Villingen-Schwenningen

Änderung

des Bebauungsplans

„Rammelswiesen“ (Teilbereich)

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 02.02.2006

Begründung

1. Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat am 24.10.12001 die „Erst Stufe zur Umsetzung des Leitbildes für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen“ (Sitzungsdrucksache (650) beschlossen. In diesem Sammelbeschluss über eine Vielzahl aufzustellender und zu ändernder Bebauungspläne bzgl. bestehender Gewerbe- und Industriegebietsflächen ist ebenfalls der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung erfasst.

Grundlage dessen ist die Leitbildentscheidung des Gemeinderates zur Einzelhandelsentwicklung (Sitzungsdrucksache 488) und ein GMA-Gutachten (Markt- und Standortuntersuchung). Dieses grenzt die integrierten Lagen zur vorrangigen Ansiedlung von Einzelhandel der Innenstädte ab, benennt die zentrenrelevanten Sortimente und empfiehlt die Festlegung deren Unzulässigkeit an dezentralen Standorten mit der Ausnahme der Nahversorgung im Lebensmittelbereich.

Die Steuerung ist nur mittels eines erstellten Zentrenkonzeptes und mit der beabsichtigten Bindung der Zulässigkeit des Einzelhandels in einzelnen Bebauungsplänen möglich. Zu diesem Zweck kann, nach § 1 Abs. 9 BauNVO – wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen – festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der zulässigen baulichen Anlagen zulässig sind. Ebenfalls kann die Einzelhandelsnutzung generell ausgeschlossen werden.

Mit dem hier vorliegenden Schritt der Umsetzung sollen analog der Zuordnung zu einem Nutzungsschema im vorliegenden Zentrenkonzept (siehe Anlage) eine Zonierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen vorgenommen werden. Dies sind laut Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsprojekten vom (21. Februar 2001), soweit es sich um den Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe handelt, bindende Vorgaben im Zuge der „Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung".

Daher betreffen sämtliche Änderungen (hier: Bebauungsplan „Rammelswiesen" (Teilbereich)) rechtskräftige Bebauungspläne mit zumindest in Teilflächen gewidmeten Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen. Darüber hinaus werden anhand des Zentrenkonzeptes weitergehende Zulässigkeitsvoraussetzungen für sämtliche gewidmete Gewerbe- und Industriegebietsflächen zur Umsetzung des Leitbildes getroffen.

2. Bestandsaufnahme – Bestandsschutz

Innerhalb des Planbereiches befinden sich überwiegend bebaute Grundstücke mit vorwiegend gewerblicher und industrieller Nutzung. Als Art der Nutzung ist Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzt gemäß § 8 bzw. §9 der Baunutzungsverordnung.

Zur Erfassung der wesentlichen Abwägungskriterien und der privaten Belange der Grundstückseigentümer sowie zur anzustrebenden Übereinstimmung der Leitbildziele mit den tatsächlichen Gegebenheiten wurden die Gewerbe- und Industriegebiete auf ihren Bestand hin untersucht. Damit sollen in der späteren Festsetzung auf gesamtstädtischer Ebene die reinen Produktionsstandorte unterschieden werden von den Nahversorgungszentren und den mit Einzelhandel bereits entwickelten dezentralen Lagen.

Besondere Berücksichtigung bedürfen die Eigentümerinteressen insoweit, als der Bebauungsplan mit den festgelegten Sortimentsbeschränkungen verschiedene Formen der Einzelhandelsnutzung künftig ausschließt. Hinsichtlich der betroffenen Grundeigentümer, die bereits solche Nutzungen aufgenommen haben, die nach den textlichen Festsetzungen künftig im Plangebiet aus städtebaulich gerechtfertigten Gründen ausgeschlossen sind, wird nicht nur der genehmigte Bestand ihrer Nutzungsmöglichkeiten im Sinne eines „passiven" Bestandschutzes gesichert. Sie erhalten vielmehr einen erweiterten Bestandsschutz nach der hierfür einschlägigen Rechtsnorm des § 1 Abs. 10 BauNVO. Dies dient der langfristig tragfähigen Betriebsführung und der Anpassung an zeitgemäße betriebswirtschaftliche Anforderungen.

Zu abwägungsfehlerfreien Ermittlung und Berücksichtigung der Nutzungsansprüche wurde der individuell vorhandene Bestand ermittelt und die Erfordernisse zur Sicherung einer zeitgemäßen Betriebsanpassung in die Abwägung eingestellt.

Die hierin zum Ausdruck kommende Gewichtung der gegenläufigen Interessen liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums einer planenden Gemeinde und ist von Rechts wegen nicht zu beanstanden. Nichts anderes gilt auch hinsichtlich der betroffenen Grundstückseigentümer, die bereits solche Nutzungen aufgenommen

haben, die nach den Festsetzungen künftig ausgeschlossen sind" (OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. vom 22. April 2004.).

Mittels der getroffenen Festsetzung ist ein *„hinreichend verlautbarer Wille des Plangebers"* (OVG NRW, a.a.O.) und ebenfalls eine dem Bestimmtheitsgebot entsprechende Festlegung getroffen, die sich am Bestand orientiert. Darin drückt sich ein Bekenntnis zum bereits entwickelten dezentralen Einzelhandelsstandort (auf Teilflächen entlang der Rottweiler Straße) aus, allerdings verbunden mit dem Planungsziel zum konsequenten Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente.

Im vorliegenden Fall befinden sich im Plangebiet auf den Grundstücken ein Lebensmittel-Discountmarkt, ein Möbelhandelsgeschäft und eine Verkaufstätte für Teppiche und Bodenbeläge. In einem Produktionsbetrieb befinden sich untergeordnete Aufstellungs- und Verkaufsräume für Lüftungstechnik und Ventilatoren.

Ein hinreichender Bestandsschutz zum Betrieblichen Erhalt und eine Bandbreite möglicher Nachnutzungen ist (auf den verschiedenen Flächen je nach ausgeübter Nutzung) durch den uneingeschränkten baurechtlichen Bestandsschutz und durch das Aufgehen (auf Teilflächen) in der allgemeinen Zulässigkeit (nicht-zentrenrelevanter Sortimente) gegeben.

3. Geplante Art der Nutzung

Das Plangebiet bietet für Gewerbe- und Industriebetriebe angemessenen Standortbedingungen, wie z. B. Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz. Noch zur Verfügung stehende Flächen sind aufgrund ihrer Größe, der Topographie und der Erschließung für Gewerbe- und Industriebetriebe verschiedener Art geeignet; mit der geplanten Änderung sollen insbesondere flächenintensive Einzelhandelsbetriebe zugunsten produzierender Gewerbebetriebe zurückgedrängt werden und damit der originären, arbeitsplatzintensiven Wirtschaftsform azyklisch zur derzeit geringen Nachfrage langfristige Standortpotenziale offengehalten werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist weiterhin

- die städtebaulich nicht gerechtfertigten Unterschiede der alten gegenüber den neueren Gewerbe/-Industriegebieten zu beseitigen, also die Überleitung alter Pläne an die neueste BauNVO zu vollziehen.

- Schaffung bzw. Erhaltung der Rahmenbedingungen für die Wirtschaftlichkeit der Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen (der beiden Innenstädte)

- Sicherung der Nahversorgung an bereits entwickelten und geeigneten Standorten zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung

Der § 11 Abs. 3 BauNVO sieht immanent auf Grundlage der derzeit gültigen Baunutzungsverordnung vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sein sollen. Maßgebend sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die (wohnortnahe) Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

Bei alledem sollen jedoch näher bestimmte, bestehende Einzelhandelseinrichtungen im Rahmen des Bestandschutzes gesichert bleiben und Möglichkeiten der baulichen Erneuerung und Erweiterung offen stehen.

Damit sind ausreichende Nutzungsmöglichkeiten im gewerblich-/industriellen Bereich und auch nach den nach Sortimenten weiter eingeschränkten Branchen an Einzelhandelsbetrieben gegeben; eine Existenzgefährdung bestehender Betriebe ist somit auszuschließen. Dabei wird ebenfalls das grundlegende Ziel zum Schutz lebendiger Innenstädte erreicht und insbesondere die städtebaulich negativ wirksame großflächige Einzelhandelsform ausgeschlossen.

4. Konkretisierung der Planungsziele

Das gemäß Zentrenkonzept abgestufte, räumliche Verteilungssystem sich ergänzender Angebote in der Gesamtstadt erlaubt den Umkehrschluss die restriktive Handhabung in den originären Gewerbe-/Industriegebieten.

Damit wird der Steuerungsanspruch der Gemeinde beibehalten, ohne bestehende Einzelhandelsnutzungen zu „zementieren". Diese haben hinsichtlich der Nahversorgung der angrenzenden Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete eine anhaltende Funktion im städtebaulichen Gefüge und sollen daher nicht nur in ihrem Bestand sondern auch in der zeitgemäßen Betriebsführung nicht behindert werden. Im Gegenteil sind auf den Teilflächen des Gewerbegebiets (**GE 1**) Ergänzungen zur weiteren Entwicklung des Standorts und des Angebots zulässig.

Im vorliegenden Fall der Teilflächen des Gewerbe- und Industriegebiets (GE/GI 2) betrifft der Ausschluss weitgehend die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben; Ausnahmen bilden sogenannte atypische Sortimentsgruppen und Branchen, die originär aufgrund des Produktionszusammenhangs in Gewerbegebieten und aufgrund der Flächengröße bei eingeschränkter Flächenumsatzleistung bzw. umfangreicher Ausstellungsfläche in Gewerbegebieten und nicht in den räumlich begrenzten Innenstädten ihren Standort finden.

Hinsichtlich der von der Sortimentsbeschränkung ausgenommenen Verkaufsstellen für eigenproduzierte Waren wurden Flächenbegrenzungen eingebracht, die städtebaulich negative Auswirkungen wiederum ausschließen.

Für die im Produktionszusammenhang direkt veräußerten Produkte tritt keine weitere Sortimentsgliederung in Kraft. Vielmehr sollen bewusst bestimmte Produktionsformen bzw. die Nahversorgung mit den getroffenen Regelungen gefördert werden. Aus diesem Grunde kann sich die Zulässigkeit zur Vermeidung städtebaulicher Auswirkungen aber nur auf untergeordnete Flächen erstrecken.

5. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes kann nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da mit der Art der Nutzung ebenfalls Grundzüge der Planung berührt sind. Gegenstand des Planverfahrens ist eine unselbständige textliche Planänderung; Im Zuge der durchzuführenden Verfahrensschritte wurde die Konkretisierung der Planungsziele und die Bestimmtheit der Festsetzungen und der Begründung aus einem anfänglichen Sammelverfahren mit Mustertexten zu einem individualisierten Verfahren entwickelt, um die anzustrebende Eindeutigkeit und Bestimmtheit der Planänderung zu erreichen.

6. Kosten

Kosten entstehen durch die Planänderungen nicht. Auswirkungen sind lediglich auf die Prioritätenbildung der erforderlichen Verwaltungsleistungen absehbar und durch die umfangreichen Vorarbeiten bereits wirksam.