



## **Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Schwenninger Steig“ (Teilb.) im Zentralbereich**

**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 für Gewerbe-/Industriebetriebe 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 gewerblich-industriellen 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 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 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)

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

**Baugebiete**

Gewerbe-/Industriegebiet (GE/GI) gem. § 8/9 BauNVO

**Einschränkung Gewerbe-/ Industriegebiet  
(§ 8/9 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5-9 BauNVO)**

Im GE/GI sind zulässig alle Betriebe und Einrichtungen nach § 8/9 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 Gewerbegebiet als Laden und Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis maximal 100 qm) zulässig.

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

Entgegen den Nutzungsbeschränkungen ist im Gewerbe-/ Industriegebiet (GE/GI) eine Betriebserweiterung der vorhandenen Anlagen zulässig:

- Nur auf dem Flurstück mit der Flst-Nr: 2496 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 Gewerbe-/ Industriegebiet (GE/GI) ist eine Erneuerung der Betriebsanlagen eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs ausnahmsweise zulässig.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** (geänderte Formulierung unterstrichen)

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

**Baugebiete**

Gewerbe-/ Industriegebiete (GE/GI) gem. § 8 / § 9 BauNVO

**Einschränkung Gewerbe-/ Industriegebiet (GE/GI)**  
**(§ 8/9 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO)**

Im GE/GI regelt sich die Zulässigkeit nach § 8/9 BauNVO. Davon abweichend gelten die folgenden Einschränkungen:

- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.
- Ausnahmsweise kann/können folgende(s) Sortiment(e) zugelassen werden:
  - e) Kfz-/ Motorrad-/Moped-Handelsbetriebe, sowie Betriebe für entsprechendes Zubehör und Reifenhandel
  - f) Baustoffhandel,
  - g) Brennstoffe, Mineralölhandel,
  - h) 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.

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

Entgegen den Nutzungsbeschränkungen ist im Gewerbe-/ Industriegebiet (GE/GI) eine Betriebserweiterung der vorhandenen Anlagen zulässig:

- Nur auf dem Flurstück mit der Flst-Nr: 2496 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 Gewerbe-/ Industriegebiet (GE/GI) ist eine Erneuerung der Betriebsanlagen eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs 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

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- und Genussmittel incl. Lebensmittelhandwerk*</li> <li>- Reformwaren</li> <li>- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken</li> <li>- Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel) Kosmetika, Apothekenwaren</li> <li>- Schnittblumen, zoologischer Bedarf</li> <li>- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/ Handarbeit, Stoffe, sonstige Textilien</li> <li>- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren incl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie</li> <li>- Spiel- und Schreibwaren, Bücher, Bastelartikel</li> <li>- Sportartikel (incl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte wie z.B. Surfboards, Fahrräder Nähmaschinen und Zubehör u.ä.</li> <li>- Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren**</li> <li>- Beleuchtungskörper für den Haushaltsbedarf***</li> <li>- Uhren, Schmuck, Silberwaren</li> <li>- Fotogeräte, Videokamera, Fotowaren</li> <li>- Musikalienhandel, Ton- und Bildträger</li> <li>- Optische und feinmechanische Erzeugnisse</li> <li>- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektronikgeräte sowie Geräte der Telekommunikation (sog. Henkelware)</li> <li>- Elektrogroßgeräte im Bereich der „weißen Ware“ (z.B. Herde, Öfen, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik)***</li> <li>- Elektrogroßgeräte im Bereich der braunen Ware (z.B. Stehgeräte)***</li> <li>- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör**</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und –ausstattung, Sanitär/ Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</li> <li>- Möbel/ Küchen/ Büromöbel</li> <li>- Elektroinstallationsbedarf</li> <li>- Teppiche/ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf</li> <li>- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen</li> <li>- Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.</li> <li>- Campingartikel</li> <li>- Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse</li> <li>- Kfz/ Motorräder/ Mopeds/ Kfz- Zubehör/ Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör</li> <li>- Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder)</li> <li>- Antennen/ Satellitenanlagen</li> <li>- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (mit überwiegend auf Privathaushalte ausgerichteter Struktur)***</li> </ul>

\* 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