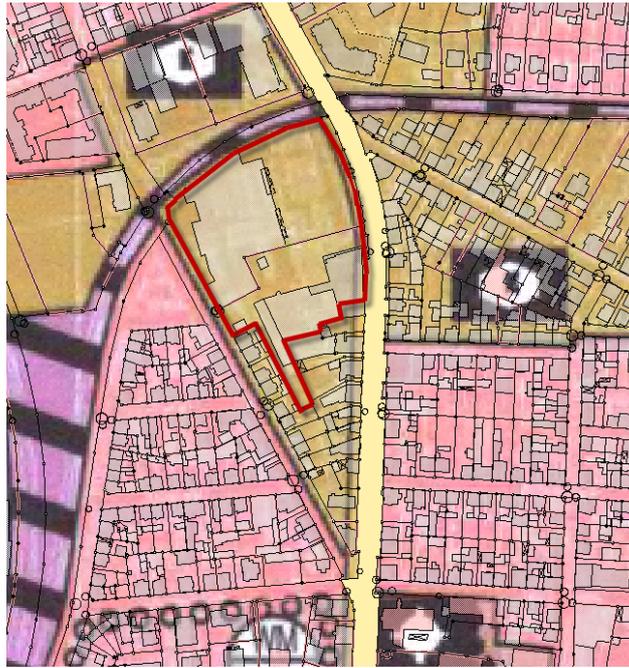
Der Regionalplan definiert zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vier für die Ebene der Bauleitplanung relevanten Ge- bzw. Verbote als Ziel der Raumordnung: Das Zentralitätsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot. Diese Ziele des Regionalplans werden beachtet (siehe Kapitel 4.4).



(Abb. 2. Auszug aus dem Regionalplan mit Markierung des Plangebiets)

3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weinheim wurde wirksam am 30.12.2004 und wurde zum letzten Mal zum 07.03.2016 geändert. Der FNP sieht für den Bereich eine gemischte Baufläche vor. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der geplanten Sondernutzung nicht notwendig, da der Bebauungsplan die Fläche nur kleinräumig ausdifferenziert.



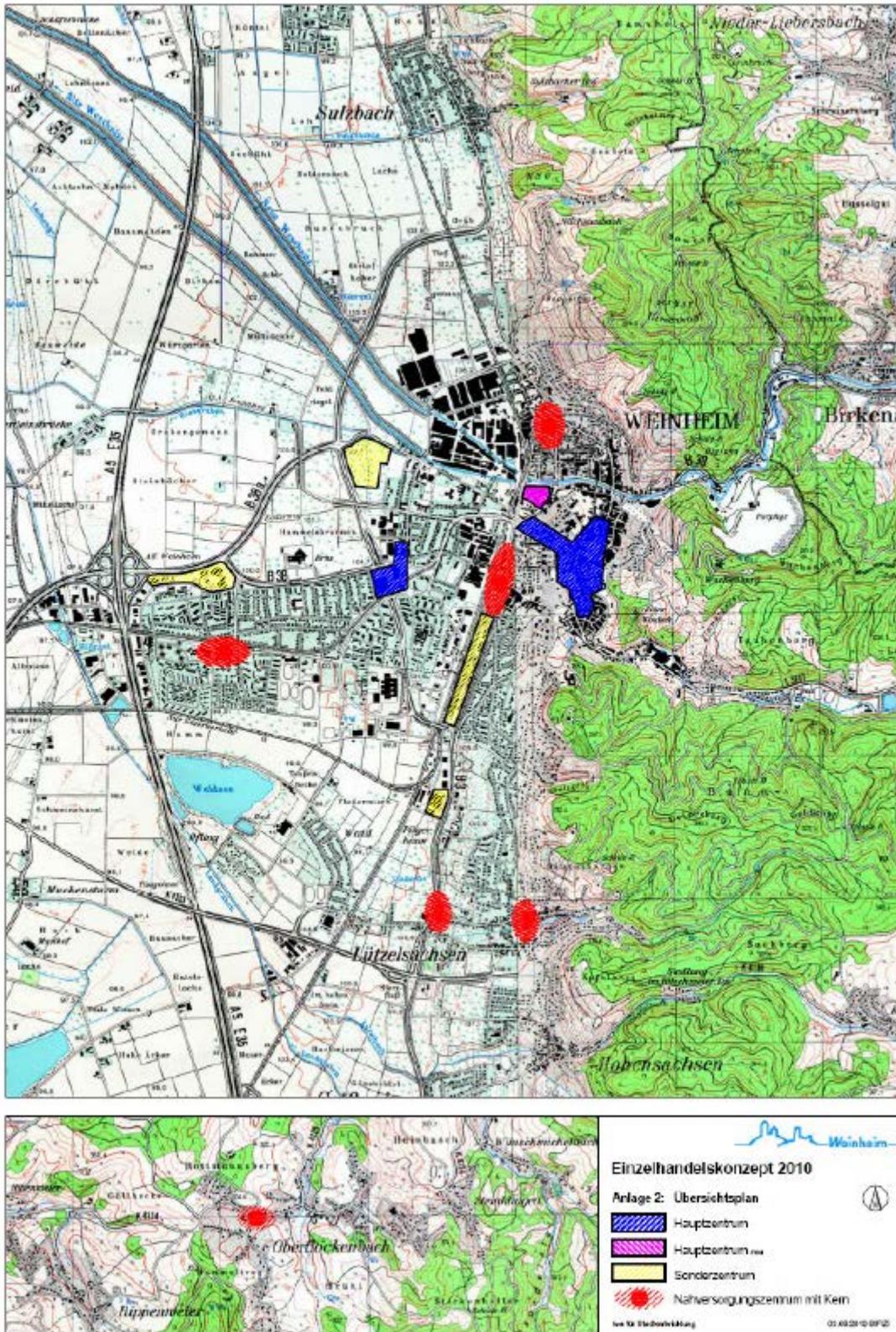
(Abb. 3. Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Markierung des Plangebiets)

3.4. Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim aus dem Jahr 2010 sieht an dieser Stelle ein Nahversorgungszentrum vor. Betriebe mit den Sortimenten „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren“ sollen vornehmlich in diesen Nahversorgungszentren angesiedelt werden um die lokale Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Das Einzelhandelskonzept erlaubt, nach einhergehender Prüfung, die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m². Dabei sieht das Konzept vor, solche Sortimente in den Nahversorgungszentren zu konzentrieren.

Aktuell gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Edeka-Markt mit 1.804 m² Verkaufsfläche und einen Aldi-Discounter mit 1.023 m² Verkaufsfläche. Der Edeka-Markt überschreitet die Grenze des Einzelhandelskonzepts um 304 m². Das Einzelhandelskonzept stammt aus dem Jahr 2010. Damals wurde, entsprechend der damals üblichen Größen von Lebensmittelmärkten, eine maximale Verkaufsfläche von 1.500 m² als ausreichend angesehen. In den letzten Jahren hat sich bei Lebensmittelmärkten ein Trend in Richtung größerer Verkaufsflächen fortgesetzt. Um auch weiterhin ein marktgängiges Format des bestehenden Lebensmittelmarktes zu ermöglichen, wurde abweichend vom Konzept und in Abstimmung mit der höheren Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe, die Vergrößerung auf 1.804 m² Verkaufsfläche am 07.05.2015 genehmigt. Durch eine gutachterliche Stellungnahme von Stadt + Handel vom 17.03.2017 wurde die Unbedenklichkeit einer Erweiterung des Edekas auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.804 m² nachgewiesen.

Die Unbedenklichkeit gilt auch in Kombination mit dem benachbarten Aldi-Markt, der gemäß Bebauungsplan eine zusätzliche Verkaufsfläche von bis zu 147 m², also insgesamt 1.1.70 m² Verkaufsfläche haben könnte (Stadt + Handel 15.08.2016).



(Abb. 4: Einzelhandelskonzept 2010)

4. Auswirkungen der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Bestandssicherung. Aufgrund der bisher intensiv genutzten Fläche sind keine erheblichen Auswirkungen durch den Plan zu erwarten.

4.1. Verkehr

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass die geringe Menge des zu erwartenden Mehrverkehrs in Folge der Verkaufsflächenvergrößerung über die bestehende Erschließung (B 3) abgewickelt werden kann. Der PKW-Stellplatzbedarf laut der VwV Stellplätze, der sich aus der Erweiterung der maximalen Verkaufsfläche ergibt, ist durch die Bestandssituation abgedeckt.

4.2. Technische Infrastruktur

Mit dem Bebauungsplan findet lediglich eine Bestandsüberplanung statt. Aufgrund der intensiven bestehenden Nutzung sind keine Auswirkungen auf die technische Infrastruktur durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten.

4.3. Umwelt

Mit dem Bebauungsplan findet eine Bestandsüberplanung statt. Aufgrund bereits intensiver Nutzung und der fast vollständig versiegelten Fläche sind keine Auswirkungen auf die Umwelt durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten. Im Bestand ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt und die wenigen vegetativen Flächen sind ohne ökologische Funktion. Dieser Zustand wird auch weiterhin so bleiben, da eine weitergehende Versiegelung, sofern sie nach § 34 BauGB zulässig wäre, keine funktionalen Vorteile mit sich bringen würde. Dies beträfe beispielsweise das Stellplatzraster. Zudem ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

4.4. Einzelhandelssituation

Der im Plangebiet ansässige Edeka-Markt hat, inklusive der umgesetzten Erweiterung, eine Größe von 1.804 m². Der Aldi-Markt hat momentan eine Größe von 1.023 m² und soll perspektivisch um 147 m² auf insgesamt 1.170 m² anwachsen.

Der Regionalplan definiert vier für die Ebene der Bauleitplanung relevanten Ge- bzw. Verbote als Ziel der Raumordnung: Das Zentralitätsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtungsverbot und das Integrationsgebot.

Das Zentralitätsgebot sagt aus, dass Einzelhandelsgroßprojekte in Baden-Württemberg generell nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen realisiert werden sollen. Da die Stadt Weinheim ein Mittelzentrum ist, wird dieses Gebot beachtet.

Laut dem Kongruenzgebot sind die Verkaufsflächen, das Warensortiment und der Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten auf die Einwohnerzahl, der Verflechtungsbereich und der zentralörtlichen Funktionsstufe der Standortgemeinde abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden. Die Auswirkungen der Erweiterung des Aldi-Marktes wurden in einem Einzelhandelsgutachten von Stadt + Handel betrachtet. Dabei wurden auch die Auswirkungen der bereits umgesetzten Edeka-Erweiterung mit aufgenommen. Im

Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass die Erweiterung sich auf Teilbereiche der Stadt Weinheim beschränken wird. Das Kongruenzgebot wird beachtet.

Das Beeinträchtigungsverbot schreibt vor, dass durch Einzelhandelsgroßprojekte die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Das Gutachten von Stadt + Handel zur Erweiterung des Aldi-Marktes und der bereits umgesetzten Erweiterung des Edeka-Marktes kam zu dem Schluss, dass die Erweiterung des Aldi-Marktes nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen führen wird.

Nach dem Integrationsgebot sind Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Lagen anzusiedeln. Der Standort liegt in der Nähe des Bahnhofs und ist von allen Seiten von Bebauung umgeben. Damit ist der Standort städtebaulich integriert.

Weiterhin sind gemäß Regionalplan Einzelhandelsgroßprojekte in den gebiets-scharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Jedoch können Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Nahversorgung dienen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht kommen, sofern keine schädlichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind. Das von Stadt + Handel ausgearbeitete Gutachten sagt aus, dass die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes den regionalplanerischen Zielen in Bezug auf Einzelhandelsgroßprojekte nicht entgegensteht und keine schädlichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind. Daher kann auch von der Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, welche sich aus dem Gutachten ableiten, entsprechen außerdem den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans.

Die potenziellen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Weinheim sowie in anderen Gemeinden sind nicht erheblich. Allerdings können negativen Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden, wenn auf die Aufstellung eines Bebauungsplans verzichtet würde. Es wäre möglich, dass der Nahversorgungsstandort in seiner Funktion geschwächt würde, wenn zunehmend Sortimente angeboten würden, die nicht der Nahversorgung dienen. Vor allem aber wäre die Ansiedelung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten möglich, mit denen schädliche Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche einhergingen. Dies wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans verhindert.

5. Abwägung und Begründung der Festsetzungen

Im Einzelhandelskonzept ist der Bereich des Bebauungsplans als Nahversorgungszentrum dargestellt. Damit sollen Betriebe mit den Sortimenten „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren“ vornehmlich in diesen Nahversorgungszentren angesiedelt werden um die lokale Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

Da der Bebauungsplan das Ziel hat, die Einzelhandelssituation zu steuern, werden nur Aussagen über die zugelassenen Sortimente und, in einem Teilbereich, über die höchstzulässige Verkaufsflächenzahl getroffen. Im Übrigen, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB. Damit wird planerische Zurückhaltung geübt. Die planerische Zurückhaltung ist hier sinnvoll, da mit den Grundzügen der Planung nur der Einzelhandel gesteuert wird und es darüber hinaus keinen Steuerungsbedarf gibt.

5.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1.1. Sondergebiet „Nahversorgung“

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Nahversorgungsstandort Nordstadt planungsrechtlich zu sichern und schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern.

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind dem Planungsziel entsprechend nur Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment zulässig. Hierzu zählen im Einzelnen Nahrungs- und Genussmittel, sowie Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen keinem der in § 2 bis § 10 BauNVO definierten Baugebiete. Daher wird ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ausgewiesen. Die Zweckbestimmung resultiert aus der Zulassungsbeschränkung auf nur die Sortimente, welche dem täglichen Bedarf dienen.

Die Sortimentsbeschränkung erfolgt zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes und zur Verhinderung negativer Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche. Zum einen wird damit eine Veränderung hin zu nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten verhindert mit der der Nahversorgungsstandort in seiner Funktion geschwächt würde. Zum anderen schützt der Ausschluss von nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten die anderen zentralen Versorgungsbereiche vor potenziellen negativen Auswirkungen. Weiterhin wird durch die Beschränkung der Art der Nutzung und der Ausweisung als Sondergebiet verhindert, dass sich in diesem Teilbereich eine Änderung der Art der Nutzung, aktuell Einzelhandel, zu anderen Nutzungen wie beispielsweise Wohnen oder sonstigen Gewerbe ergibt. Damit wird der Standort für Betriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment gesichert.

Eine Festsetzung bestimmter Betriebsformen wie z.B. Discounter oder Vollsortimenter erfolgt nicht. Zum einen kommt es für das städtebauliche Ziel einer Nahversorgung nicht auf den jeweiligen Betreiber oder die Betriebsform an. Zum anderen ist es angesichts der immer weiter verschwimmenden Grenzen zwischen diesen Betriebsformen (Stichwort „Soft-Discounter“) fraglich, ob auch in den kommenden Jahren eine klare Abgrenzung und dementsprechend eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilung erfolgen kann.

Festsetzung von Verkaufsflächengrößen

Für das Sondergebiet „Nahversorgung“ wird eine Obergrenze für die Verkaufsfläche festgesetzt. Diese orientiert sich an der Summe der Verkaufsfläche der bestehenden Edeka- und Aldi-Märkte. Dabei ist die 2015 genehmigte Erweiterung des Edeka-Marktes ebenso wie die Erweiterungsoption für den Aldi-Markt bereits berücksichtigt. Dies bildet die perspektivische Bestandssituation ab und stellt ein verträgliches Maß dar, wie durch die Gutachten des Büros Stadt + Handel belegt ist. Durch diese Begrenzung und die Einschränkung der zulässigen Sortimente wird sichergestellt, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden und die Ziele der Raumordnung beachtet werden.

Gleichzeitig wird die maximale Verkaufsfläche von 2.974 m² für die Sicherung des Nahversorgungsstandortes als ausreichend angesehen. Beide Märkte können so in einer marktgängigen Größe betrieben werden. Die festgesetzte Verkaufsflächengröße

ße entspricht den von den Marktbetreibern kommunizierten Anforderungen. Für den bestehenden Edeka-Markt wird die jüngste Erweiterung abgebildet, mit der sich der Betrieb, an Angaben des Antragstellers, zukunftsfähig aufstellt. Weiterhin wird eine Erweiterungsoption für den bestehenden Aldi-Markt vorgesehen, die eine Realisierung des derzeitigen Standard-Formats von Aldi-Märkten zulässt. Die angesiedelten Einzelhandelsbetriebe bestehen an dem Standort schon eine längere Zeit. Es ist daher davon auszugehen, dass die Marktbetreiber aufgrund bestehender Erfahrungen sehr gut die Zukunftsfähigkeit der Marktstandorte bzw. den Umfang erforderlicher Erweiterungen beurteilen können. Der Bebauungsplan trägt von Seiten der Marktbetreiber kommunizierten Anforderungen Rechnung.

Unabhängig von den Anforderungen des Marktes aus Betreibersicht ist die Verkaufsflächengröße schon durch die Grundstücksgröße beschränkt. Das Grundstück ist an drei Seiten durch öffentliche Verkehrswege begrenzt. Das südlich angrenzende Privatgrundstück ist erst kürzlich umfassend neu bebaut worden, sodass eine Vakanz in diesem Bereich nicht zu erwarten ist. Jenseits der bloßen Verkaufsfläche müssen Flächen für Betriebsräume, Parkplätze und Flächen für die Zu- und Anlieferung berücksichtigt werden. Die festgesetzte Verkaufsflächengröße, die den kürzlich vergrößerten Bestand und eine Erweiterungsoption umfasst, stellt unter Berücksichtigung sämtlicher Anforderungen eine sehr weitgehende Ausnutzung des Grundstücks dar. Deutlich größere Verkaufsflächen sind allenfalls theoretisch denkbar, wenn mehrgeschossige Verkaufsräume und Stellplatzanlagen unterstellt werden. Beides wird als nicht marktgängig erachtet und wurde auch von Seiten den Marktbetreiber nicht als denkbare Option benannt.

Grundsätzlich besteht innerhalb eines Sondergebiets die Möglichkeit der Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen, auch wenn hierdurch kein bestimmter Anlagentyp als Unterart einer der in der BauNVO genannten Nutzungsarten bestimmt wird. Denn durch die Festsetzungen des Sondergebiets bildet die Gemeinde eigene Anlagentypen. Voraussetzung für derartige Festsetzungen ist eine städtebauliche Begründung, rein willkürliche Verkaufsflächengrenzen darf die Gemeinde nicht festsetzen (vgl. BVerwG, Urteil v. 27.04.1990 – 4 C 36/87). Die differenzierte Zulassung bestimmter Verkaufsflächengrößen muss ihre Rechtfertigung in einem Konzept finden, das auf planungsrechtlich relevante Unterschiede abstellt, z.B. hinsichtlich des „Störpotenzials“ im Hinblick auf einen zur schützenden zentralen Versorgungsbereich (vgl. OVG Münster, Urteil v. 08.03.2017 – 10 D 12/16.NE). Dem Bebauungsplan liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim, zu Grunde. Der Bebauungsplan ist die baurechtliche Ausgestaltung der in diesem Konzept definierten Ziele (Ziele siehe 3.4). Mit der differenzierten Zulassung der Verkaufsflächengrößen wird dem Ziel des Konzepts Rechnung getragen, zentrale Versorgungsbereiche vor schädlichen Auswirkungen zu schützen, also das Störpotential von Einzelhandelsbetrieben auf ein unschädliches Maß zu begrenzen. .Damit liegen tragfähige städtebauliche Gründe vor, welche die Beschränkung der Verkaufsflächen rechtfertigen Die konkreten, als noch vertretbar anzusehenden Verkaufsflächenobergrenzen, ergeben sich aus der Begutachtung des Büros Stadt + Handel. Diese Werte decken perspektivisch den Bestand ab und werden als ausreichend für die langfristige Sicherung des Nahversorgungsstandortes angesehen. Dabei wird offen gehalten, welche Art von Betrieben (Vollsortimenter, Discounter, etc.) sich in welcher Flächenaufteilung, ansiedeln können.

Verkaufsflächenfaktoren

Die Festsetzung einer absoluten Verkaufsflächenobergrenze, ggf. differenziert nach verschiedenen Sortimenten, die sich unabhängig von einzelnen Vorhaben auf ein Baugebiet bezieht, ist rechtswidrig. Eine solche Form der Kontingentierung von Nut-

zungsoptionen (hier: Verkaufsfläche) ist der BauNVO grundsätzlich fremd und findet keine Rechtsgrundlage. Dies gilt auch dann, wenn nur ein Grundstückseigentümer von der Planung betroffen ist (vgl. BVerwG, Beschluss v. 11.11.2009 - 4 BN 63.09). Da das Ziel des Bebauungsplans es ist, unabhängig vom Vorhaben, die Einzelhandelsituation langfristig zu steuern, kommt diese Festsetzungssystematik hier nicht in Betracht.

Möglich ist aber die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen in Form von relativen Verhältniszahlen (vgl. BVerwG, Urteil v. 03.04.2008 – 4 CN 3.07). Eine Variante stellt die Festsetzung von Verkaufsflächenfaktoren dar, d.h. die Bestimmung zulässiger Verkaufsflächengrößen je Quadratmeter Grundstücksfläche (OVG Münster, Urteil v. 08.03.2017 – 10 D 12/16.NE mit Verweis auf: Höhn, Kastor: Kontingentierung in Bebauungsplänen: Für Lärm zulässig, für Einzelhandel nicht? In DVBI (2012), Nr. 2 S.77.)

Die Zulässigkeit der Festsetzung von Verkaufsflächenfaktoren ergibt sich aus einer Analogie zur höchstrichterlich bestätigten Festsetzung von Lärmkontingenten. Kaufkraftabflüsse stellen, wie Schallemissionen, eine potenziell negative Einwirkung auf das räumliche Umfeld dar und sind somit von ihrer Wirkung her vergleichbar. Daher kommt eine auf den Grundstücksteil bezogene relative Kontingentierung, wie sie bei Lärmemissionen angewendet wird, in Betracht. Konkret wird aus den geplanten Verkaufsflächen der Umsatz in den jeweiligen Sortimenten berechnet. Anschließend wird, in Abhängigkeit zu den ausgelösten Kaufkraftströmen, die räumliche Umsatzverteilung ermittelt. Diese Umsatzverteilung ist die maßgebliche Determinante bei der Beurteilung ob die Funktionsfähigkeit bestehender zentraler Versorgungsbereiche gefährdet ist. Im Ergebnis lässt sich aus der Verkaufsfläche je Sortiment der Störgrad eines Vorhabens ablesen. Diese Praxis der Ermittlung von Störwirkungen ist von den Gerichten anerkannt.

Es ist daher zweckmäßig und zulässig, die gutachterlich festgestellte, maximal zulässige Verkaufsfläche ohne konkreten Vorhabensbezug auf die Gesamtfläche zu übertragen, in dem der Wert nicht absolut, sondern als Teil je Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt wird. Für diese hergeleitete Verkaufsflächengröße je Quadratmeter wird der Begriff Verkaufsflächenfaktoren (VKF) verwendet.

Der Ansatz der Verkaufsflächenfaktoren entspricht dem Grundprinzip der BauNVO, wonach auf jedem Grundstück jede dem festgesetzten Nutzungskatalog entsprechende Nutzung zugelassen werden kann. Die Nutzungsrechte sind gleichmäßig und unabhängig von Grundstückszuschnitten und Eigentumsverhältnissen verteilt, sodass die Gefahr einer Inanspruchnahme von Rechten zu Lasten Dritter nicht besteht. Die relative Festlegung der Verkaufsflächen ist analog zu einer Gliederung nach Art der Nutzung innerhalb des Baugebiets nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich also nach dessen „besonderen Eigenschaften“, d.h. seines Störpotenzials im Hinblick auf einen zu schützenden zentralen Versorgungsbereich.

Zur Steuerung des Einzelhandels werden die zulässigen Verkaufsflächen bezogen auf das Sondergebiet „Nahversorgung“ (Flurstück 1223/1) in der beschriebenen Form kontingentiert.

Die zulässige Verkaufsfläche wird mit maximalen Verkaufsflächenfaktoren (im folgenden VKF) angegeben. Diese geben den relativen Anteil der Verkaufsfläche am gesamten Grundstück an.

| | |
|--|--------------------------------|
| Grundstücksgröße Gesamt: | ca. 8.909 m² |
| Edeka Verkaufsfläche (inkl. Erweiterung): | ca. 1.804 m ² |
| Aldi Verkaufsfläche: | ca. 1.023 m ² |
| Aldi Erweiterung Verkaufsfläche: | ca. 147 m ² |
| Gesamtverkaufsfläche: | ca. 2.974 m ² |

Verkaufsflächenfaktor (VKF): 0,3338

Maximal 2.974 m² Verkaufsfläche / 8.909 m² Grundstücksfläche = 0,3338 VKF

Es sind also pro Quadratmeter Grundstücksfläche 0,3338 Quadratmeter Verkaufsfläche zulässig.

Die Festsetzung der maximalen Verkaufsflächenzahl wurde getroffen um die anderen Versorgungszentren der Stadt vor negativen Einflüssen zu schützen. Von einer größeren Verkaufsfläche wird ein größerer Umsatz erwartet. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird verhindert, dass durch Kaufkraftabflüsse aus anderen zentralen Versorgungsbereichen, diese in ihrer Funktionsfähigkeit schädlich beeinträchtigt werden.

Da der Bebauungsplan das Ziel hat, den Nahversorgungsstandort zu sichern wird innerhalb der vorherigen Beschränkung durch die Verkaufsflächenzahl, die Verkaufsfläche für die Sortimente „Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren“ ebenfalls nach der gleichen Systematik beschränkt. Damit wird verhindert, dass diese Sortimente einen übergeordneten Anteil an der maximalen Verkaufsfläche erhalten und sich beispielsweise großflächige Drogeriemärkte ansiedeln, deren Verträglichkeit nicht gutachterlich nachgewiesen ist. Die maximale zulässige Verkaufsfläche für die Sortimente „Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren“ ist den beiden Einzelhandelsgutachten entnommen und bildet die Summe der bestehenden, beziehungsweise geplanter Verkaufsfläche, für diese Sortimente. Diese Verkaufsfläche wurde in den beiden Gutachten für unschädlich für die Einzelhandelssituation befunden. Die maximale Verkaufsflächenzahl für das Sortiment „Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren“ stellt einen Teil der allgemeinen Verkaufsflächen dar und wird nicht als zusätzliche Verkaufsfläche gerechnet.

| | |
|---|--------------------------------|
| Grundstücksgröße Gesamt: | ca. 8.909 m² |
| Edeka Verkaufsfläche (inkl. Erweiterung) in den Sortimenten „Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren“: | ca. 160 m ² |
| Aldi Verkaufsfläche in den Sortimenten „Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren“: | ca. 72 m ² |
| Aldi Erweiterung Verkaufsfläche in den Sortimenten „Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren“: | ca. 10 m ² |
| Gesamtverkaufsfläche in den Sortimenten „Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren“: | ca. 242 m ² |
| Verkaufsflächenfaktor (VKF_{Drogerie}) für die Sortimenten „Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren“: | 0,0271 |

Maximal 242 m² Verkaufsfläche in den Sortimenten „Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren“ / 8.909 m² Grundstücksfläche = 0,0271 VKF

Es sind also pro Quadratmeter Grundstücksfläche 0,0271 Quadratmeter Verkaufsfläche in den Sortimenten „Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren“ zulässig.

Eine separate Begrenzung der Verkaufsflächen für das Sortiment „Lebensmittel“ ist nicht erforderlich, da großflächige Lebensmittelhandelsbetriebe typischerweise immer einen gewissen Anteil an Drogerieartikeln und sonstigen Randsortimenten (Non-Food) im Sortiment haben. Eine erhebliche Reduzierung der Verkaufsfläche für Drogerieartikel zugunsten von Lebensmittel ist damit nicht zu erwarten. Daher wird von einer Begrenzung abgesehen.

Es findet keine Beschränkung des Randsortiments statt. Der einheitliche Regionalplan trifft keine Regelungen für die Beschränkung von Randsortimente in Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten, da eine Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten bei einer allgemeinen Zulässigkeit von zentrenrelevanten Hauptsortimenten entbehrlich ist.

5.1.2. Anwendung § 9 Abs. 2a BauGB (Bereich „Sortimentsbeschränkung“)

Der Bereich „Sortimentsbeschränkung“ des Geltungsbereichs liegt ebenfalls im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und in städtebaulich integrierter Lage. Durch die Situation des unbeplanten Innenbereichs ist es denkbar, dass anstelle des vorhandenen Handwerksbetriebs mit Annex-Handel großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment angesiedelt werden könnten. Dies würde im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim zu stehen, welches an diesem Standort großflächigen Einzelhandel mit lediglich nahversorgungsrelevanter Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren) zur Nahversorgung vorsieht. Ansiedelungen von großflächigen, zentrenrelevantem Einzelhandel sollen laut dem Einzelhandelskonzept in den bestehenden Hauptzentren geschehen.

Die Bereiche für eine Ansiedlung der Nahversorgungsbetriebe wurden bereits im Sondergebiet „Nahversorgung“ (siehe 5.1) des Bebauungsplans definiert. Dabei wird die ausgewiesene maximale Verkaufsfläche im Sondergebiet als ausreichend zu Sicherung des Nahversorgungsstandorts erachtet. Weitergehende Zulässigkeiten für zentrenrelevanten Einzelhandel werden daher bewusst nicht geschaffen.

Der § 9 Abs. 2a BauGB sieht in diesen Gebieten vor, dass zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Voraussetzung für die Anwendung des Paragraphen ist der Bezug auf ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Dies wird mit der Bezugnahme auf das Einzelhandelskonzept, aus welchem sich der Bebauungsplan ableitet, erfüllt. Die Anwendung des Paragraphen begründet sich aus dem Bedürfnis, schädlichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche abzuwenden und dem Ziel der Sicherung des Nahversorgungszentrums. Da die Festsetzungen keine zusätzlichen Rechte schaffen werden, wird von keinen negativen Auswirkungen für den Einzelhandel der Stadt Weinheim ausgegangen.

Um für Hauptzentren schädliche Ansiedlungen an diesem Standort zu vermeiden werden mithilfe des § 9 Abs. 2a BauGB nur Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen. Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente ist dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim entnommen.

Zentrenrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung und Sportartikel mit Ausnahme von so genannten Hartwaren (wie Fahrräder, Fitnessgeräte, Surfbretter etc.)
- Elektrowaren/ Elektrotechnik (Elektronische Haushaltsgeräte und Unterhaltungselektronik)
- Multimedia, Foto, Optik
- Bücher, Bürobedarf
- Spielwaren, Hobby
- Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck

Dies stellt eine Negativliste dar, da nur zentrenrelevante Sortimente definiert sind. Die im Bebauungsplan definierte Liste mit zentrenrelevanten Sortimenten ist dem Einzelhandelskonzept entnommen. Die Festsetzung der Sortimentsbegrenzung wird getroffen um negative Auswirkungen auf zentralen Versorgungsbereichen zu vermeiden.

In diesem Bereich der B 3 finden sich unterschiedliche Nutzungen, die in dieser Mischung als unschädlich angesehen werden. Daher ist eine genaue Steuerung der Nutzung mithilfe der Baugebiete der BauNVO zum Zwecke der Steuerung der Einzelhandelssituation nicht notwendig. Damit wird planerische Zurückhaltung geübt.

5.1.3. Alternative Festsetzungsmöglichkeiten

Alternativen zur Ausweisung eines Sondergebiets (SO) in einem Teilbereich und der parallelen Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB in einem anderen Teilbereich zur Umsetzung der Planung wurden verworfen. Als alternative Festsetzungsmöglichkeiten wurde eine Ausweisung als Kerngebiet (MK), als Gewerbegebiet (GE) in Erwägung gezogen.

Kerngebiet (MK)

Eine Ausweisung als Kerngebiet nach § 7 BauNVO kommt nicht in Frage, da hierfür eine bestimmte Nutzungsmischung notwendig wäre. Diese ist, mit der sehr starken Einzelhandelsprägung, nicht vorhanden. Außerdem ist diese Art an Gebietsentwicklung an der Stelle nicht erwünscht, da Sie weitere, für das Gebiet unerwünschte Nutzungen, z.B. Vergnügungsstätten ermöglicht.

Gewerbegebiet (GE)

Eine Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO würde, den Handwerksbetrieb sichern, allerdings wären Wohnungen und großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dies würde ein Ziel des Bebauungsplans, die bestehenden Nutzungen zu sichern, zuwider laufen.

5.2. Kennzeichnungen

Bodenverunreinigungen

Aufgrund der vorgefundenen Bodenverunreinigungen (siehe 1.4.4) werden die entsprechenden Flurstücke im Bebauungsplan gekennzeichnet. Damit werden die aktuellen und zukünftigen Grundstücksnutzer, im Falle eines Umbaus, über die Situation informiert und ein fachgerechter Umgang, in Verbindung mit weiteren bestehenden Gesetzen, mit den Altlasten veranlasst.

Überflutungsflächen

Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb der in den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten dargestellten Überflutungsflächen für extreme Hochwasser (HQ_{Extrem}), allerdings außerhalb der Überschwemmungsgebiete eines hundertjährigen Hochwassers (HQ_{100}). Damit ist die Ausweisung eines Baugebiets grundsätzlich möglich. Insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist die Ausweisung eines Baugebiets in Abwägung sämtlicher Belange, insbesondere auch der Lage in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, vertretbar, weil das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist.

6. Verzeichnis der Gutachten

Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters, Bergstraße 97-99, 69469 Weinheim (15.08.2016)

Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung Edeka aktiv markt Brand, Bergstraße 97, 69469 Weinheim (27.06.2014)

Stellungnahme zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung Edeka E aktiv markt Brand Bergstraße 97, Weinheim, Stadt + Handel, Karlsruhe 27.06.2014 (17.03.2017)