Villingen-Schwenningen

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 24.10.2001die „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 Leitbilderscheinung 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 Ausschluss 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 Umset zung 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.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist weiterhin

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

Der § 11 Abs. 3 Bau NVO 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 , au den Verkehr, auf die (wohnortnahe) Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

Damit sind ausreichende Nutzungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich und auch 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 beigefügten Zentrenkonzept abgestufte, räumliche Verteilungssystem sich ergänzender Angebote erlaubt im Umkehrschluss die restriktive Handhabung in den originären Gewerbegebieten. Damit wird der Steuerungsanspruch der Gemeinde beibehalten.

Im vorliegenden Fall 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 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.

Gerade die eigenständige Strahlkraft „repräsentativer Angebotsgestaltung“ soll hinter dem Produktionsbezug der direkt veräußerten Angebote als „Mitnahmemöglichkeit“ zurückstehen. Die gewählten Flächenbegrenzungen gehen auf Annahmen und Vergleichsmaßstäbe zurück, die gewährleisten, dass bei diesen Größenverhältnissen keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten sind.

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 wird die Konkretisierung der Planungsziele und die Bestimmtheit der Festsetzungen und er Begründungen aus einem anfänglichen Sammelverfahren mit Mustertexten zu einem jeweils individualisierten Verfahren entwickelt, um die anzustrebende Eindeutigkeit und Bestimmtheit der jeweiligen 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.