

# I. Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zu den Bebauungsplanentwürfen „Niederbol I u. II - Änderung“, Gemarkung Mengen.

## 1) Grund für die Aufstellung

Mit der Änderung der Baubauungspläne soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Industriegebiete „Niederbol I u. II“, die sich vom Bestand her zu einer wichtigen dezentralen Einkaufslage im Randgebiet der Kernstadt Mengen entwickelt haben, erreicht werden.

Städtebauliches Ziel ist es, geeignete Flächen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu schaffen, ohne der Einkaufsinnenstadt zu schaden, um die Stadt Mengen als einen für das Umland attraktiven Einzelhandelsstandort zu stärken.

Zur Absicherung dieser Zielsetzung wurde im Februar 2000 für die Kernstadt eine Markt- und Strukturuntersuchung in Auftrag gegeben; die Ergebnisse dieser Standortuntersuchung vom Juli 2000 bestätigen die bisherige bauplanungsrechtliche Absicht, durch entsprechende Festsetzung eine Aufwertung der dezentralen Einkaufslagen als Konkurrenz zur Einkaufsinnenstadt zu verhindern.

## 2) Geltendes Recht

Die Bebauungsplanentwürfe „Niederbol I u. II – Änderung“ wurden aus den Bebauungsplänen „Niederbol I u. II“ entwickelt und stimmen mit deren bisherigen Festsetzungen überein. **Diese gelten bis auf die unter II. geänderten textlichen Festsetzungen unverändert weiter.**

Die Bebauungspläne stimmen mit dem Flächennutzungsplan überein.

Eine Änderung der Bebauungspläne ist dringend notwendig, weil im Gebiet der Bebauungspläne bereits Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, in deren Zusammenhang die Gefahr besteht, daß Nutzungsänderungen stattfinden und innenstadtschädigende Sortimente angesiedelt werden, die den Planungsabsichten der Stadt Mengen – Stärkung der Innenstadt – zuwiderlaufen.

Der Bebauungsplan steht deshalb der künftigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt nicht entgegen.

## 3) Verkehrserschließung

Die Industriegebiete „Niederbol I u. II“ befinden sich im Nordosten des Stadtgebiets, nördlich der B 32, zwischen der Blochinger Straße im Osten und der Straße „Niederbol“ im Westen. Die verkehrliche Erreichbarkeit und Einsehbarkeit des Gewerbegebiets ist über die B 32/B 311 und die Blochinger Straße als sehr gut zu bezeichnen.

## 4) Art der Baulichen Nutzung

Die derzeitige Nutzung des ca. 30 ha großen Gebiets umfasst sowohl Produktions- wie Dienstleistungsbetriebe. Kennzeichnend für die Nutzung ist daneben der „Funpark“ (Diskothek, gastronomische Einrichtungen, Sportanlagen). Die Einzelhandelsfunktion beschränkt sich derzeit auf einen Aldi-Markt sowie einen Getränkemarkt.

Für das Plangebiet ist folgende Gliederung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen:

Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

## 5) **Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung der bestehenden und künftigen baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan bedarfsgerechte Grundflächenzahlen (GRZ gem. § 19 BauNVO ) sowie Geschoßflächenzahlen (GFZ) gem. § 20 BauNVO als Maximalwerte festgesetzt. Die im Plan gem. § 18 BauNVO ausgewiesenen Gebäudehöhen sind ebenfalls Maximalwerte.

## 6) **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Fernsprecheinrichtungen sowie die Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Das Abwasser wird über den bestehenden Hauptkanal der Sammelkläranlage Mengen zugeführt.

## 7) **Besondere Regelungen im Plangebiet**

### **a) Ausschluß von innenstadtrelevanten Warensortimenten**

Für die ausgewiesenen Industrieflächen gem. § 9 BauNVO gilt die Einschränkung, daß zum Schutz der Innenstadt auf der Grundlage der Fortschreibung der Markt- und Standortuntersuchung für die Stadt Mengen aus dem Jahre 2000, durchgeführt von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) Ludwigsburg, nur Einzelhandelsbetriebe mit den in den planungsrechtlichen Festsetzung aufgeführten, nichtinnenstadt-schädigenden Warengruppen bzw. –sortimenten zugelassen werden.

Dadurch sind hauptsächlich alle innenstadtschädigenden Warensortimente unter dem Oberbegriff Ernährung – Bekleidung – Schuhe im Plangebiet ausgeschlossen. Die Einschränkung in den ausgewiesenen Industriegebieten (GI) auf nur nicht innenstadtrelevante Waren ist dadurch begründet, daß die Stadt Mengen seit Jahren unter Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel die Sanierung und Erneuerung der Altstadt mit Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen betreibt.

Eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben bzw. Einkaufsmärkten mit einem innenstadtrelevanten Warenangebot am Stadtrandgebiet würde erhebliche Kaufkraftanteile aus der Innenstadt abziehen.

Die Folge davon wäre, daß die Investitionsbereitschaft des Innenstadt-Einzelhandels erheblich sinken würde und damit auch die Bemühungen der Stadt, den Innenstadtkern zu erneuern bzw. modernisieren und ihn gleichzeitig auch in seiner angestammten „Marktfunktion“ zu stärken, gefährdet, wenn nicht sogar zunichte gemacht würden.

Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, daß eine Stadterneuerung bzw. –sanierung nur vorankommt und auch zu Erfolgen führt, wenn zu den Investitionen im öffentlichen bzw. der Grundstückseigentümer kommt. Für die großflächige Entwicklung vom Einzelhandel werden entsprechende Gebiete an geeignete andere Standorte ausgewiesen.

Die Fortschreibung der GMA-Markt- und Standortuntersuchung für die Kernstadt Mengen aus dem Jahre 2000 empfiehlt vor dem Hintergrund der vorhandenen Marktsituation sowie der Entwicklungsabsichten im Innenstadt- bzw. Innenstadtrandbereich die Entwicklung in den Industriegebieten „Niederbol I u. II- Änderung“ auch in Zukunft ausschließlich auf die sogenannten nichtinnenstadtrelevanten Sortimente zu beschränken. Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Niederbol I u. II- Änderung“ zugelassenen nichtinnenstadtrelevanten Warengruppen bzw. Sortimente entsprechen der von der GMA vorgeschlagenen Gliederung der Einzelhandels-sortimente für das Bebauungsplangebiet.

## **b) Flächenbegrenzung der Randsortimente**

Die zulässigen Randsortimente sind in der Regel voll innenstadtrelevant. Das GMA-Gutachten empfiehlt deshalb, eine Flächenbegrenzung für diesen Sortimentsbereich festzusetzen. Unter Berücksichtigung der jeweils zulässigen maximalen Verkaufsflächen wurden diese Randsortimente planungsrechtlich auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, aber nur maximal 400 m<sup>2</sup> je Betrieb, begrenzt.

## **c) Ausschluß von Spielhallen**

Im gesamten Plangebiet werden Spielhallen nicht zugelassen. Dadurch soll in diesem Gebiet, das dem Handel und Gewerbe vorbehalten sein soll, eine städtebauliche unerwünschte Konzentration von solchen Nutzungen verhindert werden.

## **8) Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB**

Die Gebiete „Niederbol I u. II“ wurden in den Jahren 1975 und 1989 rechtsverbindlich. Durch die Planänderungen entstehen keine Eingriffe in den bestehenden Gebieten.

# **II. Textliche Festsetzung**

## **1. Art der baulichen Nutzung**

### **1.1 Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO**

1.1.1 In den Industriegebieten (GI) sind alle Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO sind im Industriegebiet Einzelhandelsgeschäfte nur mit folgenden Warengruppen zulässig:

- Möbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär ( Keramik, Stahl, Installation);
- Badeeinrichtungen, - ausstattungen, Fliesen
- Werkzeuge, Maschinen, - zubehör (elektrisch und nicht elektrisch)
- Holz, Holzmaterial, Fenster, Türen, Platten, Kork, Korkplatten
- Elektrogroßgeräte (sogenannte weiße Ware, z.B. Öfen, Herde, einschl. Zubehör)
- Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroinstallationsbedarf
- Pflanzen ( einschl. Hydrokultur, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde )  
Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, - maschinen, Zäune,  
Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel, Eisenwaren  
(großteilige Beschläge u.a.m.)
- Kraftfahrzeuge, inkl. Motorräder, Mopeds u.ä., Fahrräder , KFZ- Zubehör  
(z.B. Ersatzteile; Einbauprodukte, Ausstattungsartikel, Fahrrad- und  
Motorradzubehör),
- Farbe, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Zubehör, Rolläden, Rollos, Gitter;
- großteilige Sportgeräte ( z.B. Boote, Tauchsport, Fitnessgeräte)
- Kohle, Mineralölerzeugnisse
- andere, zentrumsrelevante Warengruppen, sind als ergänzende Randsortimente  
zulässig. Sie dürfen höchstens 10 % der Gesamtfläche eines Betriebes, in keinem  
Fall aber mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb umfassen.

1.1.2 Diskotheken sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.3 Spielhallen sind gemäß § 1 Abs. 6 i. V. mit Abs. 9 BauNVO unzulässig.