



Änderung des Bebauungsplans "Neuer Markt" im Zentralbereich

vom 13.04.2005

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 war der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung nicht erfasst, da zum damaligen Zeitpunkt das Erfordernis für die Anpassung dieses relativ neuen Bebauungsplans nicht absehbar war. Dies hat sich mit der aktuellen Nachfragesituation und der Problematik zur standortgerechten Nutzung der Gewerbegrundstücke geändert.

Grundlage ist jeweils 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.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird durch den konsequenten Ausschluss der innenstadtrelevanten Sortimente sowohl dem Übermaßverbot (Beschränkung der Zulässigkeit lediglich soweit zum Schutz der Innenstadt erforderlich) Rechnung getragen, als auch dem oben dargestellten Leitbild entsprochen.

Die Steuerung und Anpassung an das Leitbild ist nur mittels des erstellten Zentrenkonzeptes und mit der beabsichtigten Bindung der Zulässigkeit des Einzelhandels in einer Bebauungsplanänderung 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.

Daher betreffen die Änderungen den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Teilflächen der gewidmeten Gewerbegebietsflächen.

2. Bestandsaufnahme - Bestandsschutz

Als Art der Nutzung ist im Planänderungsbereich 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 der Stadt insgesamt 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 wie im vorliegenden Fall.

Zur abwägungsfehlerfreien Ermittlung und Berücksichtigung der Nutzungsansprüche wurde der individuell vorhandene Bestand ermittelt und die Erweiterungsmöglichkeiten und –erfordernisse zur Sicherung einer zeitgemäßen Anpassung in die Abwägung (gegenüber eventuell auftretenden städtebaulichen Auswirkungen) eingestellt.

"Die hierin zum Ausdruck kommende Gewichtung der gegenläufigen Interessen liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums einer planenden Gemeinde und ist von Rechts wegen nicht zu beanstanden" (OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. vom 22. April 2004).

Mittels der getroffenen Festsetzung ist ein *"hinreichend verlautbarter Wille des Plangebers"* (OVG NRW, a.a.O.) und ebenfalls eine dem Bestimmtheitsgebot entsprechende Festlegung getroffen.

Im vorliegenden Fall befindet sich im Plangebiet des nunmehr zur Änderung anstehenden rechtskräftigen Bebauungsplans ein Einzelhandels(Fachmarkt)zentrum mit Baumarkt und ein Gartencenter mit Zoohandel in eigens gewidmeten Sondergebietsflächen. Die umfangreichen, in der Summenwirkung auf ca. 36.000 qm sich erstreckenden großflächigen Angebote (Agglomeration) mit breiter innenstadtrelevanter Angebotspalette stellen den ursprünglichen Planungswillen dar und relativieren die Bedeutung der angestrebten Anpassung der Regelungen in den betreffenden Gewerbegebietsteilen.

Die bisherigen Festsetzungen reduzieren die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf den Verkauf von motorisierten Gartengeräten und Krafträdern im Gewerbegebiet 2.

Die künftig vorgesehene Festsetzung erlaubt darüber hinaus die ausnahmsweise Ansiedlung (nach Einzelfallprüfung) mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit auf der dargestellten Teilfläche. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentrale Versorgung der Innenstädte sind daher im Zuge einer Verhältnismäßigkeitsprüfung und der Beachtung der Vermutungsregel des § 11 BauNVO auszuschließen.

3. Konkretisierung der Planungsziele (Zentrenkonzept)

Die räumliche Zonierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben orientiert sich an der Lage innerhalb der Gesamtstadt. Die Standorte der Nahversorgung beziehen sich daneben auf die Verkehrsgunst und die Nähe zu Wohnstandorten der Bevölkerung:

- Das räumliche Verteilungsmodell der Einzelhandelsversorgung sieht in den Innenstädten die Kernzonen(-gebiete) der allgemeinen Zulässigkeit aller (auch großflächiger) Einzelhandelsnutzungen.
- Im Bereich des **als Sondergebiet ausgewiesenen Fachmarktzentrum im Zentralbereich sind die Potenziale der überörtlichen Versorgung** in Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe vorhanden.
- Daneben sind dezentrale Einzelhandelsstandorte (1. Am Krebsgraben, 2. Niederwiesenstraße in Villingen, 3. Villingener Straße in Schwenningen) zur Unterbringung eines Bedarfs bestimmt, der die kleinteiligen Innenstädte ergänzen soll.

Dieses abgestufte System erlaubt bzw. erfordert im Umkehrschluss die restriktive Handhabung in den Gewerbegebieten. Dabei ergibt sich die Erforderlichkeit und Berechtigung der Einschränkung der Zulässigkeit in den Gewerbegebieten.

Daher ergibt sich aus dem Zentrenkonzept ein klares Bekenntnis zur Funktion des Fachmarktzentrums (als ausgewiesenes "Sondergebiet Einkaufszentrum") und seiner Umgebung zur **übergemeindlichen Versorgung**.

Zur angemessenen Wahrung der Interessen eines Oberzentrums ist neben der notwendigen Umsetzung restriktiver Instrumente zur Konzentration und Steuerung städtebaulicher Potenziale unbedingt gleichermaßen auf eine Ansiedlungsmöglichkeit für die gesamte Sortimentsbreite im Stadtgebiet zu achten.

Dies begründet einen Standort mit hoher Verkehrs- und Lagegunst in der überörtlichen Anbindung, reduziert jedoch für ergänzende Nutzungen die Angebotspalette auf tatsächlich für die Innenstädte aufgrund der Flächenintensität und des Kundenverhaltens untypische Sortimente.

4. 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 Gewerbebetriebe verschiedener Art geeignet. Mit der geplanten Änderung sollen gering flächenintensive Einzelhandelsbetriebe ebenfalls zugelassen werden.

Aus diesen Gründen soll in einem anzustrebenden Planänderungsverfahren des Bebauungsplans "Neuer Markt" ausschließlich die Zulässigkeit in der bisher gewidmeten Gewerbegebietsfläche (GE 1 / Teilfläche) geändert werden. Zielsetzung ist dabei, kleinteilige (nicht großflächige) Verkaufsflächen am Standort zu ergänzen und damit eine bauliche Lücke kurzfristig zu schließen.

Das Ziel ist die Arrondierung der Angebotsstruktur unter Einbindung der bisher unbebauten Grundstücke zu einer kundenfreundlichen Adressbildung, die mit den Themenschwerpunkten ("Rund ums Auto und Fahrrad", Schnellgastronomie, Tankstelle) die bereits vorhandenen Angebote sinnvoll ergänzt, ohne neue Schwerpunktangebote mit hoher Flächenumsatzleistung zu ermöglichen.

Die zusätzlichen Nutzungen sind durch die Nachfragesituation bereits weitgehend festgelegt und somit ebenfalls räumlich/baulich auf der Teilfläche begrenzt. Weiterhin stellen z.B. Sportgroßgeräte (Fahrräder und -zubehör) laut Sortimentsliste der Stadt keine innenstadtrelevanten Sortimente dar. Arbeitskleidung stellt im Sinne des Einzelhandelserlasses ein sogenanntes "schmales" Sortiment dar, Natursteinhandel ist zu weiten Teilen als Großhandel zu betrachten und ein Teppich-Handel und Verlegebetrieb stellt zumindest in Teilen ein Dienstleistungsangebot dar.

Entsprechend werden die Regelungen aus den anderen Gewerbegebieten der Stadt übernommen, die auf den betreffenden Gewerbegebiets(teil)flächen "Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten" zulassen.

Maßgebend für die Einzelfallprüfung (ausnahmsweise Zulässigkeit) sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die (wohnnah) Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Der § 11 Abs. 3 BauNVO sieht immanently auf Grundlage der derzeit gültigen Baunutzungsverordnung vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sein sollen und demnach auf diesen Flächen generell unzulässig bleiben würden.

Damit sind ausreichende Nutzungsmöglichkeiten nach den nach Sortimenten eingeschränkten Branchen durch die benannten Einzelhandelsbetriebe gegeben. Dabei wird ebenfalls das grundlegende Ziel zum Schutz lebendiger Innenstädte erreicht und insbesondere die städtebaulich negativ wirksame großflächige Einzelhandelsform ausgeschlossen.

Mit der Konkretisierung für den Standort "Neuer Markt" werden die Ergebnisse der Leitbildentscheidung konsequent auch auf die hier beinhalteten Gewerbegebiets(teil)flächen übertragen.

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 und Werbewirksamkeit "repräsentativer Angebotsgestaltung" soll hinter dem Produktionsbezug der direkt veräußerten Angebote als "Mitnahmemöglichkeit" zurückstehen. Die gewählten Flächenbegrenzungen gehen auf Annahmen und Vergleichsmaßstäbe zurück, die im Rahmen des kommunalen Planungsermessens absehbar gewährleisten, dass bei diesen Größenverhältnissen keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten sind.

5. Verfahren, Umweltprüfung

Gegenstand des Planverfahrens ist eine unselbständige textliche Planänderung. Die textlichen Änderungen betreffen ausschließlich die Gewerbegebietsflächen und stellen sowohl mit den Teilflächen als auch mit ihrer beabsichtigten Gliederung, dort nur bestimmte Arten der zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO zuzulassen, gegenüber der derzeit geltenden Regelung und im Vergleich mit den benachbart (auf Sondergebietsflächen) zulässigen umfangreichen Verkaufsstellen in Bezug auf den Gesamtplan eine untergeordnete Größe dar.

Der Planungswille der Gemeinde zum Zeitpunkt der Aufstellung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans wird angesichts der Änderungen aufgrund neuerer Erkenntnisse (Nachfragesituation, städtebauliche Arrondierung) somit nicht in ihren Grundfesten in Frage gestellt oder abgewandelt.

Angesichts der absehbaren Flächenumsatzleistung der zulässigen Betriebsformen und der bisherigen Zulässigkeit z.B. kleinerer Speditionen, eines Bauhofs oder von Tankstellen lässt sich ebenfalls eine gegenüber derzeit zulässigen Nutzungen erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens nicht erkennen. Lärmschutzaspekte sind demnach und ebenfalls dem Grunde nach aufgrund fehlender schutzwürdiger Wohnbebauung in räumlicher Nähe nicht berührt.

Im Sinne einer Umweltprüfung ist die Erheblichkeit von Auswirkungen durch die geringfügige Änderung der Zulässigkeit ebenfalls nicht erkennbar, da jegliche veränderte Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts, hier insbesondere der Bodenschutz auszuschließen sind. Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die flächenmäßige Überbaubarkeit, wird nicht geändert.

Dennoch wurden im Sinne der Rechtsgrundlagen des EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz) die Behörden, die die Belange zu vertreten haben, jeweils nach den Schutzgütern Mensch und Natur, angefragt und um Äußerung gebeten werden (Scoping), ob aus ihrer Sicht erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, Kriterien für eine nähere Untersuchung oder Erkenntnisse beizutragen sind bzw. der Meinung der Stadt zu folgen ist, dass die Schutzgüter nicht erheblich berührt sind.

Hierzu wurden keine abweichenden oder weitergehenden Stellungnahmen seitens der Behörden abgegeben.

Aus diesen Gründen und als kausaler Zusammenhang, da Grundzüge der Planung vor dem Hintergrund des Gesamtumfangs des Bebauungsplanes "Neuer Markt" demnach nicht berührt sind, wurde das Planänderungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13 BauGB zum vereinfachten Verfahren zu Ende geführt und folgerichtig auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet. Dies wurde in der Bekanntmachung und Veröffentlichung der Planunterlagen zur Kenntnis gegeben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.3** In den Gewerbegebietsflächen **GE 1** sind zulässig alle Betriebe und Einrichtungen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
- 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 pro Betrieb, höchstens jedoch bis max. 350 qm Verkaufsfläche zulässig. Nicht zulässig sind sämtliche, durch § 11 Abs. 3 BauNVO erfassten Betriebsformen (Verweisregel auf Sondergebietsflächen), denen nicht gleichfalls vorliegende atypische Eigenschaften zum Aussetzen der Verweisregel zugerechnet werden können.
 - 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.
 - In den **Gewerbegebietsflächen (GE 1)** sind gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise pro Gewerbegrundstück nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn
 - sie in baulicher Einheit mit dem Gewerbebetrieb errichtet wird und
 - die zugeordnete Wohnnutzung dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Begründung:

Die Festsetzungen entsprechen der Leitbildentscheidung des Gemeinderates zur Feinsteuerung der künftigen Zulässigkeit von Einzelhandel (Zentrenkonzept).

Die Änderungen sind zur zeitgemäßen Arrondierung des Nutzungsgefüges erforderlich und geboten. Negative städtebauliche Auswirkungen sind auszuschließen.

Villingen-Schwenningen, den 13. Mai 2005

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister