STADT SCHONGAU

Bebauungsplan
Nr. 52

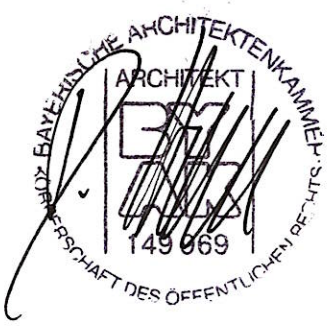
3. Änderung "WESTLICH DER RÖMERSTRASSE"

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den **09.04.2019**
Endfassung 10.09.2019

Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER
Architektur und Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Am 09.04.2019 hat der Stadtrat der Stadt Schongau die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Westlich der Römerstraße“ beschlossen.
Diese Änderung beinhaltet den Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Das Verfahren wurde an den Bau- und Umweltausschuss übertragen.

Ziel und Zweck der Änderung ist es, zum Schutz und zur Stärkung der innerörtlichen Standort- und Einzelhandelssituation der Altstadt, innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen.

B.) Anlass der Bebauungsplanung

Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Schongau wurde durch die Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH im August 2017 ein Einzelhandelskonzept erstellt.

Aus den in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten vollzogenen und den weiterhin zu erwartenden Strukturveränderungen des Einzelhandels ergeben sich, neben dem immer stärker werdenden Onlinehandel, insbesondere auch aus der dezentral gerichteten Standortorientierung vieler Einzelhandelsbetriebe, Probleme im Hinblick auf eine städtebaulich anzustrebende Stärkung einer Innenstadt bzw. Ortsmitte.

Grundsätzlich gilt: Randgemeindliche (dezentrale) Standorte bzw. Vorhaben an solchen Standorten sind dann sinnvoll, wenn sie das Angebot in der Innenstadt bzw. Ortsmitte und ggf. sonstiger vorhandener zentraler Versorgungsbereiche ergänzen. Dies gilt z.B. für Einzelhandelsbetriebe, die etwa auf Grund ihrer Flächenansprüche oder ihrer baulichen Ausprägungen in zentralen Lagen nicht realisiert werden können. Entscheidend für die jeweilige Beurteilung von Vorhaben unter dem Aspekt der Verträglichkeit mit den bestehenden Strukturen von Einzelhandel und zentralen Versorgungsbereichen sind die Lage, Größe und Branchenstruktur.

Ohne den Strukturwandel im Einzelhandel beeinflussen zu wollen oder den Wettbewerb zu verhindern, ist eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf kommunaler Ebene wichtig, damit diese einer nachhaltigen und dem Allgemeinwohl verpflichteten Entwicklung der Innenstadt bzw. Ortsmitte entspricht. Ein derartiges Vorgehen ist sowohl planerisch, rechtlich als auch politisch erforderlich und angemessen.

Für die Attraktivität einer Innenstadt bestehen zwischen den Sortimenten deutliche Unterschiede. Je nach räumlicher Integrierbarkeit, dem Kundenaufkommen, der Transportierbarkeit der Güter sowie der Ergänzungsfähigkeit für einen innenstädtischen Branchenmix eignen sich Branchen und Sortimente mehr oder weniger gut für

eine Innenstadt. Es bestehen Sortimente, welche dort eine besondere Eignung aufweisen, die sog. „innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimente". Durch die Ansiedlung und Konzentration von innenstadt-/zentrenrelevanten Sortimenten in der Innenstadt können dort Stärkungseffekte erzielt werden. Ansiedlungen außerhalb der Innenstadt beschränken bzw. verhindern hingegen die Ausbaumöglichkeiten der Innenstadt. Das Instrument der Sortimentsfestsetzung ermöglicht auf Grundlage der BauNVO (§ 1 Abs. 5 und 9, § 11) eine differenzierte Regelung der Zulässigkeit von Sortimenten. Die für die Festsetzung von Sortimentsbeschränkungen erforderlichen „besonderen städtebaulichen Gründe" sind insbesondere die Sicherung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt sowie der Erhalt der innerstädtischen Nahversorgungsstruktur. Mit § 9 Abs. 2a BauGB bestehen zudem Festsetzungsmöglichkeiten zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben, um den mit § 34 Abs. 3 BauGB verfolgten Zweck zu erreichen, Vorhaben zu unterbinden, welche schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen.

Allgemein gilt: Die Anziehungskraft einer Innenstadt wird in hohem Maße durch das Vorhandensein eines möglichst breiten Branchenspektrums aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Freizeit/Kultur bestimmt. Fallen nach und nach mehrere Betriebe aus diesen Angebotsbereichen weg und werden nicht durch adäquate Folgenutzungen nachbesetzt, reduziert sich die Gesamtattraktivität einer Innenstadt. Dabei ist nicht nur der jeweilige Betrieb betroffen, über den Rückgang der Besatzdichte nimmt üblicherweise die Einkaufsorientierung auf den Standortbereich Innenstadt insgesamt ab - mit potenziell hohen Negativfolgen für die verbleibenden Angebote bzw. Anbieter. Ohne entsprechendes Gegenlenken verschärft sich die Situation zunehmend, weitere Schwächungen des Standortraumes bis hin zu funktionsgefährdenden Auswirkungen auf die Einzelhandels-/Angebotsstruktur sind nicht auszuschließen bzw. sogar zu erwarten. Ein unmittelbar sichtbares Zeichen dieser Entwicklung ist u.a. die bestehende Leerstandssituation - die, wie beschrieben, auch in Schongau in Teilen bereits als standortprägend einzustufen ist.

Hauptintention einer gezielten Lenkung der weiteren Einzelhandelsentwicklung in Schongau ist es daher, die für die Altstadt bzw. den 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' wichtigen und zu dessen Stärkung besonders geeigneten Warenangebote zukünftig auch (wieder) so weit als möglich dort zu konzentrieren. Für mögliche zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen bedeutet dies, dass sog. innenstadtrelevante Sortimente zukünftig vorrangig auf den ausgewiesenen 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' auszurichten sind. Dadurch soll die Gesamtstandortattraktivität der Alt-/Innenstadt nachhaltig gestärkt und der (weiteren) Ausdünnung oder gar dem Verschwinden von wichtigen Sortimenten I Sortimentsbereichen konsequent entgegengewirkt werden.

Kern des Steuerungsinstrumentariums ist daher die Unterscheidung der Einzelhandelssortimente nach 'Innenstadtrelevanz' und 'Nicht-Innenstadtrelevanz'. Diese Einteilung unterscheidet die Sortimente des Einzelhandels im Hinblick auf deren Bedeutung für die Attraktivität und Funktionsvielfalt der Alt-/Innenstadt von Schongau.

Wesentliche Merkmale innenstadtrelevanter Sortimente werden im Einzelhandelskonzept (S. 109/110) aufgeführt. Dieses, durch die Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH erstelle Einzelhandelskonzept ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

C.) Änderung/Städtebau:

Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Gewerbegebietsbereichen sowie im Sondergebiet Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten unzulässig:

Arzneimittel, medizinische- und orthopädische Produkte
Baby- und Kinderartikel
Bekleidung
Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
Drogerie- und Parfümeriewaren
Elektronikartikel, ("braune und weiße Ware", Computer und Zubehör, Foto/Film)
Glas / Porzellan / Keramik (GPK), Geschenkartikel, Haushaltswaren
Haus-und Heimtextilien, Bettwaren
Lederwaren
Papier-und Schreibwaren, Bürobedarf
Schuhe
Spielwaren
Sport- und Campingartikel
Uhren und Schmuck

Die nicht geänderten Festsetzungen des Text- und Planteils bleiben rechtswirksam.

Stadt Schongau, den 14. OKT. 2019

Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister