



BEBAUUNGSPLAN NR. 83.44.1

"Erweitertes GEWERBEGEBIET NECKARAU-ALMENHOF"

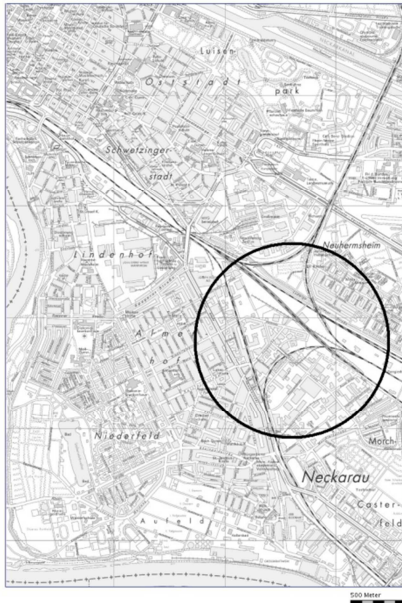
Begründung

60.14.0 - 83.44.1

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	29.09.2009
Öffentliche Bekanntmachung	29.10.2009
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) (Planauslegung)	entfällt
Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonst. Stellen (§ 4 Abs.1 BauGB)	entfällt
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	10.07.2012
Öffentliche Bekanntmachung	19.07.2012
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	30.07.2012 bis 31.08.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	09.10.2012
Inkrafttreten	28.03.2013

Stadt Mannheim



Lage im Stadtgebiet

BEBAUUNGSPLAN NR. 83.44.1	1
Begründung.....	1
1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG, PLANUNGSGEGENSTAND, ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	4
1.1 Vorhaben	4
1.2 Rechtsgrundlage	5
1.3 Erforderlichkeit des Bebauungsplans, Ziele und Zweck.....	6
1.4 Grenzen des Geltungsbereichs	8
1.5 Bestehende Nutzungen.....	8
2. VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET.....	8
2.1 Bestehendes Planungsrecht und formelle Planungen	8
2.1.1 Regionalplan	9
2.1.2 Darstellungen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans	9
2.1.3 Bestehende Bebauungspläne	10
2.1.4 Gebiete gemäß § 34 BauGB	11
2.2 Informelle Planungen	11
2.2.1 Modell Räumliche Ordnung.....	11
2.2.2 Zentrenkonzept der Stadt Mannheim	12
2.2.2.1 Sortimentszuordnung.....	12
3. PLANUNGSKONZEPTION.....	16
3.1 Durch den Bebauungsplan ermöglichte Art der Nutzung	16
3.2 Umweltbelange	16
3.3 Festsetzungen des Bebauungsplans.....	17
4. VERFAHREN	20
5. UMWELTBELANGE	23
6. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN.....	23
6.1 Die Festsetzungen müssen aus städtebaulicher Sicht erforderlich und gerechtfertigt sein. 23	
6.2 Die Festsetzungen müssen zulässig sein.	25
6.3 Die Festsetzungen müssen umsetzbar sein.....	25
6.4 Die Bauleitplanung kann bestimmte Nutzungen fördern oder verhindern.....	25
6.5 Bauleitplanung darf keine ausschließliche Verhinderungsplanung sein.	26
6.6 Die Bauleitplanung muss eine sachgerechte Konzeption zur Grundlage haben..	26
6.7 Die Bauleitplanung muss städtebauliche Ordnung schaffen.....	26
6.8 Besonderes städtebauliches Rechtfertigungserfordernis zum Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels.....	27
6.8.1 Schutz zentraler Versorgungsbereiche.....	28
6.8.2 Verhinderung schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche...	28
6.8.3 Umsetzung einer gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption.....	29
7. VORAUSSETZUNGEN FÜR VORLIEGENDE PLANUNG.....	29
7.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind städtebaulich gerechtfertigt.....	31
7.2 Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind rechtlich zulässig.....	32
7.3 Der Bebauungsplan ist umsetzbar	32
7.4 Der Bebauungsplan fördert bzw. verhindert bestimmte Nutzungen im Einklang mit dem Zentrenkonzept	32
7.5 Der Bebauungsplan stellt keine ausschließliche Verhinderungsplanung dar.....	33
7.6 Der Bebauungsplan hat eine sachgerechte Konzeption zur Grundlage	33
7.7 Der Bebauungsplan schafft städtebauliche Ordnung	33
7.8 Besondere städtebauliche Rechtfertigung des Bebauungsplans.....	35
7.8.1 Der Bebauungsplan bewirkt den Schutz des zentralen Versorgungsbereichs in Neckarau.....	35
7.8.2 Der Bebauungsplan verhindert schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Neckarau	36
7.8.3 Der Bebauungsplan setzt das Zentrenkonzept der Stadt um.....	36
8. ABWÄGUNG	38

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"

Stand 31.08.2012

8.1	Anderweitige Lösungsmöglichkeiten	38
8.2	Konfliktdarstellung	38
8.2.1	Bestehende Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel.....	38
8.2.2	Einschränkung des Eigentums	40
8.2.3	Wohngebäude im Plangebiet	41
8.2.4	Einschränkung der allgemeinen Gewerbefreiheit sowie der EU-rechtlich verankerten Niederlassungsfreiheit	42
8.2.5	Anbindung durch den ÖPNV	42
8.2.6	Zeitgemäße Nahversorgung.....	43
8.2.7	Umweltbelange	44
8.3	Zusammenfassende Abwägung.....	44
9.	KOSTEN.....	46

1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG, PLANUNGSGEGENSTAND, ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**1.1 Vorhaben**

Der gemäß § 30 Abs. 3 BauGB einfache Bebauungsplan Nr. 83.44.1 dient der Umsetzung des Zentrenkonzepts der Stadt Mannheim und bezweckt den Schutz der integrierten Einkaufslage und damit des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteils Neckarau. Zu diesem Zweck schließt er den zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet als nicht integrierter Lage aus. Zudem sollen, v. a. zur Sicherung der Grundstücke für produzierende und artverwandte Nutzungen Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Standort in integrierter Lage bedeutet,

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

Diese Voraussetzungen liegen in dem im Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich von Neckarau unzweifelhaft vor, dessen Entwicklung durch eine weitere Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gefährdet würde.

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, da in Gewerbegebieten ohnehin kein großflächiger Einzelhandel zulässig ist.

Für diesen Bebauungsplan wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet. Es wäre auch das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich, denn durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans in dem bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und im Bereich des Bebauungsplans Nr. 83.9 werden durch die Änderung dieses Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die bestehende Festsetzung Industriegebiet (GI) erhalten bleibt. Auch wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unter-

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

liegen, nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB¹ genannten Schutzgüter. 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 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens werden unter Punkt 4 geprüft. In den Auswirkungen sind beide Verfahren identisch.

1.2 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die hier vorgesehenen Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels ist § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO. Für den Ausschluss von Vergnügungsstätten § 1 Abs. 6 Nr. 1 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 ein festgesetztes Baugebiet u. a. nach der Art der zulässigen Nutzung gliedern. In diesem Bebauungsplan wird als Baugebietsart Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Das heißt, es wird die Gebietsfestsetzung des Bebauungsplans 84.4 unverändert beibehalten.

Gemäß § 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.² Die feinere Ausdifferenzierung bedeutet in diesem Fall, dass zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden soll, während Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Gütern ausnahmsweise zulässig bleiben soll, es wird also zwischen diesen beiden Arten der Nutzung Einzelhandel unterschieden. Die be-

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

² BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 BVerwG 4 C 77.84 – BVerwGE 77, 317

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

sonderen städtebaulichen Gründe ergeben sich aus dem gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Zentrenkonzept, v. a. bezüglich des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche zu Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung, auch der weniger mobilen Bevölkerungsteile, deren Anteil wegen des zu erwartenden demographischen Wandels steigen wird.

Entsprechendes gilt, wenn auch ohne die Erfordernis besonderer städtebaulicher Gründe, für den Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO. Dieser Ausschluss führt nicht zu einer Veränderung der gesetzlich vorgegebenen Zweckbestimmung des Baugebiets, da Vergnügungsstätten für ein Gewerbegebiet niemals zweckbestimmend sein können.

1.3 Erforderlichkeit des Bebauungsplans, Ziele und Zweck

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plangebiet dieses Bebauungsplans unterliegt derzeit noch zum Teil dem Beurteilungsmaßstab des § 34 BauGB. Das heißt, zentrenrelevanter Einzelhandel ist als Gewerbebetrieb aller Art, bzw. auch innerhalb eines Geschäftsgebäudes gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig. Dies gilt eingeschränkt auch für Vergnügungsstätten, die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sind, sogar in kerngebietstypischer Größe (also größer als 100 m²)³.

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

³ Der Wert wird aus der Spielverordnung (SpielVO) abgeleitet. Je Geldspielautomat muss hiernach eine Fläche von 12 m² vorhanden sein, wobei wiederum 12 Automaten die Höchstanzahl pro Anlage darstellen. Eine solche Spielhalle von 12 x 12 m² ist mit 144 m² also die größtmögliche Anlage und daher kerngebietstypisch, größer geht ja nicht. Folglich müssen nicht-kerngebietstypische Anlagen deutlich darunter liegen.

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

Gemeinde. Diese Belange heben die Verpflichtung der Gemeinde hervor, die vorhandenen planungsrechtlichen Instrumente zu nutzen.⁴

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten birgt die Gefahr einer Veränderung des Bodenpreisgefüges zu Ungunsten des „normalen“ Gewerbes und eines Verlustes von Standorten für „produzierendes und artverwandtes Gewerbe.“

An diesen Punkten setzt die Erforderlichkeit der Aufstellung dieses Bebauungsplans ein, denn es gibt dort bereits zentrenrelevanten Einzelhandel und das Plangebiet ist daher attraktiv für weitere Ansiedlungen von zentrenrelevantem Einzelhandel.

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."*⁵ Dies gilt insbesondere für Industrie- und Gewerbegebiete. In diesen Fällen ergibt sich somit ein Planungserfordernis und damit eine Planungspflicht [...]. Die zeit- und sachgerechte Erfüllung dieser Aufgaben ist von den Aufsichtsbehörden zu überwachen und gegebenenfalls im Aufsichtswege durchzusetzen".

Die Stadt Mannheim kommt dieser Verpflichtung sukzessive und anlassbezogen (Bauantrag bzw. Bauvoranfrage) nach.

Bei Umstellung der Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung auf die BauNVO 1990 ist zu beachten, dass § 8 Abs. 3 BauNVO 1990 eine ausnahmsweise Zulässigkeit auch für kerngebietstypische Vergnügungsstätten vorsieht. Da das Gebiet durchaus für den Betrieb größer Vergnügungsstätten (wie etwa einer Spielhalle) interessant erscheint, ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten erforderlich.

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

⁴ Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, 8. Auflage, Randnr. 72

⁵ 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.

1.4 Grenzen des Geltungsbereichs

Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird östlich der Rheintalbahn im Norden von der Wattstraße gebildet. Südlich wird er von der Morchfeldstraße begrenzt, wobei der Bereich Bensinger-, Jander-, Großfeld- und Schildkrötstraße (zwischen einem Industrieleis und der Morchfeldstraße) ausgespart bleibt, ebenso der östliche Bereich zwischen Franz-Grashof- und Morchfeldstraße (ehem. Bahnwohnblocks, umgeben von der Franz-Grashof-Straße als Umföhrungsstraße).

Die Trennungslinie zwischen dem GI-Bereich (B-Plan 83.9) und dem GE-Bereich erscheint willkürlich quer durch die Grundstücke gezogen. Tatsächlich folgt sie jedoch exakt dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83.9 und vermeidet somit, neue Bereiche als GI festzusetzen. Hintergrund ist, dass eine Neufestsetzung von GI, auch kleiner Flächen, umfangreiche umweltbezogene Untersuchungen nach sich gezogen hätte, was den Rahmen dieses Bebauungsplans gesprengt hätte.

Westlich der Rheintalbahn befindet sich der Geltungsbereich zwischen der Fabrikstationsstraße, der Voltastraße und der Neckarauer Straße.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 92 ha.

1.5 Bestehende Nutzungen

Es befinden sich im Plangebiet auch einige Wohnnutzungen. Dabei handelt es sich um vereinzelte überwiegend als Wohngebäude genutzte Gebäude, die wohl als Betriebsleiter bzw. Betriebsinhaberwohnungen entstanden sind.

2. VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET

Es bestehen bereits verschiedene Planungen bzw. planerisch bedeutsame Aussagen für das Plangebiet dieses Bebauungsplans.

2.1 Bestehendes Planungsrecht und formelle Planungen

Formelle Planungen sind bindende Planungen mit Rechtsgrundlage. Sie sind gesetzlichen Beteiligungsvorschriften unterworfen und können auch rechtlich durchgesetzt werden (sie haben Außenwirkung).

2.1.1 Regionalplan

Der am 04.12.1992 von der Verbandsversammlung des Regionalverbands Unterer Neckar und am 02.12.1993 vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg genehmigte Regionalplan "Unterer Neckar" weist das Plangebiet dieses Bebauungsplans als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe aus. 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 Unterzentren) 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 Neckarau, werden die Ziele der Regionalplanung in diesem Bebauungsplan vollinhaltlich umgesetzt und es wird dem Anpassungsgebot aus § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen.

Ausschnitt aus dem Regionalplan



2.1.2 Darstellungen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans war schon im (nicht mehr wirksamen) Flächennutzungsplan von 1983 als gewerbliche Baufläche (GE/GI) dargestellt. Auch der neue Flächen-

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"

Stand 31.08.2012

Nutzungsplan 2015/2020, der am 15.07.2006 (Feststellungsbeschluss erfolgte am 03.05.2006) durch Bekanntmachung wirksam wurde, enthält diese Darstellung.

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



FNP 1983



FNP 2015

2.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 83.9 "Für das Gebiet südlich der Bundesbahn zwischen Pfingstweidstraße und Morchfeldstraße" in Kraft seit dem 22.05.64. Dieser setzt unter Anwendung der BauNVO 1962 Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO fest, ohne irgendwelche Nutzungseinschränkungen festzusetzen. Gemäß der BauNVO 1962 sind dort also Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,⁶ außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Somit ermöglicht diese Festsetzung GI auch Einzelhandelsbetriebe aller Art, damit auch zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel, denn die Regelungsmöglichkeit des § 11 Abs. 3 BauNVO⁷ bestand damals noch nicht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83.9 erstreckt sich westlich und östlich der Floßwörthstraße zwischen Morchfeld- und Pfingstweidstraße. Die Festsetzung GI wird für diesen Bereich übernommen. Der Bebauungsplan bleibt ansonsten weiter in Kraft, insbesondere auch mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen.

⁶ Hier verfügt die BauNVO 1990 Einschränkungen im Vergleich mit der BauNVO 1962, denn ab 1990 müssen derartige Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

⁷ Hiernach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten und für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

2.1.4 Gebiete gemäß § 34 BauGB

Der Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans westlich der Rheintalbahn ist bisher nicht überplant. Die Nutzungsmöglichkeiten richten sich somit nach § 34 BauGB. Auf Grund der ausgeübten Nutzung würden sich meist lediglich gewerbliche Nutzungen in diesem Gebiet einfügen, wie es § 34 BauGB verlangt, allerdings auch in einigen kleinen Teilbereichen Wohnhäuser. Der Bebauungsplan bewirkt daher im Grunde nichts anderes, als dass er die gewerbliche Nutzung aufnimmt und festschreibt, aber zentrenrelevanten Einzelhandel ausschließt, der nach der Vorschrift des § 34 BauGB nicht ohne Weiteres hätte verhindert werden können. Im Übrigen richten sich die Zulässigkeiten weiterhin nach § 34 BauGB, insbesondere in Bezug auf das Maß der Nutzung, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt.

2.2 Informelle Planungen

Informelle Planungen sind Planungen und städtebauliche Entwicklungskonzepte ohne unmittelbare eigene Rechtsgrundlage. Sie unterliegen keinen gesetzlichen Beteiligungsvorschriften und haben keine Außenwirkung, d. h. sie binden zunächst nur den Plangeber selbst und bedürfen zur Umsetzung ihrer Ziele auch gegenüber Dritten rechtsverbindlicher Instrumente. Hat die Gemeinde aber eine solche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, so erhält diese ein erhebliches Gewicht für die Abwägung von Bauleitplänen und zur Begründung von Planungsverfahren und deren Inhalten.

2.2.1 Modell Räumliche Ordnung

Nach den Vorgaben des Modells Räumlicher Ordnung vom 12.05.1992 ist die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen ein unverzichtbarer Bestandteil kommunaler Wirtschaftsförderungspolitik. Über ein umfangreiches Angebot gewerblicher Bauflächen sollen sowohl die ortsansässigen Betriebe die Möglichkeit zur Expansion als auch neue Gewerbebetriebe die Voraussetzung zur Ansiedlung erhalten. Einer der Leitsätze des Modells Räumliche Ordnung lautet, dass die vorhandenen gewerblichen Bauflächen und die Mischgebiete grundsätzlich in ihrer Ausdehnung erhalten bleiben sollen und nach und nach flächendeckend mit Baurecht belegt werden sollen, um der Wirtschaft für künftige Investitionsvorhaben die notwendige Sicherheit zu geben. Die Fläche des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist bisher schon teilweise durch Bebauungsplan als gewerbliche Fläche festgesetzt oder aber aufgrund der Vorschriften des § 34 BauGB so genutzt. Es entspricht daher den Leitziele des MRO auch diese Nutzungen baurechtlich abzusichern. Die Fläche ist auch als Bestand dargestellt.

Der Bebauungsplan befindet sich im Einklang 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, d. h. die funktionale Zuordnung der Einzelhandelsbetriebe – insbesondere auch der Einzelhandelsgroßbetriebe – hat sich an der bestehenden funktional-räumlichen Gliederung der Stadt und ihrer Versorgungsbereiche zu orientieren. Ausgehend von diesem Leitziel ergeben sich folgende Einzelziele:

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

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

2.2.2.1 Sortimentszuordnung

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

Die Abgrenzung für Mannheim wurde in der Fortschreibung des Zentrenkonzepts wie folgt vorgenommen:

Als **zentrenrelevant** werden Sortimente eingestuft, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden - kurzfristiger Bedarf,
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z. B. als Frequenzbringer,
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können („Handtaschensortimen“),
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind,
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen.

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

- die zentralen Orte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines PKW-Transports überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe),
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z. B. Möbel),
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen⁸.

Das Zentrenkonzept ordnet den folgenden Sortimenten Zentrenrelevanz zu (zentrenrelevante Sortimente):

- (Schnitt-) Blumen
- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Briefmarken
- Campingartikel
- Computer, Kommunikationselektronik
- Drogeriewaren
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren / Bestecke
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Nahrungs- und Genussmittel
- Optik und Akustik

⁸ Dies bedeutet Umsatz im Vergleich zur Verkaufsfläche, also bei großer Verkaufsfläche relativ geringen Umsatz.

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Pharmazeutika
- Reformwaren
- Sanitätswaren
- Schmuck-, Gold- und Silberwaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschließlich Sportgeräte
- Teppiche
- Tonträger
- Uhren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitungen / Zeitschriften

Die nachfolgenden Sortimente besitzen in Mannheim keine Zentrenrelevanz (nicht zentrenrelevante Sortimente):

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Tapeten
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Elektrogroßgeräte
- Erde, Torf
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde / Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und Gefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge
- Zäune
- Zooartikel

2.2.2.2 Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten

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

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

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

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

2.3 Sonstige Vorgaben und planerisch bedeutsame Aussagen

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

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

Entscheidend für diesen Bebauungsplan sind die folgenden Forderungen und Aussagen:

1. Der Einzelhandelserlass definiert zentrenrelevante Sortimente. Hierbei sind die jeweiligen örtlichen Begebenheiten der Gemeinden zu berücksichtigen. Dies wurde im Zentrenkonzept der Stadt Mannheim so gehandhabt und die Sortimente angepasst.
2. Er gibt das Ziel vor, ältere Bebauungspläne der geltenden Baunutzungsverordnung (1990) 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.

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

Als Fazit aus den 3 genannten Anforderungen ergibt sich, dass dieser Bebauungsplan diese Anforderungen erfüllt.

3. PLANUNGSKONZEPTION

Es wird in diesem Kapitel der Inhalt des Bebauungsplans dargestellt.

3.1 Durch den Bebauungsplan ermöglichte Art der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. Im bisher von dem Bebauungsplan Nr. 83.9 abgedeckten Bereich wird die Industriegebietsnutzung (GI) beibehalten, lediglich findet bei der Art der Nutzung eine Änderung von der BauNVO 62 zur BauNVO 90 mit der Folge, dass die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein müssen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen. Ansonsten bleibt die BauNVO 62, also etwa was das Maß der Nutzung anbelangt, in diesem Bereich weiter gültig.

Einzig nicht zulässig werden im Gesamtbereich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten sein. Alle anderen Nutzungen, die die Baunutzungsverordnung gestattet, werden zulässig oder ausnahmsweise zulässig sein, sofern nicht die Regelungen des § 15 BauNVO entgegenstehen. Das heißt letztendlich nichts anderes, als dass der Bebauungsplan im bisher nicht überplanten Bereich die Nutzungen fest schreibt, die auch bisher schon unter dem Blickwinkel des § 34 BauGB zulässig gewesen wären.

3.2 Umweltbelange

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung, der lediglich die Art der Nutzung regelt, trifft keine Regelungen hinsichtlich der Grünordnung. Der Bereich ist ohnehin nahezu komplett versiegelt. Es finden durch diesen Bebauungsplan keine weiteren Eingriffe statt, die nicht auch ohne diesen Bebauungsplan möglich wären.

Ein Grünordnungsplan gemäß § 18 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) ist nicht erforderlich. Ein solcher wäre nur erforderlich, wenn Teile der Gemeinde nachteiligen Landschaftsveränderungen ausgesetzt wären. Dies ist aber durch diesen Bebauungsplan nicht zu besorgen, da er am derzeitigen Zustand nichts ändert.

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

1. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

- o Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- o Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- o Tankstellen und
- o Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahme: können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO und § 8 Abs. 2 in Verbindung § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- o Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- o Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- o branchentypische zentrenrelevante Randsortimente zulässiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe bis 10 % der zulässigen Verkaufsfläche,
- o für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten Waren auf einer untergeordneten Fläche (Handwerkerprivileg). Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk.
- o Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Tapeten
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Elektrogroßgeräte
- Erde, Torf
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde / Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromöbel)

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

- Pflanzen und Gefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge
- Zäune
- Zooartikel

Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

o Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:

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

o Vergnügungsstätten.

2. Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO

Zulässig sind (§ 9 Abs. 1 BauNVO).

2.1.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

2.1.2 Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 9 Abs. 3 BauNVO und § 9 Abs. 2 in Verbindung § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- o Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- o Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- o branchentypische zentrenrelevante Randsortimente zulässiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe bis 10 % der zulässigen Verkaufsfläche,
- o für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten Waren auf einer untergeordneten Fläche (Handwerkerprivileg). Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk.
- o Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:
 - Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör
 - Bauelemente, Baustoffe
 - Beleuchtungskörper, Lampen
 - Beschläge, Eisenwaren
 - Bodenbeläge, Tapeten
 - Boote und Zubehör
 - Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
 - Büromaschinen (ohne Computer)
 - Elektrogroßgeräte
 - Erde, Torf
 - motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
 - Farben, Lacke
 - Fliesen
 - Gartenhäuser, -geräte
 - Herde / Öfen
 - Holz
 - Installationsmaterial
 - Küchen (inkl. Einbaugeräte)
 - Möbel (inkl. Büromöbel)
 - Pflanzen und Gefäße
 - Rollläden und Markisen
 - Werkzeuge
 - Zäune
 - Zooartikel

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

Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:

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

4. VERFAHREN

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

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

als Bebauungspläne der Innenentwicklung bezeichnet. Einen solchen wird auch dieser Bebauungsplan darstellen. Die Voraussetzungen werden nachfolgend festgestellt:

Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn er der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Dieser Bebauungsplan erfüllt das dritte Kriterium, da die Stärkung des Einzelhandels in integrierten Lagen der weiteren Innenentwicklung der Gemeinde dient.

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels ist die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern jeglicher Bedarfsart. Neben dieser eigentlichen Aufgabe erzeugt der Einzelhandel aber auch in integrierten Lagen städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Mit anderen Worten er macht das Einkaufen in der Innenstadt zu einem Erlebnis, nicht zuletzt stärkt er also auch soziale Strukturen. Städtisches Leben, urbane Attraktivität und Multifunktionalität sind ohne Einzelhandel nur schwer vorstellbar. Im Zuge des Strukturwandels hat die Handelsfunktion jedoch viel von ihrer stadtbildenden Kraft verloren, da sich der Einzelhandel in vielen Fällen in nicht integrierten Lagen in Gewerbegebieten an den Stadträndern etabliert hat. Um diese stadtbildprägende Kraft aufrechtzuerhalten und darüber hinaus die Nahversorgung sämtlicher Bevölkerungsteile zu sichern, bedarf es deshalb der räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, die Ziel dieses Bebauungsplans ist. Aus diesem Grunde stellt er eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Somit ist diese Voraussetzung erfüllt.

Auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, da er Sorge tragen soll, dass auch weiterhin ausreichend Flächen für Gewerbe und Handwerk zur Verfügung stehen. Auch das Bodenpreisgefüge soll dadurch in einer Balance bleiben, die auch für Gewerbetriebe, die nicht so hohe Pacht- und Mietzahlungen leisten können wie Vergnügungsstätten, erschwinglich ist

.

4.1.2 Grundfläche

Eine weitere Voraussetzung der Zulässigkeit eines Bebauungsplans der Innenentwicklung ist die Größe der festgesetzten Grundfläche. Diese muss weniger als 20 000 m² betragen oder aber 20 000 bis weniger als 70 000 m², wobei dann allerdings eine Vorprüfung des Einzelfalles zu erfolgen hat, deren Ergebnis sein muss, dass die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Wird wie im Fall des Bebauungsplans 83.44.1 keine zulässige Grundfläche oder Größe der Grundfläche festgesetzt, so ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB die Fläche maßgeblich die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird (nicht schon ist). Bei vorliegendem Bebauungsplan, der ein reiner Nutzungsbebauungsplan ist, werden keine überbaubaren Grundflächen festgesetzt. Er betrifft lediglich die Nutzungen in den bestehen-

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

den baulichen Anlagen, deren Maß sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 83.9, bzw. nach § 34 BauGB richten muss und ändert somit nicht irgendwelche Maße der Nutzung. Er ermöglicht keine weitere Versiegelung, die nicht schon möglich wäre. Das Plangebiet ist schon großflächig bebaut und großteils versiegelt und in die Berechnung der Grundfläche einbezogen werden nur Flächen, die künftig versiegelt werden können, nicht solche, die bereits schon versiegelt sind. Straßenverkehrsflächen sind dabei nicht einzubeziehen. Es ist offensichtlich, dass künftig keine Fläche, die größer als 20.000 m² ist, zusätzlich zum versiegelten Bestand noch versiegelt werden könnte. Somit wird die Grundfläche von 20.000 m² im Plangebiet unterschritten wie es § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vorsieht.

4.1.3 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Auch wird in diesem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Solche Vorhaben sind in der hier gegebenen Zuordnung von Gewerbe- zu Wohngebieten nicht denkbar.

4.1.4 Beeinträchtigung von Schutzgütern

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB⁹ genannten Schutzgüter. Zudem ist das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt, es werden keine zusätzlichen, wesentlichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen verursacht.

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

⁹ Diese Schutzgüter sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

5. UMWELTBELANGE

Wie bereits ausgeführt wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Hierdurch wird die Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entbehrlich. Es wurde bereits erwähnt, dass durch diesen Bebauungsplan ohnehin keine Umweltauswirkungen verursacht werden (siehe auch Punkt 3.2). Durch die Verhinderung weiterer Einzelhandelsbetriebe und von Vergnügungsstätten sind erheblich verkehrserzeugende Nutzungen nicht mehr möglich, wodurch weitere Belastungen durch Verkehr und Verkehrsimmissionen verhindert werden.

6. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

In diesem Kapitel werden die Anforderungen benannt und erläutert, denen jede Bauleitplanung entsprechen muss, während im folgenden Kapitel 7 dann nachgewiesen wird, dass diese Anforderungen für diesen Bebauungsplan erfüllt sind.

6.1 Die Festsetzungen müssen aus städtebaulicher Sicht erforderlich und gerechtfertigt sein.

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 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 städtebauli-

che 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. Oder aber wenn, wie hier, auf Grund der Anwendung älterer Baunutzungsverordnungen Vorhaben nicht verhindert werden können, die den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde nicht entsprechen.

Dieses Planungsermessen kann in der Zielsetzung der Planung sehr weitgehend sein. Es kann sich mehr oder weniger stark an einzelnen der städtebaulich relevanten Belange ausrichten kann.¹⁰ 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. Der Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB gibt nur 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.

Bei alledem ist der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung zu beachten, der besagt, die Regelungsdichte nicht breiter und nicht tiefer als erforderlich zu gestalten.¹¹ Dieser Grundsatz besagt, 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

¹⁰ 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.

¹¹ BVerwG, Urt. V. 11.03.1988 – 4 C 56.84

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. Die Planfestsetzungen müssen dabei so konkret sein, dass sie hinreichend bestimmt sind und zweifelsfrei umgesetzt werden können.

6.2 Die Festsetzungen müssen zulässig sein.

Jede in einem Bebauungsplan getroffene 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.

6.3 Die Festsetzungen müssen umsetzbar sein.

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.

6.4 Die Bauleitplanung kann bestimmte Nutzungen fördern oder verhindern

Wenn eine Kommune eine bestimmte städtebauliche Zielvorstellung und eine bestimmte Vorstellung von städtebaulicher Ordnung hat, dies aber nur erreicht werden kann, wenn bisherige Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, dann ist dies grundsätzlich zulässig.¹² Auch die im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Zielsetzungen können gegebenenfalls miteinander verbunden oder verzahnt sein oder werden. 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. Positive Zielvorstellungen sind oft nur zu erreichen, wenn Nutzungen eingeschränkt oder nicht zugelassen werden. Entscheidend ist, dass die planerische Ausweisung für eine bestimmte Flä-

¹² Eine Grenze findet diese Möglichkeit, wenn durch den Ausschluss die Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets gefährdet wird.

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

che 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.¹³

6.5 Bauleitplanung darf keine ausschließliche Verhinderungsplanung sein.

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, wo diese an sich unbegrenzt zulässig sind. Jede Bauleitplanung muss zudem ein positives Planungsziel besitzen.

6.6 Die Bauleitplanung muss eine sachgerechte Konzeption zur Grundlage haben.

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.¹⁴

6.7 Die Bauleitplanung muss städtebauliche Ordnung schaffen.

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.

Weiterhin muss ein Ziel der Planung sein, dass die Gemeinde die "Siedlungspolitik" betreiben will, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorschriften entspricht. Hierzu gehört auch die

¹³ Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, RdNr. 123; BVerwG, Beschluss vom 18.12.90 – 4 NB 8.90

¹⁴ VGH Mannheim vom 30.5.94 – 5 S 2839/93, BRS 56 Nr. 1; UPR 1995, 149

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

Entscheidung, in welchem Umfang sie Teile des Gemeindegebiets zur Unterbringung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stellt.¹⁵ 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.¹⁶ 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 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.¹⁷ Um ein solches Ziel zu erreichen muss die Gemeinde jedoch alle Festsetzungen treffen, die zur Erreichung dieses Ziels erforderlich sind. Besteht z. B. das Ziel der Flächenreservierung für bestimmte Nutzungen, muss die Gemeinde sämtliche Nutzungen in den Blick nehmen, die diesem Ziel entgegenstehen könnten.

6.8 Besonderes städtebauliches Rechtfertigungserfordernis zum Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO, ist es möglich, aus besonderen städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 (des § 1 BauNVO) festzusetzen, 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. Dies stellt die Rechtsgrundlage für die in diesem Bebauungsplan vorgenommenen Nutzungsbeschränkungen für Einzelhandelsbetriebe dar. Die Anforderungen an die besonderen städtebaulichen Gründe ergeben sich aus dem Folgenden.

¹⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999 – BVerwG 4 BN 15.99 – BRS 62 Nr. 19

¹⁶ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 14.08.1995 – BVerwG 4 NB 21.95 – Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 86.

¹⁷ BVerwG, Beschluss vom 10.11.04 – BVerwG 4 BN 33.04 www.bverwg.de

6.8.1 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 geplante – 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.

6.8.2 Verhinderung schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

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. Städtebaulich relevante negative Auswirkungen liegen 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 (Magnet-)Betriebes aus, der eine wichtige Frequenzbringerfunktion auch für andere Nutzungen erfüllt, um bei dessen Betriebsaufgabe eine Kette weite-

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

rer 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.

6.8.3 Umsetzung einer gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption

Ein gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Gemeinde beschlossenes räumlich-funktionales Einzelhandelskonzept 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.

Wenn die Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen auf ein fundiertes Einzelhandelskonzept 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.¹⁸

Die Steuerungskraft und somit die Erforderlichkeit solcher Einzelhandelskonzepte wird auch in der einschlägigen Rechtsprechung der Obergerichte und auch des Bundesverwaltungsgerichts deutlich.

7. VORAUSSETZUNGEN FÜR VORLIEGENDE PLANUNG

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

¹⁸ Janning BauR 11/2005, S. 1728

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"

Stand 31.08.2012

Das B-Zentrum¹⁹ Neckarau liegt zentral im Stadtbezirk und erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Rheingold-, Friedrich- und Schulstraße.

Das C-Centrum²⁰ Rheingoldplatz befindet sich rund um den gleichnamigen Platz in fußläufiger Entfernung zum B-Zentrum Neckarau.

Das Einzelhandelszentrum Seilwolff-Center befindet sich am Ortseingang im Bereich Friedrichstraße/Angelstraße. Auf einer Verkaufsfläche von rund 10.000 m², davon ca. 5.500 m² SB-Markt, werden überwiegend zentrenrelevante Sortimente angeboten.

Neben den beiden zentralen Lagen gibt es einen weiteren Einzelhandelsschwerpunkt in sonstiger integrierter Lage an der Verkehrsachse Neckarauer Straße im Wesentlichen zwischen den Einmündungen Fabrikstationsstraße und Voltastraße, also ein Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Darüber hinaus gibt es im Stadtbezirk noch drei bedeutende Einzelhandelsschwerpunkte in nicht integrierter Lage im Gewerbegebiet Neckarau (Floßwörthstraße), also auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, nordöstlich der Neckarauer Straße und im Gewerbegebiet Morchfeld (Morchfeldstraße).

Neckarau ist mit rund 100-prozentiger Kaufkraftbindungsquote im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel gut versorgt. Räumlich betrachtet haben 87 % der Einwohner die Möglichkeit der fußläufigen Nahversorgung in einer Entfernung von bis zu 500 m.

Die Priorität der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Stadtteil Neckarau soll auf der Erhaltung und Stärkung der beiden zentralen Bereiche von Neckarau beruhen. Entsprechend soll sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf die beiden zentralen Bereiche konzentrieren, insbesondere auf das B-Zentrum Neckarau. Allerdings soll das B-Zentrum, da es sich bereits über einen sehr großen Bereich erstreckt, keine Ausweitung erfahren, sondern es soll geprüft werden, inwieweit durch Flächenzusammenlegungen Voraussetzungen für wirtschaftlich tragfähige Betriebsgrößen geschaffen werden können um die funktionale Dichte zu erhöhen, das B-Zentrum also sozusagen zu konzentrieren. Das C-Zentrum Rheingoldplatz ist in seiner Nahversorgungsfunktion nach Möglichkeit zu erhalten und zu stärken.

¹⁹ 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.

²⁰ Zentrale Bereiche der Stufe C sind hinsichtlich ihrer Angebotsstruktur überwiegend reine Nahversorgungszentren mit einem relativ guten Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel), jedoch einem (teilweise sehr) geringen Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. In einigen Zentren liegen die Verkaufsflächen von Lebensmittelbetrieben bei lediglich 400 bis 500 m², so dass deren wirtschaftliche Tragfähigkeit u. U. mittel- bis langfristig gefährdet sein kann. Vordringliches Ziel muss daher die Erhaltung der Lebensmittelbetriebe sein, um auch für weniger mobile Menschen eine Möglichkeit der Nahversorgung zu bieten.

Die Fortschreibung des Zentrenkonzepts gibt auch Hinweise auf weitere in Neckarau verfügbare Standorte, die unbedenklich erscheinen, so z. B. den so genannten Morchfeldkreisel, der nach der Fortschreibung der Regionalplanung als „Ergänzungsstandort Einzelhandel“ ausgewiesen ist und wo nicht zentrenrelevanter Einzelhandel vorstellbar. Oder auch, den Bereich südlich des Fahrradhauses Stadler, wo ein – mittlerweile verwirklichtes – Fachmarktzentrum mit überwiegend mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Angebot verwirklicht ist.

Nicht zum Kreis dieser möglichen Standorte gehört jedoch der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, obwohl ein Teil des Geltungsbereichs, westlich der Rheintalbahn, durchaus als integrierter Standort bezeichnet wird. Jedoch führt das Zentrenkonzept unter Punkt 2.6.2 aus, dass an sonstigen integrierten Einzelstandorten nach Möglichkeit kein weiterer Einzelhandel angesiedelt werden soll. Ausnahmen bilden Lebensmittelbetriebe, wenn eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist. Dies ist hier nicht der Fall, da ja in östlicher Richtung ins Gewerbegebiet keine Mantelbevölkerung vorhanden ist und die bestehende Bevölkerung in westlicher Richtung von dem bestehenden Fachmarktzentrum und dem bestehenden Lebensmittelbetrieb bestens versorgt ist.

7.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind städtebaulich gerechtfertigt

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

Die Zielsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechen bereits den im Baugesetzbuch definierten Grundsätzen. So besagt § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen sind. Dies soll für Neckarau verwirklicht werden.

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

Dieses Gewerbegebiet soll außerdem frei von Vergnügungsstätten bleiben, zumal sich im Geltungsbereich bereits eine Spielhalle befindet. Außerdem soll das Gewerbegebiet für gewerbliche Nutzungen im engeren Sinn (Produktionsstätten, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe) zur Verfügung stehen.

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

Diese Planung orientiert sich auch an dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung, also die Regelungsdichte nicht tiefer als notwendig anzusetzen, indem sie sich darauf beschränkt, die Art der Nutzung neu zu regeln. Die Grundstückseigentümer haben weiterhin einen erheblichen Nutzungsspielraum, ebenso besitzt die Baurechtsbehörde weiterhin die Möglichkeit zur Feinsteuerung von Nutzungen. Andererseits sind die Festsetzungen aber doch so konkret, dass sie zweifelsfrei umgesetzt werden können.

Der Verzicht auf weitere, gem. § 9 BauGB mögliche Festsetzungen steht im Einklang mit dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung. Die Anwendung beider Bebauungspläne (also 83.9 und dieser) nebeneinander ist möglich und praktikabel. Zusammen bilden beide ein stabiles Grundgerüst für die weitere städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Die Anwendung der BauNVO 1990 auch auf das Maß der baulichen Nutzung hätte für die betroffenen Grundstückseigentümer u. U. weitere Beschränkungen etwa bei der Grundstücksausnutzung bewirkt, die nicht gewollt sind, so z. B. bei der Berechnung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

7.2 Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind rechtlich zulässig

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans, der die Art der Nutzung regelt, finden ihre Rechtsgrundlage im § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, ergänzt durch die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung, somit § 1 Abs. 5, 6 und 9 sowie § 8 und 9.

7.3 Der Bebauungsplan ist umsetzbar

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

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

Diese Planung zielt darauf ab, den zentrenrelevanten Einzelhandel im Gewerbegebiet Neckarau zu verhindern und ihm eine Entwicklungsperspektive in den integrierten Lagen zu bieten. Sie besitzt jedoch den positiven Grundgedanken des Erhalts der Attraktivität des Stadtteilzentrums von Neckarau. Sie ist Teil des städtebaulichen Gesamtkonzepts der Stadt Mannheim, die Stadtteilzentren und die Innenstadt zu fördern und zu erhalten.

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

Diese Zielvorstellung kann nur durch Einschränkungen erreicht werden, die Einschränkungen führen nicht zur Aufgabe der gesetzlich normierten Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets.

Zudem besteht das Ziel dieses Gewerbegebiet von Vergnügungsstätten freizuhalten, die dort auf Grund ihres derzeitigen Expansionsdrangs anderweitigen Nutzungen Flächen für Nutzungsmöglichkeiten streitig machen könnten und insbesondere auch das Bodenpreisgefüge zu Ungunsten dieser Nutzungen in Bewegung bringen könnten.

7.5 Der Bebauungsplan stellt keine ausschließliche Verhinderungsplanung dar.

Diese Planung ist keine Verhinderungsplanung. Sie stellt vielmehr eine Negativplanung dar, um die dargestellten positiven Planungsziele zu erreichen. Die Planung entspricht dem planerischen Willen der Stadt Mannheim, die Vorgaben des Zentrenkonzepts umzusetzen. Sie will dazu beitragen, zentrenrelevanten Einzelhandel in Neckarau eben zentrennah und nicht peripher anzusiedeln.

7.6 Der Bebauungsplan hat eine sachgerechte Konzeption zur Grundlage

Dieser Prüfpunkt ist ebenfalls erfüllt, denn Grundlage der Planung ist das gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 von der Stadt beschlossene Zentrenkonzept. Die weitere Konzeption, die auf eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebiets abzielt ist ebenfalls deutlich erkennbar. Neben den genannten Zielen für das Stadtteilzentrum Neckarau, soll auch im Plangebiet selbst eine städtebauliche Ordnung hergestellt werden, indem dieses Gewerbegebiet insbesondere dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden soll, allerdings auch Flächen für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bietet, wenn auch um das übergeordnete Ziel der Flächenreservierung nicht aus den Augen zu verlieren, nur ausnahmsweise.

7.7 Der Bebauungsplan schafft städtebauliche Ordnung

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

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

Diese Planung schafft im Einklang mit den Grundsätzen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) (verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung), § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 3 (soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung) städtebauliche Ordnung indem er die Perspektiven des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich verbessert und dem Handwerk und produzierenden Gewerbe die Perspektive eröffnet, dass das Bodenpreisgefüge erhalten bleibt, denn dieses kann leicht ins Wanken geraten, da Handel und Vergnügungsstätten höhere Bodenpreise, bzw. -mieten bezahlen können.

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

Auch der VGH Baden Württemberg bestätigt den Vorbehalt von Gewerbegebieten für produzierende und artverwandte Nutzungen und folgt damit auch einem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts²¹ : „Gewerbegebiete zeichnen sich zunächst dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten“²².

Aus diesen Feststellungen des VGH ergibt sich auch die städtebauliche Ordnungsvorstellungen der Stadt Mannheim, Gewerbegebiete, die dafür nicht geeignet sind, von Vergnügungsstätten freizuhalten um einen Verdrängungswettbewerb zu Lasten eigentlicher Gewerbegebietsnutzungen zu vermeiden und das Bodenpreisgefüge zu stabilisieren. Es ist zu befürchten, dass dieses Bodenpreisgefüge gestört wird, da Vergnügungsstätten auf Grund der erheblichen Gewinnerwartungen der Betreiber erheblich höhere Bodenpreise bezahlen können.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sollen darüber hinaus negative städtebauliche Auswirkungen auf das Plangebiet vermieden werden. Vergnügungsstätten können insbesondere durch den Trading-Down-Effekt negative Auswirkungen auf die übrigen zulässigen und geplanten Nutzungen entfalten und den Gebietscharakter nachteilig beeinflussen. Dieser Effekt kann auch die bestehenden Nutzungen tangieren und beeinträchtigen, dient also auch dem Schutz der vorhandenen Betriebe, ziehen doch Vergnügungsstätten gleich welcher Art oftmals ein Publikum an, das geeignet ist, Unruhe in ein Gebiet zu bringen. Auch eine Störung des Wohnens im Gebiet selbst und in

²¹ Beschluss vom 20.12.2005 - AZ 4 B 71.05

²² Urteil vom 26.08.2009 - AZ 3S 1057/09

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

der Nachbarschaft ist möglich. Daher gilt der Ausschluss auch für alle Arten von Vergnügungsstätten, also für kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Anlagen.

Zudem steht zu befürchten, dass bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten die Möglichkeit besteht, dass zu wenige Flächen für das Handwerk, das produzierende und verarbeitende Gewerbe, aber auch für nicht-zentrenrelevante Handelsnutzungen zur Verfügung stehen. Es müssen ausreichend Gewerbeflächen bereitstehen, die zur Erhaltung eines vielseitigen und qualifizierten Arbeitsplatzangebots beitragen.

Der Ausschluss ist auch erforderlich, da aktuell der Trend wieder zu beobachten ist, dass verstärkt nach Flächen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten gerade in Gewerbegebieten Ausschau gehalten wird. Handwerks- und Gewerbebetriebe können dann oft nicht mit den preislichen Angeboten für Grundstücke mithalten, die von Vergnügungsstättenbetreibern gemacht werden (können), haben das Nachsehen und werden möglicherweise gar verdrängt.

7.8 Besondere städtebauliche Rechtfertigung des Bebauungsplans.

Sollen bestimmte Arten der in den Baugebieten gem. BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen in bestimmten Bereichen ausgeschlossen werden, wie dies hier bezüglich des zentrenrelevanten Einzelhandels erfolgen soll, bedarf es hierfür gem. § 1 Abs. 9 BauNVO einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung..

7.8.1 Der Bebauungsplan bewirkt den Schutz des zentralen Versorgungsbereichs in Neckarau.

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 Neckarau, also des zentralen Versorgungsbereichs, der oben unter Punkt 7 beschrieben ist. Die städtebauliche Absicht der Stadt Mannheim besteht darin, den Ortskern als zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu fördern. Es soll ein ausgewogenes Zentrengefüge zur bestmöglichen Versorgung der Bevölkerung erhalten bleiben, denn bei der verbraucher-nahen 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 Neckaraues zu erhalten, um auch dadurch die Versorgungslage der

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

Bevölkerung zu sichern. Daher ist es von ausschlaggebender Bedeutung, dass sich keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der integrierten Lagen Neckaraus 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.

7.8.2 Der Bebauungsplan verhindert schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Neckarau

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

7.8.3 Der Bebauungsplan setzt das Zentrenkonzept der Stadt um

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

Um auch weiterhin die Entwicklung der Innenstadt und der zentralen Bereiche in den Stadtbezirken positiv begleiten zu können, ist das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung in Lörrach beauftragt worden, das Zentrenkonzept fortzuschreiben. Am 28.04.2009 wurde vom Gemeinderat die Fortschreibung und damit Aktualisierung dieses Zentrenkonzepts beschlossen.

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

- o Ermittlung der derzeitigen Versorgungssituation der Stadt Mannheim,

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

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

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

Die Stadt Mannheim bringt in ihrem Zentrenkonzept die Ordnungsvorstellung zum Ausdruck, dass sie Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in der Innenstadt und den Stadtteilzentren anzusiedeln wünscht. 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 in Neckarau sollen in erster Linie dem Handwerk und produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Die Stadt Mannheim erkennt aber nicht, dass der Bedarf an derartigen Flächen aufgrund der demographischen Entwicklung nicht mehr so sprunghaft steigt, wie in früheren Jahren. Vor diesem Hintergrund ist der Ausschluss jeglicher Handelstätigkeit als zu starker Eingriff in die Eigentumsrechte anzusehen, daher bleibt nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ausnahmsweise zulässig.

Allein das Vorhandensein eines solchen Konzepts stellt bereits einen besonderen städtebaulichen Grund dar, der Tatbestandsvoraussetzung für die Anwendung der Feingliederungsvorschriften²³ des § 1 Abs. 9 BauNVO ist.

²³ Baugebiete können beispielsweise nach § 1 Abs. 5 BauNVO so gegliedert werden, dass nur bestimmte Arten von Nutzungen zulässig sind. So könnte man 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 ebenfalls Gewerbebetriebe, mit zentrenrelevantem Sortiment auszuschließen. Es könnten aber bei Vorliegen von entsprechenden besonderen städtebaulichen Gründen genauso nur Schreinereien oder Schlossereien ausgeschlossen werden.

8. 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.²⁴

8.1 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Eine Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB²⁵ scheidet für den überwiegenden Teil des Plangebiets ebenfalls aus, da dieser nur für im Zusammenhang bebaute Ortsteile, also ohne Bebauungsplan, Anwendung finden kann, dort aber der Bebauungsplan 83.44 in Kraft ist. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten ohne Bebauungsplan ist nicht möglich.

8.2 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.

8.2.1 Bestehende Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Im Plangebiet sind Einzelhandelsunternehmen angesiedelt, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht mehr zugelassen werden könnten. Diese genießen Bestandsschutz. Der Bestandsschutz wird aus der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) hergeleitet. Nach der jüngeren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsge-

²⁴ BVerwG, Urt. V. 12.12.1999 – IV C 105.66, BVerwGE 34,301 ff = BauR 1970, 31

²⁵ Die Vorschrift besagt: Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

richts²⁶ beschränkt sich der Bestandsschutz auf den passiven Bestandsschutz.²⁷ Diese Sichtweise wurde auch vom Bundesverfassungsgericht bestätigt.²⁸ 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. Bestandserhaltende Modernisierungen auf Grund von Wandlungen im Einzelhandel werden jedoch durch den fortbestehenden Bestandsschutz ermöglicht.

Für diese im Plangebiet ansässigen Objekte bedeutet dieser Bebauungsplan eine Einschränkung der Entfaltungsmöglichkeiten. Diese Tatsache wird jedoch hinter den Schutz des zentralen Versorgungsbereiches in Neckarau gestellt.

Der Stadtteil Neckarau hat eine Kaufkraftbindungsquote von über 100 %, das heißt die Versorgung der Bevölkerung in Neckarau ist ausreichend, sowohl aus quantitativer als auch aus räumlicher Sicht. Entwicklungsflächen für Wohnungsbau sind nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans zurzeit nicht vorhanden, was zu der Erwartung führt, dass ein größeres Bevölkerungswachstum nicht absehbar ist, also auch der Bedarf an Einzelhandelsflächen nicht steigt, was Erweiterungen unnötig macht. Erweiterungen des zentrenrelevanten Einzelhandels in den Gewerbegebieten bergen die Gefahr, dass auf Grund von Umsatzrückgängen der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich gefährdet wird, was letztlich zu einem Kippen des zentralen Versorgungsbereiches führen könnte mit der Folge einer Verödung des Ortsmittelpunktes.

Aus den genannten Punkten wird dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteils Neckarau der Vorrang gegeben vor dem Interesse der Eigentümer an einem vollständigen erweiterten Bestandsschutz auf der Grundlage einer vollständigen Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass gerade diese Planung eine positive Auswirkung auf den Wert der betroffenen Grundstücke hat, besitzen dieses doch künftig im Plangebiet das Alleinstellungsmerkmal dort auf Grund des Bestandsschutzes zentrenrelevanten Einzelhandel betreiben zu können. Daher wären eventuelle aufkommende Befürch-

²⁶ BVerwG, Urt. v. 25.03.1988 – 4 C 21.85 -

²⁷ Passiver Bestandsschutz bedeutet, dass rechtmäßig ausgeübte, also genehmigte bauliche Anlagen in ihrem genehmigten Bestand und in ihrer genehmigten Funktion gegenüber nachträglichen Rechtsänderungen geschützt sind.

²⁸ BVerfG, Beschl. V. 15.12.1995 1 BvR 1713/92 -

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

tungen, die Eigentümer könnten die Anlagen vernachlässigen, möglicherweise sogar aufgeben, fehl am Platze. Im Gegenteil werden diese gerade für stete Modernisierung auf dem neuesten Stand der Technik, etwa beim Brandschutz, sorgen, um einen Untergang der Anlagen und damit eine Bestandsgefährdung zu vermeiden. Die Stadt Mannheim hält den Untergang einer oder mehrerer der Anlagen, etwa durch Brand, für äußerst unwahrscheinlich und sieht zum gegenwärtigen Zeitpunkt daher auch keinen Grund von den städtebaulichen Zielsetzungen, zentrenrelevanten Einzelhandel in den Stadtteilzentren und nicht in Gewerbegebieten anzusiedeln, abzuweichen, indem der erweiterte Bestandsschutz des § 1 Abs. 10 BauNVO gewährt wird. Denn dieser stellt letztlich nichts anderes als eine Festschreibung des derzeitigen Zustands dar.

In diesem unwahrscheinlichen Fall eines Untergangs einer oder mehrerer der Anlagen aus welchem Grunde auch immer, würde selbstverständlich auch die Option einer ergänzenden Bauleitplanung bestehen, mit der dann die dann künftig möglicherweise gewünschte Rechtslage hergestellt werden kann.

8.2.2 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 7 beschriebenen Ortszentrums von Neckarau, welches einen abgrenzbaren zentralen Versorgungsbereich darstellt. Grundlage der Betrachtungen ist ein schlüssiges Konzept, nämlich das Zentrenkonzept der Stadt Mannheim. Das Stadtteilzentrum von Neckarau könnte durch einen weiteren Zuzug zentrenrelevanten Einzelhandels in den Gewerbegebieten des Stadtteils, also auch diesem, nachhaltig geschädigt werden. Sollten also weitere zentrenrelevante Handelsnutzungen sich im Gewerbegebiet ansiedeln, so ist mehr als fraglich, ob sich künftig noch ein Investor für den inneren Bereich Neckaraus finden würde. Zwar ist das GE Neckarau-Almenhof teilweise von einigen Wohnbezirken aus auch fußläufig erreichbar, aber es sind teilweise auch größere

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

Wege zurückzulegen. Letztlich gilt auch die Aussage des Zentrenkonzepts, das Ortsteilzentrum zu fördern. Es ist für einen Großteil der Anwohner jedenfalls auch ohne PKW besser zu erreichen.

Die Tatsache, dass die Stadt Mannheim das Zentrenkonzept noch nicht planungsrechtlich in allen in Frage kommenden nicht integrierten Lagen umgesetzt hat, stellt keine Ungleichbehandlung der betroffenen oder nicht betroffenen Grundstückseigentümer dar, da sich die Gemeinde bei der Umsetzung des Konzepts darauf beschränken kann, jeweils dann im Wege der verbindlichen Bauleitplanung aktiv zu werden, wenn konkreter Handlungsbedarf besteht,²⁹ z. B. weil, wie im Plangebiet dieses Bebauungsplans, konkrete Ansiedlungswünsche mit zentrenrelevantem Einzelhandel bestehen.

Somit wird auch hier dem Schutz des Stadtteilzentrums Neckaraus der Vorzug vor dem Eigentumsschutz der Grundeigentümer eingeräumt. Außerdem steht den Eigentümern nach wie vor fast das gesamte Nutzungsspektrum des § 8 BauNVO offen, was die Einschränkung des Eigentums wiederum relativiert.

In einem Teilbereich des Plangebiets wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten durch eine Unzulässigkeit ersetzt. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wurde durch den Bebauungsplan 83.44 festgesetzt, dieser Bebauungsplan ist im Oktober 2006 in Kraft getreten, daher ist die Möglichkeit des Eintritts eines Planungsschadens gemäß § 42 BauGB zu prüfen, da die Siebenjahresfrist des Bebauungsplans Nr. 83.44 noch nicht abgelaufen sein könnte. Aus Sicht der Verwaltung besteht diese Gefahr nicht, denn der Bebauungsplan 83.44 hat nicht den Beginn einer neuen Frist in Gang gesetzt, da die ausnahmsweise Zulässigkeit schon früher im faktischen Gewerbegebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauNVO, also seit Jahrzehnten, ausnahmsweise zulässig war. Zudem ist zu bedenken, dass es sich um eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, also eine Option handelt, sodass keineswegs ein Planungsschaden eintreten muss, da die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben sein müssen, also Ermessenreduzierung auf Null.

8.2.3 Wohngebäude im Plangebiet

Im Plangebiet sind Wohnnutzungen vorhanden, die nicht nur dem in Gewerbegebieten normalerweise ausnahmsweise zulässigen Wohnen durch Betriebsleiter o. ä. zuzuordnen sind. Die Wohnnutzungen sind städtebaulich problematisch, da sie möglicherweise bestehende oder künftige Gewerbebetriebe wegen gegenseitiger Rücksichtnahme an ihrer Weiterent-

²⁹ OVG NRW, Urteil vom 22.04.2004 – 7a D 142/02.NE

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

wicklung hindern können. Aus diesem Grunde ist 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 (Lärmschutzfenster nützen nichts, da die Messungen vor den Fenstern erfolgen müssen) und somit städtebauliche Spannungen entstehen, die dem Verbesserungsgebot der Bauleitplanung keine Rechnung tragen.

Auch dieser Belang wird somit gegenüber dem öffentlichen Interesse, in Gewerbegebieten Gewerbenutzungen zu erhalten und zu fördern, zurückgestellt. Nichtsdestoweniger haben diese Nutzungen selbstverständlich Bestandsschutz.

8.2.4 Einschränkung der allgemeinen Gewerbefreiheit sowie der EU-rechtlich verankerten Niederlassungsfreiheit

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 Neckarau und damit auch den Schutz der verbrauchernahen Versorgung zu sichern, vorrangig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans können als Beschränkungen der europarechtlichen Niederlassungsfreiheit betrachtet werden. Ihre Begründung finden diese aber nicht in Erfordernissen der Lenkung wirtschaftlicher Aktivitäten, sondern in städtebaulichen Motiven, die wissenschaftlich hinreichend erforscht und von der Rechtsprechung anerkannt sind. Mit dem Argument des Verstoßes gegen die Niederlassungsfreiheit wäre nahezu jede städtebauliche Planung, bis hin zum Maß der baulichen Nutzung, unrechtmäßig. In der Abwägung der Güter - langfristig tragfähige und nachhaltige städtebauliche Strukturen auf der einen Seite, Investitionsinteressen auf der anderen - gibt die Rechtsordnung die Möglichkeit, letztere zurückzustellen, wenn hinreichend tragfähige Argumente dafür sprechen, dieser Nachweis wurde erbracht. Bei den durch diesen Bebauungsplan hervorgerufenen Einschränkungen der Niederlassungsfreiheit handelt es sich um eine nicht diskriminierende, d. h. unterschiedslos wirkende Maßnahme, die durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses geboten ist.

8.2.5 Anbindung durch den ÖPNV

Das Gewerbegebiet besitzt westlich der Rheintalbahn eine sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowohl für den Individualverkehr als auch den ÖPNV mit der Stadtbahnlinie 1, die tagsüber zu den Hauptverkehrszeiten im 10 Minuten Takt fährt. Öst-

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

lich der Rheintalbahn geschieht die Anbindung durch die Buslinie 50, die im 20 Minuten Takt verkehrt, aber nicht den Gesamtbereich anbindet. Es müssten im Bedarfsfall auch größere Wege fußläufig zurückgelegt werden.

Das Plangebiet ist somit durch den ÖPNV nur teilweise gut erschlossen. Von Seiten der Betreiber zentrenrelevanten Einzelhandels wird mitunter das Argument gebraucht, dass auch periphere Lagen mit einer guten Anbindung wie Nahversorgungslagen zu beurteilen wären und somit ein Ausschluss unzulässig wäre. Diese Argumentation verkennt indes wichtige Zusammenhänge. In Mannheim sind die meisten Bereiche durch den ÖPNV gut erschlossen, auch die Gewerbegebiete, daher wären derartige Planungen wie hier, gäbe man diesem Belang Priorität, nahezu ausgeschlossen und somit könnte eine Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche nicht durchgesetzt werden. Des Weiteren macht eine gute ÖPNV-Anbindung aus einem außerhalb gelegenen Gewerbegebiet keinen zentralen Versorgungsbereich, denn die Anbindung hat nicht in erster Linie das Ziel, Käufer zu Einzelhandelsbetrieben in diesen Bereichen zu transportieren, sondern den dort Beschäftigten die Möglichkeit zu geben, den Arbeitsplatz mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

8.2.6 Zeitgemäße Nahversorgung

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

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

8.2.7 Umweltbelange

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Hierdurch wird die Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entbehrlich. Es wurde bereits erwähnt, dass durch diesen Bebauungsplan ohnehin keine Umweltauswirkungen verursacht werden. Durch die Verhinderung weiterer Einzelhandelsbetriebe und von Vergnügungsstätten sind erheblich verkehrserzeugende Nutzungen nicht mehr möglich, wodurch zusätzliche Belastungen durch Verkehr und Verkehrsimmissionen verhindert werden. Der Bebauungsplan schafft auch keine Baurechte, so dass auch keine damit verbundenen Konflikte entstehen können, die nicht auch ohne diesen Bebauungsplan hätten entstehen können.

Es ist auch nicht zu erwarten, dass durch diesen Bebauungsplan erstmalig oder weitere schalltechnische Auswirkungen zulässig/ermöglicht werden, die nicht auch ohne diesen Bebauungsplan hätten auftreten können. Eine Bewältigung des Lärmschutzes ist daher aus schalltechnischer Sicht wie bisher auf Ebene der Einzelgenehmigung unter Anwendung der TA Lärm möglich. Es liegen bisher auch keine Kenntnisse zu schalltechnischen Konflikten zwischen den dort vorhandenen und genehmigten Betrieben sowie den innerhalb und außerhalb des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzungen vor, auch im Rahmen der Offenlage sind keine derartigen Erkenntnisse entstanden.

8.3 Zusammenfassende Abwägung

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

Durch diesen Bebauungsplan 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 Neckarau 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 Einzelhandel in den Randlagen ist mit dem Auto bequem zu erreichen, zudem sind die

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"
Stand 31.08.2012

Bodenpreise in der Regel niedriger. Dies führt zu Marktmechanismen, die aufgrund günstigerer Preise, die Attraktivität der Innenstadt, bzw. der Stadtteilzentren senken.

Daher soll mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente im vorliegenden Fall besonders die Attraktivität des Stadtteilzentrums von Neckarau gestützt und schädliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur des Stadtteilzentrums von Neckarau vermieden werden. In dem Gewerbegebiet, dessen Nutzung durch diesen Bebauungsplan geregelt wird, haben sich bereits Einzelhandelsbetriebe 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 verloren gingen.

Es wird mit dieser Planung auch das Ziel bestätigt, dass Gewerbegebiete eigentlich für das arbeitsplatzintensive Handwerk, das produzierende Gewerbe sowie produktions- und unternehmensorientierte Dienstleistungsbetriebe vorzusehen sind. Dennoch wird natürlich die Bedeutung des Handels nicht übersehen, daher wird in diesen Bereichen auch Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise die Möglichkeit gegeben werden, sich anzusiedeln. Ausnahmsweise deswegen um die Schlüssigkeit der Planung zu erhalten, denn es wäre unter dem Gesichtspunkt Flächenerhalt nicht folgerichtig Einzelhandel ungeprüft regelmäßig zuzulassen. Die Reservierung von Flächen für die genannten Nutzungen ist auch ein Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten, die das Bodenpreisgefüge nachhaltig stören könnten und den anderen Gewerbegebietsnutzungen Flächen streitig machen könnten. Die Zulassung von Lagerplätzen und -flächen ist hingegen schlüssig, denn auch „normales“ Gewerbe benötigt Lagerflächen. Anderweitige Nutzungen, wie Anlagen für sportliche Zwecke, sind im Normalfall nicht geeignet anderen gewerblichen Nutzungen Flächen streitig zu machen, da diese ja üblicherweise keine höheren Bodenpreise zahlen können, zudem können solche Anlagen in so einem kleinen Gewerbegebiet kaum entstehen.

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

Bebauungsplan Nr. 83.44.1 "Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof"

Stand 31.08.2012

Als Fazit ist somit festzustellen, dass den übergeordneten Zielen des Bebauungsplans, Schutz des Stadtteilzentrums Neckaraus und damit auch Schutz der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Vorzug gegenüber den in diesem Fall nachrangigen Interessen des Eigentumsschutzes und der Gewerbefreiheit gegeben wird. Dies gilt entsprechend auch für den Ausschluss von Vergnügungsstätten, der insbesondere das Bodenpreisgefüge erhalten, aber auch Flächen für andere Nutzungen frei halten soll.

9. KOSTEN

Durch diesen Bebauungsplan entstehen keine Kosten.