



BEBAUUNGSPLAN NR. 31.2.20

“EINZELHANDELS- UND VERGNÜGUNGSSTÄTTENREGULIERUNG AM INDUSTRIEHAFEN”

Begründung

60.14.0 - 31.2.20

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	03.03.2009
Öffentliche Bekanntmachung	05.03.2009
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	27.10.2011
Öffentliche Bekanntmachung	10.10.2011
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	28.11.11-30.12.11
2. Planauslegung (§4a Abs. 3 BauGB)	22.08.14 – 22.09.14
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	24.03.2015
Inkrafttreten	07.05.2015

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"
14.10.2014

BEBAUUNGSPLAN NR. 31.2.20	1
Begründung.....	1
1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG, PLANUNGSGEGENSTAND, ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	3
1.1 Vorhaben	3
1.2.1 Anwendbarkeit des § 9 Abs. 2a BauGB	4
1.2.2 Anwendbarkeit des § 9 Abs. 2b BauGB	5
1.3 Erforderlichkeit des Bebauungsplans, Ziele und Zweck.....	5
1.4 Grenzen des Geltungsbereichs	7
1.5 Bestehende Nutzungen	7
2. VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET.....	7
2.1 Bestehendes Planungsrecht und formelle Planungen	7
2.1.1 Regionalplan	7
2.1.2 Darstellungen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans	8
2.1.3 Bestehende Bebauungspläne	9
2.2 Informelle Planungen	9
2.2.1 Modell Räumliche Ordnung.....	9
2.2.2 Zentrenkonzept der Stadt Mannheim	10
2.2.2.1 Sortimentszuordnung.....	10
3. PLANUNGSKONZEPTION.....	12
3.1 Durch den Bebauungsplan ermöglichte Art der Nutzung	12
3.2 Umweltbelange	12
3.3 Festsetzungen des Bebauungsplans.....	12
4. VERFAHREN	14
4.1 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	14
4.2 Beeinträchtigung von Schutzgütern	14
4.3 Folgen des vereinfachten Verfahrens	14
5. UMWELTBELANGE	14
6. VORAUSSETZUNGEN DER VORLIEGENDEN PLANUNG	15
6.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind städtebaulich gerechtfertigt.....	16
6.2 Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind rechtlich zulässig.....	16
6.3 Der Bebauungsplan ist umsetzbar	17
6.4 Der Bebauungsplan fördert bzw. verhindert bestimmte Nutzungen im Einklang mit dem Zentrenkonzept	17
6.5 Der Bebauungsplan stellt keine ausschließliche Verhinderungsplanung dar.....	17
6.6 Der Bebauungsplan hat eine sachgerechte Konzeption zur Grundlage	17
6.7 Der Bebauungsplan schafft städtebauliche Ordnung	18
6.8 Besondere städtebauliche Rechtfertigung des Bebauungsplans.....	18
6.8.1 Der Bebauungsplan bewirkt den Schutz des zentralen Versorgungsbereichs in Neckarstadt-West.....	18
6.8.2 Der Bebauungsplan verhindert schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Neckarstadt-West.....	19
6.8.3 Der Bebauungsplan setzt das Zentrenkonzept der Stadt um.....	19
7. ABWÄGUNG	21
7.1 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten	21
7.2 Konfliktdarstellung.....	22
7.2.1 Bestehende Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel.....	22
7.2.2 Einschränkung des Eigentums	22
7.2.3 Anbindung durch den ÖPNV	23
7.2.4 Zeitgemäße Nahversorgung.....	23
7.3 Zusammenfassende Abwägung.....	24
8. KOSTEN.....	26

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"
14.10.2014

1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG, PLANUNGSGEGENSTAND, ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

1.1 Vorhaben

Der gemäß § 30 Abs. 3 BauGB einfache Bebauungsplan Nr. 31.2.20 dient der Umsetzung des Zentrenkonzepts der Stadt Mannheim und bezweckt den Schutz der integrierten Einkaufslage und damit des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteils Neckarstadt-West. Zu diesem Zweck schließt er den zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet als nicht integrierter Lage aus. Hierzu wird von der Möglichkeit des § 9 Abs. 2a BauGB Gebrauch gemacht, das heißt, es wird ohne Festsetzung einer Baugebietsart festgesetzt, dass eine bestimmte Art der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen, hier zentrenrelevanter Einzelhandel, nicht zulässig ist. Ebenso wird von der Möglichkeit des § 9 Abs. 2b BauGB Gebrauch gemacht, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) Vergnügungsstätten auszuschließen.

Standort in integrierter Lage bedeutet,

- wenn sich der Standort in oder nahe von Innenstädten, Stadtteilzentren und Ortskernen sowie Nebenzentren befindet,
- wenn dort öffentliche oder private Infrastruktureinrichtungen angeboten werden,
- wenn er mit ÖPNV-Anschlüssen angebunden oder anbindbar ist und
- wenn er einen Bezug zur wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung im landesplanerischen Versorgungsbereich bzw. im Einzugsbereich hat.

Diese Voraussetzungen liegen in dem im Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich von Neckarstadt-West unzweifelhaft vor, dessen Entwicklung durch eine Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels im Plangebiet dieses Bebauungsplans gefährdet würde.

Da das Plangebiet außer von zwei Baufluchtenplänen, die aber keine Nutzungsauswirkungen haben, bisher nicht überplant ist, kommen die Regelungen des § 34 BauGB zum Tragen. Auf Grund der bestehenden Nutzung ist es naheliegend das Gebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches Industriegebiet einzuschätzen. Dort wäre also auch Einzelhandel, wenn auch unter der Großflächigkeit, möglich. Großflächigkeit wäre nur in einem faktischen Einzelhandels-Sondergebiet möglich. Hierfür gibt es jedoch keine Anhaltspunkte. An der Einschätzung als faktisches Industriegebiet ändert sich durch diesen Bebauungsplan nichts. Aus diesem Grunde wäre auch die Ausschlussmöglichkeit von Vergnügungsstätten gemäß § 9 Abs. 2b BauGB nicht erforderlich. Da jedoch langfristig nicht absehbar ist, wie sich die

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"

14.10.2014

Gebietsstruktur weiter entwickelt, erscheint es sinnvoll, wenn sich schon die Möglichkeit des Ausschlusses bietet, diesen auch durchzuführen.

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt (siehe hierzu Kapitel 4).

1.2.1 Anwendbarkeit des § 9 Abs. 2a BauGB

Grundvoraussetzung der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB ist das Vorliegen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Das Plangebiet wird zwar von zwei Bauflichtenplänen aus den Jahren 1954 und 1958 berührt, dies ist jedoch unschädlich.

Nicht angewendet werden kann die Vorschrift für Gebiete, in denen Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB vorliegen (qualifizierte Bebauungspläne), liegen hingegen einfache Bebauungspläne gemäß § 30 Abs. 3 BauGB vor, die kein Baugebiet im Sinne der §§ 2 ff. BauNVO festsetzen, steht der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB nichts im Wege, denn bei diesen richtet sich der Zulässigkeitsmaßstab im Übrigen nach § 34 BauGB.¹ Dies muss dann erst recht für die vorliegenden Bauflichtenpläne gelten, die nur Aussagen über Bauflichten treffen.

Eine weitere Voraussetzung der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB ist, dass insbesondere ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.

Ein derartiges Konzept liegt in Mannheim in Form des am 08.02.2000 beschlossenen Zentrenkonzeptes vor. Diesem Zentrenkonzept liegen Daten aus dem Jahre 1997 zu Grunde. Daher hat der Gemeinderat am 28.04.2009 die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes beschlossen, um auch weiterhin die Entwicklung in der Innenstadt und der zentralen Bereiche in den Stadtbezirken positiv begleiten zu können. Die Fortschreibung stellt eine Ergänzung und Weiterentwicklung dar, ändert aber nicht die bisherigen Leitlinien. Sie soll auch weiterhin als Grundlage und Orientierung für die Bauleitplanung dienen, den Gesamtrahmen für die Beurteilung von Einzelvorhaben darstellen sowie Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel schaffen.

Letztlich sollen in den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 BauGB vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, des-

¹ Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 9, Randnummer 242a

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"

14.10.2014

sen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein. Auch diese Voraussetzung ist erfüllt, da der betroffene zentrale Versorgungsbereich von Neckarstadt-West gemäß § 34 Abs. 2 BauGB die Voraussetzungen bietet, Vorhaben zuzulassen, die dem Bereich dienen. Der Bereich ist in großen Teilen als faktisches Mischgebiet (MI) gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO einzuschätzen.

1.2.2 Anwendbarkeit des § 9 Abs. 2b BauGB

Ebenfalls Grundvoraussetzung dieser Vorschrift zum Ausschluss von Vergnügungsstätten ist das schon festgestellte Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Des Weiteren muss eine der Voraussetzungen des § 9 Abs. 2b, Nr. 1 und/oder Nr. 2 BauGB erfüllt sein.

Die Nummer 1 scheidet aus, da keine schützenswerten Wohnnutzungen, Kirchen oder Ähnliches im Plangebiet vorhanden sind. Hingegen ist die Nummer 2 einschlägig, da die dort genannten Folgen, also eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zumindest langfristig gesehen, möglich werden kann.

1.3 Erforderlichkeit des Bebauungsplans, Ziele und Zweck

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plangebiet dieses Bebauungsplans unterliegt größtenteils dem Beurteilungsmaßstab des § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 BauNVO. Das heißt, zentrenrelevanter Einzelhandel ist als Gewerbebetrieb aller Art zulässig.

Nicht zulässig wären in diesem faktischen Industriegebiet an sich ohnehin Vergnügungsstätten. Aber die Nutzungsregeln dieses Bebauungsplans sind langfristig angelegt. Es ist nicht vorhersehbar, wie und ob sich die Gebietsstruktur im Laufe der Jahre verändern wird, möglich ist eine schleichende Veränderung hin zum Gewerbegebiet. Dies ist möglich, da Gewerbegebietsnutzungen, außer Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise, in Industriegebieten in der Regel auch zulässig sind, was eben die Veränderung des Gebietscharakters nach sich ziehen kann. Somit ist auch diese Regelung, der Ausschluss von Vergnügungsstätten, für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, da Vergnügungsstätten geeignet sind einen Trading-Down-Effekt hervorzurufen und das Bodenpreisgefüge zu gefährden.

Eine der Aufgaben der Bauleitplanung ist es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB, die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrau-

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"

14.10.2014

chernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dadurch soll erreicht werden, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Versorgungseinrichtungen angemessen berücksichtigt werden. Hierin liegt ein unmittelbarer städtebaulicher Bezug, z. B. um der Verdichtung bestimmter Stadtviertel, vor allem von Innenstädten und Ortszentren entgegenzuwirken. Die verbrauchernahe Versorgung durch Ansiedlung der Betriebe des Einzelhandels an städtebaulich integrierten Standorten ist ein wesentliches Anliegen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bedeutet, dass die Einzelhandelsbetriebe an gut erreichbaren Standorten errichtet werden, insbesondere an Standorten in Übereinstimmung mit der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde. Diese Belange heben die Verpflichtung der Gemeinde hervor, die vorhandenen planungsrechtlichen Instrumente zu nutzen.²

An diesen Punkten setzt die Erforderlichkeit der Aufstellung dieses Bebauungsplans bezüglich zentrenrelevanten Einzelhandel ein, denn es lag im Bereich des Industriehafens, konkret an der Friesenheimer Straße im Stadtteil Neckarstadt-West eine Bauvoranfrage vor, die u. a. eine Verkaufsstätte zum Inhalt hat. Das Plangebiet des Bebauungsplans kann daher attraktiv für weitere Ansiedlungen von zentrenrelevantem Einzelhandel sein und eine genehmigte Anlage könnte Vorbildwirkung für weitere entsprechende Anlagen entfalten.

Hinzu kommt, dass der Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg vom 21.02.2001 diese Erforderlichkeit der Planung zwingend vorgibt. So heißt es dort unter Punkt 4.3.1: *"[...] so kann eine weitere Fehlentwicklung nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die BauNVO 1990 verhindert werden.³ Dies gilt insbesondere für Industrie- und Gewerbegebiete. In diesen Fällen ergibt sich somit ein Planungserfordernis und damit eine Planungspflicht [...]. Die zeit- und sachgerechte Erfüllung dieser Aufgaben ist von den Aufsichtsbehörden zu überwachen und gegebenenfalls im Aufsichtswege durchzusetzen"*.

Die Stadt Mannheim kommt dieser Verpflichtung sukzessive und anlassbezogen (Bauantrag bzw. Bauvoranfrage) nach. Hier ist zwar in einem Ausnahmefall kein Bebauungsplan anzupassen, da kein entsprechender vorhanden ist, aber die Verpflichtung wird dennoch insoweit erfüllt, als eben der zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen wird.

² Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, 8. Auflage, Randnr. 72

³ Hintergrund hierfür ist, dass Bebauungspläne auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1962 und 1968 nicht die Möglichkeit bieten, großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel zu verhindern und dies außerhalb der Bebauungsplangebiete in den meisten Fällen auch nicht durch das Einfügebot des § 34 BauGB erreicht werden kann.

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"
14.10.2014

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans in der beabsichtigten Form ist somit gegeben, da die vorgenannten Punkte alle für die Planung in dieser Form sprechen.

1.4 Grenzen des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird im Vergleich zu dem des Aufstellungsbeschlusses verkleinert, da der Bereich südlich des Hafenbeckens anderen Nutzungsstrukturen unterliegt. Veränderungen des Geltungsbereichs aus städtebaulichen Erfordernissen wurden im Aufstellungsbeschluss vorbehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 31.2.20 grenzt im Norden an die Diffenéstraße, im Süden an die Inselstraße, im Nordwesten reicht er bis zum Ende des Bebauungszusammenhangs, im Südwesten wird er von der Friesenheimer Straße begrenzt, während jetzt im Osten das Hafenbecken 4 die neue Begrenzung darstellt.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 100 Hektar.

1.5 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet wird industriell/gewerblich genutzt, es befinden sich dort bedeutende Industrieunternehmen, z. B. aus der Schmiermittel- und Lebensmittelbranche. Aber auch Mühlen, Logistiker und zahlreiche andere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Keiner dieser ansässigen Betriebe gleich welcher Art ist von diesem Bebauungsplan in irgendeiner Weise betroffen.

Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind soweit ersichtlich nicht vorhanden.

2. VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET

2.1 Bestehendes Planungsrecht und formelle Planungen

2.1.1 Regionalplan

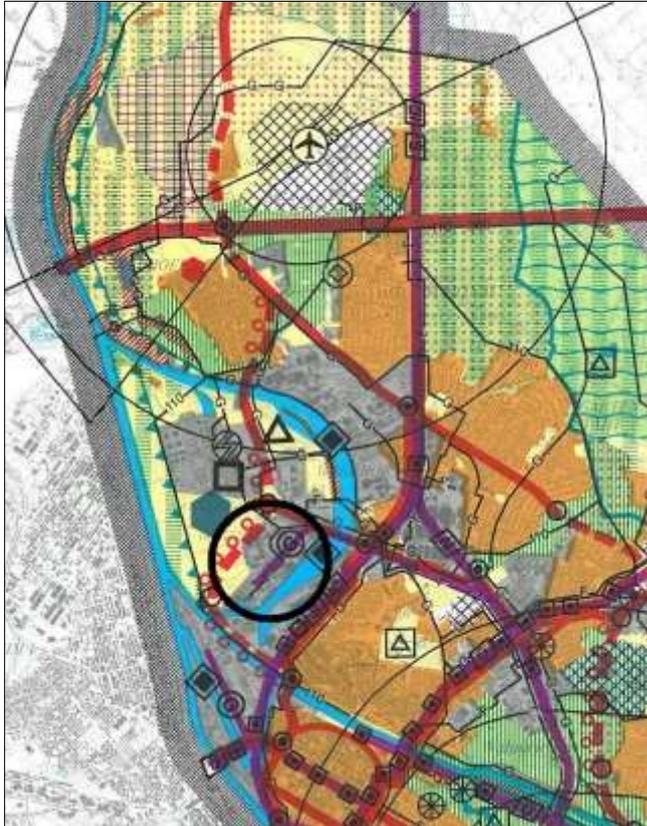
Der am 04.12.1992 von der Verbandsversammlung des Regionalverbands Unterer Neckar und am 02.12.1993 vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg genehmigte Regionalplan "Unterer Neckar" weist das Plangebiet dieses Bebauungsplans als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe aus.

Das Plankapitel Einzelhandel des Regionalplans wurde im Jahr 2006 fortgeschrieben. Die Teilfortschreibung bestätigt, dass so weitgehend wie möglich beim zentralörtlich gebundenen Einzelhandel an der Versorgung im Kernbereich des zentralen Ortes festgehalten werden

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"

14.10.2014

soll und auf eine möglichst günstige Zuordnung zu zentralen Versorgungsbereichen hinzuwirken ist. Sie bestätigt das Ziel der verbrauchernahen Versorgung. Im Hinblick auf die innerörtliche Versorgung des Stadtteils Neckarstadt-West werden die Ziele der Regionalplanung in diesem Bebauungsplan vollinhaltlich umgesetzt und es wird dem Anpassungsgebot aus § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan

2.1.2 Darstellungen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan 2015/2020, der am 15.07.2006 (Feststellungsbeschluss erfolgte am 03.05.2006) durch Bekanntmachung wirksam wurde, enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Darstellung gewerbliche Baufläche und Sondergebiet Hafen.

Da dieser Bebauungsplan keine Baugebietsart festsetzt, kann er den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widersprechen. Er würde es aber auch nicht wenn er Industriegebiet festsetzen würde.

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"
14.10.2014



Flächennutzungsplan 2015

2.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich zwei Baufluchtenpläne, die Nr. 31.2.1 vom 26.06.1958 und die Nr. 32.2.2 vom 23.02.1954. Diese setzen, wie der Name schon sagt, lediglich Baufluchten fest. Alle anderen Regelungen, wie z. B. Art und Maß der Nutzung, richten sich nach § 34 BauGB. Dies wird auch durch diesen Bebauungsplan nicht anders.

2.2 Informelle Planungen

2.2.1 Modell Räumliche Ordnung

Nach den Vorgaben des Modells Räumlicher Ordnung vom 12.05.1992 ist die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen ein unverzichtbarer Bestandteil kommunaler Wirtschaftsförderungspolitik. Über ein umfangreiches Angebot gewerblicher Bauflächen sollen sowohl die ortsansässigen Betriebe die Möglichkeit zur Expansion als auch neue Gewerbebetriebe die Voraussetzung zur Ansiedlung erhalten. Einer der Leitsätze des Modells Räumliche Ordnung lautet, dass die vorhandenen gewerblichen Bauflächen und die Mischgebiete grundsätzlich in ihrer Ausdehnung erhalten bleiben sollen und nach und nach flächendeckend mit Baurecht belegt werden sollen, um der Wirtschaft für künftige Investitionsvorhaben die notwendige Sicherheit zu geben. Diese Planung befindet sich somit nicht im Widerspruch mit dem Modell Räumliche Ordnung.

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"
14.10.2014

2.2.2 Zentrenkonzept der Stadt Mannheim

Leitziel des Zentrenkonzeptes, das vom Gemeinderat im Februar 2000 beschlossen wurde und das ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt, ist es den vorhandenen Bestand zu sichern bzw. so weiterzuentwickeln, dass dabei der vorhandenen städtischen Zentrenstruktur Rechnung getragen wird, d. h. die funktionale Zuordnung der Einzelhandelsbetriebe – insbesondere auch der Einzelhandelsgroßbetriebe – hat sich an der bestehenden funktional-räumlichen Gliederung der Stadt und ihrer Versorgungsbereiche zu orientieren. Ausgehend von diesem Leitziel ergeben sich folgende Einzelziele:

- Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität und Zentralität der Innenstadt
- Sicherung und Weiterentwicklung leistungsfähiger Stadtteilzentren
- Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung innerhalb der Wohnquartiere
- Erhaltung kurzer Versorgungswege
- Sicherung der gewerblichen Bauflächen für produzierendes Gewerbe und Handwerk
- Räumliche Steuerung des Einzelhandels auf die städtebaulich richtigen Standorte
- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel
- Entwicklung von Zukunftsperspektiven für mittelständische Einzelhandelsbetriebe.

Dem Zentrenkonzept liegen Daten aus dem Jahre 1997 zu Grunde. Daher hat der Gemeinderat am 28.04.2009 die Fortschreibung des Zentrenkonzepts beschlossen, um auch weiterhin die Entwicklung in der Innenstadt und der zentralen Bereiche in den Stadtbezirken positiv begleiten zu können. Die Fortschreibung stellt eine Ergänzung und Weiterentwicklung dar, ändert aber nicht die bisherigen Leitlinien. Sie soll auch weiterhin als Grundlage und Orientierung für die Bauleitplanung dienen, den Gesamtrahmen für die Beurteilung von Einzelvorhaben darstellen sowie Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel schaffen.

Dieser Bebauungsplan befindet sich im Einklang mit dem Zentrenkonzept.

2.2.2.1 Sortimentszuordnung

Es ist erforderlich, als Grundlage des Zentrenkonzepts eine Sortimentsliste zu erstellen, die die zentrenrelevanten und die nicht zentrenrelevanten Sortimente ausweist. Diese sind bei den Festsetzungen dieses Bebauungsplans aufgelistet.

2.2.2.2 Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente.

Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der Innenstadt und für die sonstigen zentralen Bereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten Auswirkungen möglich, wenn entsprechende Angebote außerhalb der zentralen Bereiche angesiedelt werden.

Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten an nicht integrierten Standorten den städtebaulichen Zielen des Zentrenkonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (z. B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollen jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Die Flächen für diese Sortimente sollen aber 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Diese Größenordnung entspricht auch den Vorgaben des Regionalplans Rhein-Neckar-Odenwald. Eine Begrenzung auf maximal 800 m² (bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben) ist nicht erforderlich, da großflächige Einzelhandelsbetriebe im GI, also auch im faktischen GI, ohnehin nicht zulässig sind.

2.3 Sonstige Vorgaben und planerisch bedeutsame Aussagen

Der **Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg** vom 21.02.2001 stellt den Einzelhandel als tragende Säule der Stadtentwicklung und Stadterhaltung fest. Von besonderer Bedeutung sind dabei unter anderem

- die Belebung der Innenstädte und Nebenzentren, sowie Ortszentren und
- die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung.

Entscheidend für diesen Bebauungsplan sind die folgenden Forderungen und Aussagen:

1. Der Einzelhandelserlass definiert zentrenrelevante Sortimente. Hierbei sind die jeweiligen örtlichen Begebenheiten der Gemeinden zu berücksichtigen. Dies wurde im Zentrenkonzept der Stadt Mannheim so gehandhabt und die Sortimente angepasst.

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"
14.10.2014

2. Er fordert die Beschränkung des Einzelhandels in Baugebieten insbesondere in Misch- und Gewerbegebieten bei Gefahr einer unerwünschten Agglomeration, bzw. zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche.

Als Fazit aus den 2 genannten Anforderungen ergibt sich, dass dieser Bebauungsplan diese Anforderungen erfüllt.

3. PLANUNGSKONZEPTION

Es wird in diesem Kapitel der Inhalt des Bebauungsplans dargestellt.

3.1 Durch den Bebauungsplan ermöglichte Art der Nutzung

Dieser Bebauungsplan setzt keine Art der Nutzung fest. Diese richtet sich nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 BauNVO.

Ausgeschlossen werden im Gesamtbereich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten sein, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe hingegen sind zulässig. Ausnahmsweise sind auch zentrenrelevante Randsortimente nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie 10 % der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten⁴, sowie Verkaufsstellen von Handwerkern für selbst produzierte auch zentrenrelevante Produkte⁵, dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk.

3.2 Umweltbelange

Dieser Bebauungsplan, der lediglich zentrenrelevanten Einzelhandel und Vergnügungsstätten ausschließt, trifft keine Regelungen hinsichtlich der Grünordnung. Der Bereich ist allerdings ohnehin nahezu komplett versiegelt. Es finden durch diesen Bebauungsplan keine weiteren Eingriffe statt, die nicht auch ohne diesen Bebauungsplan möglich wären.

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Plangebiet nicht zulässig sind gemäß § 9 Abs. 2a BauGB Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:

- (Schnitt-) Blumen
- Bastel- und Geschenkartikel

⁴ siehe auch die Vorgaben der Fortschreibung des Zentrenkonzepts, Kapitel 2.6.1 und 2.6.2

⁵ Kapitel 2.6.4 der Fortschreibung

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"
14.10.2014

- Bekleidung aller Art
- Briefmarken
- Campingartikel
- Computer, Kommunikationselektronik
- Drogeriewaren
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren / Bestecke
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Nahrungs- und Genussmittel
- Optik und Akustik
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Pharmazeutika
- Reformwaren
- Sanitärwaren
- Schmuck-, Gold- und Silberwaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschließlich Sportgeräte
- Teppiche
- Tonträger
- Uhren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitungen / Zeitschriften

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- branchentypische zentrenrelevante Randsortimente zulässiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe bis 10 % der zulässigen Verkaufsfläche,
- für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten Waren auf einer untergeordneten Fläche (Handwerkerprivileg). Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk.

Des Weiteren sind im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 2b BauGB Vergnügungsstätten jeglicher Art nicht zulässig.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"

14.10.2014

4. VERFAHREN

Das Baugesetzbuch bietet die Möglichkeit, Bebauungspläne in den so genannten vereinfachten und beschleunigten Verfahren aufzustellen, sofern die in den §§ 13 und 13a BauGB dargelegten Voraussetzungen vorliegen.

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a und 2b BauGB enthält, wie es § 13 Abs. 1 BauGB als eine der Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren vorgibt.

Die weiteren Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen ebenfalls vor, dies sind:

4.1. Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Es wird in diesem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

4.2 Beeinträchtigung von Schutzgütern

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB⁶ genannten Schutzgüter. Es werden durch diesen Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB enthält keine zusätzlichen, wesentlichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen verursacht.

4.3 Folgen des vereinfachten Verfahrens

Konsequenz der Durchführung des vereinfachten Verfahrens ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Außerdem wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen, § 4 c ist nicht anzuwenden (alle genannten Vorschriften sind solche des Baugesetzbuchs).

5. UMWELTBELANGE

⁶ Diese Schutzgüter sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"
14.10.2014

Wie gerade ausgeführt wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Hierdurch wird die Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entbehrlich. Es wurde bereits erwähnt, dass durch diesen Bebauungsplan ohnehin keine Umweltauswirkungen verursacht werden (siehe auch Punkt 3.2). Durch die Verhinderung weiterer Einzelhandelsbetriebe sind erheblich zusätzlichen Verkehr erzeugende Nutzungen nicht mehr möglich, wodurch weitere Belastungen durch Verkehr und Verkehrsimmissionen verhindert werden.

6. VORAUSSETZUNGEN DER VORLIEGENDEN PLANUNG

Die Fortschreibung des Zentrenkonzepts führt zur Situation im Stadtteil das Folgende aus:

Das B-Zentrum⁷ Neckarstadt-West befindet sich im südlichen Bereich des Stadtbezirks und erstreckt sich im Wesentlichen vom Alten Messplatz entlang der Mittelstraße.

Neben dem zentralen Bereich Mittelstraße gibt es in der Neckarstadt-West noch den Einzelhandelsschwerpunkt Industriehafen mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Sortiment. Der Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich in nicht integrierter Lage. Er ist aber nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sondern südlich des Hafenbeckens.

Neckarstadt-West hat eine Kaufkraftbindungsquote von 58 % insgesamt, bedingt durch die Nähe zur Innenstadt, im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aber annähernd 100 %. Räumlich betrachtet haben 99 % der Einwohner die Möglichkeit der fußläufigen Nahversorgung in einer Entfernung von bis zu 500 m, dies ist ein sehr guter Wert, der beste aller Stadtbezirke in Mannheim.

Ziel muss es sein, die bestehenden Nahversorgungsstrukturen zu erhalten. Weitere Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten sollen vermieden werden, um die Entwicklung des Zentrums Neckarstadt-West und sonstiger naheliegender zentraler Bereiche anderer Stadtbezirke sowie die bestehenden Nahversorgungsstrukturen nicht zu gefährden.

Bei der künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung im Stadtbezirk soll im Sinne eines lebendigen Zentrums der schon stark ausgedehnte zentrale Bereich nicht weiter ausgeweitet werden. Stattdessen soll geprüft werden, ob und inwieweit innerhalb des zentralen Bereichs

⁷ B-Zentren sind durch folgende Merkmale gekennzeichnet: relativ hohe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben, gutes Nahversorgungsangebot und darüber hinaus auch Angebote im sonstigen zentrenrelevanten Bereich sowie ein relativ breit gefächertes Dienstleistungsangebot. Die Erhaltung dieser Zentren ist von hoher Bedeutung, denn sie bieten auch für weniger mobile Menschen die Möglichkeit einer umfassenden Versorgung.

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"

14.10.2014

durch Flächenzusammenlegungen wirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächengrößen geschaffen werden können.

6.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind städtebaulich gerechtfertigt

Diese allgemeine Rechtfertigung ist in erster Linie im Zusammenhang mit der Erforderlichkeit des Bebauungsplans zu sehen (siehe Kap. 1.3).

Die Zielsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechen den im Baugesetzbuch im § 9 Abs. 2a definierten Grundsätzen, die auch im Zusammenhang mit § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB, der besagt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen sind, zu sehen sind. Dies soll für Neckarstadt-West verwirklicht werden.

Die Steuerung des Einzelhandels hat eine zunehmende Bedeutung für Neckarstadt-West erlangt, um im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung die verstärkte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten zu verhindern.

Zur Erreichung der Zielsetzungen des Bebauungsplans sind die Festsetzungen unabdingbar, denn geltendes Recht gibt nicht die Möglichkeit, zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet auszuschließen.

6.2 Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind rechtlich zulässig

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans, der die Art der Nutzung regelt, finden ihre Rechtsgrundlage im § 9 Abs. 2a und 2b BauGB.

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"
14.10.2014

6.3 Der Bebauungsplan ist umsetzbar

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind klar und widerspruchsfrei umzusetzen, da die Sortimente, die im Plangebiet nicht angeboten werden dürfen, genannt sind. Somit ist auch die Einhaltung überprüfbar. Die Festsetzungen lassen keinen Raum für Interpretationen.

6.4 Der Bebauungsplan fördert bzw. verhindert bestimmte Nutzungen im Einklang mit dem Zentrenkonzept

Diese Planung zielt darauf ab, den zentrenrelevanten Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verhindern und ihm eine Entwicklungsperspektive in den integrierten Lagen zu bieten. Sie besitzt den positiven Grundgedanken des Erhalts der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs von Neckarstadt-West. Sie ist Teil des städtebaulichen Gesamtkonzepts der Stadt Mannheim, die Stadtteilzentren und die Innenstadt zu fördern und zu erhalten.

6.5 Der Bebauungsplan stellt keine ausschließliche Verhinderungsplanung dar.

Diese Planung ist keine Verhinderungsplanung. Sie stellt vielmehr eine Negativplanung dar, um die dargestellten positiven Planungsziele zu erreichen. Die Planung entspricht dem planerischen Willen der Stadt Mannheim, die Vorgaben des Zentrenkonzepts umzusetzen. Sie will dazu beitragen, zentrenrelevanten Einzelhandel in Neckarstadt-West eben zentrennah und nicht peripher anzusiedeln. Sie wird auch dazu dienen, Vergnügungstätten im Plangebiet fern zu halten um den Gebietscharakter nicht zu gefährden.

6.6 Der Bebauungsplan hat eine sachgerechte Konzeption zur Grundlage

Dieser Prüfpunkt ist ebenfalls erfüllt, denn Grundlage der Planung ist das gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 von der Stadt beschlossene Zentrenkonzept. Die weitere Konzeption, die auf eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebiets abzielt ist ebenfalls deutlich erkennbar. Neben den genannten Zielen für das Stadtteilzentrum Neckarstadt-West, soll auch im Plangebiet selbst eine städtebauliche Ordnung hergestellt werden, indem der Gebietscharakter der überwiegend industriellen Nutzung in diesem nicht überplanten Bereich erhalten bleibt.

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"
14.10.2014

6.7 Der Bebauungsplan schafft städtebauliche Ordnung

Dieser Bebauungsplan setzt das zentrale städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt zum Thema Einzelhandel in der Neckarstadt-West um. Dieses Konzept fußt auf einem breiten empirischen Fundament und klaren, städtebaulich begründeten Ordnungsvorstellungen (v. a. Kap. 2.6.2 des Zentrenkonzepts).

Diese Planung schafft im Einklang mit den Grundsätzen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) (verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung), § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 3 (soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung) städtebauliche Ordnung indem er die Perspektiven des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich verbessert.

Die Planung wirkt auch einer eventuellen Verödung des Stadtteilzentrums entgegen und fördert dessen Attraktivität unter den Aspekten "Lebensqualität" und "gesellschaftliches Leben". Insoweit umfasst das Schlagwort "Erlebniseinkauf" auch das Bedürfnis der Bevölkerung, in einem städtebaulich attraktiven, auch Möglichkeiten zum Verweilen und zum Kommunizieren bietenden Umfeld zugleich die Versorgungsbedürfnisse zu befriedigen.

6.8 Besondere städtebauliche Rechtfertigung des Bebauungsplans.

Diese Voraussetzung ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da § 9 Abs. 2a BauGB keine besonderen städtebaulichen Gründe erfordert. Dennoch wären diese aber auch bei einer anderen Form der Bauleitplanung, einem Bebauungsplan mit Baugebietsfestsetzung, vorhanden. Auch ist die Voraussetzung des § 9 Abs. 2b Nr. 2 vorhanden.

6.8.1 Der Bebauungsplan bewirkt den Schutz des zentralen Versorgungsbereichs in Neckarstadt-West.

Grundlage einer Planung zur Steuerung zentrenrelevanten Einzelhandels muss die hinreichende Verdeutlichung sein, was überhaupt geschützt werden soll und warum. Der Grundgedanke dieser Planung ist die Erhaltung der funktionalen Qualität des Ortskerns des Stadtteils Neckarstadt-West, also des zentralen Versorgungsbereichs, der oben unter Punkt 7 beschrieben ist. Die städtebauliche Absicht der Stadt Mannheim besteht darin, den Ortskern als zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu fördern. Es soll ein ausgewogenes Zentrengefüge zur bestmöglichen Versorgung der Bevölkerung erhalten bleiben, denn bei der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung geht es nicht nur um die flächenmäßige Zuordnung von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten zu Wohnstandorten, sondern auch um die Sicherung der Vielfalt von Warenangebot und Dienstleistungen an be-

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"

14.10.2014

stimmten Standorten sowie die räumlich ausgewogene Verteilung des Waren- und Dienstleistungsangebots.

Die Stadt Mannheim beabsichtigt mit diesem Bebauungsplan neben der Qualität auch die Attraktivität des Ortskerns von Neckarstadt-West zu erhalten, um auch dadurch die Versorgungslage der Bevölkerung zu sichern. Daher ist es von ausschlaggebender Bedeutung, dass sich keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der integrierten Lagen des Stadtteils ansiedeln, da es ansonsten wegen zu erwartender Umsatzrückgänge zu Geschäftsaufgaben kommen kann. Sollte also die Attraktivität dieses Bereichs durch derartige Geschäftsaufgaben leiden, so ist mit einem Domino-Effekt zu rechnen, der zu einem größeren Attraktivitätsverlust führen kann.

6.8.2 Der Bebauungsplan verhindert schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Neckarstadt-West.

Weitere Ansiedlungen zentrenrelevanten Einzelhandels in nicht integrierten Lagen werden zu Umsatzumverteilungen und damit zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche des Stadtteils führen. Dies kann städtebauliche Negativwirkungen nach sich ziehen, kann zu Ladenleerständen und zu einer Verminderung des Warenangebots führen. Eine Spirale ist in Gang gesetzt. Sinkendes Warenangebot wird zur Abwanderung von Käuferschichten führen, was weitere Geschäftsaufgaben mit sich bringt. Die Nahversorgung der Bevölkerung wird dann nicht nur gefährdet, sondern komplett eingestellt.

6.8.3 Der Bebauungsplan setzt das Zentrenkonzept der Stadt um

Der Gemeinderat der Stadt Mannheim hat im Februar 2000 ein räumlich-funktionales Zentrenkonzept beschlossen, das Regelungen über zentrale Versorgungsbereiche, nicht integrierte Lagen und zentrenrelevante, bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente enthält. Das Zentrenkonzept sollte auch die funktionale Position der Gesamtstadt nach außen gegenüber den Nachbarstädten sichern und gleichzeitig nach innen die Versorgungsfunktion der Stadtteilzentren stärken. Diesem Konzept liegen Daten aus dem Jahr 1997 zu Grunde. Seither hat sich die Einzelhandelslandschaft in Mannheim sowohl im Bereich der Nahversorgung als auch der oberzentralen Angebote deutlich verändert.

Um auch weiterhin die Entwicklung der Innenstadt und der zentralen Bereiche in den Stadtbezirken positiv begleiten zu können, ist das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regional-

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"

14.10.2014

entwicklung in Lörrach beauftragt worden, das Zentrenkonzept fortzuschreiben. Am 28.04.2009 wurde vom Gemeinderat die Fortschreibung und damit Aktualisierung dieses Zentrenkonzepts beschlossen.

Diese Fortschreibung wurde auf der Basis eines umfassenden Gutachtens des genannten Büros erstellt. Im Gutachten wurden die folgenden Arbeitsschritte durchgeführt:

- Ermittlung der derzeitigen Versorgungssituation der Stadt Mannheim,
- Ermittlung des Entwicklungsbedarfs des Einzelhandels bis zum Jahr 2015, unter besonderer Berücksichtigung der regionalen Konkurrenzsituation,
- Festlegung strategischer Ziele,
- Erarbeitung eines Maßnahmen- und Zentrenkonzepts,
- Bewertung verschiedener Standorte auf ihre allgemeine Eignung für die Ansiedlung von Einzelhandel.

Die Fortschreibung des Zentrenkonzepts soll auch weiterhin als Grundlage und Orientierung für die Bauleitplanung dienen, also auch für diesen Bebauungsplan, den Gesamtrahmen für die Beurteilung von Einzelvorhaben darstellen sowie Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel schaffen. Das Zentrenkonzept aus dem Jahre 2000 gilt mit seinen letztlich korrespondierenden Inhalten weiter. Es wurde nicht durch Beschluss außer Kraft gesetzt, wozu es auch keinen Grund gibt.

Die Stadt Mannheim bringt in ihrem Zentrenkonzept die Ordnungsvorstellung zum Ausdruck, dass sie Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in der Innenstadt und den Stadtteilzentren anzusiedeln wünscht.

7. ABWÄGUNG

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bauleitplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot erfordert zum einen, dass eine sachgerechte Abwägung überhaupt stattfindet, zum anderen verlangt es für den Vorgang des Abwägens wie für das Ergebnis der Abwägung, dass an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge eingestellt werden muss, dass die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange erkannt und dass der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen öffentlichen und privaten Belange in einer Weise vorgenommen wird, der ihrer objektiven Gewichtigkeit entspricht. Innerhalb des so gezogenen rechtlichen Rahmens darf die Gemeinde sich in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung des anderen entscheiden.⁸

7.1 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches von Neckarstadt-West als die Verhinderung weiteren zentrenrelevanten Einzelhandels im Geltungsbereich mit einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB könnte ein normaler Bebauungsplan mit einer konkreten Gebietsfestsetzung sein. Es würde sich eine Festsetzung als Industriegebiet anbieten. Dies würde jedoch keinen Vorteil darstellen, da auch nach den Vorschriften des § 34 BauGB Industrienutzungen möglich sind, da das gesamte Gebiet als faktisches Industriegebiet anzusehen ist. Nach dem Gebot der planerischen Zurückhaltung ist daher richtig von der Möglichkeit des § 9 Abs. 2a BauGB Gebrauch zu machen um einen möglichst schlanken Bebauungsplan aufzustellen, wenn das Baugesetzbuch schon für diesen Sonderfall (des ausschließlichen Ausschlusses zentrenrelevanten Einzelhandels) so eine Möglichkeit bietet.

⁸ BVerwG, Urt. V. 12.12.1999 – IV C 105.66, BVerwGE 34,301 ff = BauR 1970, 31

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"
14.10.2014

7.2 Konfliktdarstellung

Dieser Bebauungsplan verursacht mit seinen Festsetzungen Interessenkonflikte. Der Plan-geber muss daher auf Grund des Abwägungsgebots des § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und miteinander gerecht abwägen.

7.2.1 Bestehende Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Solche Betriebe sind im Plangebiet soweit ersichtlich nicht vorhanden, ebenfalls sind soweit ersichtlich Vergnügungsstätten nicht vorhanden.

7.2.2 Einschränkung des Eigentums

Die Rechte der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch diesen Bebauungsplan eingeschränkt, da die Vermarktung der Grundstücke erschwert werden kann und davon auszugehen ist, dass für Flächen, auf denen Einzelhandel betrieben werden kann, höhere Grundstückspreise erzielt werden könnten. Dieser Eingriff in das private Grundeigentum kann nicht allein dadurch gerechtfertigt werden, dass die Gemeinde darlegt ein Zentrum schützen zu wollen. Steuerungen im Interesse des Zentrumschutzes setzen vielmehr voraus, dass das, was geschützt werden soll, von der Gemeinde, die insoweit eigenverantwortlich ihre eigene Städtebaupolitik betreiben darf, hinreichend deutlich festgelegt wird. Die Erfordernisse müssen von einem gestalterischen Willen getragen sein, der von dem demokratisch legitimierten Vertretungsorgan der Gemeinde, also des Gemeinderats, getragen ist.

Diese Planung bezweckt den Schutz des bereits unter Punkt 7 beschriebenen zentralen Versorgungsbereichs von Neckarstadt-West. Grundlage der Betrachtungen ist ein schlüssiges Konzept, nämlich das Zentrenkonzept der Stadt Mannheim. Das Stadtteilzentrum des Stadtteils könnte durch einen weiteren Zuzug zentrenrelevanten Einzelhandels in den nicht integrierten Bereichen nachhaltig geschädigt werden. Sollten also weitere zentrenrelevante Handelsnutzungen sich in solchen Bereichen ansiedeln, so ist mehr als fraglich, ob sich künftig noch ein Investor für den inneren Bereich der Neckarstadt-West finden würde. Letztlich gilt auch die Aussage des Zentrenkonzepts, das Ortsteilzentrum zu fördern. Es ist für einen Großteil der Anwohner jedenfalls auch ohne PKW besser zu erreichen.

Die Tatsache, dass die Stadt Mannheim das Zentrenkonzept noch nicht planungsrechtlich in allen in Frage kommenden nicht integrierten Lagen umgesetzt hat, stellt keine Ungleichbehandlung der betroffenen oder nicht betroffenen Grundstückseigentümer dar, da sich die

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"

14.10.2014

Gemeinde bei der Umsetzung des Konzepts darauf beschränken kann, jeweils dann im Wege der verbindlichen Bauleitplanung aktiv zu werden, wenn konkreter Handlungsbedarf besteht,⁹ z. B. weil, wie im Plangebiet dieses Bebauungsplans, konkrete Ansiedlungswünsche mit zentrenrelevantem Einzelhandel bestehen.

Somit wird auch hier dem Schutz des Stadtteilzentrums von Neckarstadt-West der Vorzug vor dem Eigentumsschutz der Grundeigentümer eingeräumt. Außerdem steht den Eigentümern nach wie vor das gesamte Nutzungsspektrum des § 34 BauGB offen, was die Einschränkung des Eigentums wiederum relativiert.

7.2.3 Anbindung durch den ÖPNV

Das Gebiet besitzt eine Anbindung durch den ÖPNV mit der Buslinie 53, die tagsüber zu den Hauptverkehrszeiten im 20 Minuten Takt fährt.

Das Plangebiet ist somit durch den ÖPNV ausreichend erschlossen. Die Anbindung ist aber nicht so, dass von Seiten der Betreiber zentrenrelevanten Einzelhandels das Argument gebraucht werden könnte, dass auch periphere Lagen mit einer solch guten Anbindung wie Nahversorgungslagen zu beurteilen wären und somit ein Ausschluss unzulässig wäre. Diese Argumentation würde aber auch wichtige Zusammenhänge verkennen, denn eine gute ÖPNV-Anbindungen in außerhalb gelegenen Bereichen machen aus einem außerhalb gelegenen Gebiet keinen zentralen Versorgungsbereich, denn die Anbindung hat nicht in erster Linie das Ziel, Käufer zu Einzelhandelsbetrieben in diesen Bereichen zu transportieren, sondern den dort Beschäftigten die Möglichkeit zu geben, den Arbeitsplatz mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

7.2.4 Zeitgemäße Nahversorgung

Der Planung könnte man entgegenhalten, dass Einschränkungen weiteren zentrenrelevanten Einzelhandels im Plangebiet bedeuten, dass in Neckarstadt-West keine zeitgemäße Versorgung stattfindet. Zeitgemäß in diesem Zusammenhang bedeutet, die Erfüllung der Anforderungen, die viele Konsumenten heute an die Auswahl insbesondere bei Vollsortimentern im Lebensmittelhandel stellen indem erwartet wird, dass von jedem Artikel unzählige Produkte von verschiedenen Herstellern angeboten werden, dass Spezialitäten aus aller Welt verfügbar sind.

⁹ OVG NRW, Urteil vom 22.04.2004 – 7a D 142/02.NE

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"

14.10.2014

Dies zu gewährleisten ist nicht Sinn der Planung. Diese soll sicherstellen, dass die Grundversorgung vor Ort vorhanden ist. Dies ist in Stadtteil im zentralen Versorgungsbereich der Fall, es sind alle Artikel des täglichen Bedarfs erhältlich. Dafür sorgen zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte. All dies könnte durch weitere Ansiedlungen im Plangebiet gefährdet werden. Zudem ist zu bedenken, dass, sollten dort irgendwelche Geschäftsgebäude oder auch Leerstände neu entstehen, sich kein Investor finden würde, der dort investiert, wenn die nicht integrierten Bereiche alle Ansprüche abdecken. Somit ist das, was als zeitgemäße Nahversorgung angesehen werden kann, kein Punkt, der die Planung in Frage stellen könnte. Ausgefallene Wünsche können in dem einen oder anderen Supermarkt, auch solchen der zahlreichen, die auf ausländische Produkte spezialisiert sind, oder einem Delikatessengeschäft der Innenstadt Mannheims befriedigt werden.

7.3 Zusammenfassende Abwägung

Dieser Bebauungsplan regelt ein Konfliktfeld zwischen der grundgesetzlich garantierten Eigentumsgarantie und der Gewerbefreiheit einerseits und den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Stadt Mannheim auf Grundlage des gültigen Zentrenkonzeptes andererseits, wobei letzteren der Vorzug gegeben wird.

Durch diesen Bebauungsplan werden jeglicher Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten. ausgeschlossen. Diese Einschränkung der Gewerbefreiheit rechtfertigt sich dadurch, dass nachteilige Auswirkungen auf die Stadtentwicklung, hier insbesondere des Stadtteilzentrums von Neckarstadt-West unterbunden werden sollen und im Falle von Vergnügungsstätten nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet selbst. Damit soll der Erhalt der Funktionsfähigkeit, insbesondere der Nahversorgungsfunktion des Zentrums gewährleistet werden, außerdem auch die Funktionsfähigkeit des Plangebiets selbst.

Gerade der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zieht die Kunden aus der Innenstadt, bzw. den Stadtteilzentren ab und trägt damit zur Verödung dieser Bereiche bei. Der – meist großflächige – Einzelhandel in den Randlagen ist mit dem Auto bequem zu erreichen, zudem sind die Bodenpreise in der Regel niedriger. Dies führt zu Marktmechanismen, die aufgrund günstigerer Preise, die Attraktivität der Innenstadt, bzw. der Stadtteilzentren senken.

Daher soll mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente im vorliegenden Fall besonders die Attraktivität des Stadtteilzentrums von Neckarstadt-West gestützt und schädliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur des Stadtteilzentrums vermieden werden. Sollte sich in dem Bereich, dessen Nutzung durch diesen Bebauungsplan geregelt wird, ein Einzelhandelsbetrieb ansiedeln, könnten auch weitere folgen. Eine Agglomeration von Einzelhandels-

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"
14.10.2014

betrieben würde zwangsläufig die Attraktivität dieses Gebiets für Einzelhandelsansiedlungen noch weiter steigern und zusätzliche Umsatzumverteilungen bewirken, die dann dem Einzelhandel im Stadtteilzentrum verloren gingen.

Es wird mit dieser Planung auch das Ziel bestätigt, dass industriell genutzte Bereiche auch für derartige Nutzungen reserviert bleiben sollen. Dennoch wird natürlich die Bedeutung des Handels nicht übersehen, daher wird in diesen Bereichen auch Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten die Möglichkeit gegeben werden, sich anzusiedeln.

Diesem Bebauungsplan kann auch nicht entgegen gehalten werden, dass im innerörtlichen Versorgungsbereich von Neckarstadt-West keine Flächen für weitere Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung stehen, denn das Zentrenkonzept fordert keine Neuansiedlung größerer nennenswerter Einzelhandelsbetriebe, denn die Versorgung wird durchaus als gut angesehen, es sind die erforderlichen Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Das Konzept fordert die Erhaltung und Stärkung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen. Dies geschieht durch diesen Bebauungsplan.

Vergnügungsstätten bergen die Gefahr der Agglomeration in sich, insbesondere in Bereichen, die dem Beurteilungsmaßstab des § 34 Abs. 1 BauGB entsprechen. Diese Gefahr besteht insbesondere dann, wenn eine schleichende Entwicklung des faktischen Industriegebiets zum faktischen Gewerbegebiet einsetzen sollte und man daher den Bereich nicht mehr exakt einer Baugebietsart der BauNVO zuordnen kann. Zudem soll auch das Bodenpreisgefüge nicht in Mitleidenschaft gezogen werden, denn Vergnügungsstätten sind wegen ihrer erheblichen Gewinne in der Lage höhere Mieten, bzw. Bodenpreise zu bezahlen als andere Nutzungen. In auch faktischen Industriegebieten sind Vergnügungsstätten eigentlich ohnehin nicht zulässig, doch ist es angemessen, diese Unzulässigkeit durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu betonen.

Als Fazit ist somit festzustellen, dass den übergeordneten Zielen des Bebauungsplans, Schutz des Stadtteilzentrum von Neckarstadt-West und damit auch Schutz der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung, der Vorzug gegenüber den in diesem Fall nachrangigen Interessen des Eigentumsschutzes und der Gewerbefreiheit gegeben wird. Dies gilt auch für den Erhalt des Gebietscharakters des Plangebiets selbst, der durch die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten gewahrt bleiben soll.

Bebauungsplan Nr. 31.2.20 "Einzelhandels am Industriehafen"

14.10.2014

8. KOSTEN

Durch diesen Bebauungsplan entstehen keine Kosten. Es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass bei einem der ansässigen Betriebe ein Planungsschaden gemäß den §§ 42 ff BauGB entstehen könnte.