

Mannheim, den 4. Aug. 1978

Bebauungsplan Nr. 71/22 a;
Ergänzung des Bebauungsplanes
Nr. 71/22 für das nordwest-
liche Randgebiet des Orts-
teiles Käfertal, südlich der
Wormser Straße
betr.

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 71/22 für die nordwestliche Randzone des Ortsteiles Käfertal, südlich der Wormser Straße, mit dem u. a. Festsetzungen zur Ausweisung des Gewerbegebietes westlich der Straße "Auf dem Sand" getroffen wurden, ist am 13. 8. 1971 rechtsverbindlich geworden. Das Gebiet ist inzwischen erschlossen und baureif. Der Bebauungsplan soll nunmehr um eine schriftliche Festsetzung (im Plan Nr. 19) ergänzt werden, die folgenden Wortlaute hat:

"Auf den Gewerbegrundstücken Flst.-Nr.: 1269/2, 1271/3, 1271/4, 1272/2, 1272/4, 1272/5 und 1272/6 sind Einzelhandelsgeschäfte für Lebensmittel nicht zulässig. (Baunutzungsverordnung 1977, § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 8)."

Am 8. 9. 1976 ist ein gemeinsamer Erlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr über Verbrauchermärkte, Einkaufszentren und andere Einzelhandels-großprojekte ergangen. Die für die Beurteilung der Änderung des o. g. Bebauungsplanes wichtigen Absätze des Erlasses sind im folgenden zitiert:

1. "Das Mittelstand-Förderungsgesetz vom 16.12.1975 hat den Zweck, eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur, d. h. eine Vielzahl von kleinen und mittleren Unternehmen und freien Berufen in der Wirtschaft in einem angemessenen Verhältnis zu großen Unternehmen

sicherzustellen. Es sieht zu diesem Zweck vor:
Die staatl. Förderung der Gründung und Entfaltung von selbständigen Existenzen, den Ausbau und die Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen und die Erhaltung und Steigerung der Leitungskraft kleiner und mittlere Unternehmen und der in der Wirtschaft tätigen freien Berufe. Die Planungsträger und Genehmigungsbehörden haben auch bei der Bauleitplanung zur Verwirklichung der Zielsetzungen des Mittelstandförderungsgesetzes beizutragen. "

2. "Einkaufszentren und Verbrauchermärkte sind gesetzlich nicht definiert. Entscheidend für die Anwendung dieses Erlasses ist es, daß es sich um Großformen von Verbrauchseinrichtungen für Endverbraucher handelt, die sich von herkömmlichen Einzelhandelsgeschäften nach Art und Größe deutlich unterscheiden. Kennzeichnend ist in der Regel ihre Ausrichtung für die motorisierte Bevölkerung. "
3. "Aus städtebaulicher Sicht ist nach § 1 Abs. 1 Bundesbaugesetz zu prüfen, ob das Einzelhandelsgroßprojekt mit dem städtebaulichen Gefüge nach Größe, Standort und Folgewirkung vereinbar ist. Dabei kommt einer gerechten Abwägung der berührten Belange besondere Bedeutung zu (§ 1 Abs. 4 und 5 BBaug). Vor allem die Stadtkerne sollen die Mittelpunkte des kulturellen und sozialen Lebens bleiben. Außerhalb errichtete Einzelhandelsgroßprojekte können zu Substanzverlusten in den Städten führen."
4. "Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung sind aber im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 1 BBauG nicht mehr ausreichend berücksichtigt, öffentliche und private Belange im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG nicht mehr gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen, wenn durch die Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten die Versorgung der Bevölkerung in angemessener Entfernung zu ihren Wohnungen in der notwendigen Besatzdichte gefährdet würde und die Er-

haltung funktionsgerechter gewachsener städtebaulicher Strukturen und die Vielfalt des Warenangebotes im Einzelhandel nicht mehr gewährleistet erscheint."

5. "Ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne dieses Erlasses liegt in jedem Fall bei einer Verkaufsfläche von über 1 000 qm vor. "
6. "Die hier behandelten Einzelhandelsgroßprojekte sind jedenfalls dann als zentralörtliche Einrichtungen im Sinne dieses Plansatzes anzusehen, wenn sie der übergemeindlichen Versorgung dienen. "

Dem Bauordnungsamt wurde im Herbst 1976 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmittelladens an der Zamenhofstraße in Mannheim-Käfertal vorgelegt. Die reine Verkaufsfläche soll ^{ca. 800} 825 qm betragen. Sie liegt damit etwas unter der Größe, ab der der Erlaß eindeutig von einem Einzelhandelsgroßprojekt spricht. Aus der Art der geplanten Anlage, wegen ihrer Größe und Lage hat das Bauordnungsamt die Bauvoranfrage negativ beschieden, da mit Sicherheit anzunehmen ist, daß das Vorhaben dem Sinne nach zu den im ministeriellen Erlaß angeführten Einzelhandelsgroßprojekten gehört. Ein Verdrängungswettbewerb gegenüber der gewachsenen Einzelhandels- substanz in den angrenzenden Ortsteilen Käfertal, Gartenstadt und Waldhof ist zu befürchten.

Die Stadt Mannheim muß aber, auch gerade wegen des ministeriellen Erlasses, daran interessiert sein, daß die Struktur eines Vorortes geschützt wird. Sonst besteht die Gefahr, daß eines Tages die Läden in den Einkaufsbereichen von Käfertal leerstehen und dort, da es sich um Mischgebiet handelt, kleinere Gewerbebetriebe einziehen, während das als Gewerbegebiet ausgewiesene Gelände bei der Zamenhofstraße nicht entsprechend genutzt wird, dafür aber ein Einzelhandelsgroßprojekt enthält, welches hauptsächlich auf die motorisierte Kundschaft ausgerichtet ist.

Der Erlaß bezieht sich auf Einzelhandelsgroßprojekte, die übergemeindliche Auswirkungen haben. Da die befürchteten Nachteile sich

aber nur auf Teile der Gemeinde Mannheim auswirken, ist es zweifelhaft, ob der Erlaß herangezogen werden kann, um die negativen Auswirkungen zu unterbinden. Daher soll ein anderer Weg beschritten werden, der im folgenden dargestellt ist:

Um der unerwünschten Entwicklung entgegenzuwirken, wird der Bebauungsplan für das nordwestliche Randgebiet des Ortsteiles Käfertal geändert. Die notwendige Handhabe hierfür bietet § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung. Dort heißt es:

"Für die in den §§ 4 bis 9 und 11 bezeichneten Baugebiete können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet

1. nach der Art der zulässigen Nutzung,
2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern".

In Gewerbegebieten sind nach Baunutzungsverordnung generell zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen. Nicht zulässig sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen. Für diese sind Sondergebiete auszuweisen. Dies ist in § 11 BauNVO (sonstige Sondergebiete) festgehalten. Hier heißt es im Absatz 3:

- "1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nr. 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr.2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinflüsse im Sinne

des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.500 m² überschreitet."

Im vorliegenden Fall erreicht das geplante Einzelhandelsgroßobjekt für Lebensmittel mit ca. 800 m² Geschoßfläche zwar noch nicht die Größe von 1.500 m², ab der die Bau-nutzungsverordnung zweifelsfrei davon ausgeht, daß es sich um einen großflächigen Handelsbetrieb mit Auswirkungen auf andere Einzelhandelsbetriebe handelt. Das Objekt wäre daher noch in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig. Da aber bei der vorhandenen Situation die Befürchtung besteht, daß bereits ein Lebensmitteleinzelhandelsgroßobjekt von ca. 800 m² Geschoßfläche Auswirkungen auf die bestehende Infrastruktur von Käfertal hat, wurde in Verbindung mit der Abwägung der zu berücksichtigenden Belange, Herr Prof. Christian Th. Mönch, Heidelberg, mit der Erstellung eines neutralen Gutachtens über die Auswirkung des geplanten Einzelhandelsprojektes auf die bestehende Einzelhandelsstruktur in Mannheim-Käfertal beauftragt. Aus dem Gutachten wird nachstehend folgender Auszug aus der "Zusammenfassung" wiedergegeben:

"Insgesamt sollen 800 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelbereich zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht einem Zuwachs von 48 % der bisher im Naheinzugsgebiet festgestellten Einzelhandelsfläche für Nahrungsmittel, die 1.681 m² beträgt. Es ist eindeutig davon auszugehen, daß eine Erweiterung des bestehenden Verkaufsflächenangebots um 800 qm zu erheblichen Auswirkungen auf die bestehende Lebensmitteleinzelhandelsstruktur führen wird, da nicht zu erwarten ist, daß es dem projektierten Einzelhandelsbetrieb gelingt, Kaufkraft, die bisher in übergemeindliche bzw. überörtliche Versorgungszentren abfließt, nach Mannheim-Käfertal umzulegen. Das Neuansiedlungsprojekt muß sich in allererster Linie auf diejenige Kaufkraft

stützen, die heute in den Einzelhandelsgeschäften von Mannheim-Käfertal ausgegeben wird. Daher müssen die bestehenden Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäfte in Mannheim-Käfertal mit erheblichen Umsatz- und Erlöseinbußen rechnen, was zur Aufgabe einzelner Geschäfte führen wird. Es ist anzunehmen, daß die Schließungen besonders solche Geschäfte betreffen, die mit kleinen Verkaufsflächen operieren und eine gerade für Mannheim-Käfertal besonders wichtig dezentrale Versorgungsfunktion ausüben. Im Nah-einzugsgebiet sind 57 % der Geschäfte solche mit Verkaufsflächen unter 100 m². Alle diese Geschäfte wären durch die Etablierung des Neuansiedlungsprojektes in ihrer Existenz gefährdet.

Mannheim-Käfertal ist in seiner Einzelhandelsstruktur insbesondere dadurch gekennzeichnet, daß es ein überragendes zentrales Versorgungs- und Geschäftszentrum nicht gibt; vielmehr liegt eine dezentrale Betriebstreuung mit dem Schwerpunkt der Achse Mannheimer Straße vor. Für die Bevölkerung ist eine dezentrale Versorgung gegeben, die im Hinblick auf die in Käfertal anzutreffende Bevölkerungsstruktur auch als besonders wichtig anzusehen ist. Die Ansiedlung eines neuen Einzelhandelsprojektes in der gegebenen Größenordnung würde dazu führen, daß die bisherigen Versorgungszentren in der Achse Mannheimer Straße weiterhin an Attraktivität verlieren; es besteht die Gefahr, daß die Mitte des Ortsteiles verödet. Insgesamt ist festzuhalten, daß die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf die bestehenden Versorgungsbereiche von Mannheim-Käfertal im Sinne des § 11, Abs. 3 der BauNVO wesentlich sind. Deshalb ist davon auszugehen, daß die Ansiedlung eines solchen Einzelhandelsprojektes nur in sonstigen Sondergebieten lt. § 11 der Bau-nutzungsverordnung anzusiedeln ist.

Bei dieser Beurteilung wäre es ohne Belang, wenn vorgetragen würde, daß das Angebot in dem geplanten Neuansiedlungsprojekt sich stärker in Richtung der Non-Food-Randsortimente verschieben könnte. Es ist durch keinerlei planerische Maßnahmen sicherzustellen, daß eine solche Verschiebung auch später tatsächlich eingehalten würde, wenn das Einzelhandelsprojekt besteht.

Zum anderen ist auch davon auszugehen, daß ein Geschäft der genannten Größenordnung nur dann attraktiv sein kann, wenn es ein umfassendes und weiträumig attraktives Angebot im Lebensmittelbereich beinhaltet, da die Kaufkraft im Gehbereich zu gering ist, um allein eine Auslastung eines größeren Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes sicherzustellen.

Zusammenfassend sind folgende Auswirkungen bei einer Realisierung des geplanten Einzelhandelsprojektes zu erwarten:

- die bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe müssen mit gravierenden Auswirkungen in bezug auf Kundenfrequenz, Umsatz und Ertrag rechnen,
- vor allem kleinere Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind in ihrer Existenz bedroht,
- die bisher weitgehend dezentrale Versorgung mit Lebensmitteln der Bevölkerung im Einzugsbereich wird gefährdet,
- die Entwicklung eines Versorgungszentrums im Kerngebiet von Mannheim-Käfertal wird auf Dauer verhindert; es besteht die Gefahr der Verödung des Kernbereiches".

Da es sich im vorliegenden Fall um Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung des Altbaubereiches handelt, muß zum Ausschluß eines derartigen Betriebes das Gewerbegebiet so gegliedert sein, daß generell Verkaufsstätten für Lebensmittel ausgeschlossen werden, d.h. als nicht zulässig durch ergänzende Festsetzung im Bebauungsplan erklärt werden. Die einschränkende, sich nur auf Lebensmittelgeschäfte beziehende Festsetzung im Bebauungsplan soll deswegen getroffen werden, weil gegen die Errichtung von sonstigen Läden, z.B. eines Möbelgeschäftes oder einer Verkaufsstätte für anderes langlebige Gut weder aus städtebaulichen Gründen, noch aus Gründen der Wirtschaftsförderung Einwendungen erhoben werden.

Neben der Ergänzung des Bebauungsplanes um die schriftliche Festsetzung Nr. 19 werden nachträglich die Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen an der Zamenhofstraße dem Ergebnis der inzwischen rechtsverbindlichen Baulandumlegung angeglichen.

Bei der auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes durchgeführten Bodenneuordnung wurden von betroffenen Grundstückseigentümern Bedenken gegen die seinerzeit vorgesehene Baulandzuteilung vorgebracht, die nur dadurch ausgeräumt werden konnten, indem eine Aufteilung vorgenommen wurde, die vom Bebauungsplan abwich. Hierdurch ergab sich, daß das Gelände für den Wendepunkt der Zamenhofstraße ca. 42.00 m weiter südlich bereitgestellt und das in die Straße "Auf dem Sand" mündende Teilstück der Zamenhofstraße um rd. 48.00 m nach Süden verschoben wurde. Das Baulandumlegungsverfahren schloß daher mit einem Umlegungsplan ab, der nicht mehr identisch mit dem Bebauungsplan war. Die beteiligten Grundstückseigentümer waren mit dieser Maßnahme einverstanden.

Die Zamenhofstraße und deren Wendepunkt sind inzwischen hergestellt.

Die Ziele des Bebauungsplanes stimmen mit der Aussage des Flächennutzungsplanes überein.

Der Stadt Mannheim entstehen durch die Änderungsmaßnahme keine Kosten.



Diebold
Stadtbaudirektor