

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 065.3 „Multzentrum“

1. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 65.3 „Multzentrum“ umfasst den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans 65.C „Multzentrum“. Das Gebiet wird bereits baulich genutzt. Hier befindet sich ein Einkaufszentrum mit ca. 12.000 m² Verkaufsfläche. Die Bebauung ist überwiegend zweigeschossig.

Der ca. 3,1 ha große Geltungsbereich liegt in der Weststadt zwischen Mannheimer Straße, Händelstraße, Stahlbadstraße und Zedernweg. Er enthält folgende Flurstücke: 9279/22 (Stahlbadstraße, teilweise), 11759 (Zedernweg), 11760 (Schlehdornweg, teilweise), 13448 und 13448/1 (Mannheimer Straße, teilweise).

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Der alte Bebauungsplan Nr. 65.C setzt ein Kerngebiet fest. Dies ist sinnvoll in Stadt'kernen', die vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, aber auch dem Wohnen dienen sollen. Die im alten Bebauungsplan ermöglichte und ursprünglich hier auch vorgesehene 14-geschossige Wohnbebauung über dem Multzentrum entspricht allerdings nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen und soll daher ausgeschlossen werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandel soll jedoch weiterhin aufbauend auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim verbindlich geregelt werden.

Der alte Bebauungsplan setzt darüber hinaus im Bereich des Multzentrums öffentliche Verkehrsflächen fest, die nicht der Realität entsprechen. Das gesamte Grundstück ist samt Verkehrsflächen in Privatbesitz. Die Dimensionierung der heutigen Verkehrsflächen und der Verlauf durch die Stellplatzflächen führen jedoch zu keinen grundsätzlichen Problemen, so dass die Festsetzung von Verkehrsflächen entfallen kann, so dass für weitere Planungen größere Flexibilität ermöglicht wird.

Ein weiterer Anlass der Planung war, dass der im Multzentrum ansässige Betreiber für einen Teilbetrieb zur Schaffung größerer Lagerflächen auf der Westseite des Gebäudes, zum Zedernweg hin, eine Erweiterung der vorhandenen Lagerfläche auf ca. 120 m² beantragt hatte. Das geplante Lager würde jedoch mit einer nicht unerheblichen Fläche in den bestehenden, ca. 3,75 m hohen, dicht begrünten Wall eingreifen, der den Baukörper des Multzentrums gegenüber dem Wohnge-

biet abschirmt. Bei der Durchführung einer solchen Baumaßnahme würde wahrscheinlich ein erheblicher Teil der recht stattlichen Bäume und Sträucher entfallen, und Beeinträchtigungen des Wurzelwerks anderer Bäume und damit von deren Standfestigkeit wären wahrscheinlich. Dies ist städtebaulich nicht gewünscht.

Daher ist die Aufhebung des alten Bebauungsplans sowie die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

3. Aussagen des Einzelhandelskonzepts

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim wurde vom Gemeinderat am 22.11.2000 zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung beschlossen und parallel zur Erstellung dieses Bebauungsplans aktualisiert. 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 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.

4. Begründung der Festsetzungen

Beim Multzentrum handelt es sich um das Versorgungszentrum für die Weststadt. Es ist ein typisches Einkaufszentrum mit hohem Flächenbedarf, wie es in Innenstädten kaum realisierbar wäre. Die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 22.04.1993 schreibt daher für Einkaufszent-

ren, „die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können“, die Festsetzung eines Sondergebietes vor.

Mit der festgesetzten Baumasse und Gebäudehöhe wird eine Erweiterung der heutigen einzelhandelsrelevanten Baumasse um ca. 25 % ermöglicht. Die Höhe des zweigeschossigen Bestandes soll dabei nicht überschritten werden.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen orientiert sich am Bestand. Die durch das Grundstück des Multzentrums verlaufende Erschließungsstraße des Parkplatzes bzw. die Anbindung an die Mannheimer Straße muss in ihrer Lage und Größe nicht festgesetzt werden, da eine gute Er-

schließung ohnehin „lebensnotwendig“ für das Einkaufszentrum ist.

Der bestehende Grünwall dient einerseits als Immissionsschutz gegenüber dem benachbarten Wohngebiet und wurde entsprechend der heutigen Dimensionierung festgesetzt. Die durch den dichtbegruñten Wall entstehende grüne Zäsur zwischen dem Wohngebiet und dem Multzentrum ist ortsbildprägend und städtebaulich sinnvoll. Andererseits sind die in Verlängerung der Westtangente in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünflächen südlich der Mannheimer Straße im Rahmen der Landschaftsplanung für den Flächennutzungsplan als Bestandteile des sogenannten „Grünen Rings“ als besonders wichtig für das Stadtklima beurteilt wurden. Daher soll der dortige Grünbestand zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft erhalten bleiben.