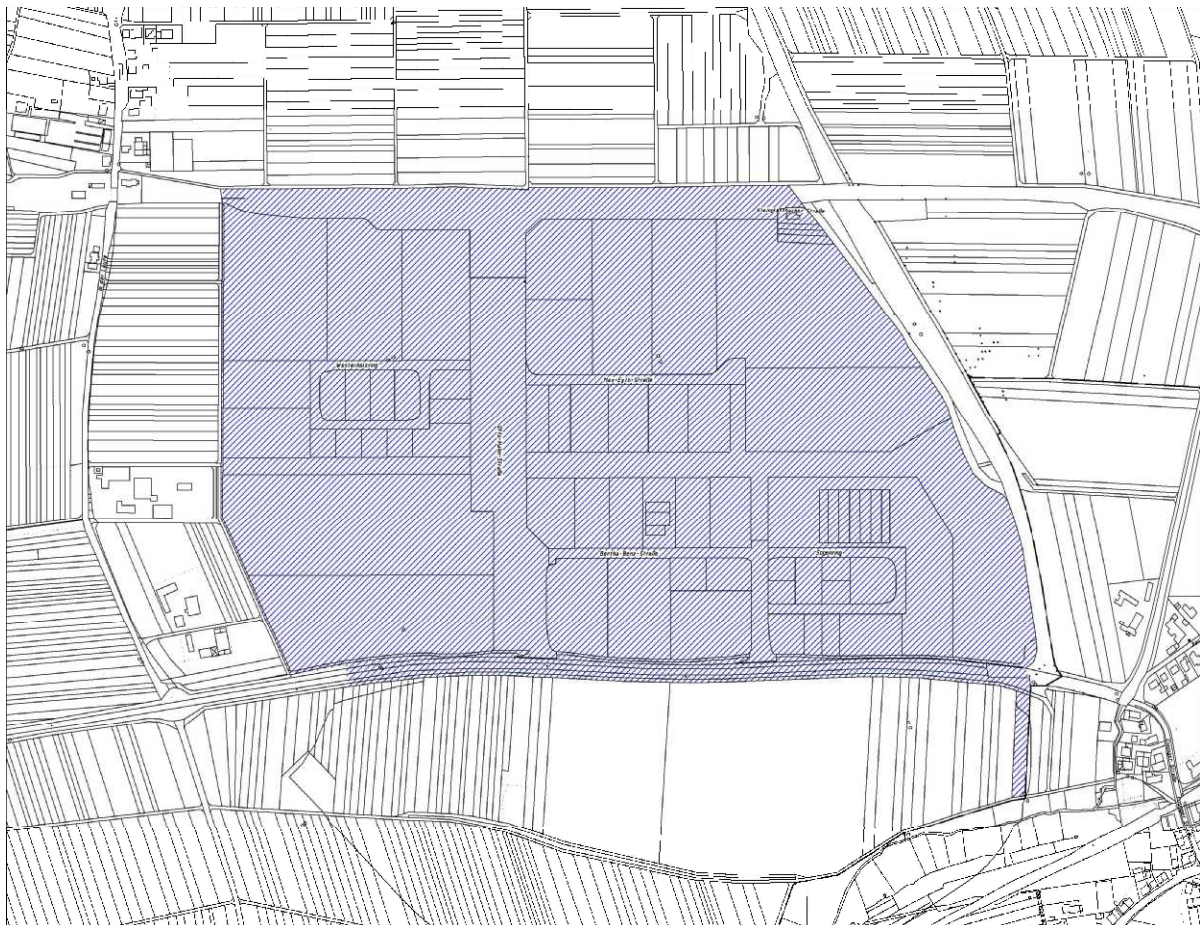


KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL ENSINGEN, Plb. 6.5

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften
„Zentrales Gewerbegebiet Ensingen Süd 1, 3. Änderung“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz
Stadtplanungsamt

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das zentrale Gewerbegebiet Ensingen Süd 1 (nachfolgend Ensingen Süd 1) ist ein regionalbedeutendes interkommunales Gewerbegebiet an der Schnellbahntrasse Mannheim – Stuttgart (nach Regionalplan regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen). Das Gebiet wurde entwickelt, um „flächenintensive Betriebe“ wie z. B. Logistiker sowie Dienstleistungsunternehmen und produzierende Betriebe hier ansiedeln zu können. Zielrichtung waren daher Gewerbebauplätze ab 1 ha. Kleinere Grundstücke wurden ursprünglich nur untergeordnet aufgrund von Zuteilungswünschen in der Umlegung und für expandierende örtliche Handwerksbetriebe eingepplant. Ensingen Süd 1 mit dem Vermarktungsnamen „Perfekter Standort“ ist der 1. große Bauabschnitt der Gesamtkonzeption Ensingen Süd. Die 2. Stufe sieht die Gebietserweiterung auf nochmals knapp gleich großer Fläche bis zur südlich gelegenen Schnellbahntrasse vor. Auch hierdurch wird die örtliche, überörtliche und regionale Bedeutung dieses Gewerbebestandes deutlich.

In Vaihingen ist, wie in vielen Vergleichsstädten ebenfalls, in letzter Zeit in intensives Drängen von Vergnügungsstätten, insbesondere in Form von Spiel- und Automatenhallen auf leerstehende Einzelhandels- und Gewerbeobjekte zu verzeichnen. 7 Spielhallen sind in Vaihingen ansässig. Mit den zwischenzeitlich erteilten Genehmigungen wird sich diese Zahl auf 17 erhöhen (teilweise mehrere Spielhallen in einem Gebäude). Die Zahl der Anfragen ist um ein Vielfaches höher.

Dass nicht nur Einzelhandels- und Gewerbeleerstände zu Vergnügungsstätten umgenutzt werden, sondern auch Neubauten für Vergnügungsstätten / Spielhallenkomplexe errichtet werden, durfte Vaihingen beim Perfekten Standort erfahren. Ein Komplex für 4 Einheiten wurde beantragt und genehmigt. Die Stadt ging dabei noch von einem Einzelfall aus. Die Erfahrungen jüngerer Zeit zeigen aber auf, dass die Entwicklung sich fortsetzt und weitere Anträge folgen werden. Auch scheuen die Betreiber z. B. von Spielhallenkomplexen das direkte räumliche Nebeneinander zum Konkurrenten nicht. So gibt es für die Kernstadt eine Anfrage, in einem Gewerbegebiet gegenüber eines bestehenden Komplexes mit 3 Spielhallen, einen 2. Komplex mit 4 Spielhallen errichten zu wollen.

Die Stadt beabsichtigt die Vergnügungsstätten und insbesondere die Spielhallenstandorte im Stadtgebiet positiv zu lenken. Entsprechend der ursprünglichen Kernzulässigkeit nach Baurecht sollen neue Spielhallen in der Kernstadt/Altstadt angesiedelt werden, nicht jedoch in der dort für den Einzelhandel wichtigen Laden- und Erdgeschosszone. Erste Bebauungsplanverfahren bzw. -änderungsverfahren sind ange laufen. In dem für Vaihingen und Umgebung wichtigen Gewerbegebiet Ensingen Süd 1 sollen mit diesem Verfahren, die ursprüngliche Planungskonzeption aufgreifend bzw. stärkend, Vergnügungsstätten und damit insbesondere auch weitere Spielhallen ganz ausgeschlossen werden.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse / geltendes Planungsrecht

Der Ursprungsbebauungsplan ist seit dem 02.08.2002 rechtskräftig. Die 1. Änderung erlangte Rechtskraft am 14.05.2004 und die 2. Änderung am 19.02.2009. Das Bebauungsplangebiet Ensingen Süd 1 beinhaltet ausschließlich gewerbliche Baugebiete (GE). Vergnügungsstätten und damit auch Spielhallen sind im GE ausnahmsweise zulässig. Unter die ausnahmsweise Zulässigkeit fallen nach ständiger Rechtsprechung insbesondere kerngebietsuntypische Spielhallen (Vermutungsgrenze derzeit 100 m²). Die erteilte Baugenehmigung für einen Spielhallenkomplex im Plangebiet genießt Bestandsschutz. Mit dem Bau wurde noch nicht begonnen.

3. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Mit dieser 3. Bebauungsplanänderung wird ausschließlich der Textteil unter Ziffer 1.1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ um die Ziffer 1.1.5 „Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig“ ergänzt.

Unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen nach Fickert / Fieseler „Baunutzungsverordnung - Kommentar, 11. Auflage, S. 529, Rn. 22.2“ trotz der Vielseitigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen von (ganz) unterschiedlicher Vergnüungsweise, die sich als Unterarten des Begriffes „Vergnügungsstätten“ bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.

Damit weiterhin den ursprünglichen Zielen der Gebietsentwicklung folgend, größere Gewerbegrundstücke für flächenintensive Betriebe und kleinere Gewerbegrundstücke für expandierende insbesondere örtliche Betriebe zur Verfügung gestellt werden können, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten herausgenommen.

Sind in einem Gewerbegebiet erste Vergnügungsstätten ansässig, nimmt bekanntlich die Standortgunst für diese Nutzungen stark zu. Betreiber von z. B. Nachtlokalen, Diskotheken und Spielhallenkomplexen suchen gerne das Nebeneinander in einem „ruhigen“ Gebiet / Gewerbegebiet. Die soziale Kontrolle ist hier nicht so hoch wie in den Stadtzentren. Der Kunde bleibt anonym. Er erlangt nebenbei Kenntnis von den anderen Vergnügungsstätten (potentieller Kunde). Mit steigender Standortgunst für Vergnügungsstätten sinkt das Gebiet in der Standortgunst bei den ursprünglich anvisierten Nutzern. Ein Dienstleistungsunternehmen oder Gewerbebetrieb mit viel Kundenverkehr oder jugendlichen Auszubildenden wird sich sicherlich zweimal überlegen, ob er in Nachbarschaft zu Swinger-Clubs, Nachtlokalen und Spielhallenkomplexen investiert. Auch örtliche Handwerksbetriebe werden diese Nähe sicherlich meiden. Das Image des Gewerbegebietes kann dann schnell Schaden nehmen (Trading-down-Effekt). Langfristig können dann auch steigende Pacht- und Bodenpreise (Vergnüungs-

stätten sind meist in der Lage und bereit, höhere Preise zu zahlen) und ein gewisser Verdrängungswettbewerb nicht ausgeschlossen werden.

Die Kernstadt von Vaihingen muss ihrer zentralörtlichen Rolle mehr gerecht werden (siehe auch „Einzelhandelskonzept für die Stadt Vaihingen an der Enz und die Gemeinden Eberdingen und Sersheim“). Die Stärkung der Kernstadt ist umso schwerer umzusetzen, je mehr zentralörtliche Nutzungen in Randbereiche abwandern bzw. sich hier ansiedeln. Um dem entgegen zu wirken, ist z.B. ein Einzelhandel im Gebiet nur sehr eingeschränkt, im direkten betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb zulässig. Vergnügungsstätten sind nach geltender BauNVO nur in Kerngebieten uneingeschränkt zulässig. Größere, sogenannte kerngebietstypische Spielhallen z.B. gehören zu den zentralörtlichen Nutzungen, die zum Schutz von Innenstädten nicht in peripheren Gewerbegebieten angesiedelt werden sollten.

Im Weiteren wird auf die unter Ziffer 1 getroffenen Ausführungen zur Erfordernis der Planung verwiesen.

4. Eingriffs-/Ausgleichsbewertung und Umweltprüfung

Die Bebauungsplanänderung ergibt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Vorgehensweise / Umweltprüfung

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7b benannten Schutzgüter (§ 13, (1) BauGB).

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4), von einem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 (3) BauGB).

6. Städtebauliche Daten

Größe des Geltungsbereiches ca. 49,35 ha

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 07.07.2009
Stadtplanungsamt