

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAIHINGEN, Pib. 1.5, 1.6

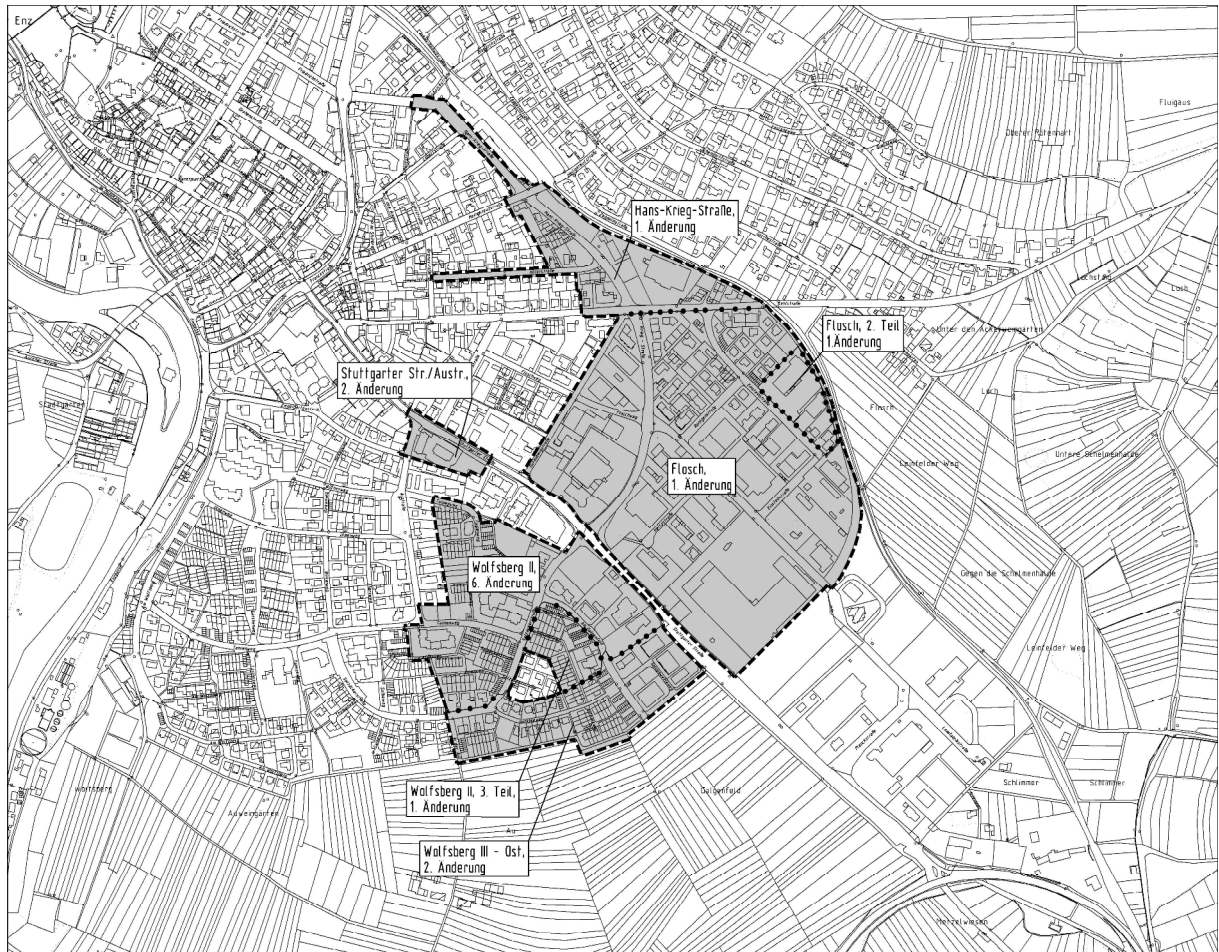
BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Hans-Krieg-Straße, 1. Änderung“
„Flosch, 1. Änderung“
„Flosch 2. Teil, 1. Änderung“
„Stuttgarter Straße/Austr. 2. Änderung“

„Wolfsberg II, 6. Änderung“
„Wolfsberg II, 3. Teil, 1. Änderung“
„Wolfsberg III-Ost, 2. Änderung“

BEGRÜNDUNG

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz
Stadtplanungsamt

1. Erfordernis der Planaufstellung

In der Stadt Vaihingen ist in letzter Zeit ein hoher Leerstand bei Einzelhandels- und Gewerbestandorten auszumachen. Gleichzeitig auffallend ist ein intensives Drängen von Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen auf den Markt. In der Kernstadt ist die Zahl der ansässigen bzw. genehmigten Spielhallen in kurzer Zeit von 3 auf 9 angewachsen (z. T. mehrere Spielhallen in einem Gebäude). Im gesamten Stadtgebiet sind es bereits 17 Spielhallen. Die Zahl der Anfragen ist um ein Vielfaches größer.

Je mehr Vergnügungsstätten in Einzelhandel- oder Gewerbestandorte drängen (oder gar existierende Betriebe vertreiben) desto weniger Platz bleibt gerade für diese Betriebe. Vaihingen aber braucht eine wachsende Infrastruktur / einen wachsenden Einzelhandel / gute und ausreichende Gewerbegrundstücke. Außerdem muss die Kernstadt ihrer zentralörtlichen Rolle mehr gerecht werden. Gutachten hierfür wurden in Auftrag gegeben (z.B. „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 die Randbereiche abwandern bzw. sich hier ansiedeln.

Vergnügungsstätten sind städtebaulich insbesondere bei räumlicher Massierung problematisch. Quartiere drohen instabil zu werden (Trading-down-Effekt). Vergnügungsstätten haben anscheinend eine hohe Ertragskraft. Das Mietpreisniveau steigt bei einer Massierung im Umfeld häufig an. Der Einzelhandel oder das Gewerbe kann dann oft nicht mehr mithalten. Neben dem zu erwartenden Verdrängungswettbewerb infolge uneingeschränkter Zulässigkeit muss bei Massierung dieser Nutzungen auch von einem wachsenden Imageverlust für das Quartier oder gar die Stadt ausgegangen werden. Ursächlich hierfür sind häufig abgeschottete Fassaden / zugeklebte Schaufenster und Konflikte mit Wohnnutzungen (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).

Die Stadt Vaihingen hat dieses Problem erkannt und begonnen, zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche lenkend einzugreifen. Für den Kernbereich wurden Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um z.B. Spielhallen nur in den Nichterdgeschosses für zulässig zu erklären (grob umschrieben der Bereich zwischen den Straßen Im Mühlkanal, Enzgasse, Gerberstraße, Franckstraße und dem „Schlossberg“, gilt nicht u.a. für Wohngebiete). Entsprechend ihrer baurechtlichen Zulässigkeit sollen Vergnügungsstätten im Kernbereich, der Altstadt zulässig bleiben. Ein stadtweiter Ausschluss ist nicht sinnvoll und umsetzbar. In den Randbereichen sollen im Gegenzug Vergnügungsstätten aber immer dann ausgeschlossen werden, wenn eine Massierung oder städtebauliche Missstände zu erwarten sind.

Städtebauliche Missstände werden jetzt für den Bereich östlich der Altstadt befürchtet (grob umschrieben der Bereich zwischen der Stuttgarter Str., Frankstr., Bahngleis und der Tankstelle an der B10). Im Flosch ist ein Spielhallenkomplex mit 3 Spielhallen ansässig. Ein Baugesuch für 4 weitere Spielhallen in einer „noch“ Autoverkaufshalle in räumlicher Nähe liegt vor. Angefragt wurde kürzlich z.B. wegen neuer Spielhallen in der Gutenbergsstr. und der Hans-Krieg-Str. Dort wo Vergnügungsstätten nach rechtskräftigen Bebauungsplänen in diesem Bereich noch zulässig sind, sollen Sie jetzt ausgeschlossen werden. Hierzu dienen auch diese Bebauungsplanänderungen. Weitere Bebauungsplanänderungen sind parallel im Verfahren.

2. Geltungsbereiche

Siehe auch Deckblatt dieser Begründung.

„Hans-Krieg-Straße, 1. Änderung“: Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich vom Ursprungsbebauungsplan, in Kraft getreten am 06.06.1973.

„Flosch, 1. Änderung“: Der Geltungsbereich ist weitgehend identisch mit der westlichen Hälfte des Geltungsbereiches vom Ursprungsbebauungsplan. Fensterartig im Geltungsbereich liegt das eigenständige Plangebiet „Flosch, 2. Teil“ (siehe nachfolgende Ausführungen). Der östliche Teil des Ursprungsbebauungsplanes wurde zwischenzeitlich mit den Bebauungsplänen „Flosch Erweiterung Teil 1 und 2“ überplant. Hier sind Vergnügungsstätten bereits heute unzulässig. Der Ursprungsbebauungsplan ist in Kraft getreten am 05.01.1971.

„Flosch 2. Teil, 1. Änderung“: Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich vom Ursprungsbebauungsplan, in Kraft getreten am 29.01.1988.

„Stuttgarter Straße/Austraße, 2. Änderung“: Ausgenommen dem östlichen Flurstück 2288/5 mit Arrondierungsflächen ist der Geltungsbereich identisch mit dem Geltungsbereich vom Ursprungsbebauungsplan, in Kraft getreten am 01.10.1992.

„Wolfsberg II, 6. Änderung“: Der Bebauungsplan „Wolfsberg II“ vom 03.08.1979 wurde bereits mehrfach geändert und teilweise überplant. Von der jetzigen Änderung betroffen sind nur die Gewerbegebietsflächen GE2 des Ursprungsbebauungsplanes, östlich der Salzackerstraße und nördlich der Straße Am Galgenfeld.

„Wolfsberg II, 3. Teil, 1. Änderung“: Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich vom Ursprungsbebauungsplan, in Kraft getreten am 23.07.1982. Von dieser Änderung betroffen ist lediglich das eingeschränkte Gewerbegebiet (Am Galgenfeld 24 und 26).

„Wolfsberg III-Ost, 2. Änderung“: Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich vom Ursprungsbebauungsplan, in Kraft getreten am 07.08.1997. Von dieser Änderung betroffen sind lediglich die eingeschränkten Gewerbegebiete östlich, zwischen den Straßen Am Galgenfeld und der Stuttgarter Straße.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Verwaltungsgemeinschaft (1980 einschließlich 2. Änderung 1998) stellt den östlichen Teil als gewerbliche Baufläche und den nordwestlichen Teil als gemischte Baufläche dar. Die südlichen Flächen im Wohngebiet Wolfsberg (nicht von der Änderung betroffen) sind als Wohnbauflächen dargestellt. In der aktuellen 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 Steuerung der Vergnügungsstätten 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

Nach allgemeiner Rechtsprechung sind in Gewerbegebieten kerngebietsuntypische Vergnügungsstätten zulässig. In Mischgebieten sind kerngebietsuntypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig in Bereichen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Andere Vergnügungsstätten können jeweils ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die BauNVO von 1990 Anwendung findet. In Wohngebieten sind Vergnügungsstätten standardmäßig nicht zulässig.

„Hans-Krieg-Straße, 1. Änderung“: Die Bauflächen sind als Mischgebiete festgesetzt.

„Flosch, 1. Änderung“: Die Bauflächen östlich der Hans-Krieg-Str. / Röntgenstr. sind als Gewerbegebiete festgesetzt, die verbleibenden Bauflächen als Mischgebiete.

„Flosch 2. Teil, 1. Änderung“: Die Bauflächen sind als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. (Nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.)

„Stuttgarter Straße/Austraße, 2. Änderung“: Die Bauflächen sind als Mischgebiete festgesetzt. (Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Mit der 1. Änderung aus dem Jahre 2007 wurden der Ursprungsbebauungsplan um Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel ergänzt.)

„Wolfsberg II, 6. Änderung“: Im von der Änderung betroffenen Bereich sind die Bauflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. (Nur Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude und sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Tankstellen zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig. Mit der 5. Änderung aus dem Jahre 2007 wurden der Ursprungsbebauungsplan für die Gewerbegebiete um Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel ergänzt.) Die sonstigen Bauflächen sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

„Wolfsberg II, 3. Teil, 1. Änderung“: Im von der Änderung betroffenen Bereich sind die Bauflächen als gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt. (Nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.) Die sonstigen Bauflächen sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

„Wolfsberg III-Ost, 2. Änderung“: Im von der Änderung betroffenen Bereich sind die Bauflächen als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. (Nur nicht wesentlich störende Betriebe und keine Tankstellen zulässig. Mit der 1. Änderung aus dem Jahre 2007 wurden der Ursprungsbebauungsplan für die Gewerbegebiete um Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel ergänzt.) Die sonstigen Bauflächen sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die historische Altstadt von Vaihingen ist ein zentraler Versorgungsbereich, der erhalten und weiterentwickelt werden muss. Dieser Bebauungsplan regelt ausschließlich die Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Änderungsbereichen. Nur die unbedingt notwendige Festlegung wird getroffen. Ansonsten gelten die Bebauungspläne unverändert weiter.

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 Vergnügungsweise, 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.

Die Stadt sieht die Notwendigkeit zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Hierzu sollen u. a. neue Vergnügungsstätten nur gebietsabhängig zugelassen werden. Im Kernbereich der Altstadt werden in anderen Verfahren z.B. Spielhallen in den Nichterdgeschossenen für zulässig erklärt. In den Randbereichen sollen im Gegenzug Vergnügungsstätten aber immer dann ausgeschlossen werden, wenn eine Massierung oder städtebauliche Missstände zu erwarten sind. Aufgrund der vorhandenen (kerngebietstypischen) Vergnügungsstätten sowie der aktuellen Anfragen nach neuen Vergnügungsstätten die Änderungsbereiche betreffend, sieht die Stadt hier Handlungsbedarf. Wenn sich weitere Vergnügungsstätten und insb. Spielhallen hier ansiedeln, droht das Preisgefüge instabil zu werden. Für Vergnügungsstätten werden bekanntlich auch höhere Pacht- / Grundstückspreise gezahlt. Das Image des Gebietes würde leiden, mit voraussichtlich negativen Auswirkungen für die gesamte Kernstadt. (Trading-down-Effekt). Es zeichnet sich bereits ab, dass bestehende Gewerbebetriebe von geplanten Vergnügungsstätten verdrängt werden (siehe aktuell Anfrage zur Umnutzung einer „noch“ Autoverkaufshalle).

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

5. Eingriffs-/Ausgleichsbewertung und Umweltprüfung

Die Bebauungsplanänderungen ergeben keine voraussichtlichen erheblichen 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 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).

7. Städtebauliche Daten

Größe der Geltungsbereiche:

„Hans-Krieg-Straße, 1. Änderung“	3,73 ha
„Flosch, 1. Änderung“	18,02 ha
„Flosch 2. Teil, 1. Änderung“	0,98 ha
„Stuttgarter Straße/Austraße, 2. Änderung“	0,68 ha
„Wolfsberg II, 6. Änderung“ (von der Änderung betroffener Bereich 1,56 ha)	6,37 ha
„Wolfsberg II, 3. Teil, 1. Änderung“ (von der Änderung betroffener Bereich 0,18 ha)	0,96 ha
„Wolfsberg III-Ost, 2. Änderung“ (von der Änderung betroffener Bereich 0,86 ha)	<u>3,57 ha</u>
	34,31 ha

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 07.07.2009
Stadtplanungsamt