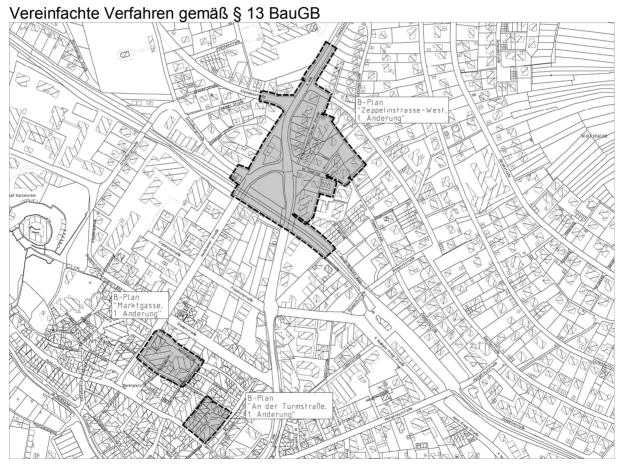
KREIS LUDWIGSBURG STADT VAIHINGEN AN DER ENZ STADTTEIL VAIHINGEN, PIb. 1.1, 1.3, 1.4

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

"An der Turmstraße, 1. Änderung" "Marktgasse, 1. Änderung" "Zeppelinstraße - West, 1. Änderung"

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz Stadtplanungsamt Begriffsbestimmung: "Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, -cafés und solche Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten, inkl. Sexkinos und Peep-Shows" werden nachfolgend als "Spielhallen etc." bezeichnet. Keine Nutzungen in diesem Sinne sind die "normalen" Gaststätten, Kneipen oder Restaurants, auch wenn hier einzelne gewerberechtlich zulässige Spielgeräte stehen.

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Vaihinger Altstadt dient neben dem Einzelhandel, dem nicht störenden Gewerbe und den Dienstleistungen in allen Bereichen auch dem Wohnen. Gerade diese Nutzungsmischung ist prägend und wichtig. Am Marktplatz und der gesamten Fußgängerzone ist naturgemäß der Einzelhandel stärker vertreten, entlang der weiteren größeren Straßen sind es mehr die Gewerbenutzungen und Dienstleistungen und in den ruhigeren Bereichen bzw. den ruhigeren oberen Geschossen mehr das Wohnen.

In der Vaihinger Altstadt ist in letzter Zeit ein hoher Leerstand auszumachen, insbesondere in der Erdgeschosszone und an für den Einzelhandel wichtigen / guten Standorten. Gleichzeitig auffallend ist ein intensives Drängen von Spielhallen etc. in leerstehende Einzelhandel- und Gewerbestandorte im gesamten Stadtgebiet. In der Kernstadt sind derzeit 3 Spielhallen genehmigt. Für weitere 7 Spielhallen laufen die Genehmigungsverfahren (z. T. mehrere Spielhallen in einem Gebäude). Die Zahl der Anfragen ist um ein Vielfaches größer.

Je mehr Spielhallen etc. in leerstehende Einzelhandel- oder Gewerbestandorte drängen (oder gar noch existierende Betriebe vertreiben) desto weniger Platz bleibt gerade für diese Betriebe. In der Altstadt aber braucht Vaihingen eine wachsende Infrastruktur / einen wachsenden Einzelhandel. Spielhallen etc. haben anscheinend eine hohe Ertragskraft mit der Folge, dass bei einer Massierung eine ungünstige Entwicklung des Mietpreisniveaus im Umfeld zu erwarten ist (Trading-down-Effekt). Stellt sich diese Entwicklung in Vaihingen ein, muss mit einem weiteren Einzelhandelssterben gerechnet werden.

Neben dem zu erwartenden Verdrängungswettbewerb infolge uneingeschränkter Zulässigkeit von Spielhallen etc. muss bei Massierung dieser Nutzungen von einem wachsenden Imageverlust für die Altstadt ausgegangen werden. Kennzeichnend für Spielhallen sind sicher nicht gestaltete Schaufenster, welche zum Flanierung / Bummeln / Shoppen einladen. Spielhallen etc. sind meist nach außen abgeschottet. Vorhandene Schaufenster werden flächig "zugeklebt", oder es wird in anderer Weise der Durchblick unterbunden.

Spielhallen etc., insbesondere bei Massierungen in räumlicher Nähe, können schnell Konflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen hervorrufen. Spielhallen etc. sind in der Regel bis spät abends geöffnet und somit auch dann, wenn in der Innenstadt üblicherweise mehr Ruhe einkehrt und das Wohnen mehr "Platz" bekommt.

Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten, inkl. Sexkinos und Peep-Shows stellen in Vaihingen derzeit kein Problem dar. Es kann aber nicht ausgeschlossen

werden, dass diese Nutzungen mit den gleichen negativen Auswirkungen demnächst in die Stadt drängen (wie in vielen, meist aber noch größeren Städten schon geschehen).

Erwähnt sei noch, dass die Vaihinger Altstadt insbesondere vormittags stark von Schülern frequentiert wird. Grund-, Haupt-, Real- und Sonderschule sowie ein Gymnasium und mehrere Kindergärten liegen in der Altstadt bzw. grenzen direkt an. Die zentrale Bushaltestelle liegt in der Altstadt. Spielhallen etc., insbesondere deren Konzentration in der Erdgeschossebene, bieten auch hier ein erhöhtes Konfliktpotential.

Parallel zu diesem Verfahren stellt die Stadt Vaihingen einen Bebauungsplan nach § 9 (2a) BauGB für die überwiegende, nicht überplante Altstadt zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche auf. In dem Verfahren werden Spielhallen etc. (typische Innenstadtnutzungen) nicht ausgeschlossen. Es wird aber steuernd eingegriffen. Spielhallen etc. bleiben zulässig. Von der Zulässigkeit ausgenommen wird lediglich die für den Einzelhandel / die innerstädtischen Dienstleistungen und das Gewerbe wichtige Erdgeschosszone. Das Konfliktpotential z. B. mit Kindern dürfte hierdurch ebenfalls gemindert werden.

Mit dem Bebauungsplan nach § 9 (2a) BauGB können die Geltungsbereiche qualifizierter Bebauungspläne nicht überlagert werden. Ziel ist aber eine weitgehend einheitliche Regelung für die Altstadt mit angrenzenden Bereichen. In der Folge müssen die qualifizierten Bebauungspläne im Sinne inhaltlich abgestimmten Vorgehens entsprechend geändert werden.

2. Geltungsbereich

Diese Begründung ist maßgeblich für die Bebauungspläne:

```
"An der Turmstraße, 1. Änderung"
"Marktgasse, 1. Änderung"
"Zeppelinstraße - West, 1. Änderung"
```

Die Geltungsbereiche der Änderungen sind mit den Geltungsbereichen der Ursprungsbebauungspläne identisch. Eine Ausnahme bildet die Bebauungsplanänderung "Zeppelinstraße - West, 1. Änderung". Ein Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes wurde 1991 durch den Bebauungsplan "Zeppelinstraße - West, 2. Teil" ersetzt. Eine Nutzungsausdehnung der "Spielhallenfestsetzung" auch auf diesen Bereich ist derzeit nicht erforderlich.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Verwaltungsgemeinschaft (1980 einschließlich 2. Änderung 1998) stellt die für diese Begründung maßgeblichen Geltungsbereiche als gemischte Bauflächen dar. In der aktuell laufenden Fortschreibung sind hier keine Änderungen geplant.

3.2 Einzelhandelskonzept

Einzelhandelskonzept für die Stadt Vaihingen an der Enz und die Gemeinden Eberdingen und Sersheim (Büro Acocella, Lörrach, Juni 2006). Ein zentrales Ziel des Konzeptes ist die Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort. Der Gemeinderat hat den Zielkatalog u. a. mit dem Punkt beschlossen: "Die Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt der Innenstadt (und der Ortszentren) soll erhalten und gestärkt werden". Vaihingen nimmt nach dem Gutachten seine Funktion als Mittelzentrum im Bereich des Einzelhandels nur bedingt wahr. Der Ausschluss von Spielhallen etc. aus der Erdgeschossebene ist zwar kein konkreter Maßnahmenvorschlag aus dem Konzept, die Zielrichtung ist aber identisch, nämlich die Erhaltung und Stärkung der Innenstadt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen des Einzelhandelskonzeptes sind nicht abschließend zu verstehen.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse / baurechtliche Bewertung Im Bebauungsplangebiet "An der Turmstraße" (besondere Wohngebiete), sind Spielhallen etc. bedingt zulässig (WB 1 und WB 3). Im WB 2 sind Läden nur in Verbindung mit sonstigen Gewerbebetrieben zulässig, sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen und sind in den Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzungen zulässig. (Diese "weitergehenden" Regelungen sollen Bestand haben. Hier werden Spielhallen etc. daher nicht nur in der Erdgeschossebene, sondern generell – zur Klarstellung – ausgeschlossen.)

Im Bebauungsplangebiet "Marktgasse" (Kerngebiete), sind Spielhallen etc. nahezu uneingeschränkt zulässig.

Bebauungsplangebiet "Zeppelinstraße-West" (Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete). In den allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig (somit kein Handlungsbedarf). In den Mischgebieten sind Spielhallen etc. bedingt zulässig.

Für Teile der Geltungsbereiche sind die örtlichen Bauvorschriften "Gestaltungssatzung für den Stadtkern Stadt Vaihingen an der Enz" und "Großflächenwerbung Kernstadt" maßgebend. Diese Bebauungsplanänderungen gelten ergänzend zu diesen örtlichen Bauvorschriften.

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die historische Altstadt von Vaihingen ist ein zentraler Versorgungsbereich, der erhalten und weiterentwickelt werden muss. Mit den hier anstehenden Bebauungsplanänderungen wird ausschließlich die Nichtzulässigkeit geregelt von "Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, -cafés und solche Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten, inkl. Sexkinos und Peep-Shows" (Spielhallen etc.). Diese Nutzungen werden in den Erdgeschossebenen ausgeschlossen. Dort wo Spielhallen etc. bereits unzulässig sind, oder in den Obergeschossen nur Wohnen zulässig ist (WA im Bebauungsplangebiet Zeppelinstraße-West und WB2 im Bebauungsplangebiet An der Turmstraße) wird nichts geändert bzw. werden Spielhallen etc. generell ausgeschlossen. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Die Spielhallen werden mit diesem Verfahren somit nicht gänzlich ausgeschlossen (mit zuvor genannter Ausnahme). Lediglich in der für den Einzelhandel und das Gewerbe wichtigen Erdgeschosszone sind diese Nutzungen zukünftig unzulässig. Die negativen Auswirkungen bei Ansiedlung von Spielhallen in den Nichterdgeschossen werden als weitaus geringer eingestuft.

Im Weiteren wird auf die unter Ziffer 1 getroffenen Ausführungen zum Erfordernis der Planaufstellung verwiesen.

5. Eingriffs-/Ausgleichsbewertung und Umweltprüfung

Die Bebauungsplanänderungen ergeben keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Vorgehensweise / Umweltprüfung

Die Verfahren werden als vereinfachte 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 Umweltprüfungen nach § 2 (4), von Umweltberichten nach § 2a und von der Angaben nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 (3) BauGB).

7. Städtebauliche Daten

Größe des Geltungsbereiche: "An der Turmstraße, 1. Änderung" ca. 3,2 ha "Marktgasse,1. Änderung" ca. 0,5 ha "Zeppelinstraße-West, 1. Änderung" ca. 0,3 ha

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 20.05.2009

Stadtplanungsamt