Einfacher Bebauungsplan
M 81/3 „Im Starkfeld/Finninger Straße, 3. Teiländerung“, Stadtmitte

A. Präambel

B. Zeichnerischer Teil
B.1 Planzeichnung
B.2 Zeichenerklärung
B.3 Verfahrensvermerke

C. Textteil
C.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
C.2 Örtliche Bauvorschriften
C.3 Hinweise

D. Begründung zum Bebauungsplan
D.1 Städtebaulicher Teil

Neu-Ulm, den 16.08.2023

A. Präambel

Der Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern für das auf der Planzeichnung gekennzeichnete Gebiet folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Einfacher Bebauungsplan M 81/3 „Im Starkfeld/Finninger Straße, 3. Teiländerung“, Stadtmitte

Rechtsgrundlagen

Zugrunde liegen, mit den jeweils bis zum Satzungsbeschluss erfolgten Änderungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)

- die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674).

B. Zeichnerischer Teil

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans ist Bestandteil der Satzung.

B.1 Planzeichnung

Maßgeblich ist die Planzeichnung im Maßstab 1:1000 vom 16.08.2023

B.2 Zeichenerklärung

Die Zeichenerklärung dient der Erläuterung des Planinhalts und teilt sich auf in planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise.

B.3 Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke enthalten die wesentlichen Daten zum Ablauf des Bauleitplanverfahrens inklusive der Angabe zu den gesetzlichen Fristen.

C. Textteil

C.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Änderung und Ergänzung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes M 81/„Im Starkfeld/Finninger Straße, 3. Teiländerung“ werden folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne im Überschneidungsbereich mit dem einfachen Bebauungsplan M 81/3 „Im Starkfeld/Finninger Straße, 3. Teiländerung“ geändert bzw. ergänzt:

- Einfacher Bebauungsplan M 128.2 „Straßenausbau Reuttier Straße“, rechtsverbindlich gemäß Bekanntmachungen vom 26.07.2019, 27.07.2019 und 30.07.2019
- Einfacher Bebauungsplan M 81 „Im Starkfeld/Finninger/Straße“, rechtsverbindlich gemäß Bekanntmachung vom 27.06.1997

Die durch die Festsetzungen des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes M 81/3 „Im Starkfeld/Finninger Straße, 3. Teiländerung“ geänderten Festsetzungen der v.g. rechtverbindlichen Bebauungspläne treten außer Kraft. Alle übrigen Festsetzungen der v.g. rechtsverbindlichen Bebauungspläne bleiben vom vorliegenden Bebauungsplan unberührt und behalten ihre Gültigkeit. Der vorliegende einfache Bebauungsplan M 81/3 „Im Starkfeld/Finninger Straße, 3. Teiländerung“ gilt somit in seinem Geltungsbereich zusätzlich zu den v.g. rechtsverbindlichen Bebauungungsplänen.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO sowie § 1 Abs. 10 BauNVO)

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen einfachen Bebaungsplanes M 81 „Im Starkfeld/Finninger/ Straße“ gelten weiterhin. Zusätzlich gilt folgendes:

2.1 Zulässigkeit und Unzulässigkeit von baulichen Nutzungen in Bezug zu Einzelhandelsbetrieben

- <u>Zulässig sind:</u>
  - Einzelhandelsbetriebe ohne Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Liste Ziff. 2.1.2 an Endkunden vor Ort
  - Einzelhandelsbetriebe soweit sie sonstigen zulässigen Gewerbebetrieben zugeordnet sind und deren Einzelhandelsverkaufstätigkeit vor Ort flächenmäßig und umsatzmäßig den sonstigen gewerblichen Tätigkeiten untergeordnet ist

- <u>Unzulässig sind:</u>
  - Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Liste Ziff. 2.1.2 vor Ort an Endkunden

2.2 Listen zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevante Sortimente

2.1.1 Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente:

- Autos, Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtungen
- Bauelemente
- Baustoffe
- Beschläge
- Bodenbeläge
- Boote und -zubehör
- Brennstoffe
- Büromöbel, Büromaschinen (gewerbliche Ausrichtung)
- Campingartikel
- Eisenwaren
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder und - zubehör
- Fenster
- Fliesen
- Gartenhäuser
- Getränke (Großgebinde)
- Gitter
- Herde und Öfen
- Holz, Holzmaterialien
- Installationsmaterialien
- Küchen
- Markisen
- Mineralölerzeugnisse
- Möbel
- Motorräder und -zubehör
- Pflanzen, Pflanzengefäße
- Düngemittel
- Rasenmäher
- Rollläden, Rollos
- Sanitärerzeugnisse
- Sportgeräte (großteilige)
- Teppichboden, Teppiche
- Tiernahrung u. Heimtierbedarf (außer Tiere und zoologischer Spezialbedarf)
- Türen
- Werkzeuge
- Wohnwagen
- Zäune

2.1.2 Liste der zentrenrelevanten Sortimente:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Arzneimittel, medizinische Produkte
- Baby-/Kinderartikel
- Bastelartikel
- Beleuchtungskörper
- Blumen
- Briefmarken
- Brillen und -zubehör,
- optische Erzeugnisse
- Bücher
- Büromaschinen, Büroeinrichtung

(private Ausrichtung)
- Computer (Personalcomputer)
- Devotionalien
- Drogeriewaren
- Elektrowaren (kleinteilige)
- Erotikartikel
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Fotogeräte und Fotowaren
- Gardinen und Zubehör
- Geschenkartikel
- Getränke (ohne Großgebinde)
- Glas
- Hausrat
- Haus- und Heimtextilien
- Jagd- und Anglerbedarf
- Keramik
- Kosmetika
- Kürschnerwaren
- Kurzwaren und Handarbeiten
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Leder- und Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Oberbekleidung
- Optische Erzeugnisse
- Orthopädie
- Papier- und Schreibwaren
- Pharmazeutika
- Porzellan
- Schmuck
- Schuhe
- Schulbedarf
- Silberwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (kleinteilige)
- Stoffe
- Uhren
- Unterhaltungselektronik
- Wäsche
- Waffen
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitschriften
- Zooartikel

2.3 Bestandsschutz Einzelhandelsbetriebe

Genehmigte bestehende Einzelhandelsbetriebe bleiben von den Festsetzungen gemäß Ziff 2.1 und Ziff. 2.2 unberührt. Sie sind über den im Baugenehmigungsbescheid genehmigten Umfang zulässig und bestandsgeschützt. Ausnahmsweise zulässig sind bauliche Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen, die jeweils keine Erweiterung der vorhandenen Nutzungen darstellen und zur Erfüllung aktueller rechtlicher Anforderungen an den Betrieb erforderlich sind. Im Falle der Erneuerung muss diese zudem räumlich und funktional untergeordnet sein; eine Erneuerung des gesamten Betriebes ist unzulässig. Eine Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente ist unzulässig.

C.2 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

keine

C.3 Hinweise

1. Festsetzungen gemäß des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes M 81 „Im Starkfeld/Finninger Straße“

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO 1990 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO 1990)

Zulässig sind:

- Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1990)
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze im Sinne von § 8 Abs. 2 BauNVO 1990 können als Ausnahme zugelassen werden, sofern besondere Schutzvorkehrungen (Immissionsschutzmaßnahmen) getroffen werden und die gewerblichen Geräuschimmissionen in der Summe im Bereich der Wohngrundstücke Im Starkfeld 16 - 22 die Immissionswerte von 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts nicht überschreiten.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können als Ausnahme zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990).

Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990 und Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO 1990 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO 1990)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1990)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1990)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können als Ausnahme zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990).

Vergnügungsstätten (§ 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO 1990) sind nicht zulässig.

1.3 Eingeschränktes Industriegebiet

(§ 9 BauNVO 1990 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO 1990)

Das eingeschränkte Industriegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich lärmbelästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen entsprechend der im Anhang zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BIMSchV vom 20.07.1985, zuletzt geändert mit der Verordnung vom 16.12.1996, BGBL I S.1959) unter Nr. 5 genannten Anlagen.
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs.2 Nr. 1 BauNVO 1990)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1990)
- Tankstellen (§ 8 Abs. Nr. 3 BauNVO 1990)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können als Ausnahme zugelassen werden (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990)

2. Festsetzungen gemäß des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes M 128.2 „Straßenausbau Reuttier Straße“

2.1 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 2017 i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO 2017)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind nur oberirdische Stellplätze zulässig. Weitere bauliche Anlagen sind unzulässig.

2.2 Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume I. oder II. Ordnung in der Qualität von mindestens 18/20 gemäß der im Bebauungsplan M 128.2 festgesetzten Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; auf die festgesetzte Artenliste des Bebauungsplanes M 128.2 wird verwiesen.

Die Baumstandorte können um max. 4,0 m verschoben werden. Die Bäume sind in offenen Pflanzflächen von mindestens 12 m² zu pflanzen. Je Baum ist ein Pflanzsubstrat von mindestens 16 m³ zur Verfügung zu stellen. Festgesetzte Bäume sind in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3. Normen und Richtlinien

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Neu-Ulm, Abteilung Stadtplanung während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Dezernat 3 – Stadtplanung
Neu-Ulm, 16.08.2023

D. Begründung zum Bebauungsplan

Hinweis: Die nachfolgend angeführten Flurstücke mit Angabe von Flurstücksnummern, jedoch ohne explizite Nennung von Gemarkungen liegen allesamt in der „Gemarkung Neu-Ulm“.

D.1 Städtebaulicher Teil

Inhalt

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung
2. Angaben zum Bestand/Planungsvorgaben
2.1 Übergeordnete und fachliche Planungen
2.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern
2.1.2 Regionalplan Donau-Iller
2.1.3 Einzelhandelskonzept Neu-Ulm
2.1.4 Flächennutzungsplan
2.2 Rechtsverbindliche Bauleitplanung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
2.2.1 Einfacher Bebauungsplan M 81 „Im Starkfeld/Finninger Straße“
2.2.2 Bebauungsplan Nr. M 85 „Borsigstrasse/Vorwerkstrasse“
2.2.3 Bebauungsplan M 85/1 „Borsigstrasse/Vorwerkstrasse, 1. Änderung“
2.2.4 Einfacher Bebauungsplan M 128.2 „Straßenausbau Reuttier Straße“
2.2.5 Bebauungsplan M 104 „Südlich der Industriestrasse“
2.2.6 Einfacher Bebauungsplan M 128.1 „Straßenausbau Reuttier Straße“
2.3 Lage, Größe und Bestandssituation
3. Planinhalt
3.1 Städtebauliche Konzeption
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften im Einzelnen
3.2.1 Festsetzungen von baulichen Nutzungen in Bezug zu Einzelhandelsbetrieben
3.2.2 Sonstiges zu planungsrechtlichen Festsetzungen
4. Flächenangaben

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

In Neu-Ulm besteht als Zulassungsvoraussetzung für die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen im Bereich östlich der Reuttier Straße, nördlich der Straße „Im Starkfeld“ der rechtsverbindliche einfache Bebauungsplan M 81 „Im Starkfeld/Finninger Straße“ aus dem Jahr 1997 (rechtsverbindlich gemäß Bekanntmachung vom 27.06.1997). Dieser Bebauungsplan setzt im Plangebiet des vorliegenden Teiländerungs-Bebauungsplanes Flächen mit folgenden baulichen Nutzungen fest:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e) gemäß § 8 BauNVO 1990 i.V. § 1 Abs. 5 BauNVO 1990
- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO 1990
- Eingeschränktes Industriegebiet (GI(e) gemäß § 8 BauNVO 1990 i.V. § 1 Abs. 5 BauNVO 1990

Gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes M 81 „Im Starkfeld/Finninger Straße“ aus dem Jahr 1997 sind demzufolge derzeit alle Einzelhandelbetriebe unabhängig von deren Sortimenten bzw. Sortimentsgrößen zulässig, soweit sie nicht zu den in § 11 Abs. 3 BauNVO fallenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe gehören, wie:

1. Einkaufszentren (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind (§ 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Diese in den Gewerbe- und Industriegebieten des vorliegenden Bebauungsplanes grundsätzlich nicht zulässigen großflächigen Einzelhandelbetriebe sind regelmäßig nur in für sie festgesetzten Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Zur Bestimmung der Großflächigkeit gilt hier die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutung, wonach bei der Überschreitung von 1.200 m^2 Geschossfläche von Großflächigkeit ausgegangen wird und dadurch negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf weitere Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht per se ausgeschlossen werden können. Nach ständiger Rechtsprechung entsprechen 1.200 m^2 Geschossfläche einer Verkaufsfläche von 800 m^2 (Urteil Bundesverwaltungsgericht vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04).

Der Stadt Neu-Ulm liegt derzeit ein Bauantrag vom 29.05.2019 für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer geplanten Verkaufsfläche von 800 m^2 bei einer Grundfläche von 1.325 m^2 auf einer Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 81/3 vor (Flurstück Nr. 282/2, Gemarkung Neu-Ulm). Darüber hinaus liegt für denselben Lebensmittelmarkt eine zuvor eingegangene Bauvoranfrage vom 03.04.2019 mit einer Verkaufsfläche von 1000 m^2 bei einer Grundfläche von 1.325 m^2 vor. Beide Anträge wurden bisher noch nicht beschieden, da die Stadt Neu-Ulm in den Jahren 2019/20 für dieses Plangebiet den einfachen Bebauungsplan M 81/2 „Im Starkfeld/Finniger Straße, 2. Teiländerung“ mit paralleler Veränderungssperre aufge-

stellt hatte. Er hat auf Grundlage des Neu-Ulmer Einzelhandelskonzepts 2025 zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Die Verkaufsgüter von Lebensmitteldiscountern zählen zu diesen zentrenrelevanten Sortimenten. Gemäß des Einzelhandelskonzepts 2025 wird u.a. zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches von Neu-Ulm empfohlen, im Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete „Im Starkfeld/Finninger Straße“ zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen **(vgl. Kap. Einzelhandelskonzept Neu-Ulm)**.

Dieser Bebauungsplan M 81/2 wurde mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 13.06.2023 (BayVGH U.v. 2 N 20.3118) aus verfahrensrechtlichen Gründen für unwirksam erklärt. Damit gelten derzeit in den Gewerbe- und Industriegebietsfläche es vorliegenden Bebauungsplanes M 81/3 weiter keine Sortimentseinschränkungen für die dort gemäß Bebauungsplan M 81 aus dem Jahr 1997 zulässigen (nicht großflächigen) Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der BauNVO 1990 (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Die Stadt Neu-Ulm verfolgt nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan, angestoßen durch den vorliegenden Bauantrag für den v.g. Lebensmitteldiscounter und der Unwirksamkeit des v.g. Bebauungsplanes M 81/2, die weitere bauleitplanerische Umsetzung der Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts 2025 im gegenständlichen Plangebiet. Im Rahmen der Beschlussfassung des Einzelhandelskonzepts 2025 im Jahr 2014 wurde festgelegt, dass das Einzelhandelskonzept als Grundlage, d.h. städtebauliche Begründung für konkrete Bauleitplanungen dienen soll zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Neu-Ulm. Die für einzelne Standorte bzw. vorhandene Bebauungsplangebiete ausgesprochenen Empfehlungen sollen schrittweise immer dann bauleitplanerisch umgesetzt werden, wenn konkrete Vorhabenpläne dies erfordern.

Entsprechend der v.g. Anlässe stellt die Stadt Neu-Ulm jetzt den vorliegenden einfachen Bebauungsplan M 81/3 „Im Starkfeld/Finninger Straße, 3. Teiländerung“ auf. Er dient zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzept im gegenständlichen Plangebiet, hier konkret zum Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten und zur Bestandsicherung vorhandener Betriebe und ihrer Arbeitsplätze. Existierende baurechtlich genehmigte Verkaufsflächen im Plangebiet sind von diesem Ausschluss nicht betroffen. Sie genießen Bestandsschutz.

Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Neu-Ulm und im gesamten Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm erforderlich. Der Bebauungsplan fördert die Versorgungsfunktion der Neu-Ulmer Innenstadt und wirkt einer weiteren Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Lebens in Wohnstandorten entgegen. Der Bebauungsplan dient der Stärkung des „Zentralen Versorgungsbereichs“ i.S.v. § 34 Abs. 3 BauGB und unterstützt damit der Funktionsfähigkeit der gesamten Siedlungsstruktur und -entwicklung der Innenstadt und Gesamtstadt Neu-Ulm **(vgl. Kap. Einzelhandelskonzept Neu-Ulm)**.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aber auch deshalb notwendig, damit in dessen Aufstellungsverfahren die schutzwürdigen Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer im Plangebiet angemessen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden. Dies, da Bebauungspläne Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz (GG) bestimmen.

Nachdem in einem südlich benachbarten rechtsverbindlichen Bebauungsplan großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig ist und in diesem Gebiet ein Lebensmittelmarkt (EDEKA) besteht, ist es zudem Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes nachzuweisen, dass im Rahmen seiner Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB auch alle abwägungserheblichen Belange im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) berücksichtigt werden **(vgl. Kap. „Planungsrechtliche Festsetzungen (…)**“. Ein Plangeber darf nämlich eine Gruppe von Grundstückseigentümer im Vergleich zu anderen Grundstückseigentümern nicht anders behandeln, wenn zwischen beiden Gruppen keine Unterschiede solcher Art und solchem Gewicht bestehen, dass sie die ungleiche Behandlung rechtfertigen können.

Der Bebauungsplan ist zudem aufgrund der gemäß § 1 Abs. 4 BauGB geltenden Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung erforderlich. Er wirkt dem Risiko entgegen, dass durch das Zusammenwirken von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet des Bebauungsplanes M 81/3 mit vorhandenen großflächigen und nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten eine im Sinn der Raumordnung unverträgliche Einzelhandelsagglomeration außerhalb der „zentralörtlichen Verdichtungskerne“ entsteht. Diese wurden im vorliegenden Fortschreibungsentwurfs des Regionalplanes Donau-Iller vom 06.12.2023 als regionalplanerisches Ziel definiert. In Neu-Ulm entspricht der zentralörtliche Verdichtungskern der Regionalplanung dem vom Stadtrat beschlossenen zentralen Versorgungsbereich **(vgl. Kap. Regionalplan Donau-Iller)**.

Entsprechend der v.g. Ziele und Aufgaben des vorliegenden Bebauungsplanes ergänzt und konkretisiert dieser die bereits vorgegebenen städtebaulichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes M 81 aus dem Jahr 1997. Rechtlich überlagert der vorliegende 3. Teiländerung-Bebauungsplan M 81/3 den Bebauungsplan M 81. Beide Bebauungspläne bilden nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes M 81/3 zusammen die Zulassungsgrundlagen für wesentliche Änderungen und Neuansiedlungen von Betrieben **(vgl. Kap. „Rechtsverbindliche Bauleitplanung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches“)**.

Bebauungsplanverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan M 81/3 wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Er ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen über eine zulässige Grundfläche, eine Größe einer Grundfläche oder über sonstige Flächen, die bei der Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt werden. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das nach dem Gesetz über die über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen vor. Der Bebauungsplan ändert lediglich die Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelssortimente in einem bestehenden, rechtswirksamen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit einzelner baulicher Vorhaben und

deren überbaubare Grundstücksfläche (Versiegelungsgrad) regelt sich nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan M 81 aus dem Jahr 1997.

Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt, nachdem die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind.

Mit dem Bebauungsplan verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits vor der planerischen Entscheidung zu dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt bzw. waren zulässig. Auf die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregel wird folglich verzichtet (§ 1a Abs. 3 BauGB).

2. Angaben zum Bestand/Planungsvorgaben

2.1 Übergeordnete und fachliche Planungen

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Entsprechend gilt es, bei der Aufstellung von Bauleitplänen wie einem Bebauungsplan die raumordnerische Ziele aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan Donau Iller zu beachten und deren Grundsätze in die Abwägung einzustellen. Dies gilt auch für Ziele und Grundsätze von in Aufstellung befindlichen Raumordnungsplänen.

Angesichts der Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zudem wesentlich, dass von einer Gemeinde auch die Ergebnisse einer von ihr beschlossenen sonstigen Planung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Dies bezieht sich hier auf das Neu-Ulmer Einzelhandelskonzept 2025. Dabei geht die Stadt davon aus, dass sie ein solches für einen größeren Planungsraum wie die Gesamtstadt aufgestelltes übergeordnetes bzw. fachliches Planungskonzept bauplanungsrechtlich auch sukzessive umsetzen darf. D.h., eine Gemeinde darf ihre bauleitplanerischen Tätigkeiten grundsätzlich auf diejenigen Bereiche beschränken, in denen ein akuter planerische Handlungsbedarf besteht (vgl. BayVGH, B.v. 3.8.2019 a.a.O. mit Verweis auf BVerwG, B.v. 10.10.2013 – 4 BN 36.13 – ZfBR 2014, 147, zitiert nach BayVGH U.v. 2 N 20.3118).

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Stadt Neu-Ulm ist raumstrukturell zusammen mit der Stadt Ulm als Oberzentrum eingestuft. Hinsichtlich dieser Einstufung gelten für nachfolgende Planungen folgende landesplanerische Grundsätze:

- Ziff. 2.1.8 Satz 1 (G) Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern. (LEP 2023)
- Ziff. 2.1.8 Satz 2 (G) Die als Oberzentren eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. (LEP 2023)

Wesentliche Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) in Bezug zur vorliegenden Bauleitplanung sind:

- Ziff. 1.2.6: Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (LEP 2023)
  - (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- Ziff. 3.1.1 Satz 4: Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot (LEP 2023)
  - (G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.
- Ziff. 5.3.2: Einzelhandelsgroßprojekte – Lage in der Gemeinde (LEP 2023)
  - (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn
    – das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
    – die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.
- Ziff. 5.3.3: Einzelhandelsgroßprojekte – Zulässige Verkaufsflächen (LEP 2023)
  - (Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
    – soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
    – soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.
    der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

<u>Beachtung der Ziele und Grundsätze des LEP Bayern</u>
Die Stadt Neu-Ulm beachtet bei dem vorliegenden 3. Teiländerungs-Bebauungsplan des rechtswirksamen Bebauungsplan M 81 aus dem Jahr 1997 die v.g. Ziele des LEP Bayern und stellt dessen Grundzüge wie folgt in die Abwägung zum Bebauungsplan ein. Die geplante Sortimentseinschränkung bei den zentrenrelevanten Sortimente im vorliegenden Geltungsbereich dient der Stärkung des zentralen Versorgungsbereich von Neu-Ulm mit der Glacis-Galerie in zentraler Einkaufslage als Schlüsselprojekt für die weitere Entwicklung der Innen- und Gesamtstadt von Neu-Ulm. In Neu-Ulm bildet die Innenstadt den „Zentralen Versorgungsbereich i.S.v. § 34 Abs. 3 BauGB **(vgl. Kap. Einzelhandelskonzept Neu-Ulm)**. Die geplante Einschränkung der Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes

stärkt damit insgesamt die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen im Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm. Das Plangebiet, das als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt ist und ein Teil des größeren Gewerbegebiets „Im Starkfeld/Finninger Straße“ bildet, liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Neu-Ulm **(vgl. Kap. Einzelhandelskonzept Neu-Ulm)**.

Der vorliegende Bebauungsplan ist eine weitere Konkretisierung zulässiger bzw. nicht zulässiger Sortimente im Plangebiet, hier konkret dem Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten. Deren Bestimmung erfolgte nach ausführlichen Marktuntersuchungen im Einzelhandelskonzept 2025 unter Berücksichtigung der individuellen Einzelhandels- und Städtebaustrukturen in Neu-Ulm. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind damit im Zusammenspiel mit den bestehenden Einzelhandelsangeboten in den Gewerbe- und Industrieflächen des vorliegenden Bebauungsplanes und denen in seiner Umgebung geeignet, die Entstehung von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen. Dies, weil der Bebauungsplan den Bestandsschutz des vorhandenen genehmigten Einzelhandels berücksichtigt und nur neue, d.h. zusätzliche zentrenrelevante Sortimente in den Gewerbe- und Industriegebietsflächen ausschließt.

Ein solches Vorgehen bei der Bauleitplanung entspricht nach Angaben der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Schwaben (RvS) gemäß Schreiben RvS an die Stadt Neu-Ulm vom 05.03.2020 einer Empfehlung der Obersten Landesplanungsbehörde. Diese hat die Höheren Landesplanungsbehörden bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen angehalten darauf hinzuweisen, dass durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen sei.

2.1.2 Regionalplan Donau-Iller

Im gültigen Regionalplan Donau-Iller aus dem Jahr 1987 sind in Bezug zur vorliegenden Bebauungsplanung keine raumordnerisch relevanten Ziele und Grundsätze enthalten.

Die in Aufstellung befindliche Gesamtfortschreibung des Regionalplans enthält Ziele und Grundsätze in Bezug zu Standorten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (Regionalverband Donau-Iller: Gesamtfortschreibung, Entwurf zur 2. Anhörung (…) vom 06.12.2022), hierzu Kap. B IV 2).

Wenngleich im Plangebiet durch den vorliegenden Bebauungsplan im Zusammenwirken mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan M 81 Gewerbegebiet- und Industriegebiet gemäß §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt sind und kein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen ist, könnten die entsprechenden Regionalplanungsziele und -grundsätze wegen möglicher Agglomerationswirkungen hier dennoch relevant sein. Durch räumlich-funktional im Zusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe (Agglomerationen) können gemeinsame Wirkungen entstehen, die dann raumbedeutsam i.S.d. Raumordnung sein können, auch wenn einzelne Einzelhandelsbetriebe selbst nicht großflächig sind.

Im Entwurf des Regionalplanes zur Gesamtfortschreibung vom 06.12.2022 werden sogenannte „zentralörtliche Versorgungskerne“ in einer Raumnutzungskarte gebietsscharf als Vorranggebiete definiert. Sie sollen nach einem im Regionalplanentwurf enthaltenen Grundsatz wie folgt im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung in Form von zentralörtlichen Versorgungsbereichen konkretisiert werden. In Neu-Ulm ist dies durch die Festlegung eines „zentralen Versorgungsbereiche“ i.S. des BauGB erfolgt. Er stimmt mit dem zentralörtlichen Versorgungskern des Regionalplanentwurfes räumlich überein **(vgl. Kap. „Einzelhandelskonzept Neu-Ulm)**.

Wesentliche Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) des Entwurfes des Regionalplanes zur Gesamtfortschreibung vom 06.12.2022 in Bezug zur vorliegenden Bauleitplanung sind:

- Ziff. B IV 2 (1):
  - (G) In allen Städten, Märkten und Gemeinden soll eine angemessene und verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung gewährleistet werden.
- Ziff. B IV 2 (3):
  - (Z) Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von regionabedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten dürfen nur innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne geschaffen werden. Ausnahmen hiervon sind zur eigenen Versorgung einer Gemeinde oder von Stadt- und Ortsteilen möglich, wenn keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die zentralörtlichen Versorgungskerne oder andere Kommunen zu erwarten sind.
- Ziff. B IV 2 (4):
  - (Z) Standorte für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten müssen städtebaulich integriert sein oder werden. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt dem Verkauf von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dient.
- Ziff. B IV 2 (5):
  - (Z) Die zentralörtlichen Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf als Vorranggebiete festgelegt.
- Ziff. B IV 2 (6):
  - (G) Die Kommunen mit zentralörtlichen Versorgungskernen nach Z (5) sollen diese im Rahmen der Bauleitplanung in Form von zentralörtlichen Versorgungsbereichen konkretisieren.
- Ziff. B IV 2 (7):
  - (Z) Bei regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, die außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne angesiedelt werden, sind zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m², zu beschränken.
- Ziff. B IV 2 (8):
  - (Z) Mehrere, in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu werten, soweit deren gemeinsame Wirkungen raumbedeutsam sind (Agglomeration).

Darüber hinaus werden in Ziff. B IV 2 (9) als Ziel (Z) in einer regionalen Sortimentsliste Sortimente nach folgenden Sortimentsgruppen unterschieden (hier zur Vereinfachung ohne ausführliche Auflistung der Sortimente wegen vorhandener örtlich angepasster Neu-Ulmer Sortimentsliste gemäß Beschluss des Stadtrates; **(vgl. Kap. Einzelhandelskonzept Neu-Ulm)**:

- nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant)
- zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- in der Regel zentrenrelevante Sortimente

Gemäß dem Grundsatz (G) Ziff. B IV 2 (10) des Regionalplanentwurfs vom 06.12.2022 können die „in der Regel zentrenrelevanten Sortimente“ im Rahmen kommunaler Einzelhandelskonzepte den „nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ zugeschrieben werden.

Beachtung der Ziele und Grundsätze der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller gemäß Entwurf des Regionalplanes vom 06.12.2022

Die Stadt Neu-Ulm beachtet bei dem vorliegenden 3. Teiländerungs-Bebauungsplan des rechtswirksamen Bebauungsplan M 81 aus dem Jahr 1997 die v.g. Ziele der Regionalplanung und stellt dessen Grundzüge wie folgt in die Abwägung zum Bebauungsplan ein.

Der vorliegende Bebauungsplan M 81/3 dient geradezu der Anpassung der Bebauungsplanung im Plangebiet an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB. Dies, indem er dem Risiko entgegenwirkt, dass durch das Zusammenwirken von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet des Bebauungsplanes M 81/3 mit vorhandenen großflächigen und nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten eine im Sinn der Raumordnung unverträgliche Einzelhandelsagglomeration außerhalb der zentralörtlichen Verdichtungskerne entsteht. In Neu-Ulm entspricht dieser regionalplanerisch definierte zentralörtliche Verdichtungskern dem vom Stadtrat beschlossenen zentralen Versorungsbereich. Darüber hat die Stadt Neu-Ulm eine an die örtlichen Verhältnisse und einzelhandelsbezogenen Planungserfordernisse angepasste Neu-Ulmer Sortimentsliste zur Unterscheidung von zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten kraft Beschluss des Stadtrates zum Einzelhandelskonzept **(vgl. Kap. „Einzelhandelskonzept Neu-Ulm“).**

2.1.3 Einzelhandelskonzept Neu-Ulm

Der Stadtrat von Neu-Ulm hat in seiner Sitzung am 29.07.2004 ein Zentrenkonzept Einzelhandel als übergeordnete Leitlinie für die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Neu-Ulm beschlossen. Dieser Beschluss umfasste folgende Eckpunkte, die sind im Grunde bis heute aktuell sind. Sie wurden im Laufe der Zeit bei Konzeptaktualisierungen weiter konkretisiert und fortgeschrieben:

- Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtrelevanten Sortimenten sollen in der Innenstadt(-erweiterungsfläche) angesiedelt werden.
- Bestehende Einzelhandelsstandorte sollen in ihrem Bestand gesichert werden, sofern sie nicht die Entwicklungsziele der Innenstadt(-erweiterung) berühren.

- In den Gewerbegebieten sollen über die bestehenden Standorte hinaus keine weiteren Einzelhandelsvorhaben realisiert werden.

Das v.g. Zentrenkonzept wurde mit Beschlussfassung des Stadtrates vom 26.09.2007 erstmals fortgeschrieben. Diese Aktualisierung wurde durch verschiedene konkrete Vorhabensentwicklungen großer Einzelhandelsbetriebe notwendig. In diesem Zusammenhang wurden von der CIMA auch die Marktdaten des Einzelhandels aktualisiert. Beschlussmäßig wurden der Bereich östlich der Reuttier Straße als Innenstadterweiterungsfläche und Mobilitätszentrum mit spezifischen zulässigen und unzulässigen Nutzungen definiert sowie ein zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf von 27.900 bis 33.900 m^2 im Nichtlebensmittelbereich und der generelle Bedarf von Lebensmitteleinzelhandel für die Innenstadt festgestellt.

Eine zweite Fortschreibung wurde am 20.05.2009 durch den Stadtrat beschlossen. Ziel war die Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts in einzelnen Bereichen östlich der Reuttier Straße/Industriestraße Innenstadtrandlage, Finninger Straße und rechts und links der Memminger Straße sowie an einem Grundstück im Starkfeld.

Im Jahr 2014 erfolgte im Rahmen der Neuaufstellung des Einzelhandelskonzept eine Aufarbeitung und Neubewertung Entwicklungen in der Neu-Ulmer Einzelhandelslandschaft durch die CIMA (CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart: Einzelhandelskonzept Neu-Ulm 2025 vom Mai 2014). Anhand dieser Marktuntersuchung beschloss der Neu-Ulmer Stadtrat am 30.09.2014 folgenden Leitlinien zum Einzelhandelskonzepts 2025:

a) Innerhalb der Stadt Neu-Ulm ist die zukünftige räumliche Entwicklung des (großflächigen) Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten im Wesentlichen auf den Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sowie den südlich angrenzenden Innenstadterweiterungsbereich zu beschränken.
b) Bestehende Einzelhandelsstandorte sind hinsichtlich des Bestandschutzes zu sichern, sofern es nicht die Entwicklungsziele in der „Innenstadt“ sowie des Innenstadterweiterungsbereiches berührt.
c) In den Stadtteilen ist die Nahversorgung zu sichern. Einzelhandelsvorhaben in nicht integrierter Lage dürfen keinen negativen Auswirkungen auf die Handelsstruktur in den Ortskernen hervorrufen.
d) In den Gewerbegebietslagen ist die weitere Ansiedlung von Einzelhandel zum Schutz der Innenstadt bzw. der Ortskerne generell auszuschließen.
e) Für folgende Bebauungsplangebiete ist im Zuge des Einzelhandelskonzeptes 2025 langfristig Handlungsbedarf vorhanden:
    - Bereich Max-Eyth-Straße/Leibnitzstraße SO 1 (Media-Markt): Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandel
    - Bereich Max-Eyth-Straße/Leibnitzstraße SO 3 (ehem. Schleckerland): gene reller Ausschluss Einzelhandel
    - Bereich nördlich der Industriestraße: Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandel
    - Bereich im Starkfeld/Finninger Straße (GE/GI): Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandel
    - Bereich Borsigstraße/Vorwerkstraße (Möbelhaus Mahler/ehem. Mutschler Center): Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandel

f) Planungsrechtliche Grundlage ist künftig die sog. „Neu-Ulmer Liste“ der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gem. Tab. 20, Punkt 7.6 der Marktuntersuchung der Fa. CIMA.

Nachdem in Zuge einer bis 2014 erfolgten BauGB-Novellierung ein stärkeres Augenmerk auf die zentralen Versorgungsbereiche als Schutzgegenstand innerhalb von Städten und Gemeinden gelegt wurde, erfolgte im Einzelhandelskonzept auch die Abgrenzung des „Zentralen Versorgungsbereichs“ gemäß § 34 Abs. 3 BauGB **(vgl. v.g. Ziff. a) der Leitlinien zum Einzelhandelskonzept 2025)**.

Bei den zentralen Versorgungsbereichen nach § 34 Abs. 3 BauGB handelt es sich um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. In Neu-Ulm wurde die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich definiert, welche im Norden durch die Donau, im Süden und Südosten durch die Bahntrasse sowie im Nordosten durch die Kantstraße begrenzt ist. Zusätzlich wurde eine „Innenstadterweiterungsfläche“ für den Fall definiert, dass in den Jahren nach 2014 grundlegende Veränderungen in der Handelslandschaft in Neu-Ulm entstehen würden, dass (zusätzlich zu den Einzelhandelseinrichtungen wie der Glacis-Galerie) ein weiterer Bedarf an innenstadtrelevanten Sortimenten bestanden hätte **(vgl. nachfolgende Abbildung)**.

Bei der Bearbeitung des Einzelhandelskonzept 2025 im Jahr 2014 waren auf Grundlage der Erhebungsergebnisse und der Definition des Zentralen Versorgungsbereichs zudem wie o.g. beschlüsse zeigen für einzelne Bereiche bestehender Bebauungspläne Empfehlungen zu möglichen Anpassungen der getroffenen sortimentsbezogenen Festsetzungen unter handels- und stadtentwicklungsbezogenen Aspekten zu treffen. Für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes M 81 „Im Starkfeld/Finninger Straße“ mit den darin festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten wurde im Einzelhandelskonzept 2025 folgender Handlungsbedarf konstatiert:

- „Für dieses Gebiet, das eine sehr heterogene Nutzungsstruktur aufweist, sollte grundsätzlich ein weiteres Vordringen von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten unterbunden werden. Aufgrund des sehr heterogenen Charakters des Gesamtgebietes sind Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben bei Bedarf einer vorhabenbezogenen Einzelfallprüfung zu unterziehen. Auf den Bestandsschutz der bereits ansässigen Betriebe ist hinzuweisen.“ (Quelle: CIMA: Einzelhandelskonzept Neu-Ulm 2025, S. 62)

Abb.: Abgrenzungsvorschlag der Neu-Ulmer Innenstadt als Zentralörtlicher Versorgungsbereich gemäß § 34 Abs. 3 BauGB aus CIMA: Einzelhandelskonzept Neu-Ulm 2025

Am 26.10.2016 beschloss der Stadtrat aufgrund einer konkreten Vorhabenplanung auf Grundlage einer städtebaulichen Einschätzung durch die CIMA noch eine die Ergänzung des Einzelhandelskonzepts 2025 von 2014. Die sogenannte „Neu-Ulmer Sortimentsliste“ wurde um Getränke (ohne Großgebinde) als zentrenrelevantes Sortiment und Getränke (Großgebinde) als nicht zentrenrelevantes Sortiment ergänzt.

Das Einzelhandkonzept 2025 aus Jahren 2014/2016 mit der darin festgelegten Neu-Ulmer Sortimentsliste gemäß Stadtratsbeschluss vom 26.10.2016 ist die aktuelle fachliche Planungsvorgabe für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bezüglich des Einzelhandels in Neu-Ulm **(vgl. nachfolgende Tabelle)**.

2.1.4 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neu-Ulm als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Tab.: Neu-Ulmer Sortimentsliste gemäß Beschluss Stadtrat Neu-Ulm vom 26.10.2016

Zentrenrelevante Sortimente		
Antiquitäten, Kunstgegenstände	Fotogeräte und Fotowaren	Papier- und Schreibwaren
Arzneimittel, medizinische	Gardinen und Zubehör	Pharmazeutika
Produkte	Geschenkartikel	Porzellan
Baby-/Kinderartikel	Getränke (ohne Großgebinde)	Schmuck
Bastelartikel	Glas	Schuhe
Beleuchtungskörper	Hausrat	Schulbedarf
Blumen	Haus- und Heimtextilien	Silberwaren
Briefmarken	Jagd- und Anglerbedarf	Spielwaren
Brillen und -zubehör,	Keramik	Sportartikel (kleinteilige)
optische Erzeugnisse	Kosmetika	Stoffe
Bücher	Kürschnerwaren	Uhren
Büromaschinen, Büroeinrichtung	Kurzwaren und Handarbeiten	Unterhaltungselektronik
(private Ausrichtung)	Lebensmittel: Nahrungs- und	Wäsche
Computer (Personalcomputer)	Genussmittel, Reformwaren	Waffen
Devotionalien	Naturkost	Wasch- und Putzmittel
Drogeriewaren	Leder- und Galanteriewaren	Zeitschriften
Elektrowaren (kleinteilige)	Musikinstrumente, Musikalien	Zooartikel
Erotikartikel	Oberbekleidung	
Feinmechanische Erzeugnisse	Optische Erzeugnisse	
	Orthopädie	
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Autos, Autozubehör, -teile, -reifen	Fenster	Rasenmäher
Badeeinrichtungen	Fliesen	Rolläden, Rollos
Bauelemente	Gartenhäuser	Sanitärerzeugnisse
Baustoffe	Getränke (Großgebinde)	Sportgeräte (großteilige)
Beschläge	Gitter	Teppichboden, Teppiche
Bodenbeläge	Herde und Öfen	Tiernahrung u. Heimtierbedarf
Boote und -zubehör	Holz, Holzmaterialien	(außer Tiere und zoologischer
Brennstoffe	Installationsmaterialien	Spezialbedarf)
Büromöbel, Büromaschinen	Küchen	Türen
(gewerbliche Ausrichtung)	Markisen	Werkzeuge
Campingartikel	Mineralölerzeugnisse	Wohnwagen
Eisenwaren	Möbel	Zäune
Elektrogroßgeräte	Motorräder und -zubehör	
Fahrräder und -zubehör	Pflanzen, Pflanzgefäße	
	Düngemittel	

Quelle: Einzelhandelskonzept Neu-Ulm 2025 Aktualisierung durch CIMA Oktober 2016

2.2 Rechtsverbindliche Bauleitplanung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

2.2.1 Einfacher Bebauungsplan M 81 „Im Starkfeld/Finninger Straße“

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes M 81/3 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplan M 81 „Im Starkfeld/Finninger/Straße“ aus dem Jahr 1997 (Bekanntmachung vom 27.06.1997). Dieser Bebauungsplan setzt im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Flächen für folgende bauliche Nutzungen fest:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e) gemäß § 8 BauNVO 1990 i.V. § 1 Abs. 5 BauNVO 1990
- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO 1990
- Eingeschränktes Industriegebiet (GI(e) gemäß § 8 BauNVO 1990 i.V. § 1 Abs. 5 BauNVO 1990

Der Bebauungsplan M 81 wurde Ende der 1990er Jahre für das weitgehend gewerblich-industriell bebaute Gebiet in folgender Lage aufgestellt:

- südlich der Bahnlinien Augsburg – Ulm und Kempten – Ulm,
- nördlich der Finninger Straße,
- weitgehend östlich der Borsigstraße,
- nördlich der Straße „Im Starkfeld“ und
- östlich der Reuttier Straße aufgestellt.

Nachweislich der Begründung des Bebauungsplanes M 81 war die planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen und industriellen Nutzungen und der damit verbundenen Arbeitsplätze in seinem Geltungsbereich das allgemeine Ziel des Bebauungsplanes. Den vorhandenen sowie neu anzusiedelnden Betrieben sollte eine Standortsicherheit für den Bestand und die Erweiterungsmöglichkeit gewährleistet werden. Den produzierenden gewerblichen und industriellen Betrieben standen zu dieser Zeit in Neu-Ulm nur in begrenztem Umfang Grundstücke zur Verfügung. Es bestand seinerzeit vor allem in den innenstadtnahen und verkehrlich gut erschlossenen Lagen die Gefahr, dass sich dort in größerem Umfang großflächige Einzelhandelsbetriebe niedergelassen hätten.

Nur in einem kleinen Abschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes M 81 zwischen der Vorwerkstraße im Westen, der Finninger Straße im Süden, der Borsigstraße im Osten und des damals bestehenden großen Möbelhauses „Möbel Mutschler“ im Norden südlich der Straße „Im Starkfeld“ hat der Bebauungsplan M 81 Sondergebiet „Möbelmarkt“ festgesetzt für eine damals geplante Umwandlung einer bestehenden Halle in eine Verkaufsfläche für Gartenmöbel in Ergänzung der nördlich angrenzenden bestehenden Möbelmarktnutzung.

Zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplanes M 81 bestanden nach Angaben der Begründung des Bebauungsplanes insgesamt 7 Einzelhandelsbetriebe in dem insgesamt ca. 41,6 ha großen Geltungsbereich, von denen jedoch keiner als großflächiger Betrieb i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen war. In der Begründung zum Bebauungsplan M 81 wurde explizit folgendes angeführt: „ein von der Stadt Neu-Ulm am 05.05.1993 beschlossenes Zentrenkonzept Einzelhandel sieht neben einer Stärkung der Geschäfts- und Dienstleistungsfunktion in der Innenstadt auch eine Stärkung und Erweiterung des Standortes von Möbel Mutschler mit nicht innenstadtrelevanten Branchen und Sortimenten vor“. Weiterhin sieht das erwähnte Zentrenkonzept eine wohngebietsnahe Versorgung mit Lokal- und Nachbarschaftszentren vor. Entsprechend dieser städtebaulichen Vorgaben zur Aufrechterhaltung und Verbesserung der gesamtstädtischen Versorgungsqualität wurde eine Branchenbeschränkung des damals vorgesehenen Erweiterungsbereiches der Fa. Möbel Mutschler auf das Warensortiment der Möbelbranche einschließlich der üblichen Randsortimente und eine flächenmäßige Begrenzung des Randsortimentes als besondere städtebauliche Begründung gerechtfertigt.

Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Größenordnung von großflächigen Betrieben waren - und sind bis heute - in den Gewerbe- und Industriegebietsflächen des Bebauungsplanes M 81 zulässig. Eine über die Standortsicherung von Möbel Mutschler hinausgehende Ausweitung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollte zum damaligen Zeitpunkt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Begründung des vorliegenden 3. Teiländerungs-Bebauungsplanes ist herauszustellen, dass das v.g. Möbelhaus Möbel Mutschler südlich der Straße „Im

Starkfeld“ zwischen der Vorwerkstraße und der Borsigstraße zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplanes M 81 im Jahr 1997 bereits seit den 1960er Jahren ohne Verkaufsflächeneinschränkungen bestand **(zur 1. Baugenehmigung Möbel Mutschler vgl. nachfolgende Ausführungen zum Bebauungsplan M 85)**.

2.2.2 Bebauungsplan Nr. M 85 „Borsigstrasse/Vorwerkstrasse“

Im Jahr 1998 wurde für den bereits mit dem Möbelhaus Möbel Mutschler bebauten Bereich südlich der Straße „Im Starkfeld“ zwischen der Vorwerkstraße und der Borsigstraße sowie ein östlich der Borsigstraße liegenden Bereich der Bebauungsplan Nr. M 85 „Borsigstrasse/Vorwerkstrasse“ aufgestellt (Bekanntmachung vom 03.04.1998).

Anlass des Bebauungsplanes war damals das Vorhaben, den bestehenden großflächigen Möbelmarkt Möbel Mutschler zu einem Fachmarktzentrum auszubauen. Dahinter stand die Zielsetzung, den vorhandenen Möbelmarkt zu erhalten und weiter zu entwickeln durch einerseits Vergrößerung des Möbelmarktes an sich, die Ansiedlung ergänzende Betriebe sowie dem Neubau eines großen Parkhauses.

Für den Möbelmarkt bestand zum Aufstellungszeitpunkt schon eine pauschale Baugenehmigung ohne Einschränkungen. Für die damals geplanten Baumaßnahmen zur Erweiterung des Möbelmarktes lag zudem ein Baugenehmigungsbescheid vom 27.11.1996 vor. Im Rahmen einer Vorbescheidung hatte der Stadtrat Neu-Ulm bereits am 10.01.1996 Beschlüsse gefasst für die Erweiterung zulässiger Warensortimente und Verkaufsflächen mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, wobei diese nach Angaben der Begründung des Bebauungsplanes M 85 eine Konkretisierung einer Vorbescheid-Genehmigung vom 15.07.1994 darstellten.

Der Bebauungsplan Nr. M 85 setzt „Sonstige Sondergebiete großflächige Einzelhandelbetriebe (SO)“ gemäß § 11 BauNVO fest. Die SO-Fläche ist hinsichtlich weiterer Unterarten von Einzelhands- und Gastronomiebetrieben bzw. dazugehörender Stellplatzeinrichtungen räumlich in folgende 2 Teilgebiete untergliedert:

- SO 1: Das SO 1 umfaßt den wesentlichen Kernbereich des ehemaligen Möbelmarktes Mutschler mit mehrgeschossigen Gebäuden im zentralen Bereich zwischen Vorwerkstraße und Borsigstraße. Im SO 1 sind im Erdgeschoss u.a. Einzelhandelsbetriebe ohne weitere Einschränkungen zulässig. Die Zulässigkeit geht zurück auf Bestandsgenehmigungen der Fa. Mutschler für Einzelhandel ohne Einschränkungen.
- SO 2: Das SO 2 umfasst den direkt an die Straße „Im Starkfeld“ angrenzenden Bereich des Plangebiets des Bebauungsplanes M 85 zwischen Vorwerkstraße und Borsigstrasse sowie den südlich davon liegenden Bereich westlich der Borsigstraße mit dem heutigen Vorplatz vor den Haupteingängen in die Gebäude. Im SO 2 ist eine 2-3 geschossige Bebauung zulässig. Als Art der baulichen Nutzung sind im SO 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 und ein untergeordneter Anteil nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Kleinläden und Shops bis zu einer Verkaufsfläche je Einheit von max. 700 qm) als zusammenhängendes „Fachmarktzentrum“ bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 17.500 qm zulässig. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan für SO 2 noch weitere einzelhandelsbezogene Detailfestsetzungen, welche bzw. wieviel

Sortimente im Einzelnen im Rahmen der v.g. insgesamt zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig sind. Im SO 2 wurde u.a. ein Kaufmarkt-Lebensmittelmarktes angesiedelt.

- SO 3: In dem östlich der Borsigstraße liegenden SO 3 sind gemäß Bebauungsplan M 85 Garagen und Stellplatze zulässig, die den Betrieben in den SO 1 und SO 2 zugeordnet sind sowie ausnahmsweise eine Fast-Food-Restaurant.

Für die Begründung des vorliegenden, nördlich an den Bebauungsplan M 85 angrenzenden 3. Teiländerungs-Bebauungsplan M 81/3 ist wesentlich, dass die heute im Gebiet des Bebauungsplanes M 85 zulässigen zentrenrelevanten Sortimente des großflächige Einzelhandels bereits zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplanes M 85 weitgehend bestanden. Der Bestandsschutz gilt bis heute, soweit keine Änderungsgenehmigungen vorgenommen wurden.

2.2.3 Bebauungsplan M 85/1 „Borsigstrasse/Vorwerkstrasse, 1. Änderung“

Für den Bebauungsplan M 85 „Borsigstraße/Vorwerkstraße“ wurde im Jahr 2012 ein 1. Änderungsverfahren durchgeführt (Bekanntmachung vom 29.11.2012). Der Bebauungsplan M 85/1 hat den Bebauungsplanes M 85 nur nicht mehr erforderlichen Teilen geändert und ihn um neue erforderliche Festsetzungen ergänzt (Teiländerung). Insofern gelten heute beide Bebauungspläne parallel. Anlässlich eines Eigentümerwechsels standen Umbaumaßnahmen an der Baustruktur des Möbelhauses und des integrierten Fachmarkzentrums und Umstrukturierungen am Handelssortiment an. Dabei wurden nach Angaben der Begründung des Bebauungsplanes M 85/1 die Grundzüge der Planung gegenüber dem Bebauungsplan M 85 aus dem Jahr 1998 mit der Nutzung für großflächige Einzelhandelsmärkte und ergänzende Kleinläden und Shops nicht geändert.

2.2.4 Einfacher Bebauungsplan M 128.2 „Straßenausbau Reuttier Straße“

Im Südwesten des Plangebiets besteht der einfacher Bebauungsplan M 128.2 „Straßenausbau Reuttier Straße“ (Bekanntmachungen vom 26.07.2019, 27.07.2019 und 30.07.2019). Er bildet die planungsrechtliche Grundlage für den Umbau des Straßenraumes der Reuttier Straße am Kreuzungsbereich mit der Ringstraße.

Der einfache Bebauungsplan M 128.2 „Straßenausbau Reuttier Straße“ überlagert den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen einfacher Bebauungsplan M 81 „Im Starkfeld/Finninger Straße“ und damit auch den Geltungsbereich des vorliegenden 3. Teiländerungs-Bebauungsplanes dieses Bebauungsplanes. Diese Überlagerung betrifft einen ca. 10 m breiten Streifen der Flurstücke Nrn. 282 und 282/2 direkt angrenzend an die Straßenfläche der Reuttier Straße.

Die wesentliche Festsetzung des Bebauungsplanes M 128.2 betrifft die Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche als Grundlage für Straßenbaumaßnahmen zur Ertüchtigung und gestalterischen Aufwertung der Reuttier Straße in den Jahren 2022/23. Der Bebauungsplanes M 128.2 trifft keine Festsetzungen für bauliche Nutzungen. Entsprechend gilt für den Überschneidungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes M 81/3

mit dem Bebauungsplan M 128.2 auf Flurstück Nrn. 282 und 282/2 weiterhin die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes M 81 mit Gewerbegebiet sowie eingeschränktem Gewerbegebiet.

Der Bebauungsplan M 128.2 setzt in dem westlich der Reuttier Straße liegenden ca. 10 m breiten Streifen der Flurstücke Nrn. 282 und 282/2, Gemarkung Neu-Ulm 5 zu pflanzende Bäume und eine „Fläche für Stellplätze nicht überbaubare Grundstücksfläche“ fest.

Der vorliegende Bebauungsplan M 81/3 trifft keine Änderungen an den im Bebauungsplan M 128.2 getroffenen Festsetzungen im Überschneidungsbereich beider Bebauungspläne. D.h., die Festsetzung der 5 zu pflanzenden Bäume und die Stellplatzfläche des Bebauungsplanes M 128.2 gilt weiterhin auch nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes M 81/3 **(vgl. Planzeichnung und textliche Hinweise)**.

2.2.2.5 Bebauungsplan M 104 „Südlich der Industriestrasse“

Nördlich des Plangebiets, jenseits eines dort auf Flurstück Nr. 265/59 verlaufenden Industriebahngleises liegt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes M 104 „Südlich der Industriestrasse“ (Bekanntmachung vom 01.12.2009). Dieser setzt dort hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung „Gewebegebiete“ gemäß § 8 BauNVO fest. Sie werden zur Zulässigkeit von bestimmten Betriebsarten bzw. Sortimenten bei Einzelhandelsbetrieben räumlich in 3 Teilbereiche (GE 1, GE 2 und GE 3) untergliedert. In allen drei Gewerbegebietsflächen sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wobei nur die speziell im Bebauungsplan festgesetzten Sortimente zulässig sind. Dies sind:

- Bau und Garten
  - Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Heimwerkerartikel
  - Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
  - Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Brennstoffhandel
- Möbel, Küchen
- Sanitär
  - Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- KFZ
  - Kfz-Handel
  - Autozubehör, -teile, -reifen
  - Motorräder, Motorradzubehör, -teile, -reifen
  - Caravaningartikel
- Boote und Zubehör
- Jagd- und Angelbedarf
- Fahrräder
- Tiere
  - Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflegemittel

Nicht explizit angeführte Anlagentypen und Sortimente sind unzulässig.

Darüber hinaus ist folgendes in Bezug zu Einzelhandel zulässig:

- In den Gewerbegebieten GE 01, 02 und 03 sind Einzelhandelsbetriebe zugelassen, soweit sie im unmittelbaren räumlichen- und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen und einen untergeordneten Flächenbedarf haben oder der Versorgung der im Gewerbegebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.

Mit diesen Festsetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 104 großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die meisten zentrenrelevanten Sortimente der aktuell anzuwendenden Neu-Ulmer Sortimentsliste gemäß Beschluss Stadtrat Neu-Ulm vom 26.10.2016 unzulässig.

Ausweislich der Begründung des Bebauungsplanes M 104 aus dem Jahr 2009 verfolgt der Bebauungsplan u.a. folgende Ziele:

- Verhinderung einer ungeordneten Entwicklung im Plangebiet und Vermeidung entsprechend negativer Auswirkungen auf den Siedlungsraum
- Erhalt und Ausbau zentrumsnaher Gewerbe- und Dienstleistungsflächen
- Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend dem damals zur Bebauungsplanaufstellungszeitpunkt aktuellen Zentrenkonzept der Stadt Neu-Ulm der CIMA, Stuttgart mit Stand 2009
- Verbesserung der stadträumlichen Situation im Bereich der Reuttier Straße und der Industriestraße

In der Begründung des Bebauungsplanes M 104 wird mit Bezug zu dem Zentrenkonzept Neu-Ulm 2009 folgendes angeführt:

- Ein aktueller Handlungsbedarf zur Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebietslagen ist sowohl bei den zentren- als auch den nicht zentrenrelevanten Sortimenten unter versorgungsbezogenen Aspekten gemäß Zentrenkonzept Einzelhandel nicht ableitbar.

2.2.6 Einfacher Bebauungsplan M 128.1 „Straßenausbau Reuttier Straße“

Im Westen grenzt der rechtsverbindliche einfache Bebauungsplan M 128.1 „Straßenausbau Reuttier Straße“ (Bekanntmachung vom 26.07.2019) an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes. Er bildet zusammen mit dem v.g. Bebauungsplan M 128.2 die planungsrechtliche Grundlage für den Umbau des Straßenraumes der Reuttier Straße am Kreuzungsbereich mit der Ringstraße. Direkt angrenzend an die westliche Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplanes M 81/3 setzt der Bebauungsplan M 128.1 Straßenverkehrsfläche im Bereich der Reuttier Straße fest.

2.3 Lage, Größe und Bestandssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist Teil des größeren bebauten Gewerbe- und Industriegebietes „Im Starkfeld/Finninger“ Straße im Südosten des Neu-Ulmer Hauptsiedlungsgebietes zwischen der Donau im Norden und der Europastraße (B 10) im Süden. Es handelt sich um eine städtebaulich nicht integrierte Lage südöstlich der Neu-Ulmer Innenstadt, östlich der überörtlich bedeutenden Reuttier Straße und südlich der Bahnlinien Ulm – Augsburg und Ulm – Kempten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Verkehrsflächen begrenzt:

- Reuttier Straße im Westen
- Straße „Im Starkfeld“ im Süden
- Borsigstraße im Osten
- Fläche eines Industriegleises auf Flustück Nr. 265/59 im Nordosten und Norden

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 282, 282/2, 282/3 und 267.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 4,33 ha. Es ist eben auf einem Niveau von ca. 470 m ü NN.

Die Genehmigungslage und aktuelle Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches sindt wie folgt gekennzeichnet:

- Im Westen und zentralen Abschnitt des Geltungsbereiches erstreckt sich auf den Grundstücken Flur Nrn. 282, 282/2, 282/3 ein ca. 270 m langes und ca. 60 breites eingeschossiges gewerblich genutztes Gebäude mit dazugehörenden Stellplätzen, Anliefer- und Außenlagerflächen.

  Das Gebäude mitsamt den Freianlagen wurde als „Neubau eines Garten- und Baufachmarktes“ auf Grundlage einer Baugenehmigung vom 24.11.1998 (AZ. II/60-98010153Th) in dem gemäß Bebauungsplan M 81 aus dem Jahr 1997 als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzten Bereich errichtet. Der erste Nutzer war ein OBI Bau- und Gartenmarkt. Die Baugenehmigung erfolgte auf Basis einer von der GMA Ludwigsburg im Dezember 1997 erstellten Marktuntersuchung zur raumordnerischen Verträglichkeit des OBI Bau- und Gartenmarktes sowie einer ergänzenden Stellungnahme der GMA vom 16.04.1998. Demnach wurde der OBI-Markt als raumordnerisch und städtebaulich als verträglich bewertet aufgrund der seinerzeitigen Marktverhältnisse im Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm und in den umliegenden Mittelzentren, den erwarteten Kaufkraftabflüssen sowie der Sortimentstypik mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg: GMA-Stellungnahme vom 16.04.1998)

  Im Jahr 2000, d.h. noch vor der Erstellung des ersten Zentrenkonzepts für Neu-Ulm im Jahr 2004 wurde folgende Baugenehmigung für Nutzungsänderungen der bis dato im gesamten Gebäude genehmigten Bau- und Gartenmarktnutzung erteilt, bei der erstmals zentrenrelevante Sortimente in Fachmärkten im Gebäude zugelassen wurden:

  - Baugenehmigung: Nutzungsänderung Einbau Büromarkt, Fachmarkt, Bank im Garten- und Baufachmarkt vom 14.01.2022 (AZ. II/60-99010405Fr)

  Geplant war neben der Errichtung einer Bankfiliale die Zulässigkeit von Fachmärkten mit Büro- und Zooartikel als Ergänzung zum Bau- und Gartenmarkt. Eine für die Genehmigung erstellte Untersuchung zur Innenstadtverträglichkeit der geplanten Sortimente an diesem Außenstadtbereich kam zu dem Ergebnis, dass die geplanten Sortimente (außer lebenden Tieren im Fachmarkt für Zooartikel) mit der Innenstadtentwicklung verträglich seien. Dies insofern, als die geplanten Sortimente seinerzeit als überwiegend außenstadtspezifisch bewertet wurden und in

der Immobilie bereits Einzelhandel bestand und so auch keine Gewerbe- und Industrieflächen verloren gegangen sind GFK Marktforschung GmbH, Nürnberg: Stellungnahme zur Zulässigkeit von Fachmärkten mit Büro- und Zooartikeln im Industriegebiet Neu-Ulm vom 30.07.1999). Die GFK, die parallel zu dieser Untersuchung zur Baugenehmigung bereits das erste Zentrenkonzept für Neu-Ulm ausarbeitete hat damals für den Standort im aktuellen Plangebiet jedoch auch empfohlen, dort keine weiteren Fachmärkte bzw. ergänzende Einzelhandelsnutzungen zuzulassen.

Im Jahr 2005 wurde die ursprüngliche Bau- und Gartenmarktnutzung weiter reduziert. Es wurde folgende Baugenehmigung erteilt:

- Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung: Einbau eines Fachmarktes für Künstlerbedarf (Groß- und Einzelhandel) in den bestehenden Bau- und Heimwerkermarkt, Einbau von Lagerflächen im Gartenmarkt, Änderung der nördlichen Freiflächen, Baugenehmigung vom 23.11.2005 (AZ. JuBo/60-B2005280)

- Im Gebäude sind heute verschiedene Fachmärkte und ein Dienstleistungsunternehmen wie folgt untergebracht, in denen auch zentrenrelevante Sortimente verkauft werden:
  - Bau- und Gartenmarkt (BayWa) mit Bäckerei inkl. Bistro
  - Groß- und Einzelhandelsbetrieb für Künstlerbedarf (Fa. Boesner) mit integrierter Filiale der Deutschen Post
  - Einzelhandel für Tierfutter (Fresnapf)
  - Dienstleistungsunternehmen (Bank), (Sparda-Bank)

- Eine Teilfläche des Gebäudes, in dem vormals ein Fachmarkt für Büroartikel (Papier, Bürobedarf, EDV-Zubehör, Bürotechnik und Büromöbel), (ehemals Staples) untergebracht war, steht derzeit leer.

- Ein ca. 1.200 m^2 großer eingezäunter Freibereich an der Ostseite des Gebäudes wird nur noch teilweise zur Lagerung von Abfallbehältern genutzt.

- Für eine Teilfläche des derzeit als Bau- und Gartenmarkt genutzten Bereichs liegt eine Baugenehmigung vom 03.03.2021 (AZ: DZ/60-B2020147) für einen Umbau und eine Nutzungsänderung mit Einbau eines Fitness Centers auf einer Grundfläche von 2.513 m^2 vor. Diese Baumaßnahme wurde bisher nicht realisiert.

  Nach Angaben des Eigentümers wäre das Gebäude vor 1998 genehmigt und in der Folge errichtet worden. Etwa 2014 wäre es umgebaut und umfassend renoviert worden. Die Zweckbestimmung des Gebäudes sei die Nutzung für Einzelhandelsmärkte. Sortimentsbeschränkungen würde es nicht geben (Schreiben HSK Rechtsanwälte Kroll & Kollegen, Ingolstadt vom 05.03.2020).

- Im Osten des Geltungsbereichs besteht auf Flurstück Nr. 267 ein ca. 1.200 m^2 großer eingeschossiger gewerblich genutzters Gebäudekomplex mit dazugehörenden Stellplätzen und Anlieferflächen. Dort befinden sich folgende Betriebe:
  - ein Getränkemarkt (Finkbeiner)
  - ein Ladengeschäft für Telekommunikationsbedarf (T-Punkt))
  - ein Matratzen-Fachmarkt

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist wie folgt geprägt:

- Der Bereich im Osten und Norden, jenseits des Industriegleises ist mit verschiedenartigen Hallen und sonstigen gewerblich genutzten Gebäuden, Stellplatz- und Außenlagerflächen bebaut einschließlich größerer Außenaufstellflächen von KFZ-Handelsbetrieben.
- Im Westen liegen jenseits der Reuttier Straße Wohn- und Verwaltungsgebäude (u.a. Agentur f. Arbeit)
- Im Süden, jenseits der Straße „Im Starkfeld“ liegt ein vollständig bebautes, gemischt genutztes Gebiet mit u.a. einem Betrieb für Anhängerkipper, einer Gewerbehalle, Wohngebäuden, einem Imbissgebäude, einem Parkhaus, einem Lebensmittelmarkt (EDEKA), einem Fitnessstudio im 1. OG über dem Lebensmittelmarkt, einem Schnellrestaurant und sonstigem, z.T. auch großflächigem Einzelhandel. Für die Abwägung des vorliegenden Bebauungsplanes ist hierbei insbesondere der Bestand zwischen der Vorwerkstraße und der Borsigstraße wesentlich, wie nachfolgend ausgeführt:

  Wesentliche Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Gebäudekomplex des ehemaligen großflächigen Möbelmarktes der Fa. Mutschler auf den Flurstücken Nrn. 268, 269, 269/2, 274, 274/2, 274/3, 274/4, 274/5, 273, 273/6, 273/7 und 273/8 südlich der Straße „Im Starkfeld“ zwischen Vorwerkstraße und Borsigstraße. Er besteht aus bis zu 6-geschossigen Gebäudeeinheiten aus unterschiedlichen Bauzeiten mit einem 2-geschossigem Gebäudeteil im Norden entlang der Straße „Im Starkfeld“ zwischen Vorwerkstraße und Borsigstraße. Darin sind heute u.a. ein EDEKA-Lebensmittelmarkt, ein Fitnesscenter und ein großer zentraler Anlieferbereich für mehrere Betriebe im gesamten Gebäudekomplex untergebracht (entspricht SO 2 des Bebauungsplanes M 85). Die wesentliche Nutzung auf der Ostseite der Borsigstraße (SO 3 des Bebauungsplanes M 85) besteht aus einem großen Parkhaus sowie einem Schnellrestaurant (Burger King).

  Im Bereich zwischen Vorwerkstraße und Borsigstraße hat die Fa. Möbel Mutschler ab 1966 einen großflächigen Möbelmarkt betrieben (heute SO 1 und Teile von SO 2 gemäß Bebauungsplan M 85). Bis 1996 wuchs das Möbelhaus durch verschiedene Erweiterungen allein auf eine Bruttogeschossfläche von ca. 68.450 m^2. Gemäß der für diesen Möbelmarkt aufgestellten Baugenehmigungen und Bauleitplanungen gab es für den Bereich von Möbel Mutschler keine Einschränkungen bzgl. der Verkaufssortimente. Genehmigt war Einzelhandel ohne Einschränkungen.

  Entsprechend können im Bereich des SO 1 des geltenden Bebauungsplanes M 85 auch die nach heutiger Neu-Ulmer Sortimentsliste als zentrenrelevant deklarierten Sortimente ohne Verkaufsflächenbegrenzung verkauft werden.

  Im Jahr 1996 beabsichtigte die Möbel Mutschler den Umbau seines gesamten Areals zu einem Fachmarktzentrum mit großflächigem Möbeleinzelhandel und zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben und -sortimenten an diesem Standort. Auf dieses Vorhaben gehen große Teile der heutigen Bau- und Nutzungsstruktur zurück. Zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des großflächigen Möbelmarktes und insbesondere zur Sicherung der Arbeitsplätze stellte die Stadt Neu-Ulm dazu im Jahr 1998 den heute noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. M 85 „Borsigstrasse/Vorwerkstrasse“ für dieses Fachmarktzentrum mit u.a. Festsetzungen von Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO 1990 mit den drei Teilgebieten SO 1, SO 2 und SO 3 auf **(vgl. Kap. 2.2)**. Zum Schutz der Innenstadt und der

Stadtteilzentren wurde dabei das zulässige Warenangebot im „Mutschler Center“ bei innenstadtrelevanten Sortimenten auf verschiedene Obergrenzen je nach Sortiment beschränkt. Dies angesichts des Bebauungsplanziels einer stadtverträglichen Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Möbel Mutschler ohne Beeinträchtigung der Gesamtstadt. Dies jedoch auch vor dem Hintergrund, dass Einzelhandel an diesem Standort bis dahin ohne jegliche Einschränkung hinsichtlich der Verkaufsflächengröße und Sortimente zulässig war und somit Bestandsschutz genoss. Der bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsschutz des Einzelhandels ohne Einschränkungen lief unabhängig von der Bebauungsplanung weiter.

Infolge der Veräußerung des Mutschler Centers an die Fa. Möbel Mahler in den Jahren 2011/12 hat der neue Eigentümer einen Teilabriss und Umbau der Bausubstanz vorgenommen mit dem Ziel der Reaktivierung und des Ausbaus der Kernnutzung als großflächiger Möbelmarkt. Dies, nachdem eine andere Möbelmarktfirma (Walther) vorher bereits den Möbelmarkt von Mutschler übernommen, einige Jahre weiterbetrieben und dann Teile davon Leerstehen ließ. Als planungsrechtliche Grundlage für die Teilabriss- und Umbaupläne der Fa. Möbel Mahler wurde im Jahr 2012 eine 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Borsigstraße/Vorwerkstraße“ aus dem Jahr 1998 unter Berücksichtigung des damals genehmigten Nutzungsbestandes durchgeführt (= Bebauungsplan M 85/1). Bei dieser 1. Teiländerung des Bebauungsplanes M 85/1, der bis heute parallel zum Bebauungsplan M 85 aus dem Jahr 1998 gilt, wurden die Grundzüge der Planung von 1998 mit der Nutzung für großflächige Einzelhandelsmärkte und ergänzende Kleinläden und Shops nicht verändert. Der Teiländerungs-Bebauungsplan M 85/1 diente nur als Grundlage zur Errichtung eines 6. Obergeschosses im Möbelmarkt und zur Begrenzung von Möbel- und Möbelrandsortimentsflächen in bestimmten Geschossen des Möbelmarktgebäudeteil entsprechend durchgeführter raumordnerischer Überprüfungen. Der 1. Teiländerungs-Bebauungsplanes aus dem Jahr 2012 änderte folglich, wie auch der Bebauungsplan M 85 aus dem Jahr 1998, nichts am bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsschutz des Einzelhandels ohne Einschränkungen von der ursprünglichen Nutzung von Möbel Mutschler.

Zum heutigen Bestand des EDEKA-Lebensmittelmarktes auf Flurstück Nr. 268 (Borsigstraße 15) lässt sich folgendes sagen:

- Der EDEKA-Lebensmittelmarkt wurde aufgrund des seit 1998 gemäß Bebauungsplan M 85 festgesetzten Baurechts für das sonstige Sondergebiet (SO 2/SB Warenhaus mit max. 7.700 m^2 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als Nachfolgenutzung eines Kaufland-Lebensmittelmarktes genehmigt. Dieses SB Warenhaus wurde damit vor dem ersten Einzelhandelskonzept (Zentrenkonzept 2004) und vor dem Bau des in der Neu-Ulmer Innenstadt bestehenden Einkaufszentrums „Glacis Center) mit einem REWE-Lebensmittelmarkt festgelegt. Folglich genießt dieses Sortiment dort seither Bestandsschutz.

  Für die Abwägung des vorliegenden Bebauungsplanes lässt sich die Bestandssituation im Gebiet der großflächigen Sondergebiete mit Einzelhandel gemäß BauNVO 1990 südlich des gegenständlichen Plangebietes damit folgendes zusammenfassen:
  - Einzelhandel ohne jegliche Verkaufsflächen- und Sortimentseinschränkung bis zum Maß der ursprünglichen Genehmigungen der Fa. Mutschler

habt bis heute Bestandsschutz. Dies gilt unabhängig davon, dass die Stadt bei ihren Bebauungsplanungen M 85 und M 85/1 für dieses Gebiet mit Blick auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt bauleitplanerisch für bestimmte Einzelhandelssortimente Obergrenzen festgesetzt hat.

- Die Bauleitplanung in den Sondergebieten zwischen Vorwerkstraße und Borsigstraße war folglich, spätestens ab 1998 auf Basis von Zentren- bzw. Einzelhandelskonzepten, bewusst gelenkt vom Ziel, dort Verkaufsflächenzunahmen von zentrenrelevanten Sortimenten zu unterbinden, soweit dies angesichts der bestandsgeschützen Nutzungen möglich war. Bekanntermaßen können verbindliche Festsetzungen von Bebauungsplänen stets nur Rechtskraft auf neu beantragte Vorhaben und nicht auf den genehmigten Bestand entfalten.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht für das Plangebiet vor, dass es einen Beitrag zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des gesamten Gewerbe- und Industriegebiets „Im Starkfeld/Finninger Straße“ leistet, entsprechend der vorausgehend schon im Flächennutzungsplan und im bestehenden Bebauungsplanes M 81 beschriebenen Planungsaufgaben wie folgt:

- Großflächiger Einzelhandel und sonstiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten genießen im Gewerbe- und Industriegebiet Bestandschutz. Sie sollen sich dort jedoch nicht unverträglich für die Versorgungsfunktion der Innenstadt ausdehnen. Es soll nicht zu unverträglichen Agglomerationswirkungen auf die Neu-Ulmer Innenstadt und die Versorgungsstruktur umliegende Gemeinden durch Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet und deren Umgebung kommen. Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet sollen außerdem nicht das Grundstückspreisgefüge im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet so erhöhen, dass es zu weiteren Verdrängungen von gewerblich-industriellen Nutzungen kommt.

Der Bebauungsplan konkretisiert die bestehende städtebauliche Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes M 81 hinsichtlich zulässiger bzw. nicht-zulässiger Sortimente bei Einzelhandelbetrieben mit Verkauf vor Ort an Endverbraucher. Es geht um die Feinsteuerung der im Gewerbe- und Industriegebiet „Im Starkfeld/Finninger Straße“ zulässigen Einzelhandelsbetriebe, hier konkret um deren Sortimentszulässigkeit.

Zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmenempfehlungen des Neu-Ulmer Einzelhandelskonzepts 2025 werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Darüber hinaus werden mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung des gesamten Gewerbe- und Industriegebiets „Im Starkfeld/Finniger Straße“ und allgemeinen Entwicklungstendenzen im Handel- und der sonstigen Wirtschaft ergänzende Regelungen zu Einzelhandelstätigkeiten in Abhängigkeit der vorgesehenen Käufergruppen getroffen **(vgl. Kap. „Planungsrechtliche Festsetzungen (…)“)**.

Einzelhandelsbetriebe ohne Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten an Endkunden vor Ort bleiben uneingeschränkt zulässig. Soweit bei Nicht-Einzelhandelsbetrieben zusätzlich zum Hauptbetrieb ein flächen- und umsatzmäßig untergeordneter Einzelhandel stattfindet, der dem Hauptbetrieb zugeordnet ist, ist dies ohne Sortimentseinschränkungen zulässig (z.B. Produktions- oder Handwerksbetrieb mit Verkauf der hergestellten Waren). Online-Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ohne Direktverkauf an Endverbraucher vor Ort werden bewusst zugelassen, da von ihnen keine direkte Schwächung der Versorgungsfunktion der Neu-Ulmer Innenstadt zu erwarten ist.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen im Einzelnen

3.2.1 Festsetzungen von baulichen Nutzungen in Bezug zu Einzelhandelsbetrieben

Abgeleitet aus der städtebaulichen Konzeption setzt der Bebauungsplan für Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneter Einzelhandelstätigkeit fest, welche zentren- bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich zulässig sind.

Hierzu übernimmt der Bebauungsplan die gemäß beschlossenem Einzelhandelskonzept 2025 für die Anwendung in der Bauleitplanung von Neu-Ulm erarbeiteten Listen mit zentrenrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als verbindliche Festsetzung **(vgl. Kap. „Einzelhandelskonzept mit Neu-Ulmer Sortimentsliste)**. Reine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind im Plangebiet zukünftig unzulässig.

Die vorliegende Planung beschränkt die gemäß rechtsverbindlicher Bebauungsplanung im Geltungsbereich zulässigen zentrenrelevanten Sortimente auf diejenigen der bereits genehmigten Einzelhandelsbetriebe im Rahmen einer sogenannten Fremdkörperfestsetzung (Bestandsschutzregelung nach § 1 Abs. 10 BauNVO). Die Errichtung neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und die Erweiterung von Verkaufsflächen mit solchen Sortimenten in bestehenden Betrieben ist damit künftig nicht mehr zulässig. Eine Erneuerung oder bauliche Änderung der bereits bestehenden und genehmigten Einzelhandelsbetriebe bleiben möglich, sofern sie keine Erweiterungen darstellen.

Die getroffenen Festsetzungen sind aus bauleitplanerischer Sicht erforderlich und dienen dem Gemeinwohl. Sie stehen in einem ausgewogenen Verhältnis zu schutzwürdigen Interessen von möglicherweise betroffenen Grundstückseigentümern i. S. v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Der Bebauungsplan lässt zukünftig nur keine neuen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten oder Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zu. Damit können die jetzt vorhandenen Einzelhandelbetriebe weitergeführt und auch im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauGB erweitert werden. Auch können alle Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevante Sortimente sowie sonstige Betriebe mit nur einem untergeordneten zentrenrelevanten Sortiment bei nicht einzelhandelsbezogener Haupttätigkeit neu angesiedelt werden. Darüber hinaus können im Plangebiet alle über das Spektrum des Einzelhandels hinausgehende Wirtschaftsbetriebe und sonstige Nutzungen angesiedelt werden, die gemäß des rechtsverbindliche Bebauungsplan M 81 aus dem Jahr 1997 zulässig sind.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes M 81/3 widersprechen auch nicht dem im Grundgesetz verankerten Gleichbehandlungsgrundsatz gemäß Art. 3 Abs. 1 GG. Grundeigentümer im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden nicht schlechter behandelt als diejenigen im Geltungsbereich der südlich angrenzenden Bebauungspläne M 85 und M 85/1 für den Bereich des ehemaligen Mutschler Centers, in dem in sonstigen Sondergebieten (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 großflächiger Einzelhandel auch zentrenrelevanten Sortimenten zulässig ist. Die grundsätzliche Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten, wenngleich sie dort auch mit einer Obergrenze beschränkt sind, geht zurück auf ältere Bestandsschutzrechte, die bereits vor der Aufstellung der Bebauungsplane M 85 und M 85/1 gegolten haben **(vgl. Kap. „Rechtsverbindliche Bauleitplanung (…)“ und Kap. „Lage, Größe und Bestandssituation“)**. Damit entspricht das seinerzeitige Vorgehen bei der Aufstellung der Bebauungspläne M 85 und M 85/1 demjenigen des aktuellen Bebauungsplanes, der bewusst den vorhandenen Bestand schützt. Die Tatsache, dass in den sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 der Bebauungspläne M 85 und M 85/1 ein größerer Lebensmittelmarkt genehmigt wurde geht zurück auf ältere Bestandsschutzrechte aus der Zeit vor Aufstellung dieser Bebauungspläne.

Die Historie der Genehmigungen im Gebiet der Bebauungspläne M 85 und M 85/1ist auch nicht mit der im vorliegenden Plangebiet vergleichbar. Die im Einzelhandel im Plangebiet M 81/3 zugelassenen Sortimente (Bau- und Gartenmarkt, Büromarktartikel und Tierfutter) wurden zur Zeit der damaligen Genehmigungen städtebaulich als unschädlich bewertet und beim Künstlerbedarf überwog die Großhandelsnutzung. Die schutzwürdigen Interessen der Gewerbetreibenden in den beiden Gebieten sind somit unterschiedlich zu bewerten. Zu berücksichtigen ist zudem, dass zum Zeitpunkt der Einzelhandelsgenehmigungen im Plangebiet M 81/3 im zentralen Bereich der Neu-Ulmer Innenstadt das Einkaufszentrum Glacis Galerie noch nicht existierte.

Aus Sicht der Stadt Neu-Ulm trifft der vorliegende Bebauungsplan M 81/3 i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eine gerechte Abwägung zwischen den grundgesetzlich geschützten privaten Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer und den öffentlichen Belangen des Gemeinwohls. Die städtebaulichen Ziele im Interesse der Allgemeinheit zum Schutz und der Entwicklung der Innenstadt mit dem heute bestehenden zentralen Einkaufszentrum Glacis Galerie sind heute höher zu gewichten als individuelle Eigentümerwünsche zur Erweiterung von Einzelhandelsverkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimente in einer städtebaulich nicht integrierten Lage in einem Gewerbe- und Industriegebiet., das bei den Genehmigungszeitpunkten des Einzelhandelsbetriebe in der nicht zentralen Lage des Plangebietes M 81/3 noch nicht existierte. Der Ausschluss zusätzlicher zentrenrelevanter Sortimente einschließlich Lebensmittel wirkt einer Gefährdung der Nahversorgung der Neu-Ulmer Bevölkerung entgegen. Dies entspricht den vom Stadtrat beschlossenen Empfehlungen des aktuellen Einzelhandelsgutachtens 2025. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Innenstadt von Neu-Ulm mit zahlreichen Nahversorgern, aber in deren unmittelbar konkurrierenden Nähe. Durch die verkehrsgünstige Lage des Plangebietes und der Möglichkeit großflächige kostenlose Kundenstellplätze anbieten zu können zielt ein zentrenrelevantes Einzelhandelsangebot nur auf motorisierte Kundschaft ab, um so den Kfz-Standortfaktor gegenüber der Innenstadt ausspielen zu können.

3.2.2 Sonstiges zu planungsrechtlichen oder örtlichen Festsetzungen

Über die im v.g. Kapitel genannten Festsetzungen hinaus trifft der vorliegende Bebauungsplan M 81/3 keine verbindlichen Festsetzungen. Hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit von Bauvorhaben wird auf die nach Rechtskraft der vorliegenden Teiländerung weiterhin gültigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne M 81 und M 128.2 verwiesen.

4. Flächenangaben

Das Plangebiet der Teiländerung umfasst eine Gesamtfläche von 4,33 ha.

Stadt Neu-Ulm
Dezernat 3 – Stadtplanung

Ausgefertigt:
Neu-Ulm, den …….....

……..
Katrin Albsteiger
Verbandsvorsitzende

AZ: 6102.01