

5.5 Misch- und Sonderbauflächen

Grundsätze und Zielvorstellungen

Mischbauflächen sollen hier aus zweierlei Gründen Erwähnung finden: zum einen handelt es sich um Flächen, die aus städtebaulicher Sicht eine höchst interessante Vergangenheit haben, d.h. einerseits zum Vorbild für nutzungsflexibles, lebendiges Stadt- und Dorfleben avanciert sind und zum anderen aus planungsrechtlicher Sicht als chronische Grauzonen behandelt und bislang entsprechend qualitätslos als schwer steuerbar etikettiert werden.

Ungeachtet dieser einander widersprüchlichen Tatbestände wurden Mischbauflächenwidmungen in der Vergangenheit tendenziell eher zurückgenommen und durch rechtlich praktikablere Widmungen ersetzt - zumeist Wohnbauflächen, möglich sind aber auch Eingeschränkte Gewerbegebiete, Besondere Wohngebiete, Sonderbauflächen. Dieses geschah und geschieht sowohl in städtischen als auch in dörflichen Lagen.

Städtebaulicher Aspekt

Der mittelalterliche, gründerzeitliche und durch das erste Drittel dieses 20. Jahrhunderts vorgeprägte Städtebau ist mit seinen ganzheitlichen Aspekten nicht mehr konsequent weiterverfolgt worden.

So gehört die umfassend mit einander unverträglichen Nutzungen durchmischte Stadt sicherlich der Vergangenheit an. Ihre sozialen und wirtschaftlichen Strukturen haben sich verändert unter dem Vorzeichen der Verkehrsmobilität, Funktionstrennung und räumlichen Isolierung der Quartiere und Nachbarschaften. Stadträumliche Kontinuitäten, kulturelle Zusammenhänge und wirtschaftlich und technisch mögliche kleinräumige Verkehrsnetze sind im Zuge wenig bezugnehmender Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten häufig übersehen worden. Denn die Komplexität der Stadt, die Stabilität der Stadtmilieus und Alltagskulturen hängt entscheidend von der kollektiven Verwurzelung an sinnstiftenden Orten wie auch von der Möglichkeit prozeßhafter Aneignung und Gestaltung der Siedlungsräume durch ihre Bewohner ab. Hier ist eher langsames und anpassungsfähiges Wachstum gefordert.

Mischgebiete können als stadtbauhistorische Qualität Produkt kultureller Entwicklungen und gesellschaftlicher Aneignungsprozesse sein. Sie entstehen in topographisch und verkehrsräumlich zentralen und attraktiven Lagen, an maßvoll abgegrenzten und verdichteten, kleinteilig gegliederten und klar identifizierbaren Orten, an denen infolge anhaltend hohen Nachfragedrucks eine lebendige Nutzungskonkurrenz entsteht.

Infolge der parallel zur fortschreitenden Informations- und Kommunikationstechnologie einsetzenden Dezentralisierung städtischer Funktionen lassen sich passende Nutzungen (z.B. öffentliche Gemeinbedarfs- und private Dienstleistungseinrichtungen mit Büroarbeitsplätzen) auch in vorstädtischen und ländlichen Gebieten arbeitsteilig zusammenfügen. Gleichwohl lassen sich die genannten Nutzungen, sofern sie sich in ihrer Kleinteiligkeit der Hauptnutzung unterordnen und verträglich sind, auch dem allgemeinen Wohnen zuordnen. Die Frage von Nutzungsmischungen bekommt aber eine existentielle Bedeutung, denn gleichzeitig dürften die wachsenden volks- und einzelwirtschaftlichen wie auch die ökologischen Kosten der Mobilität (Pendlerwege) das Bedürfnis nach der "Stadt der

kurzen Wege" wieder lauter werden lassen. Die Gefahr tageszeitlich abhängiger Überfrequentierung oder Verödung ist auch eine Frage enger Funktionszuordnung und besteht zumeist nur in städtischen Lagen, z.B. südlich des Ditzinger Bahnhofareals.

Eine andere Gefahr leitet in den folgenden planungsrechtlichen Aspekt über. Die erhaltende Stadterneuerung, ein Schwerpunkt der Städtebaupolitik der 80er Jahre, mußte der Innenentwicklung oftmals Grenzen aufzeigen oder sie gar verhindern, um überlieferte altindustrielle Nutzungsmischungen zu erhalten und unter früheren Verhältnissen bewährte Strategien gewerblicher Standortsicherung nicht zu unterlaufen.

Planungsrechtlicher Aspekt

Das Primat der Innenentwicklung, größere Flächenansprüche und umfangreichere rechtliche Anforderungen (Verkehrslärm- und SportanlagenlärmschutzVO; Urteile zu Gewerbelärm) verkomplizieren die herkömmliche Überplanung gewachsener Strukturen. Im Hinblick auf die funktionale Monotonie und fehlende Lebendigkeit vollkommen gereinigter oder spezialisierter Zonen ("Reines Wohngebiet") ist die kategoriale Unterscheidung der BauNVO mit Bezug auf den Grundsatz der räumlichen Trennung dennoch aufzulösen. Im Hinblick auf die Sicherung sensibler Nutzungen in gemischten Lagen (z.B. Wohnen im "Besonderen Wohngebiet") wie auch ihrer Nutzungsvielfalt und die Gewährleistung eines planungs- und immissionschutzrechtlich unbedenklichen gewerblichen Betriebes innerhalb von Gemengelagen, insbesondere an konfliktreichen Nahtstellen, ist stets zu prüfen, ob die undifferenzierte Widmung von Mischbauflächen ein hilfreiches Instrumentarium ist. Gegebenenfalls sollte hier die Aufbau eines Störgradkatasters (nach § 50 BImSchG und DIN 18005) erfolgen. Eine Pauschalierung wird den Realnutzungsverhältnissen oftmals nicht gerecht, eine Überplanung von Gewerbe kann mancherorts nicht betriebsstypenadäquat erfolgen, da sich auf längere Sicht hin die sich ständig verändernden Produktionsverfahren und die logistische Organisation der Betriebe nicht hinreichend maßstäblich definieren lassen. Und die Verwendung von Mischgebietswidmungen als juristisch gebotene Immissionsschutzbarriere führt faktisch (siehe Realnutzung) zum «Ettikettenschwindel».

Zum anderen ist die Darstellung von Mischflächen als Reservepotential für kaum integrierbare städtische Sondernutzungen mit bestimmten Zweckbestimmungen (z.B. Tagungshotel, großflächiger Einzelhandel), auch durch die Darstellung als Sonderbaufläche ersetzbar bzw. unter Umständen geboten.

Zukunftsufgabe der "offenen Mischung"

Durch ein noch engeres Nebeneinander sich ergänzender Nutzungen lassen sich auch Kernlagen und die Stadtteilversorgung im Bereich der Grund- und Nahversorgung funktional stärken. Wichtig erscheint der Erhalt überlieferter und zusammenhängender Nutzungsgebiete, da nur so der nötige Planungsspielraum für eine qualitative Weiterentwicklung von Siedlungsbeständen über die strengen Verträglichkeitsanforderungen reiner Baugebiete hinaus möglich wird.

Handel in der Stadt

Städtebau und Handel suchen beide stets nach den besten Standorten. Wo die alten „Marktplätze“ der historischen Innenstädte gut für den Städtebau waren, sind dieses heute die „grünen Wiesen“ für den Handel. Gewaltige Maßstabsvergrößerungen bei den bekannten Handelsbetriebsformen, die logistischen Anforderungen des Wirtschaftsverkehrs und die Mobilität und Verflechtungen der Kundenpotentiale und Nachfrageströme können zu einer räumlich-funktionalen Erosion der Stadtkerne und zu Kaufkraftabflüssen ins weitere Umland der Versorgungszentren führen.

Auch die Nutzungen der Stadt unterliegen wie der Markt einem Strukturwandel (Tertiärisierung). Dabei zeichnet sich eine Arbeitsteilung zwischen dem Erlebniseinkauf in einem hochwertigen kulturellen Stadtambiente und, im Zuge der Auslagerung des großflächigen Einzelhandels, dem reinen Versorgungseinkauf am Rande der Stadt ab. Mit integrierten Shop-in-shop-Angeboten und ergänzende Freizeit-, Fitneß- und Unterhaltungsangebote kann letzterer hier den Stadtkernen ebenfalls Konkurrenz machen.

Darüber hinaus wird der E-Commerce eine grundlegende Veränderung der Versorgungslandschafts (großflächiger Einzelhandel) bewirken, bei dem der reine Versorgungseinkauf zunehmend medial abgewickelt wird und der Erlebniseinkauf bleibt, ein Vorteil für die integrierten Lagen, aber auch für Einkaufszentren von regionaler Bedeutung.

Entwicklungsdaten und Planungshinweise

In der Kernstadt Ditzingen konzentrieren sich unterzentrale Einkaufslagen bislang auf die Marktstraße und ihr unmittelbares Umfeld. Die Kernstadt bietet aber mit der Widmung als Mischbaufläche bis hinauf zum Bahnhof Entwicklungsmöglichkeiten für stadträumlich interessante Kernnutzungen. Darüberhinaus können die innenstadtnahen Bereiche entlang der unteren Münchinger Straße, westlich der Autenstraße und südlich des Bahnhofs (bis Siemensstraße) mit nennenswerten Ansätzen als geeignete Standorte für publikumswirksamen Einrichtungen, für Handwerkerhöfe, Unternehmensverwaltungen, aber auch für ein verträgliches Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen gesehen werden; die derzeitige Widmung der letzten beiden Bereiche als Gewerbegebiet wird diesem Sachverhalt nicht gerecht.

In den anderen Stadtteilen existieren Einkaufsmöglichkeiten in alten Dorfbereichen und entlang der Ausfallstraßen. Zwar erreichen diese nicht eine Angebotsdichte, die die Widmung als Mischbaufläche zwingend macht, dennoch soll mit den Plandarstellungen eine größtmögliche Flexibilität bei der Standortwahl erhalten bleiben. In allen Stadtteilen wurden die räumlichen Umgriffe der Mischbauflächen überprüft und an die verbindliche Bauleitplanung angepaßt.

Sonderbauflächen

Die Widmung von Sonderbauflächen gemäß § 1 (1) 4 BauNVO und nach der gängigen Rechtsprechung vor den Verwaltungsgerichten wird vorgenommen, wenn es sich bei geplanten Vorhaben um Sondergebiete gemäß §§ 10 und 11 BauNVO handelt. Die Darstellung sonstiger Sondergebiete wird vorgenommen, wenn sich Vorhaben wesentlich von den Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden.

Im Bereich der Lehmgrube (westlich des Friedhofs Ditzingen) wurde in den letzten Jahren ein Areal für eine Hotelanlage (SO -Hotel-) umgenutzt.

Gartenhausgebiete, nach Bundeskleingartengesetz 1983 bebaubare Gebiete mit überwiegendem Freiflächenteil, werden ebenfalls als Sondernutzung angesehen, im weiteren aber in Kap. 5.7 standörtlich erfaßt und erläutert (Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Gartenhäuser).

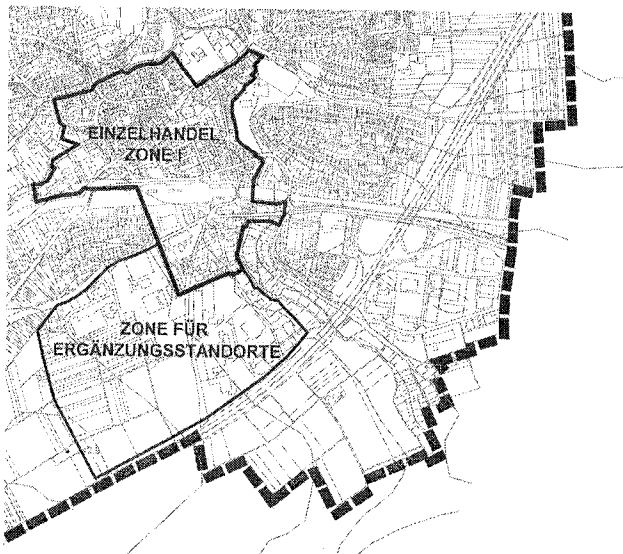
Großflächiger Handel

Nach einer aktuellen Untersuchung der GMA Ludwigsburg (September 2000) zum Einzelhandelsstandort Ditzingen ist davon auszugehen, daß das Kaufkraftvolumen bis 2010 im Einzugsbereich um mehr als 12% zu-

nehmen wird; dabei ist aber von höheren Einwohnerzuwächsen ausgegangen worden als im FNP-Modell. Die 86 Arbeitsstätten (12.000 qm Verkaufsfläche) in der Kernstadt und 31 Arbeitsstätten (3.450 qm Verkaufsfläche) in den übrigen Stadtteilen erzeugen eine Kaufkraftbindungsquote von 34% (entsprechend 100 Mio. DM Bruttoumsatz, 14% von auswärtiger Kundschaft); dieses wurde als zu gering angesehen. Die Zentralität liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln bei 63%, bei Nichtlebensmitteln bei 28% und im Einzelhandel insgesamt bei 40%. Ditzingen fehle, so die Untersuchung, ein größeres Hinterland, für das das Unterzentrum eine Versorgungsfunktion mit übernehmen könne. Zentrale großflächige Magnetbetriebe seien nicht vorhanden. Zentrenrelevante Sortimente in der Größenordnung zwischen 7.000 qm und 8.600 qm sollten geschaffen werden, um die Kaufkraftströme zu binden.

Ein qualifiziertes Einzelhandelskonzept (mit der Festlegung von zulässigen Betriebstypen, standörtlichen Sortimentsbeschränkungen und Obergrenzen für Verkaufsflächen) liegt derzeit nicht vor. Die vorbereitende Bauleitplanung ist aber in ihrem Bemühen um eine ausgewogene Versorgungsstruktur und eine ausreichende Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel gehalten, kommunale und regionale Ziele für die Entwicklung des Einzelhandels zu berücksichtigen (Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums vom 21.02.01 – Einzelhandelserlaß).

Abb. 14: Einzelhandelzone und Ergänzungsbereich (Kernstadt):



Der Verband Region Stuttgart hat mit der seit 2000 betriebenen Teilfortschreibung des Regionalplanes (Kap. 2.7 „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Veranstaltungszentren“) und in Abstimmung mit den betroffenen Kommunen festgelegt, wie eine angemessene verbrauchernahe und möglichst verkehrssarme Versorgung der Bevölkerung unter vorrangiger Berücksichtigung der bestehenden Versorgungszentren sichergestellt werden kann. Dieses erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Verkaufsfächenausstattung bereits hoch ist, durch die Internationalisierung der Unternehmen neue Anbieter des großflächigen Einzelhandels auf den Markt kommen, ein zunehmender Konkurrenz- und Preisdruck und der Strukturwandel der Wirtschaft zu veränderten Angebotsformen und Standortentscheidungen führen

(gerade auch in städtebaulich nicht-integrierten Lagen, die einen Kaufkraftabfluß aus den Innenstädten verursachen) und der einzelnen Kommune eine zu geringe Steuerungsmöglichkeit bleibt. Mit der Festlegung einer Einzelhandelszone (Stadtkern und Umfeld Bahnhof für zentrenrelevante Sortimente bis 300 m Umkreis) und eines deutlich nachrangigen Ergänzungsbereichs (für nicht zentrenrelevante Sortimente bis 500 m Umkreis südlich der Siemensstraße) ist eine möglichst nahe Zuordnung der Einzelhandelsinvestitionen zu den heutigen Versorgungsstätten, zu Haltepunkten des ÖV und publikumswirksamen Einrichtungen verbunden. Diese Bedingungen sind im Unterzentrum Ditzingen lediglich in der Kernstadt anzutreffen. Bestehende Standorte außerhalb der bezeichneten Bereiche, dürfen über ihren Bestand hinaus nicht weiterentwickelt werden. Die Abgrenzung erfolgt in generalisierter Form und nicht parzellenscharf.

Es handelt sich bei der regionalplanerischen Festlegung um eine raumordnerisch, planungs- und baurechtlich relevante Fragestellung, die den wirtschaftlichen Wettbewerb im Einzelhandel und bei der Versorgung der Bevölkerung zugunsten einer behutsamen und nachhaltigen, die städtischen Funktionen stärkenden Entwicklung regeln will. Das Zonierungskonzept setzt die einschlägigen Regelungserfordernisse des BauGB, der BauNVO und § 3 BImSchG (Rücksichtnahmegebot) nicht außer Kraft. Der § 246 (7) BauGB regelt aber, daß der § 34 (1) 1 BauGB (Einfügungsgebot) bis zum 31.12.2004 nicht für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe anzuwenden ist (Anlaß für die Aktivitäten der Regionalplanung).

Für den großflächigen Einzelhandel gilt die bundesweit übliche Vermutungsgrenze bei mindestens 700 qm Verkaufsfläche. Darüber hinaus gilt nach § 13 LplG ab 5000 qm Verkaufsfläche die Notwendigkeit der Einleitung eines Raumordnungsverfahrens. Die Darstellung einer Sonderbaufläche -Handel- ergibt sich ab einer Schwellengröße von 1.200 qm Geschossfläche (§ 11 (3) BauNVO), darunter regelt wie bei Misch- und Kerngebieten nach §§ 6, 7 BauNVO der § 34 BauGB die Ansiedlungsmöglichkeiten. Im Rahmen von Innenbereichssatzungen nach § 34 (4) können begrenzt auch Nutzungs- und Sortimentsbeschränkungen festgelegt werden. Inwieweit sich ein großflächiger Einzelhandelbetrieb einfügt und das Rücksichtnahmegebot beachten, sollte im Einzelfall nach einem Kriterienkatalog (Verkehrsaufkommen, Bruttoflächenbedarf, Betriebsform, Sortimente) geprüft werden. Einzelhandelsbetriebe, die nach § 11 BauNVO erfaßt werden, sind - ungeachtet des Bestandsschutzes - in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO unzulässig.

Aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses vom Febr. 2001 (Anpassung alter B-Pläne an die BauNVO) wurde die Ansiedlung großflächigen Lebensmitteleinzelhandels südlich der Siemensstraße ausgeschlossen.

Darstellungsweise

Die Planung stellt nach § 5 (2) 1 BauGB Bruttobauflächen dar. Sonderbauflächen werden mit der erforderlichen Zweckbestimmung gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan kann, da er die Entwicklungsperspektiven der städtebauliche Ordnung in Grundzügen darstellen soll, nicht die Ebene sein, auf der mit kleinteilig-differenzierten Nutzungswidmungen operiert werden kann. Eine Detaillierung und Konkretisierung enger Zuordnungsmöglichkeiten von publikumswirksamen Misch- Sonder- und Gemeinbedarfsnutzungen an ausgewählten Versorgungs- und Dienstleistungsstandorten, auch von Geschossflächenanteilen nach § 16 (1) BauNVO, erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung. Die Zweckbestimmung als Symboldarstellung ermöglicht auch hier das punktuelle "Entwickeln" von SO-Einrichtungen im Rahmen der Bebauungsplanung (vgl. ÄndVO 1977 zur bislang geltenden BauNVO).

In landschaftlich bedeutsamen oder empfindlichen Bereichen, die zudem in keinen städtebaulichen Zusammenhang stehen, werden SO-typische Einrichtungen (z.B. Sport- und Freizeitanlagen, Gartenhausgebiete) in überwiegender Freilandnutzung nur als öffentliche Grün- und Erholungsflächen bzw. als SO-Fläche mit überwiegendem Grünanteil gewidmet.