Villingen–Schwenningen

# (Einfacher) Bebauungsplan (2. Änderung)

# „Niederwiesen“

## im Stadtbezirk Villingen

**vom 16.06.2016**

## Begründung

Problemstellung

In Villingen-Schwenningen, wie mittlerweile in vielen anderen Städten unterschiedlicher Größen, häufen sich die Anträge auf die Errichtung von Spielhallen insbesondere in Gewerbegebieten.

Das Bundesverwaltungsgericht hat aktuell eine verbreitete Ansicht zum Ausdruck gebracht: *"Es entspricht einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz, dass sich Vergnügungsstätten negativ auf ihre Umgebung auswirken können."*

Vergnügungsstätten –und insbesondere Spielhallen- wird ein erhebliches Störpotenzial zugesprochen, das diese Nutzungsform an nahezu allen Standorten als problematisch erscheinen lässt.

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat daher am 28.09.2011 den Selbstbindungsbeschluss zur Vergnügungsstättenkonzeption zur räumlichen Steuerung von Spielhallen/Vergnügungsstätten gefasst.

Der Gemeinderat hat damit die Verwaltung beauftragt, das Vergnügungsstättenkonzept mit den räumlichen Einschränkungen und Zielformulierungen (s.u.) in der allgemeinen Zulässigkeitsprüfung und zur bedarfsgerechten Umsetzung in Bebauungsplänen anzuwenden.

## 1. Erläuterung der allgemeinen Grundlagen der Planung

Hier besteht demnach Bedarf für eine konzeptionelle Herangehensweise zur Steuerung der Zulässigkeit. Nur auf dieser Grundlage können die durch Spielhallen ausgelösten städtebaulichen Probleme zutreffend erfasst und die Standorte effektiv gesteuert werden, ohne in den Verdacht einer Verhinderungsplanung zu geraten. Dafür bedarf es zunächst der Erarbeitung eines städtebaulich begründeten Spielhallenkonzepts für die ganze Gemeinde und danach dessen rechtssicherer Umsetzung in Bebauungspläne.

Grundlage dessen ist ein Gutachten des Büros Dr. Acocella zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten. Die Steuerung ist nur mittels eines solchen erstellten Vergnügungsstättenkonzeptes und mit der beabsichtigten Regelung der Zulässigkeit der Standorte bzw. der Nutzungsart (von Vergnügungsstätten allgemein) und damit der verschiedenen Betriebsformen in einzelnen Bebauungsplänen möglich. Zu diesem Zweck kann, nach § 1 Abs. 5 BauNVO –wenn städtebauliche Gründe vorliegen – festgesetzt werden, dass nur bestimmte Nutzungsarten der allgemein zulässigen (bzw. der hier ausnahmsweise zulässigen) zugelassen werden können (gebietsbezogener Ausschluss von Vergnügungsstätten).

Eine Gemeinde darf mit den Mitteln der Bauleitplanung keine eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86).

Ein Totalausschluss ist somit nicht möglich. Daher ist es notwendig Bereiche bzw. Gebiete innerhalb von Villingen-Schwenningen zu definieren, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das Vergnügungsstättenkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf Vergnügungsstätten bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Vergnügungsstättenkonzept und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen.

Zusammenfassung:

Eine **gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption** stellt ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau-) rechtliche Planungssicherheit erreicht.

Vergnügungsstätte ist ein Sammelbegriff für Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebs bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

2. Geplante übergeordnete stadträumliche Steuerung

Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch deren Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Mit der vorliegenden Ausarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes wurde ein weiterer wesentlicher inhaltlicher Baustein für die anstehende bauleitplanerische Umsetzung erarbeitet.

Mittlerweile wird neben der immissionsrechtlichen Relevanz (in Abend- und Nachtstunden) von Vergnügungsstätten ein weiterer Aspekt angesprochen, der mit dem Schlagwort des "Trading-down-Effekts" belegt wird. Vergnügungsstätten wird damit entgegengehalten, sie führten zu einer Verdrängung anderer hochwertiger Nutzungen und begründeten die Gefahr eines "Umkippens" ganzer Baugebiete.

Im Falle eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) können im Besonderen Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen, aufgezeigt werden. Daher sieht die Strategie einer Spielhallenkonzeption hier vor, Spielhallen **nur dort zuzulassen, wo sie ohnehin schon allgemein zulässig sind** und in den Gebieten, in denen sie nur ausnahmsweise und/ oder mit Beschränkungen zulassungsfähig sind (Gewerbe-, wohngeprägte Misch-, Dorf- und besondere Wohngebiete), explizit auszuschließen.

Die entsprechende Strategie wird auf das Stadtgebiet umgesetzt, so dass sich daraus entsprechende Gebiete mit den entsprechenden Standortqualifikationen ableiten lassen. Wesentlicher Bestandteil bei der Bewertung der verschiedenen Steuerungsstrategien sind wie beim Einzelhandelskonzept die Entwicklungsskizzen für die beiden Innenstädte.

Aus Gründen der bisherigen räumlichen Verteilung dieser Nutzungen, der allgemeinen Zulässigkeit und der bisherigen Regelungsinhalte in Kerngebieten sowie der städtebaulichen Verträglichkeit bei einer restriktiven Handhabung ist die mit dem Konzept dargelegte Konzentration auf einzelne Innenstadtlagen bei komplettem Ausschluss peripherer Lagen der strategisch geeignete Weg zur Standortsteuerung.

Auch in Villingen kann bereits eine Konzentration der Vergnügungsstätten auf den Innenstadtbereich festgestellt werden. Lediglich im Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße (Ifängle), nördlich der Villinger Innenstadt befindet sich eine Spielhalle, ebenso wie im innenstadtnahen Gewerbegebiet Goldenbühlstraße. In der gutachterlichen Untersuchung hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten insbesondere in den Innenstadt-Randlagen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte, die u.U. zu "Trading-DownProzessen" führen können, gilt es dadurch zu vermeiden, Vergnügungsstätten bewusst in die starken und robusten Hauptgeschäftslagen zu steuern.

Zusammenfassung:

In allen anderen Gewerbegebieten, sonstigen Gewerbelagen und (innenstadtnahen) Mischgebieten sowie an den Hauptstraßen der Stadteingänge sind insbesondere Vergnügungsstätten nicht verträglich, wie die gebietsspezifischen Begründungen gezeigt haben. Zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und des Bodenpreisgefüges in den jeweiligen Gebieten sind z.B. Spielhallen und Wettbüros mit den Mitteln der Bauleitplanung auszuschließen.

Vergnügungsstätten sind in allen Gebietskategorien auszuschließen. Vergnügungsstätten sind in den jeweils abgegrenzten Bereichen der Hauptgeschäftsbereiche ausnahmsweise zulässig.

## 3. Konkretisierung der örtlichen Planungsziele

Während in vielen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach der Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Verordnungsgeber nicht vorgesehen[37], daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide als in den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn nicht andere städtebaulichen Gründe angeführt werden.

Städtebauliche Gründe nach § 15 BauNVO sind gegeben, wenn die strittigen Nutzungen nach "Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Baugebiets widersprechen". Weiterhin zu Unzulässigkeiten führen Störungen oder Belästigungen innerhalb des Gebiets oder für benachbarte Gebiete. Auch sogenannte "Trading-Down-Effekte" können als Versagensgründe angeführt werden, wenn dargestellt werden kann, dass eine Vergnügungsstätte für eine angestrebte städtebauliche Entwicklung abträgliche Wirkung hat.

**Allgemeine Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Misch-/Gewerbegebieten:**

- der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen,

- der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in GE (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung),

- der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten

**(Eingeschränktes) Gewerbegebiet Niederwiesenstraße**

Das Gebiet Niederwiesenstraße liegt unmittelbar südlich des Villinger Stadtzentrums westlich des Gewerbegebietes Lantwattenstraße und wird von diesem durch die Brigach getrennt. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über den Ring Villingen an die B33 nach Offenburg bzw. via Schwenningen an die A81. Das Gebiet ist dem Augenschein nach älteren Ursprungs und ist hinsichtlich seiner Nutzung und Struktur recht heterogen. Der nördliche Teil entlang der Niederwiesenstraße bis zum Kuthmühleweg weist eine dichte Bebauung und eine Mischung von Handels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, durchsetzt mit Wohnen, auf. Der südliche Teil der Niederwiesenstraße ist erheblich extensiver genutzt, mit großen Frei- und Parkflächen und einem deutlichen Anteil von Einzelhandelsnutzung.

Der östliche Teil entlang der Straße "Unterer Dammweg" ist ebenfalls sehr extensiv genutzt und hat eine deutlich ungeordnete Entwicklung genommen mit Betrieben, die zum Teil weit im Blockinnenbereich liegen. Nutzungsmäßig findet sich hier ein hoher Anteil von extensiven Nutzungen wie Lagerflächen, Entsorgungsgewerbe und Abstellmöglichkeiten z.B. für Karnevalswagen. Hier ist die Nutzung deutlich unter- wertig, dementsprechend ist auch die Infrastruktur unvollständig ausgebaut. Der hohe Anteil ungenutzter und extensiv genutzter Flächen im Bereich südlich der Kutmühlenstraße kann eine Nachverdichtung sinnvoll erscheinen lassen, die aber mit der Umsetzung verschiedener Betriebe einhergehen müsste. Ansonsten erscheint das Gebiet stabil.

Auf der anderen Seite verfügt die Stadt hier über Gewerbegebietsflächen bzw. Standorte mit Zukunftspotenzial, die ein verträgliches Bodenpreisniveau aufweisen. Das Bodenpreisniveau ist nicht nur für Existenzgründer und Start-Up-Firmen wichtig, sondern auch für die Standortfindung größerer Betriebe von Bedeutung. Dieser Standortfaktor ist für die Stadt, die grundsätzlich über begrenzte Entwicklungsoptionen für Gewerbeflächen verfügt, sehr wichtig. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit, besteht jedoch die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da sie in der Lage sind andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringer Ertragsstärke zu verdrängen. Überdies sind weitere Konfliktpunkte zu beachten wie z.B. die Störungen von angrenzenden Wohnfunktionen.

Zusammenfassung:
Vergnügungsstätten sind in allen Teilbereichen nicht verträglich anzusiedeln. Im nördlichen Teilbereich sind Gewerbetriebe zum Schutz der Handwerksbetriebe und der Wohnfunktion auszuschließen. Im südlichen Teilbereich sind Vergnügungsstätten zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und der Gebietstypik auszuschließen.

## 4. Planungsrechtliche Steuerung/ Verfahren/ Sicherung der Planungsziele

Mit den zuvor formulierten Zielstellungen und Untersuchungen des beigefügten Vergnügungsstättenkonzeptes steht nunmehr die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an. Hierzu werden die Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgehängt.

Im Zuge der durchzuführenden Verfahrensschritte (Offenlage, Satzungsbeschluss) wird die Konkretisierung der Planungsziele und die Bestimmtheit der Festsetzungen und der Begründung in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB entwickelt. Die Festsetzungen (Änderungen) werden im Folgenden einzeln begründet.

Das Verfahren zur Textänderung (Ergänzung) stellt eine unselbständige Änderung des bestehenden Planungsrechts an dieser Stelle dar. Mithin werden lediglich ergänzende Festsetzungen getroffen; die bisherigen Festsetzungen gelten weiterhin. Eine geänderte Bezugnahme auf Rechtsgrundlagen wird nicht vorgenommen.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist daher vorgesehen, für den Bereich der Niederwiesenstraße durch Umsetzung des Aufstellungsbeschlusses ein Planänderungsverfahren mit dem Ziel des Ausschlusses von Vergnügungsstätten herbeizuführen. Gleichzeitig wurde die Entscheidung über eine konkrete Bauvoranfrage für die Dauer von 12 Monaten nach § 15 BauGB ausgesetzt. Dieser Zeitraum soll dazu genutzt werden, das Planänderungsverfahren zur Rechtskraft zu bringen, damit die Bauvoranfrage abschlägig beschieden werden kann.

## 5. Erläuterung der textlichen Festsetzungen

### 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 allgemein 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.
- **Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.**

## 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 produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis maximal 100 qm) zulässig.
- **Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.**

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

Entgegen den Nutzungsbeschränkungen 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 2086/1

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 endgültig ausgebauten Größe im Vergleich zum genehmigten Vorhaben (zur Zeit des Satzungsbeschlusses) dieses nicht mehr als um 20 % übersteigt. Die Erweiterung der Verkaufsfläche wird ebenfalls auf maximal 20 % beschränkt.

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

# A. HINWEISE

Geologie, Hydrologie

1. Im Zuge von Bauarbeiten wird frühzeitige geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2. Mit geringen Grundwasserflurabständen in der Brigachaue muss gerechnet werden.

3. Auf dem Flurstück Nr. 2097 befindet sich eine Quellfassung zur Abführung des anfallenden Grund- und Oberflächenwassers. Bei einer Bebauung des Grundstücks ist auf besondere Vorkehrungen zur Drainage/Ableitung des Quellwassers zu achten. Die vorgesehene Bebauung und entsprechende Maßnahmen sind daher mit der Unteren Wasserbehörde abzusprechen.

4. Sofern Erdwärmesonden geplant sein sollten, sind die Bohrungen zur Vermeidung eines Kurzschlusses von verschiedenen Grundwasserleitern mit einer durchgehenden Ringraumabdichtung zu versehen.

Der GMA-Gliederungsvorschlag für Villingen-Schwenningen nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten

| **Zentrenrelevante Sortimente** | **Nicht-zentrenrelevante Sortimente** |
|---|---|
| - Nahrungs- und Genussmittel incl. Lebensmittelhandwerk*<br>- Reformwaren<br>- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken<br>- Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel) Kosmetika, Apothekerwaren<br>- Schnittblumen, zoologischer Bedarf<br>- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien<br>- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren incl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie<br>- Spiel- und Schreibwaren, Bücher, Bastelartikel<br>- Sportartikel (incl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z.B. Surfboards, Fahrräder<br>- Nähmaschinen und Zubehör u.ä.<br>- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren**<br>- Beleuchtungskörper für den Haushaltsbedarf***<br>- Uhren, Schmuck, Silberwaren<br>- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren<br>- Musikalienhandel, Ton- und Bildträger<br>- optische und feinmechanische Erzeugnisse<br>- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektronikgeräte sowie Geräte der Telekommunikation (sog. Henkelware)<br>- Elektrogroßgeräte im Bereich der "weißen" Ware (z.B. Herde, Öfen, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik)***<br>- Elektrogroßgeräte im Bereich der braunen Ware (z.B. sog. Stehgeräte)***<br>- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör** | - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär/Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen<br>- Möbel/Küchen/Büromöbel<br>- Elektroinstallationsbedarf<br>- Teppiche/Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf<br>- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen<br>- Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.<br>- Campingartikel<br>- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse<br>- Kfz/Motorräder/Mopeds/Kfz-Zubehör/Rasenmäher, Motorad- und Fahrradzubehör<br>- Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder)<br>- Antennen/Satellitenanlagen<br>- 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. Umsiedlungsgesuchen 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

Begründung:

Vergnügungsstätten sind in allen Teilbereichen des gegliederten Misch-/ Gewerbegebietes nicht verträglich anzusiedeln. Im nördlichen Teilbereich sind Gewerbetriebe zum Schutz der Handwerksbetriebe und der Wohnfunktion auszuschließen. Im südlichen Teilbereich sind Vergnügungsstätten zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und der Gebietstypik auszuschließen.

Grundsätzlich sind in allen Gewerbegebieten, sonstigen Gewerbelagen und (innenstadtnahen) Mischgebieten sowie an den Hauptstraßen der Stadteingänge Vergnügungsstätten nicht verträglich, wie die gebietsspezifischen Begründungen gezeigt haben. Zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und des Bodenpreisgefüges sowie zur Vermeidung von "Trading-down"-Prozessen in den jeweiligen Gebieten und insbesondere im Gebiet "Niederwiesen" sind z.B. Spielhallen und Wettbüros mit den Mitteln der Bauleitplanung daher auszuschließen.