

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Nürtinger Straße I" - 2. Änderung

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Nürtinger Straße I" ist am 19.08.1976 in Kraft getreten. Er wurde bereits einmal geändert. Die Änderung ist am 08.01.1981 in Kraft getreten.

2. Erfordernis der Planänderung

Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO 1968 ausgewiesen.

Die Art der baulichen Nutzung "GE" wird daher grundsätzlich neu festgesetzt. Das Innenministerium und das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie stellten in der Gemeinsamen Verwaltungsvorschrift zu Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben vom 15.01.1988 (GABl. S. 167 ff) fest, daß die Gemeinden verpflichtet sind "ältere" Bebauungspläne den Vorschriften der BauNVO anzupassen, sofern solche Betriebe landesplanerisch oder städtebaulich nicht vertretbar sind. Dies gilt insbesondere für Gewerbe- und Industriegebiete. Die bauliche Ausnutzung der Gewerbegebiete der Gemeinde Frickenhausen ist weitestgehend erschöpft. Die derzeitige Wirtschaftslage führt dazu, daß bestehende Betriebe aufgegeben werden und versucht wird, die vorhandenen Gebäude- und Freiflächen einer anderen Nutzung zuzuführen. Um diese gewerblichen Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerk auch für die Zukunft ausreichend zu sichern, ist es notwendig die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes zu beschränken.

Die Gemeinde Frickenhausen hat 1989 ein Markt- und Standortgutachten erstellen lassen. Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde der Gemeinde Frickenhausen empfohlen, die Funktion des Ortskerns für die tägliche Versorgung der Bevölkerung zu unterstützen und auf zuwerten. Seit 1989 hat sich die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Frickenhausen nicht verbessert. Die Tendenz zur Ansiedlung zentraler Einzelhandelsbetriebe mit einer Vielzahl an Sortimenten außerhalb des Ortskerns ist weiter gestiegen. Es ist daher unerlässlich, die Einzelhandelstätigkeit im Rahmen der Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung zu regulieren, um Entwicklungen abseits vorgesehener Schwerpunkte zu begrenzen bzw. an dafür aus städtebaulicher Sicht nicht erwünschten Standorten zu verhindern.

Desweiteren ist darauf abzustellen, daß die gewerblichen Flächen möglichst arbeitsplatzintensiv genutzt werden. Vergnügungsstätten haben einen relativ hohen Flächenverbrauch und bieten wenig Arbeitsplätze. Produzierendes Gewerbe und Handwerk werden so in den Gewerbegebieten immer mehr zurückgedrängt.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes "Nürtinger Straße I" sollen zunächst grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Die gewerblichen Bauflächen sollen primär für das produzierende Gewerbe und Handwerk erhalten werden.

Das Marktgutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, kommt zum Ergebnis, daß nur durch stä-

städtische Planungen der Kernort Frickenhausen in seiner zentralen Funktion der Versorgung der Bevölkerung erhalten bzw. gestärkt werden kann. Die Gemeinde Frickenhausen beabsichtigt daher, im Rahmen der Möglichkeiten der BauNVO 1990 durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben Vorkehrungen zu treffen, daß die Einzelhandelstätigkeit abseits vorgesehener Schwerpunkte begrenzt bzw. an dafür aus städtebaulicher Sicht nicht erwünschten Standorten auch verhindert wird. Durch städtebauliche Planung sollen räumliche Prioritäten für die Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe nach Standorten und nach Standortbedingungen gesetzt werden.

Es ist jedoch festzustellen, daß nicht alle Branchen für die Erhaltung der Funktion des Ortskerns relevant sind. Das Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, hat folgende Branchen als ortskernrelevant ermittelt:

Nahrungs- und Genußmittel, Drogerien (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apotheken, Papier- und Scheibwaren, Bücher, Spielwaren, Blumen, Tiere, Tierpflegeartikel, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle u.ä., Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportschuhe, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalienhandel.

Aufgrund dieser Tatsache wurden spezielle Branchen im Gewerbegebiet "Nürtinger Straße" für ausnahmsweise zulässig erklärt.

Es handelt sich hierbei um folgende Branchen:

Möbel, Elektrogeräte, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, KFZ inklusive Motorräder, Mopeds und ähnliches, Fahrräder und Kfz-Zubehör, Holz, Kohle und Mineralölerzeugnisse, Getränke.

Aufgrund der notwendigen Lagerflächen, die ein Getränkehandel benötigt, wurde dieser Einzelhandelsbetrieb ebenso ausnahmsweise zugelassen. Zudem sind von diesen Einzelhandelsbetrieben erhebliche Lärmimmissionen zu erwarten, die zu einem städtebaulichen Spannungsfeld führen.

Unterhaltungselektronik wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung als ortskernrelevante Branche festgestellt. Es gibt jedoch immer weniger Betriebe, die sich ausschließlich auf Unterhaltungselektronik, Beleuchtungskörper oder Elektrogeräte für den Haushalt spezialisieren. In der Regel führen kleine und mittelständische Elektrowerkzeugbetriebe neben ihrer handwerklichen Tätigkeit ein umfangreiches Sortiment an elektrotechnischen Geräten. Gerade für diese Betriebe ist die Kombination aus Verkauf und technischem Service notwendig, um gegenüber den großen nur auf Verkauf ausgerichteten Elektrohändlern im Konkurrenzkampf bestehen zu können. Elektrowerkzeugbetriebe, die Verkauf und Handwerk zusammen ausüben, sind daher ausnahmsweise auch in den Gewerbegebieten zuzulassen. Diese Ausnahme ist notwendig, um dem Planungsziel gewerbliche Bauflächen für das produzierende Gewerbe und dem Handwerk gerecht zu werden.

Vergnügungsstätten werden im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen. Die Gemeinde Frickenhausen ist eine ländliche Gemeinde am Rande der Schwäbischen Alb. In diesem ländlichen Gebietscharakter sind Vergnügungsstätten aller Art atypisch. Des weiteren wird das grundsätzliche Ziel der Gemeinde, das produzierende Gewerbe und Handwerk zu fördern und zu unterstützen, durch Vergnügungsstätten unterlaufen.

Sämtliche Beschränkungen der Grundstücksnutzung treffen die

Grundstückseigentümer im betreffenden Plangebiet gleichmäßig d.h. jeder einzelne Grundstückseigentümer wird weder anders, noch stärker als die anderen beeinträchtigt. Die übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (z.B. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl etc.) bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten weiterhin uneingeschränkt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem ursprünglich am 19.08.1976 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Nürtinger Straße I".

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan 1990-2000 ist für den Teilort Frickenhausen nur die kleine Erweiterungsfläche "Schrotentobel" mit ca. 1,6 ha für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Diese geringe Erweiterungsfläche gebietet von sich aus den Erhalt gewerblicher Bauflächen für das produzierende Gewerbe und Handwerk zur Sicherung von Arbeitsplätzen im Neuffener Tal.

6. Kosten

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nürtinger Straße I" entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Frickenhausen, 15.08.1996/09.01.1997

S c h ü t z
Bürgermeister