

Begründung
Zum Bebauungsplan
Einschränkung der Einzelhandelsnutzung



1. Anlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans sind die Erfahrungen und Rückschlüsse, die aus dem z.Zt. noch rechtskräftigen Bebauungsplan „Einschränkung der Einzelhandelsnutzung in Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten“ resultieren. Der Stadtrat hat die Ergebnisse zum Anlass genommen und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes „Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“ beschlossen. Gleichzeitig mit der Neuaufstellung wurde der Beschluss gefasst, den o.g. Bebauungsplan aufzuheben. Das Verfahren für die Aufhebung des Bebauungsplanes wird in das Bauleitplan-Verfahren zur Aufstellung integriert. Mit Bekanntmachung des neuen Bebauungsplanes tritt der alte Bebauungsplan außer Kraft.

2. Entwicklung

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech, der mit Bekanntmachung vom 10.08.2001 wirksam geworden ist, entwickelt. Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung wurde übernommen und hinsichtlich der Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO fortgeschrieben.

3. Örtliche Lage

Die 18 Baugebiete befinden sich fast ausschließlich verteilt im Stadtgebiet der Gemarkung Landsberg. Lediglich 2 Baugebiet (A5 und B 13) befinden sich auf Erpfinger Flur. Das Schwergewicht der Baugebiete liegt zudem im nordwestlichen Bereich der Stadt. Daneben befinden sich zwei Geltungsbereiche (B 8 und B 9) im Osten der Gemarkung Landsberg.

4. Rückblick

Mit Bekanntmachung vom 28.11.1995 wurde der Bebauungsplan „Einschränkung der Einzelhandelsnutzung in Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten“ in Kraft gesetzt. Dem Bebauungsplan gingen seinerzeit lange Diskussionen im Stadtrat über Sinn und Zweck eines dergestalt gearteten Bebauungsplanes voraus. Oberste Priorität war (und ist) der Schutz der unter Denkmalschutz stehenden Altstadt. Durch die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung in den außerhalb der Altstadt liegenden Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten sollte der Abfluss an Kaufkraft aus der Altstadt verhindert bzw. zumindest eingeschränkt und die Versorgungsstruktur erhalten werden.

Im Jahr 1989 beauftragte der „Einzelhandelsverband Landsberg“ die „BBE Bayern Unternehmensberatung für den bayerischen Handel GmbH“ in einem Gutachten eine Strukturuntersuchung für den Einzelhandel in Landsberg durchzuführen. Die BBE empfahl dabei u.a. folgendes:

Die zukünftige Standortpolitik der Stadt muss zum Ziel haben, die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich zu unterstützen und zu erhalten. Innenstädte profitieren von der Vielzahl der Geschäfte und der Vielfalt der Nutzungen. Sie bieten ein Einkaufserlebnis und eine Atmosphäre, die dem Einkaufsverhalten der Bevölkerung als Teil des Freizeitverhaltens entgegen kommt.

Durch die Anwendung der rechtlich zulässigen Möglichkeiten sollte die Stadt auch in anderen Bereichen die Entwicklung des Einzelhandels aus städtebaulicher Sicht aktiv steuern. Sie sollte sich dabei in der Zukunft von den Vorstellungen leiten lassen, welche Branchen an welchem Standort für die Entwicklung der Stadt notwendig sind. Denn nicht jede Branche muss unbedingt in der Innenstadt angesiedelt werden. Ein Branchenkonzept für die unterschiedlichen Stadtbereiche muss dem Rechnung tragen.

In diesem Konzept muss eindeutig festgelegt werden, welche Branchen in der Innenstadt vertreten sein müssen und welche Branchen an der Peripherie angesiedelt werden können.

Nachfolgend führte die BBE Branchen auf, die ihrer Ansicht nach innenstadtrelevant sind. Im Gegenzug listeten sie die Branchen auf, die nur unzureichend zu einer Attraktivitätssteigerung der innerstädtischen Standorte beitragen. Hierbei handelte es sich insbesondere um Artikel, die nur schwerlich zu Fuß abtransportiert werden können. Ferner ist jenen Anbietern/Branchen gemeinsam, dass sie eine sehr große Fläche benötigen, die in der Innenstadt kaum befriedigt werden kann.

Der Stadtrat hatte sich daraufhin auf einen sog. Negativkatalog geeinigt. Darin wurden jene Waren und Artikel aufgelistet, die in der Peripherie nicht zulässig, also ausgeschlossen, waren. Es handelte sich um folgende Nutzungen und Anlagen, die den Verkauf an letzte Verbraucher (Einzelhandel) zum Inhalt hatten:

- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien und ähnliches (u.ä.)
- Schuhe/Furnituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Orthopädie
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sportartikel (incl. Bekleidung)
- Nähmaschinen und Nähzubehör u.ä.
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.ä.
- Musikalienhandel, Tonträger (bespielte und unbespielte)
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf

Der Negativkatalog fand generell Anwendung im einzigen Landsberger Industriegebiet, in 6 Gewerbegebieten und in 3 Mischgebieten - insgesamt also in 10 Gebiete der Stadt.

5. Bilanzierung

Nachdem immer wieder in einzelnen Gebieten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt wurden und auch der generelle Nutzungszweck des Bebauungsplanes angezweifelt wurde, stellte sich die Frage nach dem Fortbestand des Bebauungsplanes. Die Kritiker des Bebauungsplans warfen ein, dass durch die Nutzungsbeschränkung in der Peripherie keine neuen Geschäfte in der Altstadt entstanden seien. Der Bebauungsplan wirke deshalb eher wachstumshemmend, da er im Gegenzug auch neue Geschäfte im Außenbereich verhindere. Die Befürworter des Bebauungsplanes machten geltend, dass – wenn auch nicht die große Ansiedlungswelle in der Altstadt erreicht werden konnte – zumindest der Bestand an Geschäften im

Großen und Ganzen erhalten werden konnte. Der eigentliche Schutzzweck des Bebauungsplanes – Erhalt der Einzelhandelsstruktur und damit Sicherung der städtebaulichen Funktionen der Altstadt – war damit erfüllt.

Die weitere Behandlung des Bebauungsplanes ließ sich deshalb in drei Gruppen zusammenfassen:

1. ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplanes
2. Modifizierung des Bebauungsplanes
3. Beibehaltung des Bebauungsplanes in der bisherigen Fassung

Bei Modifizierung des Bebauungsplanes (Gruppe 2) war alsdann die Frage zu klären, in welchem Umfang der Branchenkatalog zu ändern sei und inwieweit die Geltungsbereiche ergänzt, reduziert und geändert würden.

6. Planungsziele

6.1 Formelle Beschlussfassung

Nach intensiver Diskussion fasste der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.01.2003 folgende wesentlichen Beschlüsse:

1. Vollständiger Ausschluss des Einzelhandels in den Gebieten A 1 bis A 5 (sh. B-Plan neu)
2. Teilweiser Ausschluss des Einzelhandels in den Gebieten B 1 bis B 13 (sh. B-Plan neu)
3. Beschränkung des teilweisen Ausschlusses auf folgende Anlagen und Nutzungen:

3.1. Bücher

3.2. Uhren, Schmuck, Silberwaren

3.3. Optische und feinmechanische Erzeugnisse

3.4. Antiquitäten

3.5. Hörgeräte

3.6. Textilien und Schuhe

4. Keine Einschränkung des Einzelhandels in 25 Mischgebieten des Stadtgebiets – d.h. dass bis zum Stand 29.01.2003 in sämtlichen Mischgebieten von Landsberg die Branchenbeschränkung nicht greift.

5. Der Bebauungsplan „Einschränkung der Einzelhandelsnutzung in Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten“ wird aufgehoben.

6.2 Nutzungswanderungen

In der folgenden Liste sind die Nutzungswanderungen aufgeführt:

Zeile.	B-Plan alt mit Negativkatalog	B-Plan neu Ausschluss Einzelhandel	Bereiche mit B-Plänen	Bereiche ohne B-Pläne (§ 34 BauGB)	Anzahl Baugebiete
1	ja	vollständig	A 3 (II.7)	A 4 (II.3), A 5 (II.4)	3
2	nein	vollständig	A 1, A 2	ohne	2
3	ja	teilweise	B 1 (II.8), B 9 (II.9)	B 3 (II.1), B 7 (II.2)	4
4	nein	teilweise	B 2, B 4, B 5, B 6, B 10, B 11, B 12	B 8	8
5	ja	Entfällt	II.5 und II.10	II.6	3
6	Anzahl Baugebiete		14	6	20

Erläuterungen:

Mit B-Plan alt ist der aufzuhebende Bebauungsplan „Einschränkung der Einzelhandelsnutzung in Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten und mit B-Plan neu der aktuell aufzustellende Bebauungsplan zu verstehen.

Die Bezeichnungen A und B stammen aus dem B-Plan neu. Die Bezeichnungen II orientieren sich an den Festsetzungen des B-Plan alt.

Die Klammerangabe hinter der aktuellen A, B-Auflistung stammt aus der Nummerierung des B-Plan alt.

Die Liste verdeutlicht, dass aus dem B-Plan alt 7 Gebiete übernommen wurden (Addition der Klammerangaben aus den Zeilen 1 und 3). Drei Gebiete sind entfallen, da sie als Mischgebiete zukünftig nicht mehr eingeschränkt werden (Zeile 5). Neu aufgenommen sind die 11 Gebiete für die bisher kein Negativkatalog festgesetzt war (Zeilen 2 und 4).

In den „Bereiche mit B-Plänen“ wird die Art der baulichen Nutzung der Bebauungspläne entsprechend geändert. So enthält z.B. der Bebauungsplan „Obere Wiesen“ (B13) den Negativkatalog aus dem B-Plan alt. Mit dem B-Plan neu wird die Nutzung erweitert und zukünftig nur noch auf einige Branchen beschränkt. Der Bebauungsplan „Katharinenanger“ (B11) hingegen enthielt keine Beschränkungen nach Negativkatalog. Hier erfolgt eine Einschränkung auf die unter 6.1 Ziffer

3 genannten Branchen. In den Bebauungsplänen sind jeweils Hinweise anzubringen, die auf die geänderte Nutzungen verweisen.

6.3 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen oder Ausschlüsse stellen Einschränkungen gegenüber den jeweils vorgesehenen Regelnutzungen der Baugebiete dar. Diese Einschränkungen sind zulässig, wenn damit ein besonders städtebaulich definiertes und gebilligtes Ziel verfolgt wird und erreicht werden kann.

Jede planerische Festsetzung ist nur dann zulässig, wenn sie das, was zu erreichen vorgibt, auch erreichen kann.

Das städtebauliche Ziel der Planung ist, unbeschränkten Einzelhandel vorwiegend in der Innenstadt bzw. in einem dafür vorgesehenen Sondergebiet zuzulassen. Es soll damit die Funktion der Innenstadt als zentraler Einkaufsbereich einschließlich möglicher Erweiterungen und Neueinrichtungen gesichert werden.

Ebenso soll die Nahversorgung in den bestehenden Wohngebieten gesichert werden. Unter Nahversorgung sind allerdings Güter und Waren für den täglichen Bedarf, also insbesondere Nahrungsmittel zu verstehen. Diese Lebensmittel-Discounter bzw. Supermärkte waren in der Vergangenheit bereits unter Beachtung der maximal zulässigen Verkaufsfläche bzw. Geschossfläche in Gewerbe- und Mischgebieten allgemein zulässig und somit nicht beschränkt. Für Märkte (Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser), wurden diesbezüglich im Stadtgebiet zwei Sondergebiete ausgewiesen. Ein weiteres Sondergebiet (sog. Fachmarkt-Zentrum – FMZ) im Bereich Ost 1 ist in Planung. Die Flächennutzungsplan-Änderung hierzu liegt z.Zt. bei der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung an.

Die Innenstadt weist zusammen mit den Anlagen des öffentlichen Lebens sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden noch alle Merkmale einer lebendigen Innenstadt auf. Durch die Investitionen des Handels in der Innenstadt lässt sich erkennen, dass es attraktiv ist, in der Innenstadt Handel zu treiben.

Bei unkontrollierten bzw. nicht reglementierten Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im Außenbereich wären folgende Auswirkungen auf den innerörtlichen Bereich zu erwarten:

- Die Entwicklungsfähigkeit des Einzelhandels in der Innenstadt würde eingeschränkt;
- Ein wesentliches Ziel, eine umfassende Einzelhandels-Funktion der Innenstadt zu schaffen, würde verhindert werden. Durch einen ausgewogenen Branchen-Besatz, einem eventuellen Einkaufsmagneten und einer auch dadurch entstehenden Einkaufsatmosphäre wird es der Bevölkerung aus Stadt und Kreis ermöglicht, die Innenstadt als zentrale Einkaufslage in Landsberg und mithin die durch großen Aufwand auch an öffentlichen Mitteln angestrebte Funktion und Vielfalt zu erleben.

6.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 1 Abs. 5 und 9 der Baunutzungsverordnung können in Bebauungsplänen, sofern besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies gibt der Stadt die Möglichkeit, in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten Einzelhandel auszuschließen bzw. einzuschränken.

Die wesentliche Einkaufslage der Innenstadt ist definiert auf die historische Altstadt (äußerer Stadtmauerring) sowie der Lechstraße, Sandauer und Augsburgs Straße bis Einmündung Adam-Vogt-Straße, Katharinenstraße stadtauswärts bis Einmündung Max-Friesenegger-Straße und ein Teilstück der Spöttinger Straße von der Katharinenstraße bis Einmündung Bischof-Riegg-Straße.

In diesem Bereich sowie in den Mischgebieten der Stadt kann künftig unbeschränkter Einzelhandel mit Ausnahme der im Bebauungsplan Landsberg „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtbereich“ festgelegten Nutzungen und Anlagen stattfinden.

In den Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Landsberg sollen künftig über den Bestand hinaus, bei Änderungen besondere innenstadtrelevante Branchen z.T. nicht mehr zugelassen werden.

Die Nutzungsausschlüsse wurden bezüglich von Aktionswaren in Lebensmittel- und anderen Discountern relativiert. Für diese in den Gewerbegebieten angesiedelten Geschäfte gehören seit jeher Randsortimente, die teilweise Warengruppen enthalten, die vom Ausschluss betroffen wä-

