

08.08.2007



# BEBAUUNGSPLAN NR. 51.11a

## “GEWERBEGEBIET SÜDLICH DES VIERNHEIMER WEGES UND NORDÖSTLICH DER FRANKENTHALER STRASSE (B44)” IN MANNHEIM-SANDHOFEN

### Begründung

60.14.0 – 51.11a

61.26.1 -51.11

#### VERFAHRENSABLAUF

<b>Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)</b>	_____	16.12.1997
<b>Öffentliche Bekanntmachung</b>	_____	02.01.1998
<b>Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)</b> (Planauslegung)	_____	31.07.2006 bis 11.08.2006
<b>Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonst. Stellen (§ 4 Abs.1 BauGB)</b>	_____	24.07.2006 bis 25.08.2006
<b>Billigungs-/Auslegungsbeschluss</b>	_____	19.06.2007
<b>Öffentliche Bekanntmachung</b>	_____	28.06.2007
<b>Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b>	_____	09.07.2007-10.08.2007
<b>Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)</b>	_____	22.01.2008
<b>Inkrafttreten</b>	_____	31.01.2008

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
 08.08.2007

Stadt Mannheim



**ÜBERSICHTSLAGEPLAN**

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

BEBAUUNGSPLAN NR. 51.11a .....	1
Begründung.....	1
1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG, PLANUNGSGEGENSTAND, ERFORDERLICHKEIT UND PLANGEBIETSBESCHREIBUNG.....	5
1.1 Vorhaben .....	5
1.2 Rechtsgrundlage.....	6
1.3 Erforderlichkeit des Bebauungsplans, Ziele und Zweck .....	6
1.4 Grenzen des Geltungsbereichs.....	8
1.5 Bestehende Nutzungen.....	9
2 VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET .....	10
2.1 Bestehendes Planungsrecht (formelle Planungen).....	10
2.1.1 Regionalplan .....	10
2.1.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	11
2.1.3 Bestehende Bebauungspläne.....	11
2.1.4 Gebiete gemäß § 34 BauGB .....	11
2.1.5 Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums.....	12
2.2 Informelle Planungen .....	13
2.2.1 Modell Räumliche Ordnung .....	13
2.2.2 Zentrenkonzept der Stadt Mannheim.....	14
2.2.2.1 Zentrenkonzept.....	14
2.2.2.1.1 Sortimentszuordnung.....	14
2.2.2.2 Fortschreibung des Zentrenkonzepts 2007.....	17
3. UMWELTPRÜFUNG .....	18
4. PLANUNGSKONZEPTION.....	18
4.1 Durch den Bebauungsplan ermöglichte Art der Nutzung.....	18
4.2 Grünordnung.....	18
4.3 Festsetzungen des Bebauungsplans .....	19
5. VORAUSSETZUNGEN .....	20
5.1 Allgemeine städtebauliche Rechtfertigung jeder Bauleitplanung .....	20
5.1.1 Berücksichtigung der allgemeinen Zielvorgaben der Bauleitplanung.....	21
5.1.2 Verfolgung konkret ausgewählter städtebaulicher Belange .....	21
5.1.3 Abzielung auf Förderung und/oder Verhinderung bestimmter Nutzungen .....	22
5.1.4 Keine ausschließliche Verhinderungsplanung .....	22
5.1.5 Sachgerechte Konzeption .....	22
5.1.6 Vermeidung einer städtebaulichen Unordnung.....	23
5.1.7 Kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans.....	23
5.1.8 Kein Anspruch auf Fortsetzung eines Planverfahrens .....	23
5.1.9 Kein Plangewährleistungsanspruch.....	23
5.1.10 Kein Anspruch auf Einbeziehung eines Grundstücks in den Bebauungsplan zwecks Ausweisung als Bauland.....	23
5.2 Besondere städtebauliche Rechtfertigung eines Bebauungsplans zum Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels .....	24
5.2.1 Schutz zentraler Versorgungsbereiche.....	24
5.2.2 Verhinderung schädlicher Auswirkungen .....	25
5.2.3 Verfolgung städtebaulicher Ordnungsvorstellungen .....	25
5.2.4 Rückgriff auf Zentrenkonzepte .....	26
5.3 Sonstige Voraussetzungen .....	27
5.3.1 Zulässigkeit der Planung.....	27
5.3.2 Notwendigkeit der Planung .....	27
5.3.3 Umsetzbarkeit.....	28
6. VORAUSSETZUNGEN FÜR VORLIEGENDE PLANUNG.....	28

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

6.1 Allgemeine städtebauliche Rechtfertigung der Planung .....	30
6.1.1 Nicht abschließende Auflistung zulässiger Zielvorgaben im Baugesetzbuch .....	30
6.1.2 Verfolgung konkret ausgewählter städtebaulicher Belange.....	31
6.1.3 Abzielung auf Förderung und/oder Verhinderung bestimmter Nutzungen.....	31
6.1.4 Keine ausschließliche Verhinderungsplanung .....	31
6.1.5 Sachgerechte Konzeption.....	31
6.1.6 Vermeidung einer städtebaulichen Unordnung .....	32
6.1.7 bis 6.1.10 Kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans – Kein Anspruch auf Fortsetzung eines Planverfahrens – Kein Plangewährleistungsanspruch – Kein Anspruch auf Einbeziehung eines Grundstücks in den Bebauungsplan .....	32
6.2 Besondere städtebauliche Rechtfertigung der vorliegenden Planung.....	33
6.2.1 Zentrale Versorgungsbereiche in Sandhofen.....	33
6.2.2 Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.....	34
6.2.3 Städtebauliche Ordnungsvorstellungen der Stadt Mannheim .....	34
6.2.4 Rückgriff auf das Zentrenkonzept der Stadt Mannheim .....	35
6.3 Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen für diese Planung.....	36
6.3.1 Zulässigkeit der Planung .....	36
6.3.2 Notwendigkeit der Planung.....	36
6.3.3 Umsetzbarkeit der Planung .....	36
7. ABWÄGUNG .....	37
7.1 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten .....	37
7.2 Konfliktdarstellung.....	38
7.2.1 Bestehende Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel .....	38
7.2.2 Einschränkung des Eigentums .....	39
7.2.3 Wohngebäude im Plangebiet.....	40
7.2.4 Einschränkung der allgemeinen Gewerbefreiheit.....	41
7.3 Zusammenfassende Abwägung.....	41
8. KOSTEN .....	43

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

## **1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG, PLANUNGSGEGENSTAND, ERFORDERLICHKEIT UND PLANGEBIETSBESCHREIBUNG**

### **1.1 Vorhaben**

Der gemäß § 30 Abs. 3 BauGB einfache Bebauungsplan Nr. 51.11a bezweckt den Schutz der integrierten Einkaufslagen des Stadtteils Sandhofen, der umliegenden Stadtteilzentren und der Innenstadt. Zu diesem Zweck schließt er den zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet, also einer nicht integrierten Lage aus. Dies dient dem Schutz der integrierten Einkaufslagen.

Eine integrierte Lage ist vorhanden,

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

Im Rahmen dieses Bebauungsplans soll die Größe der Einzelhandelsbetriebe keine Rolle spielen. Es wird also nicht zwischen großflächigem und unter der Schwelle der Großflächigkeit liegendem Einzelhandel unterschieden.

Für diesen Bebauungsplan wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet, denn dieser Bebauungsplan ändert den bestehenden Bebauungsplan Nr. 51.11 lediglich dahingehend, dass zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird, die Festsetzung Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO jedoch erhalten bleibt. Das heißt, die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 51.11 werden durch den Änderungsbebauungsplan Nr. 51.11a nicht berührt, da die bestehende Festsetzung erhalten bleibt. Auch wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.<sup>1</sup> Folge des vereinfachten Verfahrens ist unter anderem, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3

---

<sup>1</sup> Diese Schutzgüter sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

## **1.2 Rechtsgrundlage**

Rechtsgrundlage für die hier vorgesehenen Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels ist § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO.

Um von dieser Rechtsgrundlage Gebrauch machen zu können, ist es gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Voraussetzung, ein Baugebiet nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung festzusetzen.

Der § 1 Abs. 4 BauNVO besagt, dass für die in den §§ 2 – 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan für das jeweilige Plangebiet Regelungen getroffen werden können, die das Baugebiet u. a. nach der Art der zulässigen Nutzung gliedern. Hat man also keine Baugebietsart festgesetzt, kann man auch nicht gliedern. In diesem Bebauungsplan wird als Baugebietsart Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, im Bebauungsplan bei Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Das "Besondere" an den städtebaulichen Gründen besteht nicht notwendig darin, dass die Gründe von größerem oder im Verhältnis zu Absatz 5 zusätzlichem Gewicht sein müssen. Vielmehr ist mit besonderen städtebaulichen Gründen gemeint, dass es spezielle Gründe gerade für die gegenüber Absatz 5 noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen geben muss.<sup>2</sup>

## **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 derzeit den unveränderten Regelungen des Bebauungsplans Nr. 51.11, der unter der Geltung der Baunutzungsverordnung von 1962

---

<sup>2</sup> BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 BVerwG 4 C 77.84 – BVerwGE 77, 317

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

aufgestellt wurde. Das heißt, zentrenrelevanter Einzelhandel kann nicht verhindert werden, da die BauNVO 62 diese Möglichkeit nicht bietet.

Eine der Aufgaben der Bauleitplanung ist es aber gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen 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 Verödung 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.<sup>3</sup>

An diesem Punkt setzt die Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 51.11 ein, um somit die Regelungen der Baunutzungsverordnung 1990 zur Geltung zu bringen, die aufgrund des § 1 Abs. 9 den Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels ermöglicht. Das Plangebiet des Bebauungsplans ist hoch attraktiv für weitere Ansiedlungen von zentrenrelevantem Einzelhandel, insbesondere, da schon zahlreiche Einzelhandelsbetriebe mit beträchtlicher Magnetwirkung vorhanden sind. Zahlreiche Anfragen von Eigentümern, Maklern und Projektentwicklern verdeutlichen dies.

Es würde auch nicht genügen die Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB in Anwendung zu bringen. Diese kann eine klare Regelung in einem Bebauungsplan nicht ersetzen. Diese Vorschrift besagt, dass von Vorhaben [...] keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde ausgehen dürfen. Ähnlich wie bei der Vorschrift des § 15 BauNVO, die unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit bietet, in Baugebieten grundsätzlich zulässige Vorhaben für unzulässig zu erklären,<sup>4</sup> ist auch bei § 34 Abs. 3 BauGB davon auszugehen, dass eine Anwendung dieser Vorschrift zu langwierigen

---

<sup>3</sup> Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, 8. Auflage, Randnr. 72

<sup>4</sup> § 15 BauNVO besagt u. a., dass die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

Rechtsstreitigkeiten führen kann und immer eine Einzelfallbeurteilung darstellt. Aus diesem Grunde ist eine klare Regelung in einem Bebauungsplan vorzuziehen. Diese Argumentation verdeutlicht die Erforderlichkeit dieses Bebauungsplans.

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.<sup>5</sup> 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".

Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat daher die Stadt Mannheim auch schon aufgefordert, die entsprechenden Anpassungen durchzuführen.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans ist somit gegeben.

#### **1.4 Grenzen des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erstreckt sich, wie der Name schon sagt, nordöstlich der Frankenthaler Straße, also der B 44, als Westgrenze, allerdings befindet sich der Geländestreifen, der im Bebauungsplan Nr. 51.11 als „Verkehrsplanungsraum“ bezeichnet wird, nicht im Geltungsbereich dieses Änderungsplanes (diese Bezeichnung bleibt aber erhalten, da der Bebauungsplan Nr. 51.11 dort unverändert in Kraft bleibt), die Grenze verschiebt sich somit um einige Meter nach Osten. Die nördliche Begrenzung stellt der Viernheimer Weg zwischen Amselstraße und Kiebitzweg dar. Die Ostgrenze wird von der Amselstraße gebildet. Die Süd- und Südwestgrenze wird von dem Bebauungszusammenhang gebildet.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans war ursprünglich deckungsgleich mit dem des Bebauungsplans Nr. 51.11. Dieser setzt Gewerbegebiet und auch Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest. Dieses letztgenannte Sondergebiet wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.11a herausgenommen, da es auch im Flächennutzungsplan 2015/2020 weiterhin als entsprechendes Sondergebiet dargestellt ist, es insoweit also nicht ohne weiteres möglich und auch nicht gewollt ist, hier andere

---

<sup>5</sup> 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 Einfügegebot des § 34 BauGB erreicht werden kann.



Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

Festsetzungen zu treffen. Dies ist eine Bestandsfläche von überregionaler Bedeutung, die auch dem Anspruch Mannheims als Oberzentrum Rechnung trägt. Somit bleibt diese Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 51.11 erhalten. Diese Fläche ist auch selbst im Zentrenkonzept als Bestandssondergebiet großflächiger Einzelhandel geführt.

Erweitert wurde der Geltungsbereich jedoch um den südlichen Bereich des Gewerbegebiets, also um den Bereich südlich des Parkplatzes des Real-Marktes, sowie die gegenüberliegenden Bereiche jenseits der Amselstraße. Diese Bereiche befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51.11, da damals die Notwendigkeit nicht gesehen wurde. Mittlerweile ist jedoch der unmittelbare Zusammenhang mit dem übrigen Gewerbegebiet nicht mehr zu verkennen. Es spricht nichts dafür, dass dieser Bereich für zentrenrelevanten Einzelhandel nicht genauso attraktiv sein könnte wie der Restbereich. Er würde somit einen Ausweichstandort darstellen, was seine Einbeziehung in den Geltungsbereich somit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich macht, zumal auch hierdurch der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12,8 ha.

### **1.5 Bestehende Nutzungen**

Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt, es befinden sich dort zahlreiche Gewerbebetriebe unterschiedlicher Art, aber auch mehrere Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher, wie z. B. Aldi, Lidl, KiK, Schuhwelt, die selbstverständlich Bestandsschutz genießen, aber auch einige Wohnhäuser.

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

## 2 VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET

### 2.1 Bestehendes Planungsrecht (formelle Planungen)

Formelle Planungen werden auf Grund gesetzlicher Vorgaben unter Einhaltung eines bestimmten Verfahrenswegs und formeller, also gesetzlich vorgeschriebener Beteiligungen erstellt. Sie entfalten Rechtskraft mit Außenwirkung.

#### 2.1.1 Regionalplan

Der am 04. 12. 1992 von der Verbandsversammlung des Regionalverbands Unterer Neckar<sup>6</sup> und am 02. 12. 1993 vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg genehmigte



Regionalplan "Unterer Neckar" weist das Plangebiet dieses Bebauungsplans als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe aus. Somit entspricht die Festsetzung Gewerbegebiet, bzw. Industriegebiet den Vorgaben des Regionalplans. Dies ist von nicht geringer Bedeutung, stellt doch der Regionalplan die Weichen für die fachlichen und überfachlichen Ziele für die Entwicklung der Planungsregion. Die überfachlichen Ziele beziehen sich auf die Konkretisierung der Versorgungsaufgaben und der Versorgungsreichweiten der zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Unterebenen) für das Umland. Die

fachlichen Ziele zeigen die gewollten Entwicklungs-, Erhaltungs- und Sicherungsperspektiven auf, die für einzelne Bereiche (Gewerbe, Siedlung, Landwirtschaft, Kultur, Landschaft, usw.) angestrebt werden. Gerade, die Ziele dieses Bebauungsplans betreffend, spricht der Regionalplan eine deutliche Sprache.

Eine wichtige Vorgabe des Regionalplans lautet, dass man so weitgehend wie möglich beim zentralörtlich gebundenen Einzelhandel an der Versorgung im Kernbereich des zentralen Ortes festhalten soll und auf eine möglichst günstige Zuordnung zu zentralen Versorgungsbereichen hinzuwirken hat. Im Hinblick auf die innerörtliche Versorgung des Stadtteils Sandhofen, werden die Ziele der Regionalplanung in diesem Bebauungsplan

<sup>6</sup> Der Verband heißt mittlerweile „Verband Region Rhein-Neckar“. Unter dieser Bezeichnung wurde der Verband am 1. Januar 2006 neu gegründet, er ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und Rechtsnachfolger des Raumordnungsverbandes Rhein-Neckar, des Regionalverbandes Rhein-Neckar-Odenwald (dies war bis Mai 2003 der Regionalverband Unterer Neckar) in Baden-Württemberg und der linksrheinischen, also rheinland-pfälzischen, Planungsgemeinschaft Rheinpfalz. Er ist zuständig für die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar.

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

vollinhaltlich umgesetzt und es wird dem Anpassungsgebot aus § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen.

### **2.1.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Das neue Plangebiet dieses Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan 2015/2020 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dieser neue Flächennutzungsplan wurde am 15. 07. 2006 durch Bekanntmachung wirksam. Die aus dem Geltungsbereich herausgenommene Fläche, die im Bebauungsplan Nr. 51.11 als Sondergebiet festgesetzt ist (und bleibt), wird auch im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant dargestellt.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet entspricht somit aufgrund des veränderten Geltungsbereichs den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.1.3 Bestehende Bebauungspläne**

Der bereits erwähnte Bebauungsplan Nr. 51.11 gleichen Namens setzt Gewerbegebiet (GE) und Sondergebiet (SO) auf Grundlage der BauNVO 1962 in diesem Bereich fest. Der Sondergebietsbereich befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.11a. Ansonsten trifft der Bebauungsplan Nr. 51.11 noch Aussagen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, diese bleiben erhalten, ebenso wie alle anderen Festsetzungen, die nicht durch diesen Änderungsplan berührt werden, also auch das SO.

### **2.1.4 Gebiete gemäß § 34 BauGB**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans war der Bereich südlich des Real-Geländes und der gegenüberliegende Bereich jenseits der Amselstraße bisher dem Beurteilungsmaßstab des § 34 BauGB unterworfen. Es wird hier jetzt aber lediglich die ohnehin schon bestehende Gewerbenutzung festgeschrieben, die auch nach § 34 BauGB ohne Weiteres möglich gewesen wäre.

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

### **2.1.5 Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums**

Der Einzelhandelserlass 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 wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung.

Ein Instrumentarium, das der Einzelhandelserlass vorgibt, ist das so genannte Kongruenzgebot. Dies bedeutet zunächst, dass Einzelhandelsprojekte sich in ihrer Versorgungsfunktion an den regionalplanerisch abgegrenzten Nahbereichen orientieren sollen. Dies sind dann im Falle von Mannheim die integrierten Standorte, die aufgrund einer gemeindlichen Selbstbindung festgelegt wurden. Das Kongruenzgebot ist dann verletzt, wenn mehr als 30 % des Umsatzes eines Einzelhandelsgroßbetriebs von außerhalb des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereichs stammen. Diese Regelung betrifft in erster Linie die Größe von Einzelhandelsbetrieben, weniger das Sortiment, denn es soll hierdurch der Abfluss von Kaufkraft aus anderen Bereichen eingeschränkt werden und eine Konzentration auf den Nahbereich erreicht werden.

Ein weiterer Grundsatz des Einzelhandelserlasses ist das Beeinträchtigungsverbot. Dies bedeutet, dass das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne, bzw. die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese Regelung wurde in diesem Einzelhandelserlass erstmals quantifiziert (Punkt 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses). Demnach sind Beeinträchtigungen anzunehmen, wenn Umsatzverluste bei innenstadtrelevanten Sortimenten die 10%-Schwelle, bzw. die 20%-Schwelle bei nicht innenstadtrelevanten Sortimenten überschreiten. Durch diese Regelung wird die Rechtsprechung zu dieser Thematik aufgegriffen. Allerdings sind diese Grenzwerte lediglich Anhaltspunkte, die eine flexible Handhabung ermöglichen, maßgeblich sind aber die Umstände des konkreten Einzelfalls. Das heißt im Einzelfall können durchaus auch geringere Kaufkraftabflüsse, bzw. Umsatzverluste zu einer Beeinträchtigung führen und damit unzulässig sein.

Entscheidend für diesen Bebauungsplan sind die folgenden Forderungen und Aussagen:

1. Der Einzelhandelserlass definiert zentrenrelevante Sortimente in Korrespondenz mit dem Zentrenkonzept der Stadt Mannheim. Es ist zu beachten, dass der Einzelhandelserlass ausdrücklich erwähnt, dass bei der Definition der zentrenrelevanten Sortimente die

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen sind. Der Sortimentskatalog ersetzt somit nicht das individuelle Bemühen der Städte und Gemeinden um eine sinnvolle Definition und Verankerung in entsprechenden Bebauungsplänen wie diesem, d. h. eventuelle Abweichungen zwischen dem Katalog des Einzelhandelserlasses und dem Zentrenkonzept der Stadt Mannheim sind nicht nur unschädlich, sondern zeugen von dem Bemühen individuelle Regelungen zu schaffen.

2. Er gibt das Ziel vor, ältere Bebauungspläne der geltenden Baunutzungsverordnung anzupassen.
3. 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 3 genannten Anforderungen ergibt sich, dass dieser Bebauungsplan diese Anforderungen erfüllt.

## **2.2 Informelle Planungen**

Informelle Planungen sind Planungen, die nicht gesetzlich vorgeschrieben sind, somit also auch kein formelles Planungsverfahren durchlaufen, und zumindest nach außen keine Rechtskraft entfalten. Dennoch werden informelle Planungen häufig unter zum Teil sehr intensiver Beteiligung und Mitwirkung von Bürgern, bestimmten Gruppierungen oder Interessenträgern erarbeitet. Allerdings verpflichtet der § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Gemeinden, die Ergebnisse solcher beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### **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

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

Investitionsvorhaben die notwendige Sicherheit zu geben. Die Fläche des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist bisher schon durch Bebauungsplan als gewerbliche Fläche festgesetzt. Er entspricht daher den Leitzielen des MRO.

Der Bebauungsplan befindet sich im Einklang mit dem Modell Räumliche Ordnung.

## **2.2.2 Zentrenkonzept der Stadt Mannheim**

### **2.2.2.1 Zentrenkonzept**

Leitziel des Zentrenkonzeptes, das vom Gemeinderat im Februar 2000 beschlossen wurde, 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.

Das Zentrenkonzept stellt die nicht integrierte Lage des Plangebiets für diesen Bebauungsplan fest, siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel 6.

#### **2.2.2.1.1 Sortimentszuordnung**

Es ist erforderlich als Grundlage des Zentrenkonzeptes eine Sortimentsliste zu erstellen, die die zentrenrelevanten und die nicht zentrenrelevanten Sortimente ausweist.

Die Abgrenzung für Mannheim wurde nach den folgenden Kriterien vorgenommen:

Als **zentrenrelevant** werden Sortimente eingestuft, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden;

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

- Kundenfrequenz erzeugen und somit eine wichtige zentrenbildende Funktion in der Innenstadt oder in den Stadtteilzentren erfüllen;
- einer zentralen Lage bedürfen und auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- im Hinblick auf die zentralörtliche Funktion für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- in der Innenstadt und/oder den Stadtteilzentren am stärksten vertreten sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotential zu erreichen;
- handlich sind, d. h. für Tascheneinkäufe geeignet sind und überwiegend ohne PKW transportiert werden können.

Als **nicht zentrenrelevant** werden vor allem Sortimente definiert, die

- in der Regel die zentralen Orte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe/Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden;
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind;
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

Naturgemäß werden durch eine schematische Liste entsprechender Einzelhandelsortiment Diskussionen um die einzelnen Zuordnungen hervorgerufen. Im Zentrenkonzept aus dem Jahre 2000 wurde daher an den dynamischsten Warensortimenten die Abgrenzungsproblematik aufgezeigt und die Entscheidung hinsichtlich der Zentrenrelevanz nachvollziehbar gemacht.

Ein Beispiel hierfür sind Elektromärkte, hier insbesondere die Unterscheidung zwischen Unterhaltungselektronik (brauner Ware) und Elektrogeräte, also Haushalts- und Küchengeräte (weißer Ware). Diese Märkte erfordern mit dem PKW gut erreichbare Standorte, da der Konsument die Produkte im Allgemeinen gern sofort mit dem Auto abtransportiert. Trotzdem findet sich Unterhaltungselektronik in der Liste der zentrenrelevanten Sortimente. Der Grund ist, dass sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen weit über 50 % der Verkaufsflächen für diese Produkte in den zentralen Lagen befanden. Hieran dürfte sich nicht viel geändert haben, da mit der Saturn-Niederlassung hier eine ordentliche Verstärkung herbeigeführt wurde. Das hoch attraktive Randsortiment dieser Märkte, also CDs, DVDs, entsprechende Rohlinge usw. sorgt für erhebliche Kundenfrequenz und trägt zur Vielfalt der Zentren bei.

In der folgenden Auflistung zentrenrelevanter Sortimente findet sich auch als letzter Punkt das Sortiment Zooartikel, lebende Tiere. Dieses Sortiment wird in der Fortschreibung des Zentrenkonzepts voraussichtlich nicht mehr aufgeführt, da hier keine Zentrenrelevanz mehr gesehen wird. Aus diesem Grunde wird im Vorgriff auch für diesen Bebauungsplan dieses Sortiment im Plangebiet nicht für unzulässig erklärt.

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

Das Zentrenkonzept ordnet den folgenden Sortimenten Zentrenrelevanz zu:

- Bekleidung aller Art
- Blumen
- Bücher, Zeitschriften
- Foto, Video, Telefon
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Hausrat, Haushaltswaren
- Heimtextilien, Stoffe, Bettwaren
- Kosmetika, Drogeriewaren, Reinigungsmittel
- Kunst, Antiquitäten
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Musikinstrumente, Musikalien
- Näh- und Strickmaschinen/Zubehör
- Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Verkaufsstellen von Betrieben des Ernährungshandwerkes)
- Optik und Akustik
- Papier-, Schreibwaren, Schul-, Bastelbedarf
- Pharmazeutika
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder
- Tonträger
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Unterhaltungselektronik
- Zooartikel, lebende Tiere

Die nachfolgenden Sortimente besitzen keine Zentrenrelevanz:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör
- Baustoffe, Fliesen, Holz, Bauelemente und Ausbaumaterial
- Beleuchtungskörper
- Bodenbeläge, Teppichauslegeware, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Büromaschinen, Computer, Bürobedarf
- Campingartikel
- Elektrogeräte
- (Elektro-)Installationsmaterial
- Eisenwaren, Beschläge und Werkzeuge
- Farben, Lacke, Tapeten und Malerbedarf
- Gartenbedarf, Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen
- Kraft- und Brennstoffe
- Möbel und Küchen
- Rollläden, Markisen
- Zweiräder, Kfz und Zubehör, Landmaschinen



Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

### 2.2.2.2 Fortschreibung des Zentrenkonzepts 2007

Das Zentrenkonzept ist mittlerweile fortgeschrieben und aufgrund neuer Erhebungen den neuesten Verhältnissen angepasst. Die Fortschreibung des Zentrenkonzepts wird die Einschätzung der nicht integrierten Lage des Plangebiets nach derzeitigem Stand bestätigen. Trotzdem kann das fortgeschriebene Zentrenkonzept noch nicht als Grundlage für diesen Bebauungsplan verwendet werden, da es vom Gemeinderat noch nicht beschlossen wurde. Daher wird in diesem Bebauungsplan auch weiterhin der Sortimentsausschluss auf Grundlage des Katalogs des Zentrenkonzepts des Jahres 2000 erfolgen und nicht das diversifiziertere Sortiment des fortgeschriebenen Konzepts verwendet. Den Billigungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan bis zur Beschlussfassung zum fortgeschriebenen Zentrenkonzept zu verschieben, ist keine den Umständen angemessene Option, da im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vier Veränderungssperren bestehen, von denen eine Ende Januar 2008 ausläuft und nicht mehr verlängert werden kann. Hätte man also den Beschluss zum Zentrenkonzept abgewartet, so wäre voraussichtlich frühester Termin für den Billigungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan der November 2007 gewesen. Das heißt, dass der Satzungsbeschluss keinesfalls spätestens im Januar 2008 hätte erfolgen können, da ja Vorlaufzeiten eingehalten und Verfahrensschritte durchgeführt werden müssten.

Zur Information wird nachfolgend zitiert, was die Fortschreibung des Zentrenkonzepts zum Gewerbegebiet Sandhofen nach derzeitigem Stand ausführt:

Der Stadtteil Sandhofen, in dem das Gewerbegebiet liegt, weist einen sehr geringen Nahversorgungsanteil von nur 59% auf.<sup>7</sup> Bei Realisierung eines weiteren Lebensmittelbetriebs (im Gewerbegebiet) würde sich dieser Wert auf Grund der bereits bestehenden Lebensmittelbetriebe (aufgrund der gleichen Wege) nicht erhöhen, denn der zentrale Bereich Sandhofens befindet sich in etwa 700 Metern Entfernung zum Gewerbegebiet.

Das Fazit lautet: Im Gewerbegebiet Sandhofen sollten keine weiteren Betriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Sortiment angesiedelt werden. Dadurch würde weitere Kaufkraft aus dem Stadtteil Sandhofen sowie aus den benachbarten Stadtteilen Schönau und Waldhof an einem nicht integrierten Standort gebunden. Dies würde dem Ziel der Sicherung und Stärkung der zentralen Bereiche, die zudem teilweise in ihrem Fortbestand gefährdet sind, entgegenstehen. Zulässig sollten daher nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sein.

---

<sup>7</sup> Dies bedeutet, dass nur 59% der Bevölkerung innerhalb eines (oder mehrerer) 500 Meter-Nahversorgungsumkreise um einen Lebensmittelmarkt wohnen und damit fußläufig versorgt werden.

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

### **3. UMWELTPRÜFUNG**

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Ziel des Bebauungsplans ist es lediglich, die Einzelhandelsnutzung im Bestandsgebiet zu steuern. Weitere Festsetzungen sind nicht beabsichtigt. Da der Bebauungsplan keine umweltrelevanten Aussagen trifft und aufgrund des alleinigen Planungsziels, nämlich der Verhinderung des Zuzugs zentrenrelevanten Einzelhandels, keine umweltrelevanten Ein- oder Auswirkungen zu erwarten sind und da der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab im bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet somit nicht wesentlich verändert wird und auch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 51.11 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### **4. PLANUNGSKONZEPTION**

#### **4.1 Durch den Bebauungsplan ermöglichte Art der Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. Einzig nicht zulässig werden im Gesamtbereich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sein. Alle anderen Nutzungen, die die Baunutzungsverordnung gestattet, werden möglich sein, sofern nicht die Regelungen des § 15 BauNVO entgegenstehen.

#### **4.2 Grünordnung**

Wie bereits oben erwähnt trifft dieser einfache Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der lediglich die Art der Nutzung regelt, keine Regelungen hinsichtlich der Grünordnung. Ein Grünordnungsplan gemäß § 18 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

### **4.3 Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### **Art der baulichen Nutzung**

##### **Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO**

##### **Zulässig sind (§ 8 Abs. 1 BauNVO):**

- 1.1.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 1.1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 1.1.3 Tankstellen und
- 1.1.4 Anlagen für sportliche Zwecke

##### **Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 2 BauNVO):**

- 1.1.5 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- 1.1.6 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- 1.1.7 Vergnügungsstätten

##### **Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):**

Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:

- Bekleidung aller Art
- Blumen
- Bücher, Zeitschriften
- Foto, Video, Telefon
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Hausrat, Haushaltswaren
- Heimtextilien, Stoffe, Bettwaren
- Kosmetika, Drogeriewaren, Reinigungsmittel
- Kunst, Antiquitäten
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Musikinstrumente, Musikalien
- Näh- und Strickmaschinen/Zubehör
- Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Verkaufsstellen von Betrieben des Ernährungshandwerkes)
- Optik und Akustik
- Papier-, Schreibwaren, Schul-, Bastelbedarf
- Pharmazeutika
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder
- Tonträger
- Uhren, Schmuck, Silberwaren

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

- Unterhaltungselektronik

In dem Bebauungsplan wird Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Beschränkung des Einzelhandels erfolgt wegen der laut Zentrenkonzept nicht integrierten Lage des Plangebiets.

## 5. VORAUSSETZUNGEN

### 5.1 Allgemeine städtebauliche Rechtfertigung jeder Bauleitplanung

Grundlage jeder städtebaulichen Planung ist die im § 1 Abs. 3 BauGB geregelte Erforderlichkeit der Planung. § 1 Abs. 3 BauGB regelt sowohl das "Ob" und "Wann" als auch das "Wie" der Planung. Ob die Gemeinde überhaupt plant, steht grundsätzlich in ihrem Ermessen. Die im planerischen Ermessen der Gemeinde stehende Ausübung der kommunalen Planungshoheit bedarf im Hinblick auf ihre vielfältigen Auswirkungen auf die von ihr betroffenen Belange und Interessen einer am Maßstab der Erforderlichkeit zu messenden Rechtfertigung. Demgemäß sind die Bauleitpläne von der Gemeinde nach § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist". Nach diesem eindeutigen Wortlaut kann sich jedoch das planerische Ermessen der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen objektivrechtlich zu einer Planungspflicht verdichten. Dies gilt nicht nur für die erstmalige Planung im Innen- oder Außenbereich sondern auch für die inhaltliche Änderung oder Aufhebung eines bestehenden Bauleitplans. Zugleich setzt aber auch der Maßstab der städtebaulichen Erforderlichkeit der Ausübung der Planungsbefugnis inhaltliche Schranken. § 1 Abs. 3 BauGB verbindet somit das Gebot erforderlicher Planungen mit dem Verbot nicht erforderlicher Planungen. Das Planungsermessen einer Gemeinde verdichtet sich im unbeplanten Innenbereich zur strikten Planungspflicht, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht, wenn die Genehmigungspraxis auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB städtebauliche Konflikte auslöst oder auszulösen droht, die eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern.

Jede Bauleitplanung muss zudem ein positives Planungsziel besitzen und die nachfolgend dargestellten Voraussetzungen erfüllen. Diese werden auf Grundlage von Literatur und

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

Rechtsprechung nachfolgend erläutert. Im Kapitel 6 wird dann geprüft, ob die Voraussetzungen im Bezug auf vorliegende Planung erfüllt sind.

### **5.1.1 Berücksichtigung der allgemeinen Zielvorgaben der Bauleitplanung**

In der Bauleitplanung hat der Plangeber in der Zielsetzung der Planung ein weitgehendes Planungsermessen, das sich mehr oder weniger stark an einzelnen der städtebaulich relevanten Belange ausrichten kann.<sup>8</sup> Mit welchen möglichen Zielsetzungen die Gemeinde überhaupt eine bestimmte städtebauliche Planung rechtfertigen darf, ist ihr nicht bindend vorgegeben. Die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB angeführten Grundsätze sollen zwar verfolgt werden, geben der Gemeinde bei der Bauleitplanung jedoch nicht ein bestimmtes Ziel abschließend vor. Es müssen lediglich aus Sicht der Gemeinde hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Es kommen auch darüber hinausgehende legitime städtebauliche Zielsetzungen in Frage. Die Regelungen des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB beschränken sich auf rahmenrechtliche Verpflichtungen, unter Vermeidung konkreter Planungsziele. Sie orientieren sich an Allgemeinwohlbelangen und anderen öffentlichen Interessen, sind jedoch nur in bodenrechtlicher Hinsicht, also soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind, von Belang. Andere als städtebauliche Ziele darf also die Gemeinde mit der Bauleitplanung nicht verfolgen.

### **5.1.2 Verfolgung konkret ausgewählter städtebaulicher Belange**

Der Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB gibt beispielhaft Belange wieder, die die Gemeinde im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch ihre Bauleitplanung anstreben kann. Dies stellt eine inhaltliche Konkretisierung der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Aufgaben der Bauleitplanung dar, diese Konkretisierung ist nicht abschließend, was dem Wort "insbesondere" zu entnehmen ist.

---

<sup>8</sup> Dies unterscheidet die Bauleitplanung von den verschiedenen Fachplanungen, die primär auf die Erfüllung fachspezifischer Planungsaufgaben aufgrund spezieller Gesetze, wie z. B. dem Fernstraßengesetz (FStrG) oder dem Personenbeförderungsgesetz (PBefG), ausgerichtet sind.

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

### **5.1.3 Abzielung auf Förderung und/oder Verhinderung bestimmter Nutzungen**

Die im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Zielsetzungen können gegebenenfalls miteinander verbunden oder verzahnt sein. Ihre konkrete Auswahl hat dabei positive wie negative Auswirkungen, indem sie bestimmte städtebauliche Zielsetzungen und geschützte Interessen begünstigt sowie andere mehr oder weniger hintan stellt. Dies ist letztlich jeder städtebaulichen Planung immanent. Dementsprechend kann die Gemeinde mit ihrer Bauleitplanung auch die Verhinderung unerwünschter Nutzungen anstreben. Negative Zielvorstellungen sind nicht von vorneherein illegitim, sondern können sogar den Hauptzweck einer konkreten Planung bilden. Entscheidend ist, dass die planerische Ausweisung für eine bestimmte Fläche eine positive planerische Aussage über die zukünftige Funktion im städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde zum Inhalt hat und sich nicht auf bloße Abwehr jeglicher Veränderung durch Aufnahme bestimmter Nutzungen beschränkt.<sup>9</sup>

### **5.1.4 Keine ausschließliche Verhinderungsplanung**

Die reine Verhinderungsplanung darf nicht mit der Negativplanung verwechselt werden. Als Negativplanung sind Festsetzungen eines Bebauungsplans nur unzulässig, wenn sie nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entsprechen, sondern nur vorgeschoben sind, um eine andere Nutzung zu verhindern. Mit einer Negativplanung können auch positive Planungsziele erreicht werden. Beispiel hierfür ist z. B. die Unzulässigerklärung von Vergnügungsstätten zur Verhinderung eines Trading-Down-Effekts in einem Kerngebiet.

### **5.1.5 Sachgerechte Konzeption**

Diese Voraussetzung einer Planung ist im engen Zusammenhang mit der Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu sehen. Nicht erforderlich ist ein Bebauungsplan nur bei groben und offensichtlichen Missgriffen. Dies wäre dann der Fall, wenn eine Planung von keiner erkennbaren Konzeption getragen wäre, die auf eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebiets abzielt. Ein Beispiel hierfür ist z. B. wenn ein Bebauungsplan verschiedene Nutzungsmaße für die Grundstücke in seinem Geltungsbereich vorsieht, ohne damit einer erkennbaren Regel zu folgen, die Festsetzung somit willkürlich erfolgt.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rdnr. 123; BVerwG, Beschluss vom 18.12.90 – 4 NB 8.90

<sup>10</sup> VGH Mannheim vom 30.5.94 – 5 S 2839/93, BRS 56 Nr. 1; UPR 1995, 149

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

#### **5.1.6 Vermeidung einer städtebaulichen Unordnung**

Die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung dürfen nicht dadurch verletzt werden, dass der Plan die städtebauliche Ordnung seiner Umgebung in Frage stellt. Eine Bauleitplanung, die städtebauliche Unordnung schafft, indem sie in ihrer Umgebung eine Fehlentwicklung ermöglicht, verfehlt ihre Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

#### **5.1.7 Kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans**

Dieser Grundsatz wird der Vollständigkeit halber erwähnt. Es gibt somit keinen subjektiv-öffentlichen Anspruch auf Bauleitplanung, etwa ein Grundstück in einen Bebauungsplan einzubeziehen oder als Bauland auszuweisen.

#### **5.1.8 Kein Anspruch auf Fortsetzung eines Planverfahrens**

Entsprechend der Aussage in Kapitel 5.1.7 gibt es analog auch keinen Anspruch auf Fortsetzung eines eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens.

#### **5.1.9 Kein Plangewährleistungsanspruch**

Dieser Grundsatz bedeutet, dass niemand darauf vertrauen kann, dass ein Bebauungsplan für unbegrenzte Zeit seine Gültigkeit behalten wird. Eine Gemeinde kann ohne weiteres bestehende Planfestsetzungen ändern, sofern die anderen allgemeinen Planungsgrundsätze Beachtung finden und dies aus städtebaulichen Gründen geboten ist. Dieser Grundsatz ist analog auch auf den § 34 BauGB anwendbar, was dann soviel heißt, dass auch auf diese Beurteilungsgrundlage nicht dauerhaft vertraut werden kann und Regelungen in Form eines Bebauungsplans den unbeplanten Zustand beenden können.

#### **5.1.10 Kein Anspruch auf Einbeziehung eines Grundstücks in den Bebauungsplan zwecks Ausweisung als Bauland**

Dieser Grundsatz ähnelt dem in Kapitel 5.1.7 benannten. Hat man keinen Anspruch auf Bauleitplanung, hat man auch keinen Anspruch auf Einbeziehung eines bestimmten Grundstücks.

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

## **5.2 Besondere städtebauliche Rechtfertigung eines Bebauungsplans zum Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels**

### **5.2.1 Schutz zentraler Versorgungsbereiche**

Dies bedeutet zunächst, dass der Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe in einem Gewerbegebiet der Sicherung städtebaulicher Absichten der Gemeinde für den Ortskern, also Innenstadt oder Ortskerne von Stadtteilen, dienen muss, somit die Attraktivität dieser Bereiche in ihrer Funktion als zentrale Versorgungsbereiche erhalten und gefördert werden soll. Der Grundgedanke der Planung muss die Erhaltung der funktionalen Qualität des Ortskerns und damit die aus städtebaulichen Gründen erforderliche Steuerung der Ansiedlung bestimmter Betriebe sein. Es sollen keine Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten verhindert werden, sondern diese sollen sich anstatt peripher vielmehr ortsnah ansiedeln. Als zentrale Versorgungsbereiche sollen nicht nur die Innenstädte, sondern auch die Nebenzentren in größeren Stadtteilen sowie die Grund- und Nahversorgungszentren in der Ortsmitte von Gemeinden oder in Stadtteilen geschützt werden. Dies gilt nicht nur für die bereits vorhandenen, sondern auch für die geplanten – oder im Bau befindlichen – Zentren. Die zentralen Versorgungsbereiche müssen auch nicht den Charakter von Kerngebieten (MK) im Sinne von § 7 BauNVO haben. In kleineren Gemeinden oder auch in Stadtteilen wird in zentralen Versorgungsbereichen auch in so großem Umfang gewohnt, dass dieser Bereich als Mischgebiet qualifiziert werden muss. Insgesamt geht es um den Schutz eines ausgewogenen Zentrengefüges zur bestmöglichen Versorgung der Bevölkerung. Die zentralen Versorgungsbereiche ergeben sich insbesondere aus:

- planerischen Festlegungen (in Regionalplänen und in Bauleitplänen),
- aus Einzelhandels- und Zentrenkonzepten der Gemeinden oder auch aus
- nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.



### **5.2.2 Verhinderung schädlicher Auswirkungen**

Schädliche Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche gehen vor allem auf die negativen städtebaulichen Folgen der Umsatzumverteilung für die dort ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zurück. Aus den absatzwirtschaftlichen Negativauswirkungen eines Vorhabens auf bestehende Betriebe müssen sich städtebauliche Negativwirkungen auf den betroffenen zentralen Versorgungsbereich ergeben. Eine städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. vor, wenn das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und darüber zu einer Verminderung der Vielfalt und der Dichte des Warenangebots sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Bereichs führt. In kleineren Versorgungszentren reicht manchmal auch schon ein vorhabenbedingter Umsatzverlust eines einzigen Betriebes aus, der eine wichtige Frequenzbringerfunktion auch für andere Nutzungen erfüllt, um bei dessen Betriebsaufgabe eine Kette weiterer Betriebsschließungen und damit den Niedergang des gesamten Zentrums auszulösen. Städtebauliche Negativfolgen können im Übrigen auch darin bestehen, dass dem betroffenen Zentrum notwendige Entwicklungschancen abgeschnitten werden.

### **5.2.3 Verfolgung städtebaulicher Ordnungsvorstellungen**

Weiterhin muss ein Ziel der Planung sein, dass die Gemeinde die "Siedlungspolitik" betreiben will, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorschriften entspricht. Hierzu gehört auch die Entscheidung, in welchem Umfang sie Teile des Gemeindegebiets zur Unterbringung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stellt.<sup>11</sup> Wünscht sie an einem bestimmten Standort keine Einzelhandelsbetriebe, so ist es ihr unter dem Blickwinkel des § 1 Abs. 3 BauGB nicht verwehrt, ein Gewerbegebiet unter Ausschluss dieses Nutzungstyps festzusetzen. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde durch diese Vorschrift die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.<sup>12</sup> Wenn sie für innerstädtische Randlagen Sortimentsbeschränkungen beschließt, um eine innerstädtische bzw. innerörtliche Kernzone zu stärken, ist das ein legitimes städtebauliches Ziel. Sie ist dabei sogar nicht nur darauf beschränkt, nur Nutzungen zu unterbinden, die in der Kernzone, die geschützt werden soll, bereits in nennenswertem Umfang ausgeübt werden und durch die Zulassung in anderen Gebieten gefährdet werden. Vielmehr ist es ihr auch gestattet

<sup>11</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999 – BVerwG 4 BN 15.99 – BRS 62 Nr. 19

<sup>12</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 14.08.1995 – BVerwG 4 NB 21.95 – Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 86.

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

zentrumszugehörige Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Bauleitplanung erschöpft sich nicht darin, bereits eingeleitete Entwicklungen zu steuern, sondern ist auch Mittel, um städtebauliche Ziele für die Zukunft zu steuern.<sup>13</sup>

#### 5.2.4 Rückgriff auf Zentrenkonzepte

Ein räumlich-funktionales Zentrenkonzept stellt die Beurteilungsgrundlage dar, ob sich ein Vorhaben vom Standort und von seiner Funktion her in die Zentrenstruktur einfügt, ob es also funktionsgerecht innerhalb eines entsprechenden zentralen Versorgungsbereiches liegen soll oder ob auch ein Standort außerhalb der entsprechenden zentralen Versorgungsbereiche belegt werden soll.

Widerspricht hingegen ein Vorhaben vom Standort oder auch von der Funktion offensichtlich dem räumlich-funktionalen Zentrenkonzept, so ist zumindest in der Regel von schädlichen Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche auszugehen. Gerade diese Einzelfallentscheidung soll durch diesen Bebauungsplan überflüssig werden und eine klare Richtlinie gestaltet werden, die auf dem Zentrenkonzept aber basiert und seine Vorgaben in Form einer Satzung festschreibt.

Die Steuerungskraft solcher Zentrenkonzepte wird auch in der einschlägigen Rechtsprechung der Obergerichte und auch des Bundesverwaltungsgerichts zu Bebauungsplänen mit entsprechenden Festsetzungen deutlich. Wenn die Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen auf ein fundiertes Zentrenkonzept zurückgeführt werden und wenn die Liste der auszuschließenden zentrenrelevanten Sortimente unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und einer städtebaulichen Zielvorstellung aufgestellt worden ist, liegen die gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe für diese ausdifferenzierenden Festsetzungen vor. Zur städtebaulichen Rechtfertigung dieser Ausschlussfestsetzungen bedarf es dann nicht des konkreten Nachweises, dass ohne diese einschränkende Festsetzungen andere Einzelhandelsstandorte gefährdet werden oder das Ortszentrum an Attraktivität verliert.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> BVerwG, Beschluss vom 10.11.04 – BVerwG 4 BN 33.04 [www.bverwg.de](http://www.bverwg.de)

<sup>14</sup> Janning BauR 11/2005, S. 1728

### **5.3 Sonstige Voraussetzungen**

#### **5.3.1 Zulässigkeit der Planung**

Jede Festsetzung muss eine Rechtsgrundlage besitzen, ansonsten ist sie nicht zulässig. Die Gemeinde besitzt kein Festsetzungsfindungsrecht. Der § 9 des Baugesetzbuchs, der durch die Baunutzungsverordnung ergänzt wird, gibt dem Plangeber den Katalog der zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten bindend vor. An diesen Numerus Clausus der planerischen Festsetzungsmöglichkeiten ist der Plangeber gebunden.

#### **5.3.2 Notwendigkeit der Planung**

Dieser Punkt ist in engem Zusammenhang mit dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung zu sehen, der Vorgabe also die Regelungsdichte nicht tiefer als erforderlich zu gestalten. Dieser Grundsatz wurde vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt.<sup>15</sup> Das Gericht stellt fest, dass in dem von § 1 Abs. 3 und § 9 BauGB gezogenen Rahmen, die Gemeinde in planerischer Gestaltungsfreiheit bestimmt, welches Maß an Konkretisierung von Festsetzungen der jeweiligen Situation angemessen ist. Dabei kann eine gewisse planerische Zurückhaltung durchaus der Funktion des Bebauungsplans entsprechen. Er soll einen verbindlichen Rahmen setzen, der dem Eigentümer noch Spielraum für eigene Entscheidungen überlässt und die konkrete Verwaltungsentscheidung über ein bestimmtes Vorhaben nicht vorwegnimmt. Planerische Zurückhaltung kann den Planungsprozess deutlich entlasten und den Genehmigungsbehörden zudem einen weitergehenden Spielraum bei der Feinsteuerung im Genehmigungsverfahren belassen, denn die Möglichkeiten der Feinsteuerung außerhalb des Planverfahrens, insbesondere in nachfolgenden Genehmigungsverfahren, sind umso geringer, je detaillierter die Planfestsetzungen sind. Selbstverständlich darf der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung auch nicht übertrieben werden, die Planfestsetzungen müssen so konkret sein, dass sie zweifelsfrei umgesetzt werden können, sie müssen also hinreichend bestimmt sein.

Es sollte im Planverfahren auch danach gefragt werden, in welchem Verhältnis der Inhalt der Festsetzungen zum sonst geltenden Recht steht, also der Rechtslage, die ohne diese Festsetzungen Anwendung finden würde. Festsetzungen, die lediglich bei näherer Betrachtung wiedergeben, was ohnehin bereits geltendes Recht ist, sind an sich entbehrlich.

---

<sup>15</sup> BVerwG, Urt. V. 11.03.1988 – 4 C 56.84

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

### **5.3.3 Umsetzbarkeit**

Festsetzungen müssen in der Praxis umsetzbar sein. Sie sind verfehlt, wenn sie nicht auf Akzeptanz stoßen und nicht auf ihre Einhaltung überprüft werden können. Sie müssen auch überschaubar und damit verständlich sein. Es soll nicht so sein, dass eine Auslegung und Interpretation der Festsetzungen erforderlich ist, um sie anwenden zu können.

## **6. VORAUSSETZUNGEN FÜR VORLIEGENDE PLANUNG**

Im Zentrenkonzept der Stadt Mannheim aus dem Jahre 2000 werden für Sandhofen folgende Feststellungen getroffen:

Der Stadtteil Sandhofen ist der nördlichste Stadtteil Mannheims und gehört mit 13.224 Einwohnern (Stand 31.05.2006) zu den Stadtbezirken mittlerer Größe Mannheims. Er setzt sich zusammen aus den Stadtteilen Sandhofen, Scharhof, Blumenau und Kirschgartshausen.

Das in seinem historischen Kern kleinteilig strukturierte Sandhofen, das 1913 eingemeindet wurde, besitzt mit zahlreichen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden noch dörflichen Charakter. In östlicher Richtung schließt sich an den Wohnbereich getrennt durch die B 44 ein Gewerbegebiet an, um dessen Nutzungsregulierung es hier geht. Die Ansiedlung Scharhof liegt nördlich von Sandhofen zwischen der B 44 und den Coleman-Barracks. Sie hat sich um den ehemaligen klösterlichen Besitz gleichen Namens entwickelt und kam 1899 zu Sandhofen. Das nordöstlich von Sandhofen gelegene Blumenau entstand ab Mitte der 1930er Jahre im Zusammenhang mit der Urbarmachung des Sandtorfer Bruchs. Die Kleinsiedlerstellen dieser Zeit prägen noch heute das Bild Blumenaus. Die beiden landwirtschaftlichen Güter Kirschgartshausen und Sandtorf liegen im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich des Stadtbezirks an der Gemarkungsgrenze zu Lampertheim bzw. Viernheim. Beide wurden 1930 eingemeindet.

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

In Sandhofen wird die zentrale Versorgung des Stadtbezirks durch den Bereich an der Sandhofer Straße und Schönauer Straße wahrgenommen. Scharhof und Blumenau besitzen keine Nahversorgungszentren. Einzelne Geschäfte decken hier nur rudimentär die Grundversorgung der Bevölkerung.

Die Versorgungslage mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Sandhofen insgesamt recht gut. Die Versorgungskennziffer im täglichen Bedarf und die Ausstattung mit Betrieben des Lebensmittelhandwerks liegen ungefähr im Durchschnitt der Mannheimer Stadtbezirke. Die beste Ausstattung besitzt das Stadtteilzentrum, der Bereich an der Sandhofer und Schönauer Straße und den angrenzenden Seitenstraßen. Es weist eine hohe Dichte an Geschäften sowohl der Nahrungs- und Genussmittelbranche als auch der übrigen Branchen auf. Zusätzlich sind hier mehrere Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt. Die die Grundversorgung sicherstellenden Betriebe liegen weitgehend innerhalb einer fußläufig erreichbaren Entfernung vom Wohnort. Das Nahversorgungsangebot wird durch einen Wochenmarkt vervollständigt.

Im Stadtteilzentrum von Sandhofen ist ein Defizit an größeren Betrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich feststellbar. Es fehlt ein Supermarkt bzw. Discounter, der als Frequenzbringer den bestehenden Einzelhandelsbesatz stabilisieren bzw. einen Impuls für Neuansiedlungen geben könnte, dies mag sich durch die Bebauung des Stich ändern.

Der Einzelhandel in Sandhofen besitzt insgesamt eine überdurchschnittliche Kaufkraftbindungsquote.<sup>16</sup> Es sind hohe Kaufkraftzuflüsse, insbesondere aus den nördlichen Stadtbezirken zu verzeichnen. Die rein rechnerisch hohe Versorgungsqualität in allen Bedarfsbereichen ist allerdings zum Großteil auf den nicht-integrierten (großflächigen) Einzelhandel im Gewerbegebiet an der Amselstraße zurückzuführen.

Die Erreichbarkeit Sandhofens und seines Stadtteilzentrums ist gut. Es besitzt eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz, sowohl für den Individualverkehr als auch den ÖPNV. Die Parkplatzsituation im Stadtteilzentrum ist allerdings in den Haupteinkaufszeiten manchmal problematisch.

---

<sup>16</sup> Mit der Kaufkraftbindungsquote wird der Anteil der lokal vorhandenen Kaufkraft beschrieben, der im Ort verbleibt und durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft wird. Idealtypisch ist 100 %, dann wird genau soviel Umsatz erwirtschaftet, wie im Ort an Kaufkraft vorhanden ist. Der Kaufkraftanteil der Bevölkerung, der von anderen Einzelhandelsstandorten gebunden wird, ist im Umkehrschluss der Kaufkraftabfluss.

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

Um die zentralen Lagen in Sandhofen schützen und weiter entwickeln zu können, ist es erforderlich, in dem potentiell gefährdeten Randbereich Amselstraße/Viernheimer Weg (Anmerkung: somit dem Plangebiet) die Einzelhandelsflächen zu beschränken.

## **6.1 Allgemeine städtebauliche Rechtfertigung der Planung**

Diese allgemeine Rechtfertigung ist in erster Linie im Zusammenhang mit der Erforderlichkeit des Bebauungsplans zu sehen. Auf die Erforderlichkeit der Planung wurde im Kapitel 1.3 bereits ausführlich eingegangen.

Hinzuzufügen wäre noch, dass die Steuerung des Einzelhandels eine zunehmende Bedeutung erlangt, um im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung die verstärkte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten zu verhindern. Zwar bietet die Baunutzungsverordnung mit dem § 11 Abs. 3 schon ein wichtiges Steuerungsinstrument, doch soll dieser Bebauungsplan sämtlichen zentrenrelevanten Einzelhandel, also auch den, der nicht die Schwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO erreicht und sich daher in verschiedenen Baugebieten ansiedeln kann, ausschließen. Daher wäre die Anwendung dieser Vorschrift nicht zum Ziel führend.

### **6.1.1 Nicht abschließende Auflistung zulässiger Zielvorgaben im Baugesetzbuch**

Die Zielsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechen bereits den im Baugesetzbuch definierten Belangen. Hier insbesondere der Nr. 8a des § 1 Abs. 6, 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. Somit ist es nicht erforderlich, für diese Planung sonstige städtebauliche Ziele zu formulieren, da ein Tatbestand des Gesetzes bereits erfüllt ist.

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

### **6.1.2 Verfolgung konkret ausgewählter städtebaulicher Belange**

Diese allgemeine Grundvoraussetzung jeglicher Bebauungsplanung ist in enger Verzahnung mit dem vorgenannten Punkt zu sehen. Der Punkt ist erfüllt. Städtebauliche Belange sind die Erhaltung der Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Sandhofen und der Erhalt und bestenfalls sogar die Aufwertung des Stadtteilzentrums Sandhofens, insbesondere durch die Bebauung des Stichts. Dieser Bebauungsplan kann dazu beitragen, dass es nicht zu Geschäftsaufgaben im Stadtteilzentrum durch abfließende Kaufkraft kommt.

Diese Ziele der Planung betreffen jedoch nicht nur das Stadtteilzentrum Sandhofens, sondern auch die der umliegenden Stadtteile. Ganz besonders soll auch der Schutz der Innenstadt Mannheims gewährleistet werden, was auch die umfassenden Sortimentsausschlüsse rechtfertigt.

### **6.1.3 Abzielung auf Förderung und/oder Verhinderung bestimmter Nutzungen**

Diese Planung zielt darauf ab, den zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet zu verhindern. Sie besitzt jedoch den positiven Grundgedanken des Erhalts der Attraktivität des Stadtteilzentrums Sandhofens, der umliegenden Stadtteile und der Innenstadt Mannheims. Sie ist Teil des städtebaulichen Gesamtkonzepts der Stadt Mannheim, die Stadtteilzentren und die Innenstadt zu fördern und zu erhalten.

### **6.1.4 Keine ausschließliche Verhinderungsplanung**

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 eben zentrennah und nicht peripher anzusiedeln.

### **6.1.5 Sachgerechte Konzeption**

Dieser Prüfpunkt ist ebenfalls erfüllt, denn Grundlage der Planung ist das 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 Sandhofen, soll auch im Plangebiet selbst eine städtebauliche Ordnung hergestellt werden, indem dieses Gewerbegebiet insbesondere dem produzierenden

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

Gewerbe vorbehalten werden soll, allerdings auch Flächen für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bietet.

#### **6.1.6 Vermeidung einer städtebaulichen Unordnung**

Diese Planung schafft städtebauliche Ordnung im Plangebiet, sie steuert einer Fehlentwicklung entgegen, indem sie dem Trend zu immer mehr zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet Einhalt gebietet.

#### **6.1.7 bis 6.1.10 Kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans – Kein Anspruch auf Fortsetzung eines Planverfahrens – Kein Plangewährleistungsanspruch – Kein Anspruch auf Einbeziehung eines Grundstücks in den Bebauungsplan**

Diese Punkte haben für diese Planung keine Relevanz.



Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

## **6.2 Besondere städtebauliche Rechtfertigung der vorliegenden Planung**

Soll Einzelhandel in bestimmten Bereichen im Interesse bestimmter Zentren, hier also des Zentrums von Sandhofen, der umliegenden Zentren und der Innenstadt ausgeschlossen werden, bedarf es einer hinreichenden städtebaulichen Rechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB, wie dies bereits festgestellt wurde. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass diese nicht nur vorliegt, wenn ohne den Ausschluss in anderen Bereichen, also hier im Gewerbegebiet, die zu schützenden Zentren konkret gefährdet wären, sondern er kann auch aus verschiedenen städtebaulich relevanten anderen Aspekten hergeleitet werden. So könnte z. B. auch die Rechtfertigung darin gesehen werden, dass den Forderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 3 (soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung) Rechnung getragen wird. Hier könnte dann die Vermeidung einer Verödung der Innenstadt (des Ortsteilzentrums) im Vordergrund stehen. Es könnte deren Attraktivität unter den Aspekten "Lebensqualität" und "gesellschaftliches Leben" gefördert werden. 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.

### **6.2.1 Zentrale Versorgungsbereiche in Sandhofen**

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 Sandhofen, also des zentralen Versorgungsbereichs, der oben unter Punkt 6 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 bestimmten 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 Sandhofens zu erhalten, um auch dadurch die Versorgungslage der Bevölkerung zu sichern. Der Haupteinkaufsbereich ist durch kleinteilige

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

Facheinzelhandelsgeschäfte vieler Branchen geprägt, eine Erweiterung dieses Angebots wird durch die Nutzung des Sticks erfolgen. Daher ist es von ausschlaggebender Bedeutung, dass sich keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der integrierten Lagen Sandhofens 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.

### **6.2.2 Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche**

Weitere Ansiedlungen zentrenrelevanten Einzelhandels werden zu Umsatzumverteilungen und damit zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche des Stadtteils Sandhofen führen. Dies wird 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.

### **6.2.3 Städtebauliche Ordnungsvorstellungen der Stadt Mannheim**

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. Dies gilt selbstverständlich auch und gerade für Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die in den Zentren derzeit nicht vorhanden sind.

Die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sollen in erster Linie dem Handwerk und produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Die Stadt Mannheim verkennt aber nicht, dass der Bedarf an derartigen Flächen aufgrund der demographischen Entwicklung nicht mehr so sprunghaft steigt, wie in früheren Jahren. Daher wird, zumindest was diesen Bebauungsplan betrifft, durchaus anerkannt, dass auch in Gewerbegebieten Handel getrieben werden kann, allerdings nur dann, wenn das Handelssortiment nicht zentrenrelevant ist.

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

#### **6.2.4 Rückgriff auf das Zentrenkonzept der Stadt Mannheim**

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.

Dieses Zentrenkonzept wurde auf der Basis eines umfassenden Einzelhandelsgutachtens der GfK Marktforschung, Nürnberg, erstellt. Das Erfordernis hierzu ergab sich dadurch, dass durch Umstrukturierungen von Industrieunternehmen freigewordene Flächen immer häufiger von Einzelhandelsunternehmen besetzt wurden. Diese Flächen liegen aber nicht immer in integrierten Lagen. Damit können die dort angestrebten Einzelhandelsnutzungen in Konkurrenz und Verdrängungswettbewerb zu der Innenstadt und den Stadtteilzentren führen und erhebliche negative Auswirkungen auf diese Räume herbeiführen. Das Zentrenkonzept soll die genannten Tendenzen in raumverträgliche Bahnen lenken und einen ausgewogenen Ausgleich zwischen Innenstadt/Stadtteilzentren und "Grüner Wiese" herstellen. Die Aussagen des Zentrenkonzepts sind eindeutig und unmissverständlich.

Dieses Zentrenkonzept ist aufgrund der kommunalen Selbstbindung Grundlage und Orientierung für die Bauleitplanung, somit auch für diese Planung. Allein das Vorhandensein dieses Konzepts stellt bereits einen besonderen städtebaulichen Grund dar, der Tatbestandsvoraussetzung für die Anwendung der Feingliederungsvorschriften<sup>17</sup> des § 1 Abs. 9 BauNVO ist.

Dieses Zentrenkonzept wurde mittlerweile überarbeitet und modernisiert. Es haben sich jedoch keine grundlegenden Änderungen ergeben (siehe Kapitel 2.2.2.2).

---

<sup>17</sup> Baugebiete können nach § 1 Abs. 5 BauNVO so gegliedert werden, dass nur bestimmte Arten von Nutzungen zulässig sind. So könnte man beispielsweise in einem Gewerbegebiet festsetzen, dass lediglich Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind, alle anderen Nutzungen hingegen nicht. § 1 Abs. 9 BauNVO geht dann noch weiter, da er die Möglichkeit bietet, diese Nutzungsart noch feiner zu gliedern, eben wie hier, Einzelhandel, also auch Gewerbebetriebe, mit zentrenrelevantem Sortiment auszuschließen. Es könnten aber bei Vorliegen von entsprechenden besonderen städtebaulichen Gründen genauso nur Schreinereien oder Schlossereien ausgeschlossen werden.

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

### **6.3 Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen für diese Planung**

#### **6.3.1 Zulässigkeit der Planung**

Dieser Bebauungsplan, der die Art der Nutzung regelt, findet seine Rechtsgrundlage im § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Diese Rechtsgrundlage wird ergänzt durch die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung, somit den §§ 8, 9, 1 Abs. 5 und 9.

#### **6.3.2 Notwendigkeit der Planung**

Diese Planung orientiert sich an dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung, also die Regelungsdichte nicht tiefer als notwendig anzusetzen, indem er sich darauf beschränkt, die Art der Nutzung zu regeln und ansonsten Freiheiten im Rahmen des § 34 BauGB zulässt, sofern nicht die Festsetzungen des weiterhin in Kraft bleibenden Bebauungsplans Nr. 51.11 greifen. Die Grundstückseigentümer haben weiterhin einen erheblichen Nutzungsspielraum, ebenso besitzt die Genehmigungsbehörde für Bausachen weiterhin die Möglichkeit zur Feinsteuerung von Nutzungen. Andererseits sind die Festsetzungen aber doch so konkret, dass sie zweifelsfrei umgesetzt werden können.

Zur Erreichung der Zielsetzungen des Bebauungsplans sind die Festsetzungen unabdingbar, denn geltendes Recht gibt nicht die Möglichkeit, zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet auszuschließen. Die einzige Möglichkeit, die in Erwägung zu ziehen wäre, könnte im bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Teilbereich die Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB sein, aber dies könnte die bereits beschriebenen Folgen langwieriger und in jedem Einzelfall wiederkehrende Rechtsstreitigkeiten haben. Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 51.11 wäre es überhaupt nicht möglich, da dieser aufgrund der anzuwendenden BauNVO 1962 diese Nutzungen ermöglicht.

#### **6.3.3 Umsetzbarkeit der Planung**

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 zu überprüfen. Die Festsetzungen lassen keinen Raum für Interpretationen.

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

## 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.<sup>18</sup>

### 7.1 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten zur Verhinderung zentrenrelevanten Einzelhandels im Geltungsbereich bieten sich nicht an, da sich auf Grund der Gebietsstruktur im bisher nicht überplanten Teilbereich derartige Einzelhandelsbetriebe ohne weiteres gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einfügen würden. Eine Verhinderung im Einzelfall auf Grund der neuen Vorschrift des § 34 Abs. 3 BauGB<sup>19</sup> ist zwar denkbar, würde aber voraussichtlich in jedem Fall langwierige Rechtsmittelverfahren nach sich ziehen, daher ist eine klare Regelung in einem Bebauungsplan vorzuziehen. Zudem birgt die Anwendung dieser Vorschrift noch hohe Risiken, da keine Erfahrungswerte und keine Rechtsprechung vorliegen.

Im durch den Bebauungsplan Nr. 51.11 überplanten Bereich ist zentrenrelevanter Einzelhandel ohne Weiteres möglich, da auf Grund der Anwendung der BauNVO 1962 ein Ausschluss nicht möglich ist.

---

<sup>18</sup> BVerwG, Urt. V. 12.12.1999 – IV C 105.66, BverwGE 34,301 ff = BauR 1970, 31

<sup>19</sup> Diese besagt, dass von Vorhaben [...] keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

## 7.2 Konfliktdarstellung

Dieser Bebauungsplan verursacht mit seinen Festsetzungen Interessenkonflikte. Der Plangeber muss daher auf Grund des Abwägungsgebots des § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und miteinander gerecht abwägen und im Ergebnis dem Belang den Vorzug geben, dem er das größere Maß an Bedeutung für das Allgemeinwohl beimisst. Dies führt zwangsläufig zur Zurückstellung der gegensätzlichen Belange.

### 7.2.1 Bestehende Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Im Plangebiet sind Einzelhandelsunternehmen angesiedelt, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht mehr zugelassen werden könnten. Diese Betriebe sind auf den Bestandsschutz reduziert. Der Bestandsschutz wird aus der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) hergeleitet. Nach der jüngeren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts<sup>20</sup> beschränkt sich der Bestandsschutz auf den passiven Bestandsschutz.<sup>21</sup> Diese Sichtweise wurde auch vom Bundesverfassungsgericht bestätigt.<sup>22</sup> Das Bundesverfassungsgericht führt aus, dass der Bestandsschutz für bauliche Anlagen gegenüber Änderungen der Baurechtsordnung sich aus der verfassungsrechtlichen Sicht des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG nur auf ihren genehmigten Bestand oder ihre genehmigte Funktion erstreckt. Er erfasst grundsätzlich nicht Bestands- oder Funktionsänderungen, weil diese über den genehmigten Zustand hinausgreifen würden und ein solches Hinausgreifen von den die Eigentümerstellung regelnden Bauvorschriften nicht gedeckt wäre.

Für die im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment bedeutet dies eine Einschränkung ihrer Entfaltungsmöglichkeiten. Diese vorhandenen Anlagen sind jedoch unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht erwünscht, da sie zu Umsatzumverteilungen aus dem Stadtteilzentrum Sandhofens (und anderer Bereiche) führen. Daher ist auch kein Raum für eine erweiterte Bestandsschutzregelung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO,<sup>23</sup> denn durch eine solche Regelung darf ein städtebaulicher Missstand nicht gefestigt oder gefördert werden. Zudem könnte dann auch die Gefahr eines

---

<sup>20</sup> BVerwG, Urt. v. 25.03.1988 – 4 C 21.85 -

<sup>21</sup> Passiver Bestandsschutz bedeutet, dass rechtmäßig ausgeübte, also genehmigte bauliche Anlagen in ihrem genehmigten Bestand und in ihrer genehmigten Funktion gegenüber nachträglichen Rechtsänderungen geschützt sind.

<sup>22</sup> BVerfG, Beschl. V. 15.12.1995 1 BvR 1713/92 -

<sup>23</sup> § 1 Abs. 10 BauNVO besagt, dass wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 (der BauNVO) in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

Branchenwechsels eintreten, indem ein anderer Unternehmer einen solchen Betrieb übernimmt und ein anderes innenstadtrelevantes Sortiment einführt.

Dem Schutz des Stadtteilzentrums Sandhofens wird daher der Vorrang gegeben vor dem Interesse der Betreiber der bestehenden Anlagen, ihren Geschäftsbetrieb zu erweitern und auszudehnen, da hierdurch die Zielsetzungen des Bebauungsplans gefährdet würden.

### **7.2.2 Einschränkung des Eigentums**

Die Rechte der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch diesen Bebauungsplan eingeschränkt, da die Vermarktung der Grundstücke erschwert wird 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 6 beschriebenen Ortszentrums Sandhofens, welches einen abgrenzbaren zentralen Versorgungsbereich darstellt. Die diesem Versorgungsbereich zugehörigen Straßenzüge und sonstigen Gebietsteile werden in dieser Begründung sowohl räumlich als auch in ihrer zu schützenden Funktion hinreichend bestimmt. Grundlage der Betrachtungen ist ein schlüssiges Konzept, nämlich das Zentrenkonzept der Stadt Mannheim. Das Stadtteilzentrum Stich würde durch einen weiteren Zuzug zentrenrelevanten Einzelhandels im Gewerbegebiet Sandhofens nachhaltig geschädigt, derzeit sind nur ein Drogeriemarkt und ein Bekleidungsmarkt im Stich vertraglich gebunden. Sollten also weitere zentrenrelevante Handelsnutzungen sich im Gewerbegebiet ansiedeln, so ist mehr als fraglich, ob sich künftig noch ein Investor für den inneren Bereich Sandhofens, also den Stich, finden würde. Dies wäre fatal, denn man muss auch in Betracht ziehen, dass das Gewerbegebiet fußläufig aus dem Ortskern heraus schlecht zu erreichen ist, was insbesondere auf die Sperrwirkung der B44 zurückzuführen ist. Außerdem ist die Entfernung vom Ortskern zum Gewerbegebiet insbesondere für ältere Personen doch beträchtlich. Wohnortnah ist dieses Gewerbegebiet, wie die meisten anderen, nur, wenn man zum Einkauf den PKW benutzt, dies kann sich aber mittel- bis langfristig als großer Fehler

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

erweisen, da niemand weiß, wie sich durch kommende Beschränkungen wegen der Klimadiskussion die verkehrliche Lage in ferner (oder gar nicht so ferner?) Zukunft entwickeln wird. Möglicherweise werden diese wohnortfernen Gewerbegebiete irgendwann einmal nicht mehr für jedermann erreichbar sein. Aus Kostengründen wird auch der ÖPNV keine Abhilfe bieten können, die geringe Taktfolge, sofern überhaupt eine Anbindung besteht, schafft keine Alternative zum PKW.

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 Gemeinde bei der Umsetzung des Konzepts darauf beschränken kann, jeweils dann im Wege der verbindlichen Bauleitplanung aktiv zu werden, wenn konkreter Handlungsbedarf besteht,<sup>24</sup> z. B. weil, wie im Plangebiet dieses Bebauungsplans, konkrete Ansiedlungswünsche mit zentrenrelevantem Einzelhandel bestehen.

Somit wird auch hier dem Schutz des Stadtteilzentrums Sandhofens der Vorzug vor dem Eigentumsschutz der Grundeigentümer eingeräumt.

### **7.2.3 Wohngebäude im Plangebiet**

Für die im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen gilt das unter Punkt 7.2.1 Dargestellte entsprechend. Die Wohnnutzungen sind darüber hinaus noch städtebaulich unerwünscht, da sie möglicherweise bestehende oder künftige Gewerbebetriebe wegen gegenseitiger Rücksichtnahme an ihrer Weiterentwicklung hindern können. Aus diesem Grunde ist auch für diese Anlagen keine erweiterte Bestandsschutzregelung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO möglich, da hier ansonsten ein städtebaulich unerwünschter Zustand, nämlich das Wohnen im Gewerbegebiet, gefördert, bzw. gefestigt würde. Es würde durch § 1 Abs. 10 BauNVO ein Konflikt geschaffen, der nicht zu lösen ist, da ein passiver Lärmschutz auf Grund der Messverfahren nicht möglich ist und somit städtebauliche Spannungen entstehen, die dem Verbesserungsgebot der Bauleitplanung keine Rechnung tragen.

Auch dieser Belang wird somit gegenüber dem öffentlichen Interesse, in Gewerbegebieten auch Gewerbenutzungen zu erhalten und zu fördern, zurückgestellt.

---

<sup>24</sup> OVG NRW, Urteil vom 22.04.2004 – 7a D 142/02.NE



Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

#### **7.2.4 Einschränkung der allgemeinen Gewerbefreiheit**

Der Grundsatz der Gewerbefreiheit, der im § 1 Abs. 1 Gewerbeordnung (GewO) verankert ist, wird durch die Regelungen dieses Bebauungsplans tangiert und eingeschränkt.

Aber auch hier ist das übergeordnete Ziel dieser Planung, den Schutz des Stadtteilzentrums von Sandhofen und damit auch den Schutz der verbrauchernahen Versorgung zu sichern, vorrangig.

#### **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.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans deckt sich mit dem im Zentrenkonzept genannten Bereich in Sandhofen, in dem Einzelhandelsflächen zu beschränken sind. Schon dieser Grund allein würde aufgrund der gemeindlichen Selbstbindungswirkung ausreichen, die Regelungen dieses Bebauungsplans zu begründen. Tatsächlich sprechen aber noch weitere Argumente für diese Planung.

Durch diesen Bebauungsplan wird jeglicher Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Diese Einschränkung der Gewerbefreiheit rechtfertigt sich dadurch, dass nachteilige Auswirkungen auf die Stadtentwicklung, hier insbesondere des Stadtteilzentrums von Sandhofen und auch der Innenstadt Mannheims unterbunden werden sollen. Damit soll der Erhalt der Funktionsfähigkeit, insbesondere der Nahversorgungsfunktion des Zentrums gewährleistet werden.

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 Sandhofens gestützt und schädliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur des Stadtteilzentrums von Sandhofen vermieden werden, wobei

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

immer auch der Schutz der Innenstadt eine Rolle spielt. In diesem Gewerbegebiet, dessen Nutzung durch diesen Bebauungsplan geregelt wird, haben sich bereits eine Reihe von Einzelhandelsbetrieben angesiedelt. Eine weitere Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben würde zwangsläufig die Attraktivität dieses Gebiets für Einzelhandelsansiedlungen noch weiter steigern und zusätzliche Umsatzumverteilungen bewirken, die dann dem Einzelhandel im Stadtteilzentrum und in der Innenstadt verloren gingen.

Es wird mit dieser Planung auch das Ziel verfolgt, dass Gewerbegebiete vorrangig für das arbeitsplatzintensive Handwerk, das produzierende Gewerbe sowie produktions- und unternehmensorientierte Dienstleistungsbetriebe vorzusehen sind. In diesen Bereichen soll aber auch Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten die Möglichkeit gegeben werden, sich anzusiedeln.

Aus diesem Grunde scheidet für die bestehenden Nutzungen auch die den Bestandsschutz erweiternde Vorschrift des § 1 Abs. 10 BauNVO aus, die besagt, dass, wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 (der BauNVO) in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Vorschrift soll nach den Vorstellungen des Ordnungsgebers in erster Linie zur Standortsicherung von nicht gebietstypischen Gewerbebetrieben dienen. Wegen ihrer allgemeinen Formulierung gilt die Vorschrift jedoch für jede nicht gebietstypische Nutzung; sie könnte daher auch im umgekehrten Sinn angewendet werden, etwa zur Standortsicherung von "sonstigen", d. h. unzulässigen Wohnungen im GE-Gebiet, die durch Festsetzung nach Abs. 10 zudem noch erweiterungsfähig werden könnten.

Auf keinen Fall darf ein durch die vorhandene unzulässig werdende Nutzung bereits bestehender städtebaulicher Missstand festgeschrieben oder durch Erweiterung sogar noch verstärkt werden. Vielmehr gilt auch bei Anwendung des Abs. 10 das ungeschriebene, jedoch hier aus dem Zusammenhang mit den Vorschriften des § 1 Abs. 5 BauGB sich zwingend ergebende Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot.<sup>25</sup>

Als Fazit ist somit festzustellen, dass den übergeordneten Zielen des Bebauungsplans, Schutz des Stadtteilzentrums Sandhofens und damit auch Schutz der verbrauchernahen

---

<sup>25</sup> Fickert/Fieseler § 1 Randnummer 136

Bebauungsplan Nr. 51.11a "Gewerbegebiet südlich des Viernheimer Weges und nordöstlich der Frankenthaler Straße (B44)" in Mannheim-Sandhofen  
08.08.2007

Versorgung der Bevölkerung, der Vorzug gegenüber den in diesem Fall nachrangigen Interessen des Eigentumsschutzes und der Gewerbefreiheit gegeben wird.

## **8. KOSTEN**

Durch diesen Bebauungsplan entstehen keine Kosten.