



Begründung Villingen–Schwenningen

Änderung des Bebauungsplanes „Niederwiesen“ im Stadtbezirk Villingen

vom 18.08.2009

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 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 Innerstädte 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 mittlerweile vollzogenen Schritt der Umsetzung (Satzungsbeschluss, Inkrafttreten) sollten analog der Zuordnung zu einem Nutzungsschema im zu Grunde liegenden Zentrenkonzept eine Zonierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen vorgenommen werden. Dies waren 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 betrafen sämtliche Änderungen rechtskräftige Bebauungspläne mit zumindest **in Teilflächen gewidmeten Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen**.

2. Geplante Art der Nutzung

Das Plangebiet bietet (in Teilflächen) für Gewerbebetriebe angemessene Standortbedingungen, wie z.B. Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Noch zur Verfügung stehende Flächen sind auf Grund ihrer Größe, der Topografie und Erschließung für Gewerbebetriebe verschiedener Art geeignet; mit der geplanten Änderung sollten insbesondere flächenintensive Einzelhandelsbetriebe zugunsten produzierender Gewerbebetriebe zurückgedrängt werden und damit der originären, arbeitsplatzintensiven Wirtschaftsform azyklisch zur derzeit geringen Nachfrage langfristige Standortpotentiale offen gehalten werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung war weiterhin

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

Damit sind ausreichende Nutzungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich und auch nach den nach Sortimenten weiter eingeschränkten Branchen an Einzelhandelsbetrieben gegeben. Dabei wird ebenfalls das grundlegende Ziel zum Schutz lebendiger Innenstädte erreicht und insbesondere die städtebaulich negativ wirksame großflächige Einzelhandelsform ausgeschlossen.

3. Konkretisierung der Planungsziele

Das gemäß Zentrenkonzept abgestufte, räumliche Verteilungssystem sich ergänzender Angebote erlaubt im Umkehrschluss die restriktive Handhabung in den originären Gewerbegebieten. Damit wird der Steueranspruch der Gemeinde beibehalten, ohne bestehende Einzelhandelsnutzungen zu „zementieren“. Diese haben hinsichtlich der Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete eine anhaltende Funktion im städtebaulichen Gefüge und sollen daher nicht nur in ihrem Bestand sondern auch in der zeitgemäßen betrieblichen Entwicklung nicht behindert werden.

Im vorliegenden Fall betrifft der Ausschluss **in den Gewerbegebietsteilen** somit ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Bereits in den Offenlagebeschlüssen zur Leitbildumsetzung (in einzelnen Bebauungsplanänderungen) war die Intention wiedergegeben:

„Die Änderung der Bebauungspläne kann dabei mit Textänderungen und Musterfestsetzungen durchgeführt werden. Dabei kann sich der Regelungsinhalt auf die Feinsteuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränken. **Im vorliegenden Fall der weitgehend bebauten Gewerbegebiete** (hier: Teilfläche) **bleiben die sonstigen Zulässigkeitsvoraussetzungen unberührt.**“

Dennoch führten die im Folgenden wiedergegebenen Festsetzungsformulierungen zu Missverständnissen und unterschiedlichen Interpretationen der Wirkungsweise. Dies betraf die vermeintliche Zulässigkeit der im Gesetzeslaut des § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Festsetzungen über die Gewerbegebietsflächen. Daher soll mit der nunmehr betriebenen redaktionellen Anpassung der Festsetzungsformulierung der Zweifel über die inhaltliche Wirkung ausgeräumt werden.

Die lediglich redaktionelle Änderung der Formulierungen umfasst keine geänderte Satzungswirkung bzw. tangiert somit nicht Grundzüge der Planung. Vielmehr trägt sie ausschließlich dem Bestimmtheitsgebot der Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung.

4. Verfahren

Zur Änderung des Bebauungsplanes wird ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zur Behebung von Fehlern durchgeführt und rückwirkend in Kraft gesetzt.

Hierzu wird eine erneute Offenlage durchgeführt; gemäß § 4a, Abs. 3, Satz 3 BauGB wird die Dauer der Auslegung dabei auf zwei Wochen verkürzt. Während dieser Auslegungsfrist können entsprechende Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen schriftlich oder zur Niederschrift im Amt für Stadtentwicklung vorgebracht werden.

Im Zuge der durchzuführenden Verfahrensschritte (erneute Offenlage, Satzungsbeschluss) wird die Konkretisierung der Planungsziele und die Bestimmtheit der Festsetzungen und der Begründungen in einem jeweils individualisierten Verfahren entwickelt, um die anzustrebende Eindeutigkeit und Bestimmtheit der Planänderung zu erreichen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (bisherige Formulierung unterstrichen)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Baugebiete

1. Misch(MI)-Gebiete gem. § 6 BauNVO
2. (Eingeschränkte) Gewerbe (GEE)-Gebiete gem. § 8 BauNVO

**1.1 Einschränkung Mischgebiet
(§ 6 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Von den allgemeinen zulässigen Nutzungen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügsstätten sind unzulässig.

**1.2 Einschränkung Gewerbegebiet (GEE 1)
(§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 – 9 BauNVO)**

Im GEE 1 sind zulässig alle Betriebe und Einrichtungen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

- Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig für den Verkauf nicht innenstadtrelevanter Sortimente entsprechend der als Anlage beiliegenden Sortimentsliste zum Leitbild für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen (Gemeinderatsdrucksache 488 vom 03.04.2001). Innenstadtrelevante Randsortimente sind nur bis max. 5% der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch bis max. 350 qm Verkaufsfläche zulässig.
- Der Verkauf von eigenproduzierten Waren ist im Gewerbegebiet als Laden und Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis maximal 100 qm) zulässig.

1.3 Einschränkung Gewerbegebiet (GEE 2) (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 – 9 BauNVO)

Im GEE 2 sind zulässig alle Betrieben und Einrichtungen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

- Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.
- Ausnahmsweise kann/ können folgende(s) Sortiment(e) zugelassen werden:
 - a) Kfz-/ Motorrad-/Moped-Handelsbetriebe, sowie Betriebe für entsprechendes Zubehör und Reifenhandel
 - b) Baustoffhandel,
 - c) Brennstoffe, Mineralölhandel,
 - d) Gartenbedarf
- Der Verkauf von eigenproduzierten Waren ist im Gewerbe-/ Industriegebiet als Laden und Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis maximal 100 m² zulässig).

1.4 Anlagenbezogener erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Entgegen der Nutzungseinschränkung ist im Gewerbegebiet (GEE 1 und GEE 2) eine Betriebserweiterung der vorhandenen Anlagen zulässig:

- Nur auf den Flurstücken mit den Flst.-Nr. 2068/11 und 2068/13, 2083/30, 2085/1 und 2068/1 und
- wenn die Art der Nutzung weiterhin der zur Zeit des Satzungsbeschlusses genehmigten Nutzung entspricht
- nur als Anbau, wenn das Maß der baulichen Nutzung (die durch Hauptanlagen tatsächlich überbaute Grundfläche) in einer endgültigen ausgebauten Größe im Vergleich zum genehmigten Vorhaben (zur Zeit des Satzungsbeschlusses) dieses nicht mehr als um 20% übersteigt. Die Erweiterung der Verkaufsflächen wird ebenfalls auf maximal 20% beschränkt.

Entgegen den Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet (GEE 1 und GEE 2) ist eine Erneuerung der Betriebsanlagen eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes ausnahmsweise zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (geänderte Formulierung unterstrichen)

**2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Baugebiete

3. Misch(MI)-Gebiete gem. § 6 BauNVO

4. (Eingeschränkte)Gewerbe(GEE)-Gebiete gem. § 8 BauNVO

**2.1 Einschränkung Mischgebiet
(§ 6 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Von den allgemeinen zulässigen Nutzungen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

**1.2 Einschränkung Gewerbegebiet (GEE 1)
(§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 – 9 BauNVO)**

Im GEE 1 regelt sich die Zulässigkeit nach § 8 BauNVO. Davon abweichend gelten die folgenden Einschränkungen:

- Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig für den Verkauf nicht innenstadtrelevanter Sortimente entsprechend der als Anlage beiliegenden Sortimentsliste zum Leitbild für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen (Gemeinderatsdrucksache 488 vom 03.04.2001). Innenstadtrelevante Randsortimente sind nur bis max. 5% der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch bis max. 350 qm Verkaufsfläche zulässig.
- Der Verkauf von eigenproduzierten Waren ist im Gewerbegebiet als Laden und Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis maximal 100 qm) zulässig.

1.3 Einschränkung Gewerbegebiet (GEE 2) (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 – 9 BauNVO)

Im GEE 2 regelt sich die Zulässigkeit nach § 8 BauNVO. Davon abweichend gelten die folgenden Einschränkungen:

- Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.
- Ausnahmsweise kann/ können folgende(s) Sortiment(e) zugelassen werden:
 - a) Kfz-/ Motorrad-/Moped-Handelsbetriebe, sowie Betriebe für entsprechendes Zubehör und Reifenhandel
 - b) Baustoffhandel,
 - c) Brennstoffe, Mineralölhandel,
 - d) Gartenbedarf
- Der Verkauf von eigenproduzierten Waren ist im Gewerbegebiet als Laden und Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis maximal 100 m² zulässig).

1.4 Anlagenbezogener erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Entgegen der Nutzungseinschränkung ist im Gewerbegebiet (GEE 1 und GEE 2) eine Betriebserweiterung der vorhandenen Anlagen zulässig:

- Nur auf den Flurstücken mit den Flst.-Nr. 2068/11 und 2068/13, 2083/30, 2085/1 und 2068/1 und
- wenn die Art der Nutzung weiterhin der zur Zeit des Satzungsbeschlusses genehmigten Nutzung entspricht und
- nur als Anbau, wenn das Maß der baulichen Nutzung (die durch Hauptanlagen tatsächlich überbaute Grundfläche) in einer endgültigen ausgebauten Größe im Vergleich zum genehmigten Vorhaben (zur Zeit des Satzungsbeschlusses) dieses nicht mehr als um 20% übersteigt. Die Erweiterung der Verkaufsflächen wird ebenfalls auf maximal 20% beschränkt.

Entgegen den Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet (GEE 1 und GEE 2) ist eine Erneuerung der Betriebsanlagen eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Mit der redaktionellen Anpassung wird verdeutlicht, dass Abweichungen gemäß § 1 Abs. 5 – 9 BauNVO von den Zulässigkeitsbestimmungen des Gebietstyps der Baunutzungsverordnung ausschließlich die aufgeführten Einzelhandelsnutzungen betreffen.

Gliederung von Sortimenten für Villingen-Schwenningen nach
Zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel incl. Lebensmittelhandwerk* - Reformwaren - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken - Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel) Kosmetika, Apothekenwaren - Schnittblumen, zoologischer Bedarf - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/ Handarbeit, Stoffe, sonstige Textilien - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren incl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie - Spiel- und Schreibwaren, Bücher, Bastelartikel - Sportartikel (incl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte wie z.B. Surfboards, Fahrräder - Nähmaschinen und Zubehör u.ä. - Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren** - Beleuchtungskörper für den Haushaltsbedarf*** - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Fotogeräte, Videokamera, Fotowaren - Musikalienhandel, Ton- und Bildträger - Optische und feinmechanische Erzeugnisse - Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektronikgeräte sowie Geräte der Telekommunikation (sog. Henkelware) - Elektrogroßgeräte im Bereich der „weißen Ware“ (z.B. Herde, Öfen, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik)*** - Elektrogroßgeräte im Bereich der braunen Ware (z.B. Stehgeräte)*** - Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör**	- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und –ausstattung, Sanitär/ Fliesen, Rollläden. Gitter, Rollos, Markisen - Möbel/ Küchen/ Büromöbel - Elektroinstallationsbedarf - Teppiche/ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tape ten, Malereibedarf - Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen - Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä. - Campingartikel - Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse - Kfz/ Motorräder/ Mopeds/ Kfz- Zubehör/ Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör - Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder) - Antennen/ Satellitenanlagen - Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (mit überwiegend auf Privathaushalte ausgerichteter Struktur)***
* Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante Sortimente, dennoch werden sie oft in innenstadtuntypischen Betriebsformen (SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte) angeboten, die auf Großmengeneinkäufe ausgelegt sind. Im Falle von An- bzw. Umsiedlungsuntersuchungen sind daher Einzelfallentscheidungen notwendig. ** Abwägungsspielraum im Rahmen von Randsortimenten gegeben. *** Vorschlag der Verwaltung abweichend vom GMA-Vorschlag Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2000	