



Änderung des Bebauungsplans „Schalmen“ 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 24.10.2001 die „Erste 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 Leitbilderscheingung 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 Bau NVO – 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 Zentralkonzept (Siehe Anlage) eine Zonierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen vorgenommen werden.

Dies sind laut Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (vom 21. Februar 2001), soweit es sich um den Abschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe handelt, bindende Vorgaben im Zuge der „Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung“.

Daher betreffen sämtliche Änderungen 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 der Planbereiche befinden sich überwiegend bebaute Grundstücke mit ausschließlich gewerblicher Nutzung. Als Art der Nutzung ist Gewerbegebiet festgesetzt gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung. Zur Erfassung der wesentlichen Abwägungskriterien und der privaten Belange der Grundstückseigentümer sowie zur anstrebenden Übereinstimmung der Leitbildziele mit den tatsächlichen Gegebenheiten wurden die Gewerbe- und Industriegebiete auf ihren Bestand hin untersucht. Damit sollen in der späteren Festsetzung 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 Sortimentbeschränkungen verschiedene Formen der Einzelhandelsnutzung künftig ausschließt. Zur abwägungsfehlerfreien Ermittlung und Berücksichtigung der Nutzungsansprüche wurde der individuell vorhandene Bestand ermittelt und die anlagenbezogenen Erweiterungsmöglichkeiten und –erfordernisse zur Sicherung einer zeitgemäßen Betriebsanpassung in die Abwägung eingestellt.

Im vorliegenden Fall befinden sich im Plangebiet keine bestehenden Hauptnutzungen, die aufgrund der getroffenen Festsetzungen in die Unzulässigkeit überführt würden. Durch den Eigentümer wurde in den Beteiligungsverfahren vorgebracht, dass zur zeitgemäßen Betriebsführung eine Ausstellungs- und Verkaufsfläche zum Vertrieb der Produkte ebenfalls gehöre. Diesen Bestandsschutzinteressen wurde durch die Fixierung eines erweiterten Bestandsschutzes gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Rechnung getragen.

3. Geplante Art der Nutzung

Das Plangebiet bietet für Gewerbebetriebe angemessene Standortbedingungen, wie z.B. Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Noch zur Verfügung stehende Flächen sind aufgrund ihrer Größe, der Topographie und Erschließung für Gewerbebetriebe 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 offen gehalten werden.