

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 11.03.2013

Drucksache Nr. **2013/061**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Melanie Griebe
Stand 26.02.2013
Aktenzeichen 628.0
Mitwirkung

Änderung von sechs Bebauungsplänen jeweils im vereinfachten Verfahren zur Umsetzung des Einzelhandels-, Vergnügungsstätten- und Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes; Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

- a) Bebauungsplan Bahnhof- Industrie West I, 3. Änderung**
- b) Teilbebauungsplan Haid Mitte, 3. Änderung**
- c) Teilbebauungsplan Gewerbegebiet Haid, 1. Änderung**
- d) Bebauungsplan Ravensburger Straße, 2. Änderung**
- e) Bebauungsplan Waltersbühl II, 6. Änderung**
- f) Bebauungsplan Niederwangen - Gewerbegebiet (Unteres Feld), 2. Änderung**

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat der Stadt Wangen beschließt folgende Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern:

- a) Bebauungsplan Bahnhof- Industrie West I, 3. Änderung
- b) Teilbebauungsplan Haid Mitte, 3. Änderung
- c) Teilbebauungsplan Gewerbegebiet Haid, 1. Änderung
- d) Bebauungsplan Ravensburger Straße, 2. Änderung
- e) Bebauungsplan Waltersbühl II, 6. Änderung
- f) Bebauungsplan Niederwangen - Gewerbegebiet (Unteres Feld), 2. Änderung

Die räumlichen Geltungsbereiche ergeben sich aus den Planteilen der Bebauungsplanentwürfe vom 26.2.2013 des Planungsbüros Pesch Partner Architekten Stadtplaner aus Stuttgart.

Der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu billigt die Entwürfe der nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne vom 26.2.2013 des Planungsbüros Pesch Partner Architekten Stadtplaner aus Stuttgart und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung dieser Satzungsentwürfe gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

- a) Bebauungsplan Bahnhof- Industrie West I, 3. Änderung
- b) Teilbebauungsplan Haid Mitte, 3. Änderung
- c) Teilbebauungsplan Gewerbegebiet Haid, 1. Änderung

- d) Bebauungsplan Ravensburger Straße, 2. Änderung
- e) Bebauungsplan Waltersbühl II, 6. Änderung
- f) Bebauungsplan Niederwangen - Gewerbegebiet (Unteres Feld), 2. Änderung

Sachdarstellung

Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderungen

Aufgrund der dynamischen Entwicklungen in der Einzelhandelsbranche sowie neuer gesetzlicher Regelungen hat die Stadt Wangen im Allgäu im Jahr 2012 ein Integriertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das Stadtgebiet erarbeiten lassen (Verf.: CIMA Beratung und Management GmbH, Integriertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wangen im Allgäu, München, September 2012). Diese Einzelhandelskonzeption wurde am 17.9.2012 beschlossen. Ebenso hat der Gemeinderat am 02.07.2011 das Gewerbeflächenentwicklungs- und Vergnügungstättenkonzept (Verfasser: Dr. Donato Acocella - Stadt und Regionalentwicklung, 7. Mai 2012) beschlossen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde die CIMA damit beauftragt, einen Dringlichkeitskatalog für den beplanten und nicht beplanten Innenbereich anzufertigen, um der Stadt Wangen Handlungserfordernisse zur Feinsteuerung des Einzelhandels aufzuzeigen. Ein hoher Handlungsbedarf wurde vor allem für die Bebauungspläne Bahnhof-Industrie West I, Ravensburger Straße Teil 1, Haid-Mitte / GE Haid, Hinteres Ebnet – Teil 2 attestiert.

Auf der Grundlage dieses Dringlichkeitskataloges erfolgt nun in einem ersten Schritt die Änderung von Bebauungsplänen, deren Festsetzungen an die Ergebnisse der Gutachten anzupassen sind. Die Änderung von Bebauungsplänen ist nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur Umsetzung der Ergebnisse des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie des Gewerbeflächen- und Vergnügungstättenkonzeptes erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans Hinteres Ebnet Teil 2 wird vorerst zurückgestellt, da vorab planungsrechtliche Fragestellungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung zu klären sind. Es besteht jedoch bei Bedarf die Möglichkeit zum Erlass einer Veränderungssperre.

Zusätzlich zu den oben aufgeführten Bebauungsplänen wird aufgrund der Nutzungsaufgabe des Autohauses sowie des Gebäudeleerstandes des ehemaligen Gartenmarktes der Bebauungsplan Niederwangen – Gewerbegebiet (Unteres Feld) geändert.

Zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandels- sowie des Vergnügungstätten- und Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes sollen bei den vorgenannten Bebauungsplänen neben der Anpassung an die aktuelle BauNVO 1990 vordringlich die Art der baulichen Nutzung sowie die bereits festgesetzten Sortimentslisten überarbeitet werden. Die Änderungen können im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen, da die Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind. Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht, von der Angabe über die zur Verfügung stehenden umweltbezogenen Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht.

a) Bebauungsplan Bahnhof- Industrie West I, 3. Änderung

Das nördlich der Innenstadt gelegene Plangebiet ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept jedoch nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert. Die vorliegende Planänderung bezweckt deshalb entsprechend der Zielsetzungen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgung-

und zentrenrelevanten Sortimenten die Erhaltung und Entwicklung der genannten zentralen Versorgungsbereiche, hier vor allem der Innenstadt der Stadt Wangen im Allgäu.

Aus planerischer Sicht können die Flächen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhof - Industrie West I“ eine potenziellen „Gefährdung“ für den Einzelhandelsbestand und damit auch für die zukünftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Wangen im Allgäu sowie auch des Nahversorgungszentrums „Am Waltersbühl“ darstellen. Maßgeblich hierfür sind die fehlenden bzw. eingeschränkten planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten im Plangebiet und die für großformatige Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich geeignete, da verkehrsgünstige Lage.

Weiterhin soll das nördliche Plangebiet aufgrund fehlender gewerblicher Flächenreserven im Stadtgebiet vorrangig für gewerbliche Entwicklung genutzt werden, weshalb hier aus planerischer Sicht keine Spielräume für Einzelhandel bestehen.

Folgende Zielsetzungen werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhof - Industrie West I“ verfolgt:

- Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im GE 2, da nicht im Fachmarktstandort Zeppelinstraße /Bahnhof-Nord gelegen sowie Flächenvorhaltung für GE-Nutzungen
- Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im MI, da nicht im Fachmarktstandort Zeppelinstraße /Bahnhof-Nord gelegen sowie aufgrund der räumlichen Nähe zu den bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen
- Zulässigkeit nicht-zentrenrelevanter EZ im GE 1, da im Fachmarktstandort Zeppelinstraße /Bahnhof-Nord gelegen, Beschränkung der Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsflächen
- Zulässigkeit Annexeinzelhandel im GE 1 und im GE 2 bei deutlicher Unterordnung der Verkaufsflächen gegenüber den Handwerks- und Gewerbebetriebsflächen
- Ausschluss von Vergnügungsstätten im GE und MI gemäß den Vorgaben des Gewerbeflächen- und Vergnügungsstättenkonzeptes

Der Bereich Südlich der Zeppelinstraße, zwischen Anglerfachmarkt und B32, welcher bereits im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Zeppelinstraße liegt, ist nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung. Wegen eines laufenden Rechtsstreites ruht derzeit das Planverfahren für den Bebauungsplan „Zeppelinstraße“.

b) Teilbebauungsplan Haid Mitte, 3. Änderung

Das westlich der Ravensburger Straße gelegene Plangebiet ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert. Aufgrund der Festsetzungen im bisherigen Teilbebauungsplan „Haid-Mitte“ für diesen Teilbereich ist eine Aktualisierung im Hinblick auf die erfolgende Neuordnung der Einzelhandelsstrukturen sinnvoll.

Im Plangebiet sind bereits heute in einem begrenzten Rahmen gebietsbezogene Ladennutzungen zulässig. Entsprechend der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bietet sich im Zusammenhang mit der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine Aktualisierung der bisherigen Festsetzungen im Teilbebauungsplan „Haid-Mitte“ an.

c) Teilbebauungsplan Gewerbegebiet Haid, 1. Änderung

Das westlich der Ravensburger Straße gelegene Plangebiet ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept jedoch nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert. Die vorliegende Planänderung bezweckt deshalb entsprechend der Zielsetzungen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten die Erhaltung und Entwicklung der genannten zentralen Versorgungsbereiche, hier vor allem der Innenstadt der Stadt Wangen im Allgäu. Des Weiteren soll innerhalb des Stadtgebietes eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten entsprechend der Vorgaben des Gewerbeflächen- und

Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Wangen im Allgäu umgesetzt werden.

Aus planerischer Sicht können die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „GE Haid“ eine potenzielle „Gefährdung“ für den Einzelhandelsbestand und damit auch für die zukünftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Wangen im Allgäu sowie auch des Nahversorgungszentrums „Am Waltersbühl“ darstellen. Maßgeblich hierfür sind die fehlenden bzw. eingeschränkten planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten im Plangebiet und die für großformatige Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich geeignete, da verkehrsgünstige Lage.

Weiterhin sollen die westlich der Franz-Walchner-Straße und südlich der Straße Haidösch gelegenen Gewerbegebiete aufgrund fehlender gewerblicher Flächenreserven im Stadtgebiet vorrangig für gewerbliche Entwicklung genutzt werden, weshalb hier aus planerischer Sicht keine Spielräume für Einzelhandel bestehen.

Folgende Zielsetzungen werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „GE Haid“ verfolgt:

- Zulässigkeit nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im MI, da im Fachmarktstandort „Siemensstraße / Haidösch“ gelegen
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im GE 2, da nicht im Fachmarktstandort gelegen sowie Flächenvorhaltung für GE-Nutzungen
- Zulässigkeit nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im GE 1, da im Fachmarktstandort „Siemensstraße / Haidösch“ gelegen, Beschränkung der Randsortimente auf max. 10 % der VK
- Bestandsschutz vorhandene EZ-Betriebe
- Zulässigkeit Annexeinzelhandel im MI und in den beiden Gewerbegebieten (deutliche Unterordnung der Verkaufsflächen gegenüber den Handwerks- und Gewerbebetriebsflächen)
- Ausschluss von Vergnügungsstätten im GE und MI gemäß den Vorgaben des Gewerbeflächen- und Vergnügungsstättenkonzeptes

d) Bebauungsplan Ravensburger Straße, 2. Änderung

Das westlich der Ravensburger Straße gelegene Plangebiet ist im Integrierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept jedoch nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert. Die vorliegende Planänderung bezweckt deshalb entsprechend der Zielsetzungen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten die Erhaltung und Entwicklung der genannten zentralen Versorgungsbereiche, hier vor allem der Innenstadt der Stadt Wangen im Allgäu. Des Weiteren soll innerhalb des Stadtgebietes eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten entsprechend der Vorgaben des Gewerbeflächen- und Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Wangen im Allgäu umgesetzt werden.

Aus planerischer Sicht können die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ravensburger Straße“ eine potenzielle „Gefährdung“ für den Einzelhandelsbestand und damit auch für die zukünftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Wangen im Allgäu sowie auch des Nahversorgungszentrums „Am Waltersbühl“ darstellen. Maßgeblich hierfür sind die fehlenden bzw. eingeschränkten planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten im Plangebiet und die für großformatige Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich geeignete, da verkehrsgünstige Lage.

Folgende Zielsetzungen werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ravensburger Straße“ verfolgt:

- Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe gemäß Integriertem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

- Zulässigkeit Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, da Lage im Fachmarktstandort „Siemensstraße / Haidösch“, Beschränkung der Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche
- Zulässigkeit Annexeinzelhandel (deutliche Unterordnung der Verkaufsflächen gegenüber den Handwerks- und Gewerbebetriebsflächen)
- Bestandsschutz vorhandene EZ-Betriebe
- Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß den Vorgaben des Gewerbeflächen- und Vergnügungsstättenkonzeptes

e) Bebauungsplan Waltersbühl II, 6. Änderung

f) Das östlich der Ravensburger Straße gelegene Plangebiet ist im Integrierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu Teilen als Nahversorgungszentrum definiert. Die vorliegende Planänderung bezweckt deshalb entsprechend der Zielsetzungen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Stärkung und Sicherung des des Nahversorgungszentrums

Folgende Zielsetzungen werden mit der 6. Änderung des Bebauungsplans „Waltersbühl II“ verfolgt:

- Festsetzung eines Sondergebietes für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zur Stärkung des Nahversorgungsstandortes, zusätzlich zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche des Betriebes
- Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im MI 1 und GE 1, da im Nahversorgungszentrum „Am Waltersbühl“ gelegen
- Keine Einzelhandelsnutzungen im GE 2, da nicht im Nahversorgungszentrum „Am Waltersbühl“ gelegen, zudem gewerbliche Flächenreserve aufgrund knapper GE-Flächen
- Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsstätten in produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben in den Gewerbegebieten 1 und 2 (GE 1 und GE 2) und in den Mischgebieten
- Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß den Vorgaben des Gewerbeflächen- und Vergnügungsstättenkonzeptes
- Bestandsschutz vorhandene Vergnügungsstätten

f) Bebauungsplan Niederwangen – Gewerbegebiet (Unteres Feld), 2. Änderung:

Das ca. 400 m südlich des alten Niederwanger Ortskerns gelegene Plangebiet ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert. Die vorliegende Planänderung bezweckt deshalb entsprechend der Zielsetzungen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, hier vor allem der Innenstadt der Stadt Wangen im Allgäu.

Aus planerischer Sicht können die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Niederwangen – GE (Unteres Feld)“ eine potenziellen „Gefährdung“ für den Einzelhandelsbestand und damit auch für die zukünftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Wangen im Allgäu sowie auch des Nahversorgungszentrums „Am Waltersbühl“ darstellen. Maßgeblich hierfür sind die fehlenden bzw. eingeschränkten planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten im Plangebiet, die für großformatige Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich geeignete, da verkehrsgünstige Lage sowie die durch Betriebsaufgaben und -verlagerungen entstandenen Flächenpotenziale (z. B. Aufgabe eines Autohauses im nordöstlichen Plangebiet).

Weiterhin soll das Plangebiet aufgrund fehlender gewerblicher Flächenreserven im Stadtgebiet vorrangig für gewerbliche Entwicklung genutzt werden, weshalb hier aus planerischer Sicht keine Spielräume für Einzelhandel bestehen. Zudem stellt das Gewerbegebiet „Niederwangen - Gewerbegebiet (Unteres Feld)“ aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung sowie der großen räumlichen Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen eine der wenigen weitgehend uneingeschränkt nutzbaren

Gewerbegebiete in der Stadt Wangen im Allgäu dar.

Folgende Zielsetzungen werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Niederwangen - Gewerbegebiet (Unteres Feld)“ verfolgt:

- Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten aufgrund der erforderlichen Flächenvorhaltung für ‚klassisches‘ Gewerbe
- Zulässigkeit von sogenanntem Annexeinzelhandel bei gleichzeitig deutlicher Unterordnung der Verkaufsflächen gegenüber den Handwerks- und Gewerbebetriebsflächen
- Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgrund der erforderlichen Flächenvorhaltung für Gewerbenutzungen

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

- Entwurf folgender Bebauungspläne, Plan- und Textteil des Planungsbüros Pesch Partner Architekten Stadtplaner vom 26.2.2013

- a) Bebauungsplan Bahnhof- Industrie West I, 3. Änderung
- b) Teilbebauungsplan Haid Mitte, 3. Änderung
- c) Teilbebauungsplan Gewerbegebiet Haid, 1. Änderung
- d) Bebauungsplan Ravensburger Straße, 2. Änderung
- e) Bebauungsplan Waltersbühl II, 6. Änderung
- f) Bebauungsplan Niederwangen - Gewerbegebiet (Unteres Feld), 2. Änderung

- Begründungen zu den Bebauungsplanänderungen werden nachgereicht