



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

3. Fertigung

Reg.-Nr.: 621.41/14.II

Begründung zum ergänzenden Verfahren

Datum: 27.03.2006

Vorentwürfe: –

Bearbeiter: Kuon

gez. Werckshagen
Amtsleiter

1 Anlass zur Durchführung des ergänzenden Verfahrens

Auf Grund aufgetretener Zweifel, ob der Bebauungsplan in allen Punkten rechtliche Wirksamkeit besitzt, sollen einzelne Festsetzungen hinsichtlich ihrer Rechtskraft überprüft werden.

Zum Schutz der Innenstadt als zentraler Ort der Versorgung wurden Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung der Grundstücke im Plangebiet festgelegt. Auf einzelnen Flächen wird durch Festsetzungen der Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment ausgeschlossen, auf anderen Flächen wird er beschränkt. Da das zu Grunde liegende Einzelhandelsgutachten bereits 1986/87 erstellt wurde, sollen dessen Ergebnisse durch ein neues Gutachten überprüft werden.

Die städtebaulichen Zielsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes für das Plangebiet sollen Gültigkeit behalten.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des ergänzenden Verfahrens umfasst den des Plangebiets. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der Lageplan „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ vom 30.01.2001.

3 Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet und im Gewerbegebiet für die Einzelhandelsnutzung eingeschränkt. Grundlage war hierfür das Gutachten der GMA zum Einzelhandel in Weingarten aus dem Jahr 1987.

In die damalige Abwägung wurden das Interesse der Grundstückseigentümer an der optimalen Verwertung der teilweise brachliegenden Gewerbeflächen und das Anliegen der Stadt eine intakte Innenstadt mit einer ansprechenden Einzelhandelsstruktur zu erhalten eingestellt.

Da inzwischen auch an anderen Stellen im Stadtgebiet immer wieder Anfragen nach der Einrichtung von Einzelhandelsbetrieben gestellt wurden, beauftragt die Stadt Weingarten die GMA mit der Erstellung eines neuen Gutachtens zur Situation des Einzelhandels im Stadtgebiet. Dieses Gutachten liegt vor und soll nun zur weiteren differenzierten Steuerung des Einzelhandels herangezogen werden.

Grundsätzlich wird auch durch das neue Gutachten die im vorliegenden Bebauungsplan vorgenommene Abwägung in Bezug auf den Ausschluss von innenstadtrelevantem Einzelhandel bestätigt.

Die seit 1987 konsequent betriebene Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen über Bebauungspläne und die Innenstadtsanierung, haben zu einer guten Versorgungsstruktur in der Innenstadt und in den peripheren Wohngebieten geführt. Durch entsprechende Festsetzungen in allen relevanten Bebauungsplänen sollen die Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt, Fachmarktkonzepte in Gewerbe- und Sondergebieten und die Nahversorgung in den Wohngebieten weiterhin gesichert und ausgebaut werden. Damit soll in einem Gesamtkonzept die Versorgung der Bevölkerung einerseits flächig und umfassend gesichert und die Verödung der Innenstadt verhindert werden. Im speziellen Fall des vorliegenden Bebauungsplanes könnte eine Ansiedlung von innenstadtrelevantem Einzelhandel zu negativen Auswirkungen auf die Innenstadt führen.

Die differenzierte Betrachtungsweise des Plangebietes, nach der im Mischgebiet Einzelhandel zur Gebietsversorgung zugelassen wurde, wird jedoch nicht mehr als richtig angesehen. Im Plangebiet und im Umfeld besteht derzeit kein Versorgungsdefizit. Dies wird auch durch den zukünftig möglichen planmäßigen Besatz des Gebietes und der umgebenden Gebiete nicht verändert. Aus diesen Gründen wird die Zulässigkeit für die Gebietversorgung im Mischgebiet aufgegeben.

Die bisherige Sortimentsliste wurde durch das neue Gutachten nur unwesentlich geändert, sie wird in der aktualisierten Form in die Festsetzungen des MI und GE aufgenommen. Mit der sortimentsgenauen Differenzierung von Innenstadtrelevanten Sortimenten soll in besonderer Weise dafür Sorge getragen werden, dass diese Sortimente vorwiegend in der Innenstadt angeboten werden und damit diese in ihrer Substanz stärken. In Verbindung mit dem städtischen Parkierungskonzept in der Innenstadt sollen Kunden dort ein umfassendes Angebot vorfinden und nutzen können.

4 Anlage

Gutachten zur Einzelhandelssituation, GMA Oktober 2005