Villingen-Schwenningen

Änderung des Bebauungsplans

„Stadteinfahrt Nord“ (Teilb.)

im Stadtbezirk Villingen

vom 13.09.2004

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 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 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 Umsetzung des Leitbildes getroffen.

2. Bestandsaufnahme - Bestandsschutz

Innerhalb der Planbereiche befinden sich überwiegend bebaute Grundstücke mit vorwiegender 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 anzustrebenden 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 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 gegebene legale Bestand ihrer Nutzungsmöglichkeiten im Sinne eines "passiven" Bestandsschutzes gesichert. Sie erhalten vielmehr sogar einen erweiterten "aktiven" Bestandsschutz nach der hierfür einschlägigen Rechtsnorm des § 1 Abs. 10 BauNVO, wenn auch in den dargelegten Grenzen.

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 bestehende Nutzungen, die aufgrund der getroffenen Festsetzungen in die Unzulässigkeit überführt würden.

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 Topografie und 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 offen gehalten werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist weiterhin

- die städtebaulich nicht gerechtfertigten Unterschiede der alten gegenüber den neueren Gewerbegebieten 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)

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 bestehende Einzelhandelseinrichtungen im Rahmen des Bestandsschutzes gesichert bleiben und Möglichkeiten der baulichen Erneuerung und Erweiterung (letzteres in begrenztem Umfang) offen stehen. Zum Zweck der Wahrung bisheriger Nutzungsmöglichkeiten zur Vermeidung individueller Härten wurde ein anlagenbezogener erweiterter Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO in die Festsetzungen aufgenommen. Dies entspricht ebenfalls der Empfehlung des Regierungspräsidiums Freiburg für eine angemessene Regelung.

Damit sind ausreichende Nutzungsmöglichkeiten im gewerblichen 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 beigefügtem Zentrenkonzept abgestufte, räumliche Verteilungssystem sich ergänzender Angebote erlaubt im Umkehrschluss die restriktive Handhabung in den originären Gewerbegebieten.

Damit wird der Steuerungsanspruch 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 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.

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 der 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Baugebiete

1. Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

Begründung:

Die vorhandene bauliche Nutzung entspricht der Ausweisung des Gebietstyps „Gewerbegebiet“.

1.1 Einschränkung Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO)

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

- 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 produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis maximal 100 qm) zulässig.

Begründung:

Da die Gewerbe-/Industriegebietsflächen vorrangig dem produzierenden Gewerbe vorgehalten werden sollen, um weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren, sind die neben den Gewerbenutzungen möglichen Einzelhandelsnutzungen je nach Bestandserfassung und Lagegunst einzuschränken (Zonierung). Die sonstigen Festsetzungen entsprechen der Leitbildentscheidung des Gemeinderates zur Feinsteuerung der künftigen Zulässigkeit von Einzelhandel (Zentrenkonzept).

Hinweise

Geologie

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

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

Niederschlagswasser

Nach § 45 b Abs. 3 WG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 soll bei erstmaliger Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral beseitigt werden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen Flächen (Wege, Parkplätze etc.), die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichem Verkehr oder Emissionen aus dem Gewerbegebiet verunreinigt werden können, soll über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht versickert oder ortnah eingeleitet werden.

Für die Versickerung des einzelnen Bauvorhabens in Gewerbe-/ Industriegebieten ist nach der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht versickert werden.

Auf Altlastverdachtsflächen darf keine Versickerung durchgeführt werden.

Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist nur gegeben, wenn eine Versickerung oder ortnahe Einleitung nicht mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

Bodenschutz

Bei der im Geltungsbereich der Satzung vorgesehenen Bebauung sind die folgenden Gesichtspunkte des Bodenschutzes zu beachten:

Die Versiegelung ist gemäß § 1a(1) BauGB und § 4 (2) BodSchG auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sofern Parkplätze über ein Mindestmaß eingerichtet werden, ist ein Stellplatznachweis zu führen.

Wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, unversiegelte Pflaster, Schotterrasen) sind auf Park-, Stellplatz- und Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigt werden können, aufzubringen.

Durch (Flach-)dachbegrünung sollte die Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens genutzt werden.

Separate Behandlung von Mutterboden, d.h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Mutterbodens und abschließender Wiedereinbau als Bodenoberschicht

Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten.

Altlastenverdachtsflächen und Altlasten

Das Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen und Altlastflächen sind im Einzelfall abzuklären. Die daraus resultierenden Schlussfolgerungen werden im konkreten Einzelfall festgelegt.

Gewässerschutz

Beabsichtigte Bauvorhaben (Betriebserweiterungen), die gleichzeitig Gewässer (z. B. Uferrandstreifen) beeinträchtigen würden, sind nicht zulässig.

Villingen-Schwenningen, den 18. Oktober 2005

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister