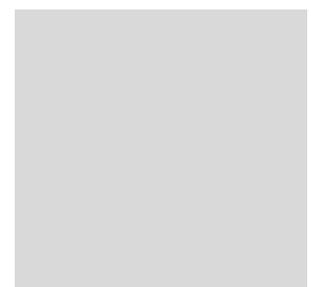
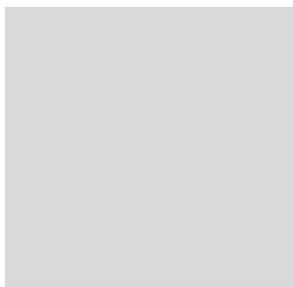


Bebauungsplan 71.45

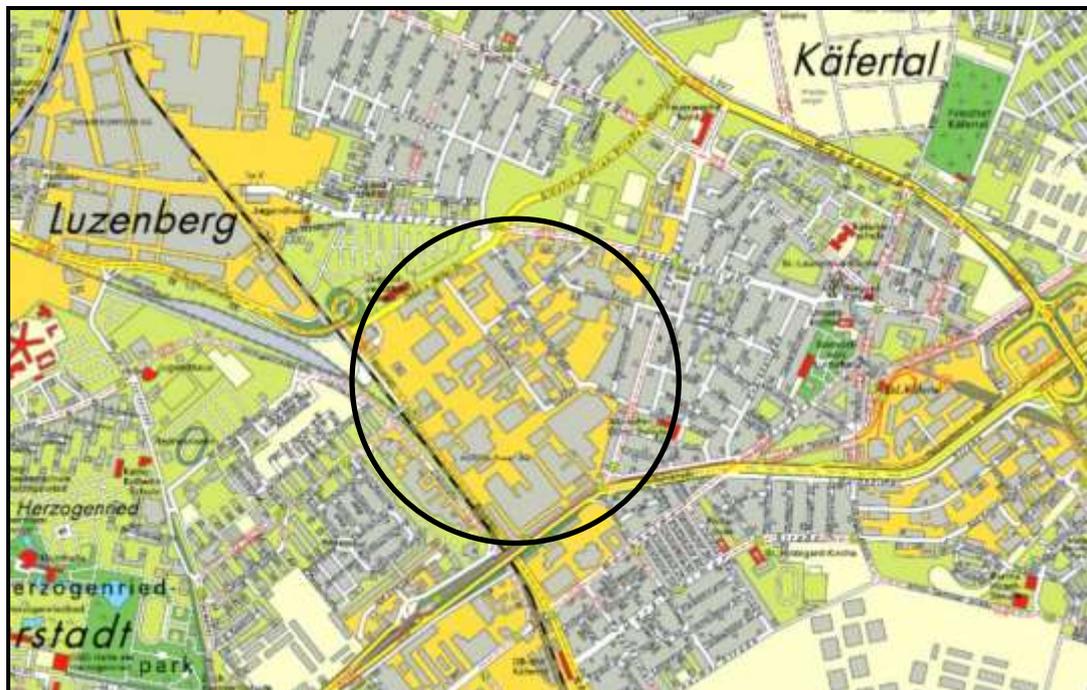
**Einzelhandels- und Vergnügungsstätten-
regulierung zwischen Oskar-von-Miller-
Straße, Obere Riedstraße, Auf dem Sand
und Boveristraße**

in Mannheim – Käfertal
Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB

Begründung
Satzung



Übersichtslageplan



Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	12.07.2011
Öffentliche Bekanntmachung	14.07.2011
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	16.06.2015
Öffentliche Bekanntmachung	25.06.2015
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	03.07.2015 - 03.08.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	03.07.2015 - 03.08.2015
Öffentliche Bekanntmachung erneute Planauslegung	08.10.2015
Erneute Planauslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	16.10.2015 - 16.11.2015
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)	16.10.2015 - 16.11.2015
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	01.03.2016
Inkrafttreten	24.03.2016

Die Begründung wurde erstellt von:

STADTMANNHEIM[®]
Stadtplanung

Projektleiter: Markus Grein, 0621/293-7779, markus.grein@mannheim.de

Projektassistenz: Anna Kulik, 0621/293-7377, anna.kulik@mannheim.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes, Grundlagen der Planung, Planungsgegenstand, Erforderlichkeit der Planung und Beschreibung des Plangebiets	5
1.1	Anlass und Ziele der Planung	5
1.2	Rechtliche Grundlagen.....	6
1.2.1	Anwendbarkeit des § 9 Abs. 2a BauGB	6
1.2.2	Anwendbarkeit des § 9 Abs. 2b BauGB	7
1.3	Ziele der Planung	7
1.4	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes	8
1.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse / Bestehende Nutzungen.....	8
2	Vorgaben für das Plangebiet	9
2.1	Bestehendes Planungsrecht und formelle Planungen.....	9
2.1.1	Regionalplan.....	9
2.1.2	Darstellungen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans	9
2.1.3	Bestehende Bebauungspläne	10
2.2	Informelle Planungen.....	10
2.2.1	Modell Räumliche Ordnung.....	10
2.2.2	Zentrenkonzept der Stadt Mannheim	10
2.3	Sonstige Vorgaben und planerisch bedeutsame Aussagen.....	11
3	Planungskonzeption/ Begründung der Festsetzungen.....	12
3.1	Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten	12
3.2	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen.....	13
3.3	Hinweise	15
4	Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 71.45.....	15
4.1	Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB.....	15
4.2	Verfahrensschritte des Aufstellungsverfahrens.....	16
4.2.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB).....	16
4.2.2	Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	16
4.2.3	Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB) sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB).....	16
4.2.4	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	16

5	Umweltbelange	16
6	Abwägung der relevanten Belange	17
6.1	Konfliktdarstellung	17
6.2	Bestehende Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel	17
6.3	Einschränkung des Eigentums	17
6.4	Zeitgemäße Nahversorgung	18
6.5	Zusammenfassende Abwägung	19
7	Planverwirklichung/ Kosten	20

1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes, Grundlagen der Planung, Planungsgegenstand, Erforderlichkeit der Planung und Beschreibung des Plangebiets

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der vorliegende, gemäß § 30 Abs. 3 BauGB einfache Bebauungsplan Nr. 71.45 dient der Umsetzung des Zentrenkonzepts der Stadt Mannheim und bezweckt den Schutz der integrierten Einkaufslage und damit des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteils Käfertal. Zu diesem Zweck schließt er den zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet - einer nicht integrierten Lage - aus. Hierzu wird von der Möglichkeit des § 9 Abs. 2a BauGB Gebrauch gemacht. Das heißt, es wird ohne Festsetzung einer Baugebietsart bestimmt, dass eine bestimmte Art der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB an sich zulässigen Nutzungen, hier zentrenrelevanter Einzelhandel, gerade nicht zulässig ist. Ebenso wird von der Möglichkeit des § 9 Abs. 2b BauGB Gebrauch gemacht, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) - wie mit dem Geltungsbereich vorliegend - Vergnügungsstätten auszuschließen.

Das vom Gemeinderat beschlossene Zentrenkonzept der Stadt Mannheim aus dem Jahr 2000 weist das Stadtteilzentrum Käfertal als zentralen Versorgungsbereich aus. Dessen Erhalt und Entwicklung würde durch eine Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gefährdet.

Für das Plangebiet existiert bislang lediglich ein Baufluchtenplan aus dem Jahre 1959, aus der Zeit vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung, so dass für Vorhaben die Zulässigkeitsregelungen des § 34 BauGB zum Tragen kommen. Auf Grund der bestehenden Nutzung ist es naheliegend, das Gebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches Gewerbegebiet einzuschätzen. Nach diesen Maßstäben wären hier somit auch Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Grenze der Großflächigkeit zulässig. An der Einstufung der Flächen des Geltungsbereichs als faktisches Gewerbegebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB erfolgen durch diesen Bebauungsplan keine Änderungen; der einfache Bebauungsplan setzt aber explizit keine Baugebiete fest.

Da in der faktisch vorhandene Gebietsart auch Vergnügungsstätten regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig sind, ist auch der Ausschluss dieser Nutzungsart vorgesehen, um mögliche negative städtebauliche Auswirkungen hieraus für die weitere Entwicklung zu vermeiden. Ein konkreter Ansiedlungswunsch für eine Spielhalle war Anlass für den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan und unterstreicht die gegebene Erforderlichkeit für das planerische Tätigwerden der Stadt Mannheim. Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt; die Voraussetzungen hierzu liegen vor (vgl. Kapitel 4.1).

Im Rahmen des laufenden Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans hat sich das Erfordernis ergeben, den ursprünglichen Geltungsbereich (der dem Aufstellungsbeschluss vom 12.07.2011 zugrunde lag) unter Einbeziehung weiterer Grundstücke, die ebenfalls der geplanten Nutzungsregelung unterstellt werden sollen, zu vergrößern. Dabei wurden die Flurstücke mit den folgenden Flurstücknummern neu in den Geltungsbereich aufgenommen: Teilflächen aus 1085/26 sowie 1057/4, 1057/5, 1057/6, 1060, 1087/3, 1088/1 und 1088/6 vollständig. Als weitere Änderungen wurden eine Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Kiosken in den Bebauungsplan aufgenommen sowie eine redaktionelle Überarbeitung der Festsetzungen vorgenommen.

Die vorliegende Begründung bezieht sich auf diesen erweiterten Geltungsbereich und die geänderte Planung.

Die nachfolgende Abbildung 1 stellt den angepassten, erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71.45 „Einzelhandels- und Vergnügungsstättenregulierung zwischen Oskar-von-Miller-Straße, Obere Riedstraße, Auf dem Sand und Boveristraße“ sowie gesondert die räumlichen Teilbereiche dar, um die er ergänzt wurde.



Abbildung 1: Plangebiet und Umgebung (Geltungsbereich rot; neue hinzu getretene Teilflächen: schwarz schraffiert)

1.2 Rechtliche Grundlagen

1.2.1 Anwendbarkeit des § 9 Abs. 2a BauGB

Grundvoraussetzung der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB ist das Vorliegen von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gemäß § 34 BauGB. Das Plangebiet wird von einem Bauflichtenplan aus dem Jahr 1959 berührt; dies ist wie nachfolgend dargelegt jedoch unerheblich.

Nicht angewendet werden kann die Vorschrift für Gebiete, in denen Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierte Bebauungspläne) vorliegen. Liegen hingegen einfache Bebauungspläne gemäß § 30 Abs. 3 BauGB vor, die kein Baugebiet im Sinne der §§ 2 ff. BauNVO festsetzen, steht der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB nichts im Wege. Dies gilt somit auch für das vorliegende Planungsgebiet im Bereich des Bauflichtenplans.

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

Ein derartiges Konzept liegt in Mannheim in Form des am 08.02.2000 beschlossenen Zentrenkonzeptes vor. Der Gemeinderat hat am 28.04.2009 die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes beschlossen. Die Fortschreibung stellt eine Ergänzung und Weiterentwicklung dar, ändert aber nicht die bisherigen grundsätzlichen Leitlinien und Ziele.

Letztlich sollen in den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen nach § 30 oder § 34 BauGB für Vorhaben vorhanden oder vorgesehen sein, die diesen Versorgungsbereichen dienen. Auch diese Bedingung ist erfüllt, da im maßgeblichen zentralen Versorgungsbereich von Käfertal entsprechende Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können. Zudem ist der Bebauungsplan Nr. 71.46 in Aufstellung, mit dem großflächiger Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils am Stempel-park in einem dort festzusetzenden Sondergebiet ermöglicht werden soll.

1.2.2 Anwendbarkeit des § 9 Abs. 2b BauGB

Das Vorhandensein von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen - wie vorliegend - ist auch Grundvoraussetzung für die Anwendung von § 9 Abs. 2b BauGB zum Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Der Ausschluss muss eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus vorhandenen Nutzungen ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, verhindern (§ 9 Abs. 2b, Nr. 1 und 2 BauGB).

Dies ist hier der Fall. Im Plangebiet sind Wohnnutzungen vorhanden, die potenziell durch Ansiedlung und Betrieb von Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden können. Unmittelbar nördlich im Anschluss des Geltungsbereichs befindet sich zudem die Theodor-Heuss-Schule. Insbesondere kann eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion ohne die beabsichtigte Regelung zumindest langfristig nicht ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich stehen potenziell für Vergnügungsstätten geeignete Flächen - z.B. als Folge von Nutzungsaufgaben von sonstigen Gewerbebetrieben - zur Verfügung, die einer Nachnutzung durch Vergnügungsstätten zugeführt werden können. Dies hat in der Vergangenheit in Mannheim an anderen Standorten bereits stattgefunden. Für eine nachhaltige Entwicklung des Geltungsbereichs entsprechend des bisherigen Nutzungscharakters ist eine dann mögliche und erwartbare umfängliche Ansiedlung mehrerer Vergnügungsstätten daher abträglich und - wie nachfolgend unter Nr. 1.3 dargestellt - zu verhindern.

1.3 Ziele der Planung

Unter Anderem ist es Aufgabe der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a) 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 der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Mannheims. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Einzelhandelsbetriebe an gut erreichbaren Standorten in Übereinstimmung mit den zentralen Versorgungsbereichen in der Gemeinde errichtet werden. Diese Belange heben die Verpflichtung der Gemeinde hervor, die vorhandenen planungsrechtlichen Instrumente zu nutzen und entsprechende Nutzungen an nicht integrierten Standorten zu verhindern. Deshalb erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans - als Bereich außerhalb des Ortszentrums von Käfertal - der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Zulässig, bzw. ausnahmsweise zulässig wären in diesem faktischen Gewerbegebiet auch Vergnügungsstätten. Somit ist auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten wegen der Gefahr der Verdrängung von „normalen“ Gewerbebetrieben erforderlich. Vergnügungsstätten sind geeignet, einen

Trading-Down-Effekt hervorzurufen und das Bodenpreisgefüge negativ zu verändern. Sie können außerdem benachbartes Wohnen beeinträchtigen.

Weiteres Ziel ist die Umsetzung des Einzelhandelserlasses des Landes Baden-Württemberg vom 21.02.2001. 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. Dies gilt insbesondere für Industrie- und Gewerbegebiete. In diesen Fällen ergibt sich somit ein Planungserfordernis und damit eine Planungspflicht [...]. Die zeit- und sachgerechte Erfüllung dieser Aufgaben ist von den Aufsichtsbehörden zu überwachen und gegebenenfalls im Aufsichtswege durchzusetzen".

Die Stadt Mannheim kommt dieser Verpflichtung sukzessive und/oder anlassbezogen (Bauantrag bzw. Bauvoranfrage) nach. Im vorliegenden Fall liegt zwar kein Bebauungsplan vor, der anzupassen wäre aber der Verpflichtung wird dennoch dadurch nachgekommen, dass bisher zulässiger zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird.

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

1.4 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 71.45 (s. Abbildung 1) wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Oskar-von-Miller-Straße und die Obere Riedstraße, im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 1014/9 und 1014/10 sowie die Edison- und die Marconistraße, im Süden durch die Galvanistraße und ihrer Verlängerung entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 1088/6 und 1057/6 zur Boveristraße, im Westen durch die Boveristraße.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 47 Hektar auf.

1.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse / Bestehende Nutzungen

Durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 71.45 werden überwiegend Grundstücke im Eigentum Privater sowie weiterhin solche der Stadt Mannheim und der MVV Energie AG erfasst.

Das Plangebiet wird gewerblich und zum Wohnen genutzt. Es finden sich dort gewerbliche Nutzungen, Handwerksbetriebe, Werkstätten, Lagergebäude, Bürogebäude, ein Möbelhaus mit nicht-zentrenrelevantem Warensortiment und Wohngebäude sowie ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevantem Warensortiment in Form eines Lebensmittelmarktes in der Boveristraße 50 (Flurstück-Nr. 1085/17).

Keine der bestehenden Nutzungen ist unmittelbar von den Regelungen des Bebauungsplans betroffen. Der vorhandene Lebensmittelmarkt als zentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb wird im Rahmen einer erweiterten Bestandsschutzregelung bei der Planung berücksichtigt.

Vergnügungsstätten sind, soweit ersichtlich, nicht vorhanden.

2 Vorgaben für das Plangebiet

2.1 Bestehendes Planungsrecht und formelle Planungen

2.1.1 Regionalplan

Der am 26.09.2014 von der Verbandsversammlung des Verbandes Region Rhein-Neckar genehmigte und seit 15.12.2014 verbindliche „Einheitliche Regionalplan“ weist das Plangebiet dieses Bebauungsplans als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ aus.

Das Plankapitel „Einzelhandel“ des Einheitlichen Regionalplans bestätigt, dass so weitgehend wie möglich beim zentralörtlich gebundenen Einzelhandel an der Versorgung im Kernbereich des zentralen Ortes festgehalten werden soll und auf eine möglichst günstige Zuordnung zu zentralen Versorgungsbereichen hinzuwirken ist. Es bestätigt das Ziel der verbrauchernahen Versorgung. Im Hinblick auf die innerörtliche Versorgung des Stadtteils Käfertal werden die Ziele der Regionalplanung in diesem Bebauungsplan vollinhaltlich umgesetzt und es wird dem Anpassungsgebot aus § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen.

2.1.2 Darstellungen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

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

Da dieser Bebauungsplan keine Baugebietsart festsetzt, kann er den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widersprechen. Die tatsächliche Nutzung entspricht unter Berücksichtigung der Maßstabebene des Flächennutzungsplans aber weitestgehend seinen Darstellungen.

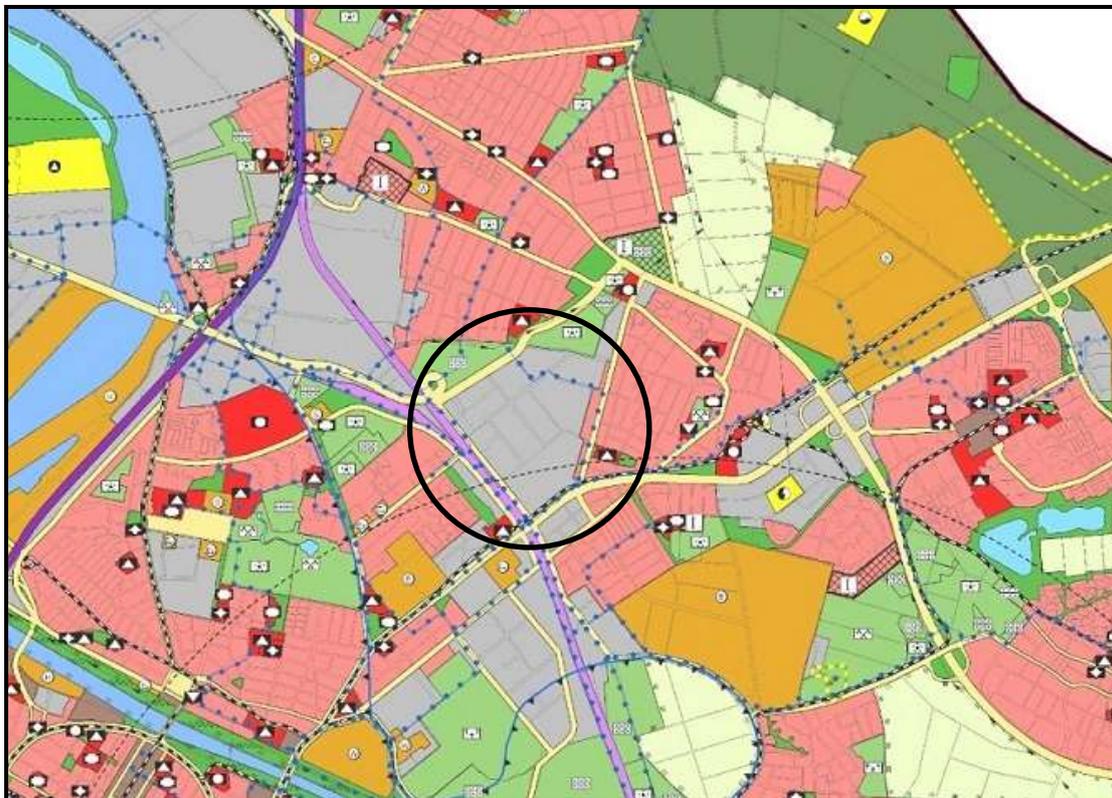


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

2.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich der Bauflechtenplan Nr. 71.2 vom 02.05.1959. Dieser setzt lediglich Bau- und Straßenflechten fest. Alle anderen Regelungen, wie z.B. Art und Maß der Nutzung, richten sich nach § 34 BauGB. Dies wird auch durch diesen Bebauungsplan nicht geändert.

2.2 Informelle Planungen

2.2.1 Modell Räumliche Ordnung

Nach den Vorgaben des „Modell Räumliche 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 grundsätzlich in ihrer Ausdehnung erhalten bleiben und nach und nach flächendeckend mit Baurecht belegt werden sollen, um der Wirtschaft für künftige Investitionsvorhaben die notwendige Sicherheit zu geben. Der Bebauungsplan befindet sich somit nicht im Widerspruch mit dem Modell Räumliche Ordnung.

2.2.2 Zentrenkonzept der Stadt Mannheim

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

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

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

Dieser Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept. Die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes führt zur Situation im Stadtteil das Folgende aus:

Das B-Zentrum¹ Käfertal erstreckt sich entlang des nördlichen Teils der Mannheimer Straße sowie in Teilen der Oberen Ried- und Wormser Straße.

Jenseits der Rollbühlstraße befindet sich das D-Zentrum² Mannheimer Straße (Süd) an der gleichnamigen Straße. Das D-Zentrum Marie-Bernays-Platz befindet sich rund um den genannten Platz im Ortsteil „Im Rott“.

Der Stadtbezirk Käfertal weist eine Gesamtbindungsquote von 56 % auf, d. h. es kommt zu Kaufkraftabflüssen. Besonders im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich liegen die Bindungsquoten, bis auf das Sortiment Nahrungs-/Genussmittel, unter 50 %. Hinsichtlich der Nahversorgungssituation im Stadtbezirk ist neben den niedrigen Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs ein Nahversorgungsanteil von 69 % zu verzeichnen.

Städtebauliches Ziel ist, die bestehenden Nahversorgungsstrukturen sowie die Zentrenfunktion des B-Zentrums Käfertal zu erhalten und zu sichern. Weitere Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten sollen hierzu vermieden werden, um die Entwicklung des B-Zentrums Käfertal sowie die bestehenden Nahversorgungsstrukturen nicht zu gefährden. Die Entwicklung des B-Zentrums gestaltet sich derzeit positiv, da dort ein neuer Supermarkt angesiedelt werden soll, was die Bedeutung dieses Bebauungsplans zum Schutz des Zentrums unterstreicht.

Auch die D-Zentren Mannheimer Straße-Süd und Marie-Bernays-Platz sollen in ihrer Nahversorgungsfunktion nach Möglichkeit erhalten und gestärkt werden.

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

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

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

2.3 Sonstige Vorgaben und planerisch bedeutsame Aussagen

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

- die Belebung der Innenstädte und Nebenzentren sowie Ortszentren und

¹ B-Zentren sind durch folgende Merkmale gekennzeichnet: relativ hohe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben, gutes Nahversorgungsangebot und darüber hinaus auch Angebote im sonstigen zentrenrelevanten Bereich sowie ein relativ breit gefächertes Dienstleistungsangebot. Die Erhaltung dieser Zentren ist von hoher Bedeutung, denn sie bieten auch für weniger mobile Menschen die Möglichkeit einer umfassenden Versorgung.

² Die zentralen Bereiche der Stufe D übernehmen überwiegend reine Nahversorgungsfunktion und weisen darüber hinaus nur ein geringes Angebot an Einzelhandelsbetrieben sowie einige Dienstleistungsnutzungen. Die Erhaltung dieser Zentren ist trotz ihrer teilweisen unvollständigen Nahversorgungsfunktion von hoher Bedeutung, da sie vor allem auch für weniger mobile Menschen eine Nahversorgungsfunktion darstellen.

- die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung.

Entscheidend für diesen Bebauungsplan sind die folgenden Forderungen und Aussagen:

1. Der Einzelhandelserlass definiert zentrenrelevante Sortimente. Hierbei sind die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten der Gemeinden zu berücksichtigen. Dies wurde im Zentrenkonzept der Stadt Mannheim so gehandhabt; die in Mannheim zentrenrelevanten Sortimente wurden darin ermittelt und festgelegt.
2. Gefordert wird die Beschränkung des Einzelhandels in Baugebieten, insbesondere in Misch- und Gewerbegebieten, bei Gefahr einer unerwünschten Agglomeration bzw. zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt mit seinen Inhalten die beiden genannten Anforderungen des Einzelhandelserlasses um.

3 Planungskonzeption/ Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt keine Baugebiete sondern nur bestimmte, nicht zulässige bzw. nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen fest. Die Bebaubarkeit richtet sich darüber hinaus ausschließlich nach den Regelungen des § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 6, 8 und 15 BauNVO.

3.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten

Ausgeschlossen werden im Gesamtbereich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten, da deren Ansiedlung die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Käfertals beeinträchtigen kann. Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe hingegen sind zulässig, da von ihnen in der Regel keine unverträglichen Wirkungen ausgehen.

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

Diese Planung verwirklicht in Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) - verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, § 1 Abs. 6 Nr. 4 - Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie § 1 Abs. 6 Nr. 3 - soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (jeweils BauGB) die städtebauliche Ordnungsvorstellung der Stadt Mannheim indem sie die Rahmenbedingungen des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich verbessert.

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

Grundlage einer Planung zur Steuerung zentrenrelevanten Einzelhandels ist die Darlegung dessen, was geschützt werden soll und warum. Der Grundgedanke dieser Planung ist die Erhaltung der funktionalen Qualität des Ortskerns des Stadtteils Käfertal, also des zentralen Versorgungsbereichs. 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. Bei der verbrauchernahen Versor-

gung der Bevölkerung ist nicht nur die flächenmäßige Zuordnung von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten zu Wohnstandorten zu beachten. Auch die Sicherung der Vielfalt von Warenangebot und Dienstleistungen an bestimmten Standorten sowie die räumlich ausgewogene Verteilung des Waren- und Dienstleistungsangebots sind zu gewährleisten.

Die Stadt Mannheim beabsichtigt mit diesem Bebauungsplan neben der Qualität auch die Attraktivität des Ortskerns von Käfertal zu erhalten, um dadurch die Standortvoraussetzungen für eine langfristige Sicherung der Versorgungsinfrastruktur zu schaffen.

Ansiedlungen zentrenrelevanten Einzelhandels in nicht integrierten Lagen bergen die Gefahr, zu Umsatzumverteilungen und damit zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche des Stadtteils zu führen. Dies kann städtebauliche Negativwirkungen nach sich ziehen wie Ladenleerstände und Verminderung des Warenangebots. Dies birgt wiederum die Gefahr in sich, eine Abwärtsspirale in Gang zu setzen. Sinkendes Warenangebot führt zur Abwanderung von Käufer-schichten was weitere Geschäftsaufgaben mit sich bringt. Die Nahversorgung der Bevölkerung wird dann nicht nur gefährdet, sondern ggf. komplett eingestellt. Sollte die Attraktivität des Ortskerns durch derartige Geschäftsaufgaben leiden, so ist mit einem Domino-Effekt zu rechnen, der zu immer weiteren unerwünschten negativen städtebaulichen Veränderungen führen kann.

Daher ist es von ausschlaggebender Bedeutung und städtebaulich erforderlich Regelungen zu treffen die verhindern, dass sich weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der integrierten Lagen des Stadtteils ansiedeln.

Weiterhin dienen die Festsetzungen dem städtebaulichen Planungsziel, die Flächen im Geltungsbereich durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten vorrangig für originär gewerbegebietstypische Nutzungen, z.B. produzierende Betriebe zu sichern. Vergnügungsstätten können im Gewerbegebiet allgemein zulässig sein. Dies macht ihren Ausschluss hier erforderlich, ohne dass dies der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets zuwiderläuft – der Gebietscharakter wird weiterhin gewahrt. Neben der Flächensicherung sollen damit auch städtebauliche Konflikte mit den im Bebauungsgebiet liegenden und angrenzenden Wohnnutzungen, z.B. durch Parksuchverkehre in Tagesrand- und Nachtzeiten vermieden und unerwünschte Auswirkungen auf die Boden- und Mietpreisentwicklung verhindert werden. Vergnügungsstätten bergen die Gefahr der Agglomeration in sich, insbesondere in Bereichen, die wie vorliegend dem Beurteilungsmaßstab des § 34 BauGB entsprechen und in denen bauliche Strukturen vorzufinden sind, die einer Umnutzung zugänglich sind. Betreiber von Vergnügungsstätten sind wegen erheblich höherer Ertragsmargen dieser Nutzungen in der Lage, höhere Mieten bzw. Bodenpreise zu bezahlen. Dadurch besteht die Gefahr, dass das marktübliche Bodenpreisgefüge in Mitleidenschaft gezogen wird und in der Folge geeignete, dem Umfeld entsprechende Nutzungen nicht mehr erhalten oder angesiedelt werden können.

3.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Mit den Regelungen zu ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird grundsätzlich den Bedürfnissen der Handelslandschaft Rechnung getragen und es werden ungewollte Härten vermieden. Ausnahmsweise sind z.B. zentrenrelevante Randsortimente nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe in untergeordneter Größe zulässig sowie Verkaufsstellen von Handwerkern für selbst produzierte, auch zentrenrelevante Produkte³. Im Einzelnen wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit für folgende Nutzungen festgesetzt:

- Für zulässige, nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis 10 % der zulässigen Verkaufsfläche
Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten ohne eine Sonderregelung für zentrenrelevante Nebensortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten

³ Vgl. Kapitel 2.6.4 der Fortschreibung des Zentrenkonzepts

Hauptsortimenten würde faktisch auch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten weitgehend ausschließen, da die etablierten Betriebsformen in der Regel auch zentrenrelevante Nebensortimente beinhalten. Allerdings erscheint es für das Planungsziel zwingend erforderlich, die Größe der zentrenrelevanten Nebensortimente zu beschränken. Daher werden branchentypische zentrenrelevante Nebensortimente als Bestandteil eines Betriebes mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Größe von 10 % der Gesamtverkaufsfläche zugelassen⁴. Da im Einzelfall - z.B. bei speziellen Sortimenten oder Betriebstypen mit geringem Flächenbedarf oder Agglomerationen mehrerer Betriebe - auch von geringeren Verkaufsflächen erhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen können, sind zentrenrelevante Nebensortimente lediglich ausnahmsweise zulässig.

- Für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten Waren auf einer untergeordneten Fläche (Handwerkerprivileg). Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk. In den Bebauungsplan wird eine Ausnahme für Eigenproduktionsverkauf aufgenommen. Diese Regelung soll eine unverhältnismäßige Regulierung, die zur Erreichung des Planungsziels nicht erforderlich ist, vermeiden. Von diesen Verkaufsstätten sind in der Regel keine Auswirkungen auf die Innenstadt und die Stadtteilzentren zu befürchten. Hiervon ausgenommen sind lediglich Lebensmittel, da diese als ein Kernsortiment der Nahversorgung den Zentren vorbehalten bleiben sollen.
- Kioske und vergleichbare Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden und wohnenden Bevölkerung Kioske in der verfolgten planerischen Intention sind durch eine relativ kleine Verkaufsfläche und ein bestimmtes, eingeschränktes Warensortiment geprägt. Überwiegend werden Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften im Rahmen eines Schalterverkaufs ohne gastronomischen Service oder entsprechende Einrichtungen (wie Stehtische, Sitzgelegenheiten oder Toiletten) angeboten. Weiterhin verfügen Kioske und vergleichbare kleinere Verkaufsräume im Gegensatz zu begehbaren Ladengeschäften oder Selbstbedienungsläden üblicherweise über eine geringe Verkaufsflächengröße, die noch unterhalb der Größe der Nutzungsart „Läden“ - in der Regel bei nicht mehr als 50 m² Verkaufsfläche - liegt. Von diesen Betrieben gehen keine relevanten, nicht nur unwesentliche unverträgliche Auswirkungen auf die Innenstadt oder die Stadtteilzentren aus, da sie vorrangig den im Gebiet Beschäftigten dienen und nicht von Kunden aus einem größeren Umkreis aufgesucht werden. Planerisches Ziel ist es, die beschriebene Nutzung als kleinteilige Ergänzung der Versorgung ausnahmsweise zu ermöglichen.
- Die Erneuerung der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV) - sog. Perlenschnur - abgegrenzten baulichen Anlage mit planungsrechtlich genehmigter Einzelhandelsnutzung (Lebensmittelmarkt mit 748 m² Verkaufsfläche) auf dem Flurstück-Nr. 1085/17 (Boveristraße 50) in ihrer genehmigten Größe und Nutzung sowie Nutzungsänderungen, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht widersprechen.
Dem städtischen Interesse an einer Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche steht das Interesse der Grundstückseigentümer an der Nutzung ihrer Grundstücke gegenüber. Gerade bei der Überplanung eines bestehenden Gebietes ist dieses zu beachten. Die Stadt Mannheim hat sich unter Berücksichtigung der verschiedenen Ziele ent-

⁴ Vorgaben der Fortschreibung des Zentrenkonzepts, Kapitel 2.6.1 und 2.6.2

schieden, der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche den Vorrang einzuräumen. Dabei wurde insbesondere zugrunde gelegt, dass der Bebauungsplan nur geringfügige Änderungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit beinhaltet. Den Eigentümern bleibt eine große Spannweite möglicher Nutzungen. In einem Fall existiert allerdings bereits ein Betrieb (Lebensmittelmarkt in der Boveristraße 50), der den oben erläuterten Festsetzungen widersprechen und damit unzulässig würde. Dieser Betrieb und seine bauliche Anlage genießen ohnehin Bestandsschutz im Rahmen ihrer Baugenehmigung. Allerdings könnte er zum Beispiel nach einer Zerstörung durch Feuer nicht weiterbetrieben werden. In diesen Fällen wird daher den Interessen der Grundstückseigentümer und Geschäftsbetreiber an einer Weiterführung dieses Betriebes Vorrang eingeräumt. Der genehmigten baulichen Anlage werden im Rahmen einer sogenannten Fremdkörperfestsetzung bauliche Änderungen und Erneuerungen sowie Nutzungsänderungen im Rahmen der geltenden Zulässigkeitsregelungen ermöglicht. Eine Vergrößerung der Verkaufsflächen oder die Umstellung auf bisher nicht genehmigte Sortimente, die im Widerspruch zum Bebauungsplan stehen, ist allerdings nicht möglich.

Die Regelung als Ausnahme ermöglicht insgesamt Einzelfallprüfungen durch die Baugenehmigungsbehörde und trägt damit dazu bei, die Planziele zu sichern.

3.3 Hinweise

Die Hinweise tragen Sachverhalten Rechnung, die allgemein bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind oder als Anregungen aus den Beteiligungsverfahren hervor gingen.

4 Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 71.45

4.1 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Das Baugesetzbuch bietet die Möglichkeit, Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren aufzustellen, sofern die in den § 13 BauGB dargelegten Voraussetzungen vorliegen. Dies ist hier der Fall.

Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a und 2b BauGB, wie es § 13 Abs. 1 BauGB als eine der Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren vorgibt.

Die weiteren Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen, wie nachstehend erläutert, ebenfalls vor, da durch diesen Bebauungsplan keine zusätzlichen wesentlichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen verursacht werden:

- Es wird in diesem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB benannten Schutzgüter⁵.

Konsequenz der Durchführung des vereinfachten Verfahrens ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wurde. Außerdem wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2

⁵ Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden (alle genannten Vorschriften sind solche des Baugesetzbuchs).

4.2 Verfahrensschritte des Aufstellungsverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71.45 „Einzelhandels- und Vergnügungsstättenregulierung zwischen Oskar-von-Miller-Straße, Obere Riedstraße, Auf dem Sand und Boveristraße“ erfolgte im Rahmen folgender Verfahrensschritte.

4.2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Am 12.07.2011 wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Mannheim die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung am 14.07.2011 im Amtsblatt der Stadt Mannheim (Nr. 28/2011) bekannt gemacht.

4.2.2 Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zeitraum und Ort der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) als Planauslegung wurden durch Veröffentlichung am 25.06.2015 im Amtsblatt der Stadt Mannheim (Nr. 26/2015) bekannt gemacht.

Gemäß der Beschlussvorlage vom 14.10.2014 lagen die Planunterlagen zum Bebauungsplan im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2015 bis einschließlich 03.08.2015 zur Einsicht aus.

Vom 03.07.2015 bis zum 03.08.2015 erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen in ihren Aufgaben berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

4.2.3 Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB) sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Vom 16.10.2015 bis zum 16.11.2015 erfolgte die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Zeitraum und Ort der Öffentlichkeitsbeteiligung als Planauslegung wurden durch Veröffentlichung am 08.10.2015 im Amtsblatt der Stadt Mannheim (Nr. 41/2015) bekannt gemacht.

Vom 16.10.2015 bis zum 16.11.2015 erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen in ihren Aufgaben berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

4.2.4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Mannheim hat den Bebauungsplan am 01.03. 2016 gemäß § 10 Abs.1 BauGB zur Satzung beschlossen.

5 Umweltbelange

Auswirkungen auf die Umwelt, den Menschen, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht festzustellen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 7 BauGB genannten Umweltschutzgüter durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Eine

Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB nicht erforderlich (siehe auch Kapitel 4.1).

Durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten sind erheblichen zusätzlichen Verkehr erzeugende Nutzungen nicht zulässig, wodurch weitere Belastungen durch Verkehrsaufkommen und Verkehrsemissionen (insb. Geräusche und Kfz-bezogene Luftschadstoffe) verhindert werden.

Dieser Bebauungsplan, der lediglich zentrenrelevanten Einzelhandel und Vergnügungsstätten ausschließt, trifft keine Regelungen hinsichtlich der Grünordnung. Der Geltungsbereich ist allerdings ohnehin nahezu komplett versiegelt. Es werden durch diesen Bebauungsplan keine weiteren Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne durch weitergehende Baurechte ermöglicht, die nicht auch bereits ohne diesen Bebauungsplan zulässig gewesen wären.

6 Abwägung der relevanten Belange

6.1 Konfliktdarstellung

Dieser Bebauungsplan verursacht mit seinen Festsetzungen potenziell Interessenkonflikte in Bezug auf die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich. Er verursacht keine erkennbaren sonstigen neuen Konflikte. Insbesondere werden über die bestehende Situation hinausgehend keine Belange der Umwelt, des Menschen, des Landschaftsbildes und von Kultur- und Sachgütern berührt. Auf der Grundlage der eingeschränkten Regelungsmöglichkeiten des hier zugrunde liegenden § 9 Abs. 2a und 2b BauGB sind keine bauplanungsrechtlichen Maßnahmen möglich, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung an den Klimawandel dienen. Sie sind aber auch nicht erforderlich, da die hierbei zu beachtenden Sachverhalte (z.B. Regelungen der Energieeinsparverordnung etc.) im Rahmen nachfolgender bauordnungsrechtlichen Verfahren zu berücksichtigen sind.

Die Plangeberin muss auf Grundlage des Abwägungsgebots gem. § 1 Abs. 7 BauGB die relevanten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.

6.2 Bestehende Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Ein bestehender Betrieb mit zentrenrelevantem Einzelhandel erhält mit den Möglichkeiten gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO erweiterten Bestandsschutz - vgl. Kap. 3.2 - um die bauliche Anlage zu erneuern, wodurch ein eventueller Interessenkonflikt verhindert wird. Vergnügungsstätten sind soweit ersichtlich im Plangebiet nicht vorhanden.

6.3 Einschränkung des Eigentums

Die Rechte der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch diesen Bebauungsplan eingeschränkt. Die Vermarktung der Grundstücke kann aufgrund der Planung erschwert werden; es ist davon auszugehen, dass für Flächen, auf denen bisher Einzelhandel bzw. Vergnügungsstätten hätten genehmigt werden können, höhere Grundstückspreise hätten erzielt werden können als nach Abschluss dieser Planung.

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 voraus dass das, was geschützt werden soll, von der Gemeinde - die insoweit eigenverantwortlich ihre eigene Städtebaupolitik betreiben darf - hinreichend deutlich festgelegt wird. Dies ist der Fall.

Die Erfordernisse werden von einem gestalterischen Willen getragen, der vom Gemeinderat vertreten und u.a. durch das beschlossene Zentrenkonzept deutlich wird.

Die vorgenommene Einschränkung der zulässigen Nutzungen in Bezug auf Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist auch erforderlich. Die vorliegende Planung bezweckt den Schutz des beschriebenen zentralen Versorgungsbereichs von Käfertal (vgl. Kapitel 2.2.2). Grundlage der Betrachtungen ist ein schlüssiges Konzept, nämlich das Zentrenkonzept der Stadt Mannheim. Das Schutzziel ist sowohl Bestandteil des beschlossenen Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2000 wie - auch bereits jetzt absehbar - seiner laufenden Fortschreibung.

Das Stadtteilzentrum des Stadtteils Käfertal könnte durch einen weiteren Zuzug zentrenrelevanten Einzelhandels in den nicht integrierten Bereichen nachhaltig geschädigt werden. Sollten sich also weitere zentrenrelevante Handlungsnutzungen in solchen Bereichen ansiedeln, so ist mehr als fraglich, ob dann künftig noch Investitionen im inneren Bereich Käfertals in Versorgungseinrichtungen getätigt würden. Insgesamt ist es gemäß Zentrenkonzept erforderlich, das Ortsteilzentrum zu fördern. Es ist ohne PKW für einen Großteil der Anwohner überdies besser zu erreichen als die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der Sachverhalt, dass die Stadt Mannheim das Zentrenkonzept planungsrechtlich noch nicht in allen in Frage kommenden nicht integrierten Lagen umgesetzt hat, stellt keine Ungleichbehandlung der betroffenen oder nicht betroffenen Grundstückseigentümer dar. Die Gemeinde kann sich bei der Umsetzung des Konzepts darauf beschränken, jeweils dann im Wege der verbindlichen Bauleitplanung aktiv zu werden, wenn konkreter Handlungsbedarf besteht, z. B. weil, wie im Plangebiet dieses Bebauungsplans, konkrete Ansiedlungswünsche mit zentrenrelevantem Einzelhandel oder Vergnügungsstätten bestehen.⁶

Somit wird hier dem Schutz des Stadtteilzentrums von Käfertal der Vorzug vor dem Eigentumschutz der Grundeigentümer eingeräumt. Außerdem stehen den Eigentümern nach wie vor alle sonstigen weiteren Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen des § 34 BauGB offen.

6.4 Zeitgemäße Nahversorgung

Der Planung könnte entgegenhalten werden, dass durch Einschränkungen zentrenrelevanten Einzelhandels im Plangebiet in Käfertal keine zeitgemäße Versorgung statffände. Zeitgemäß in diesem Zusammenhang bedeutet die Erfüllung der Anforderungen, die viele Konsumenten heute an die Auswahl insbesondere bei Vollsortimentern im Lebensmittelhandel stellen. Dabei wird erwartet, dass von jedem Artikel viele Produkte unterschiedlicher Herstellern angeboten werden oder dass Spezialitäten verfügbar sind.

Dies zu gewährleisten ist jedoch nicht Zweck der Planung. Diese soll ausschließlich sicherstellen, dass die Voraussetzungen für eine - auch fußläufig erreichbare - Grundversorgung vor Ort geschaffen bzw. gesichert werden. Diesen Nahversorgungsschwerpunkt bildet für den Stadtteil Käfertal derzeit sein zentraler Versorgungsbereich; es sind alle Artikel des täglichen Bedarfs erhältlich. Zudem beabsichtigt ein Handelsunternehmen im zentralen Versorgungsbereich einen großflächigen Lebensmittelbetrieb anzusiedeln. Daneben wird für die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen über die als ausnahmsweise zulässig festgesetzten, kleinflächigen Kiosknutzungen die Möglichkeit eröffnet, Artikel des kurzfristigen Bedarfes im unmittelbaren Umfeld zu erwerben. Die Planung dient mit dem vorgenommenen Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandlungsnutzungen an einem nicht integrierten Standort dazu, dauerhaft geeignete Rahmenbedingungen für die Sicherung der Nahversorgung im zentralen Versorgungsbereich von Käfertal zu schaffen.

⁶ OVG NRW, Urteil vom 22.04.2004 – 7a D 142/02.NE

6.5 Zusammenfassende Abwägung

Dieser Bebauungsplan bewegt sich im Konfliktfeld zwischen der grundgesetzlich gesicherten Eigentumsgarantie sowie der Gewerbe- und Baufreiheit einerseits und den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Stadt Mannheim auf Grundlage des gültigen Zentrenkonzeptes andererseits. Dabei wird letzterem abwägend der Vorzug gegeben.

Durch diesen Bebauungsplan werden für seinen Geltungsbereich jegliche Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Einschränkung der Gewerbefreiheit ist erforderlich, um nachteilige Auswirkungen auf die Stadtentwicklung, hier insbesondere des Stadtteilzentrums von Käfertal in Bezug auf die Einzelhandelsstruktur und im Falle von Vergnügungsstätten nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet selbst, zu verhindern. Dies dient dem übergeordneten städtebaulichen Ziel, den Erhalt der Funktionsfähigkeit - insbesondere der Nahversorgungsfunktion des Zentrums - und außerdem auch die Funktionsfähigkeit des Plangebiets selbst zu gewährleisten.

Gerade der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten an verkehrsgünstigen Standorten zieht Kunden aus der Innenstadt bzw. den Stadtteilzentren ab und kann damit zu einem Attraktivitätsverlust oder sogar zu einer Verödung dieser Bereiche beitragen. 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 als städtebaulich geeignete und favorisierte Standorte des Einzelhandels senken. Mit den getroffenen Regelungen wird verhindert, dass sich im Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die nachfolgend zu einer weiteren Verdichtung solcher Nutzungen führen. Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben würde zwangsläufig die Attraktivität dieses Gebiets für Einzelhandelsansiedlungen noch weiter steigern und zusätzliche Umsatzumverteilungen bewirken, die dann dem Einzelhandel im Stadtteilzentrum verloren gingen.

Weiterhin wird mit dieser Planung auch das städtebauliche Ziel der Stadt Mannheim umgesetzt, dass überwiegend originär gewerblich genutzte Bereiche auch für entsprechende gebietstypische Nutzungen reserviert bleiben sollen.

Der grundsätzlichen Bedeutung von Handelsnutzungen als Gewerbebetrieb und für die allgemeinen Belange der Wirtschaft wird dadurch Rechnung getragen, dass im Geltungsbereich auch Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben wird. Damit verbleibt für Eigentümer und Nutzer ein ausreichender Spielraum bei der Nutzung der Grundstücke.

Vergnügungsstätten bergen die Gefahr der Agglomeration in sich, insbesondere in Bereichen, die wie vorliegend dem Beurteilungsmaßstab des § 34 BauGB unterfallen und in denen bauliche Strukturen vorzufinden sind, die einer Umnutzung zugänglich sind. Betreiber von Vergnügungsstätten sind wegen erheblich höherer Ertragsmargen dieser Nutzungen in der Lage, höhere Mieten bzw. Grundstückspreise zu bezahlen. Dadurch besteht die Gefahr, dass das marktübliche Bodenpreisgefüge in Mitleidenschaft gezogen wird und in der Folge geeignete, dem Umfeld entsprechende Nutzungen nicht mehr erhalten oder angesiedelt werden können.

Der Bebauungsplan hat keine unmittelbaren Auswirkungen. Allerdings verhindert er Fehlentwicklungen, die ohne ihn zulässig wären. Auf zwischenzeitlich brachfallenden Flächen könnten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein, die nach den Erkenntnissen des Zentrenkonzeptes zu einer Schwächung der Einkaufsinnenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche führen würden. Der Bebauungsplan verhindert diese Fehlentwicklungen durch die Steuerung der Einzelhandelsnutzung und trägt damit zum Schutz und zur Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt und der Stadtteilzentren bei.

Insgesamt ist festzuhalten, dass in der Abwägung der genannten Belange den übergeordneten Zielen des Bebauungsplans, Schutz des Stadtteilzentrums von Käfertal und damit auch Schutz der

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

Aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden ergaben sich insgesamt keine Sachverhalte, die zu einer Änderung der Planungsziele geführt haben.

7 Planverwirklichung/ Kosten

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

Zur Verwirklichung des Plans sind keine weiteren Schritte erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren beachtet und entfaltet dadurch seine Wirkung.