

EINZELHANDEL UND STADTENTWICKLUNG VILSBIBURG
Grundsatzentscheidung bezüglich Einzelhandelsvorhaben

1. Allgemeine Begründung: Bedeutung des Handels für die Stadt

Aus der Sicht der Stadtentwicklungsplanung werden dem Einzelhandel drei Hauptfunktionen zugeordnet:

- eine **Versorgungsfunktion** bezüglich der Bevölkerung in der Stadt mit Gütern des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs
- eine **Zentralitätsfunktion** für das Mittelzentrum Vilsbiburg hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung im Verflechtungsbereich mit Gütern vor allem des mittel- und langfristigen Bedarfs
- eine **innenstadttragende Funktion** als wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der Vitalität der historisch gewachsenen Innenstadt.

Der tiefgreifende Strukturwandel, der sich gerade in den letzten beiden Jahrzehnten im Einzelhandel vollzog, ist gekennzeichnet durch das Aufkommen neuer, zumeist großbetrieblicher Angebotsformen außerhalb der bestehenden zentralen Lagen. Die gestiegene Mobilität der Verbraucher (Autokunden) kam hierbei dem Handel mit seinem Bestreben nach Verkaufsflächenkonzentration entgegen.

Für die Stadtentwicklung jedoch bedeuten diese Strukturveränderungen eine mögliche Gefährdung sowohl der angestrebten verbrauchernahen Versorgung wie auch der erwünschten Zentrenstruktur.

Stadtentwicklungspolitisch unerwünschte Strukturveränderungen kann mit dem zur Verfügung stehenden Planungsrecht der Kommunen, der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung entgegengesteuert werden (rechtliche Begründung siehe Ziffer 6).

Gegenstand dieser Maßnahmen ist jedoch nicht der Eingriff in den marktwirtschaftlichen Wettbewerb, sondern die Verfolgung der stadtentwicklungsplanerischen Erfordernisse und Zielsetzungen.

2. Spezielle Situation in der Stadt Vilsbiburg (aufbauend auf vorliegende Gutachten)

Wie die CIMA-Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH in ihrer Markt-/ Standort- und Image-Untersuchung für die Stadt Vilsbiburg im Oktober 1993 festgestellt hat, ist in der zukünftigen Einzelhandelskonzeption für die Stadt Vilsbiburg, insbesondere auf die Steigerung der Attraktivität des zentralen Einkaufsbereiches und auf die Nahversorgung zu achten. In diesem CIMA-Gutachten ist zusätzlich die Festlegung der innenstadtrelevanten Sortimente sowie der Warenbereiche, die vorzugsweise an peripheren Standorten anzusiedeln sind, und der wohnortnah angebotenen Sortimente enthalten.

Auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept vom Februar 2001, erarbeitet vom Büro für Orts- und Regionalplanung Prof. Dr. Dr. Ulrich Pietrusky, sieht die Sicherung und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion vor allem der Innenstadt vor. Diese einzelnen Ziele und Maßnahmen sind in Kapitel 6.2 und 6.3 dieses Gutachten niedergelegt.

Um die notwendige Ausgewogenheit zwischen Innenstadt, Außenstadt und dezentralen Wohngebieten zu erhalten und zu sichern, müssen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Vilsbiburg räumliche Prioritäten bezüglich der Weiterentwicklung der Einzelhandelsflächen nach Standorten und Warensortimenten gesetzt werden. Die verschiedenen Einzelhandelsbranchen sind in Vilsbiburg dahingehend zu differenzieren, ob sie hinsichtlich ihres Angebotscharakters, der Größe ihrer Verkaufsflächen, ihrer Attraktivität, ihres Sortiments und ihrer Betriebsstruktur den zentralen Einkaufslagen zuzuordnen sind.

Andererseits gibt es eine Reihe von Einzelhandelsbranchen und –sortimenten, deren Ansiedlung in der Innenstadt von Vilsbiburg nicht zwingend erforderlich ist. Bestimmte Branchen und Sortimente sind aus Gründen der Flächenverfügbarkeit bzw. aufgrund ihrer Kundenstruktur (nur Autokunden) nicht mehr in der Innenstadt von Vilsbiburg unterzubringen oder wegen besonderer Anforderungen tragen sie nicht zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt von Vilsbiburg bei. Bezüglich der Branchenaufteilung wird auf Ziffer 4 verwiesen.

3. Zentraler Bereich

Die Innenstadt von Vilsbiburg als gewachsenes Handels- und Dienstleistungszentrum, in der alle Warengruppen erwünscht sind, die eine hohe Zentrenrelevanz besitzen, wird wie folgt definiert:

Stadtplatz, Floßgasse, Färberanger, Löchl, Obere Stadt, Frontenhausener Straße, Untere Stadt, Bergstraße, Veldener Straße, Landshuter Straße, Freiung, Schützenstraße, Seyboldsdorfer Straße.

Die Grenzen ergeben sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan. Er ist Bestandteil des Nutzungskonzeptes.

4. Branchenbezogenes Leitbild für den Vilsbiburger Einzelhandel

a) ausserhalb der Innenstadt von Vilsbiburg (siehe Ziffer 3) sind grundsätzlich Betriebe mit folgenden, zentrumstypischen Warenbereichen unzulässig, jedoch in der Innenstadt von Vilsbiburg ausdrücklich erwünscht:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk
- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Textilien und Modewaren, Kurzwaren, Handarbeiten
- Lederbekleidung und sonstige Lederwaren
- Schuhe, Orthopädie
- Sportartikel
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren und Bastelartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Nähmaschinen und Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren
- Elektrowaren
- Musikalien
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Tonträger
- Computer und Zubehör

b) Unter Berücksichtigung der allgemeinen Zweckbestimmung der Baugebietstypen können in peripher gelegenen Gewerbe- und Sondergebieten die nachfolgend aufgeführten Betriebe bzw. Einrichtungen durch entsprechende textliche Festsetzungen zugelassen werden:

- Baustoffe, Bau- und Heimwerkerbedarf
- Eisenwaren und Werkzeuge
- Möbel, Küchen Büromöbel, wobei hier ein Randsortiment zugehöriger Artikel bis zu einer Größenordnung von 10 % der Verkaufsfläche zulässig ist
- Teppiche, Bodenbeläge
- Pflanzen und Gartenartikel
- Zooartikel, Tierbedarf
- Campingartikel
- Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör
- Getränkefachmärkte, Getränkeabholmärkte

5. Nahversorgungskonzept

Zur Sicherung der Nahversorgung in dezentralen Wohnungsgebieten sind Lebensmittelgeschäfte (sog. Nachbarschaftsläden) unter folgenden Kriterien zulässig:

- Keine Großflächigkeit (Verkaufsfläche unter 700 m²)
- Sie dienen ausschließlich der Versorgung der Bewohner des umliegenden Gebietes/ Stadtteiles.

Beide Bedingungen müssen erfüllt sein. Überörtliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Nahversorgung in anderen Stadtteilen sind grundsätzlich auszuschließen.

6. Rechtliche Begründung (Kurzfassung)

§ 11 Absatz 3 BauNVO sowie § 1 Absatz 4 – 9 BauNVO bieten den Kommunen ein hinreichendes Steuerungsinstrument, um den Einzelhandel an bestimmte städtebaulich erwünschte Standorte zu verweisen.

a) Spezifizierung beim Ausweis von Sondergebieten

Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten die Zweckbestimmung und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Hierbei kann im Bebauungsplan für ein Sondergebiet neben der Zweckbestimmung und der Art der Nutzung auch die Branche, die Verkaufsfläche sowie das Sortiment nach Art und Umfang festgelegt werden.

Eine Sortimentsbeschränkung bzw. –gliederung aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist dann zwingend erforderlich, wenn infolge von Zentrenunverträglichkeit von großflächigen Betrieben nur bestimmte Märkte an dezentralen Standorten vertretbar sind (siehe Ziffer 4 a, 4 b).

b) Planungsrechtliche Vorgaben bei Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Regelvermutungsschwelle

§ 1 Absatz 5 und 9 BauNVO gibt den Kommunen die Möglichkeit, in Mischgebieten, Gewerbegebieten, Industriegebieten etc. für Einzelhandelsbetriebe, die keine Großprojekte im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO sind, genaue planungsrechtliche Vorgaben zu machen. Dies gilt nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.05.1987 auch für einzelne Unterarten von Nutzungen. Festsetzungen, die eine bestimmte Größe von Anlagen betreffen, sind zulässig, wenn dadurch bestimmte Arten und Anlagentypen zutreffend gekennzeichnet werden.

c) Verhältnis Zentrenkonzept/ Baurecht

Die jeweils im Konzept auf den Seiten 3 und 4 aufgelisteten zentrenverträglichen und zentrenschädlichen Warengruppen sind als grundsätzliche Richtschnur zu verstehen. Die rechtsverbindliche Festlegung der jeweils zulässigen Sortimente bleibt dem jeweiligen Bebauungsplanverfahren bzw. den einzelnen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Ein Abweichen von dieser Richtschnur ist nur in einem besonders begründeten Einzelfall zu vertreten, wenn durch das betreffende Einzelhandelsvorhaben nicht die Angebotsvielfalt und Attraktivität der Innenstadt von Vilsbiburg zu zusätzlich nicht die Funktionsfähigkeit der bestehenden Nahversorgungszentren beeinträchtigt werden. Es obliegt dem Projektträger, durch anerkannte Gutachter im einzelnen nachzuweisen, dass eine Beeinträchtigung oder gar eine Gefährdung des Zentrums nicht zu befürchten ist.

= Aktualisierung 2008; geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 18.06.2008

Anlage: Lageplan

