Große Kreisstadt Weingarten
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Unter der Landstraße, 2. Änderung“

3. Fertigung
Reg.-Nr.: 621.41/14.II

Begründung zur 2. Ergänzung

Datum: 27.01.2009
Vorentwürfe: –
Bearbeiter: Kuon

gez. Werckshagen
Amtsleiter

1 Anlass zur Durchführung des ergänzenden Verfahrens

Die bisher von der Stadt Weingarten verfolgte Konzeption zur Steuerung des Einzelhandels soll an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Grundsätzlich wird an dem Ziel, den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt zu erhalten und zu sichern, festgehalten. Da sich die Anforderungen einiger Innenstadtrelevanter Einzelhandelssparten in Bezug auf die Größe der erforderlichen Verkaufsflächen und der Parkierungseinrichtungen in den vergangenen Jahren stark verändert haben und entsprechende Entwicklungsflächen in der Innenstadt nicht zur Verfügung stehen, sollen entsprechende Flächen in nicht integrierten aber noch geeigneten Bereichen ausgewiesen werden.
Das Plangebiet wurde in der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens als noch geeigneter Standort für Innenstadtrelevanten Einzelhandel benannt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des ergänzenden Verfahrens umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes "Unter der Landstraße, 2. Änderung". Maßgeblich für die Abgrenzung ist der Lageplan „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ vom 30.01.2001.

3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Bestand

Im seit 11.11.2006 rechtskräftigen Bebauungsplan ist für GE-Gebiete und MI-Gebiete der innenstadtrelevante Einzelhandel ausgeschlossen.

3.2 Planung

Art der baulichen Nutzung
Für das GE wird
- der innenstadtrelevante Einzelhandel, insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel, ausgeschlossen,
- ein Teilsegment des innenstadtrelevanten Einzelhandels wird ausnahmsweise zugelassen.

In der Fortschreibung der GMA-Markt- und Standortuntersuchungen aus den Jahren 1987, 2005, deren Fortschreibung vom November 2008 und die Kurzstellungnahme vom Januar 2009, wird die Situation des Einzelhandels im Stadtgebiet neu bewertet und die Möglichkeiten zur Steuerung von Ansiedlungen aufgezeigt.
Der Gemeinderat hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 26.01.2008 mit dem Thema beschäftigt und beschlossen das Gutachten zur Grundlage für die Entscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung zu machen. In einem strategischen Bebauungsplan der das gesamte Stadtgebiet umfasst, soll die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich dargestellt und die für deren Entwicklung relevanten Einzelhandelssortimente dargestellt werden. Dieser B-Plan soll die bisherigen Festsetzungen in den einzelnen B-Plänen ersetzen.

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird wegen der aktuellen Situation des Einzelhandels im Stadtgebiet und insbesondere in der Innenstadt erforderlich. In der Innenstadt stehen derzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung um den für die zentrale Bedeutung der Stadt notwendigen Einzelhandel dort zu halten bzw. weiter zu entwickeln. Dabei sind die Ziele der Erhaltung einer attraktiven Innenstadt mit möglichst allen für die Versorgung der Bevölkerung wesentlichen Einzelhandelsbetrieben und die Erhaltung der Zentralitätsfunktion der Stadt Weingarten als Teil des Oberzentrums parallel zu

verfolgen. Die nach der Markteinschätzung durch die bereits vorhandenen oder zur Ansiedelung bereiten Betriebe erforderlichen Verkaufsflächen und die Flächen für die zugehörige Infrastruktur sind in der Innenstadt derzeit nicht ausgewiesen und können nur in noch nicht zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen zukünftig dargestellt werden.

Mit der Zulassung des Lebensmitteleinzelhandels an der Ettishofer Straße wurde das Ziel Lebenmitteldiscounter, welche in der Innenstadt keine ausreichenden Flächen finden konnten, aber für die Versorgungs- und Zentralitätsfunktion notwendig sind, in der Stadt zu halten, erreicht. Nachteilige Folgen für die Entwicklung der Innenstadt sind hierdurch nicht eingetreten.
Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Entwicklung der Einzelhandelsansiedlung im Stadtgebiet durch die angewandten Steuerungsinstrumente positiv verlaufen ist. Die Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt kann im Vergleich mit anderen Städten als noch gut bezeichnet werden. Die Grundzüge dieser erfolgreichen Steuerung sollen auch zukünftig erhalten bleiben und eher moderat fortentwickelt werden.
Ein grundsätzlicher Handlungsbedarf wird insbesondere im Marktsegment Drogeriewaren gesehen. Im Marktsegment Drogeriewaren ergibt sich ein aktueller Handlungsbedarf wegen der Abwanderung eines Unternehmens aus der Innenstadt, dabei wird gerade dieser Bereich als außerordentlich wichtig für die Versorgung der Bevölkerung, wie auch für die zentrale Bedeutung der Stadt gesehen.

Für die vorgenannten Marktsegmente sollen wegen der erheblichen Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der gleichzeitigen Bedeutung für die Zentralität der Stadt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" geeignete Flächen ausgewiesen werden. Dabei werden die Angebotsflächen so begrenzt, dass nicht der gesamte Flächenbedarf, welcher für die Versorgung als notwendig angesehen wird, dort zur Verfügung steht, sondern auch weiterhin die innerstädtischen Flächen mit hoher Priorität zur Nutzung kommen.

Insbesondere mit Blick auf die Versorgungsbereiche "Untere Breite" und "Oberstadt" werden keine weiteren Flächen für den Lebensmitteleinzelhandel entwickelt und ausgewiesen.

Die Auswahl der Standorte Ettishofer Straße und Argonnenstraße für die Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente im Verhältnis zu anderen möglichen Standorten im Stadtgebiet wird in der Untersuchung der GMA begründet. Grundsätzlich sind diese Bereiche auch städtebaulich ausgewählt, da sie noch in Beziehung zur Innenstadt liegen und damit, wenn auch eingeschränkt noch als Frequenzbringer für die Innenstadt dienen werden.
Beide Bereiche ergänzen sich zu einem stadtnahen Versorgungszentrum.

Maß der baulichen Nutzung
Im GE werden die Grundflächen für einzelne Gebäude als absolutes Maß (GR) angegeben und auf maximal 1200 qm begrenzt. Die Obergrenze der möglichen baulichen Nutzung auf einem Baugrundstück wird für die Summe aller baulichen Anlagen als maximale GRZ angeben.
Mit der Begrenzung der Grundfläche für Baukörper soll die Agglomeration verschiedener Einzelhandelsbetriebe in einem großen Gebäude verhindert werden. Die Bildung von faktischen Einkaufszentren ist an dieser Stelle im Stadtgebiet nicht erwünscht. Diese Festsetzung stützt sich auch auf die Aussagen im Gutachten der GMA und dem Beschluss des Gemeinderates hierzu in der Beratung am 26.01.2009.
Ausnahmsweise kann für bestimmte Betriebe die GR überschritten werden.

4 Umweltbericht

Durch die Planänderung werden keine Umweltbelange berührt**.**

5 Anlage

- Gutachten zur Einzelhandelssituation, GMA Oktober 2005
- Kurzstellungnahme zur möglichen einzelhandelsbezogenen Entwicklung des Areals Argonnenstraße in Weingarten , GMA vom Januar 2009