



Sitzungsvorlage

Fachbereich
Stadtplanung

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung, Technik und Umwelt
Gemeinderat

26.09.2017

(öffentlich)

12.10.2017

(öffentlich)

Betreff:

**Bebauungsplan "Zwischen Schurwaldstraße und Neue Rommelshäuser Straße - Zentrenkonzept" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften
Planbereiche 03.01/03.06, Gemarkung Waiblingen
- Aufstellungsbeschluss -**

Anlagen:

1 Lageplan

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich der Flurstücke Nr. 3184, 3184/1, 3184/2, 3184/3, 3190, 3191, 3197, 3197/1, 3197/3, 3198, 3198/1, 3198/2, 3198/5, 3199/6, 3199/7, 3326/5, 3326/7 und Teilbereiche der Flurstücke 3002, 3326/4, Gemarkung Waiblingen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Grundlage hierfür ist der Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung vom 03.08.2017.

Das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung – und nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Behördenbeteiligung – ist einzuleiten.

Begründung:

1. Beschlüsse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Schurwaldstraße und Neue Rommelshäuser Straße – Zentrenkonzept“ umfasst die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne:

Planbereich	Name des Bebauungsplanes	rechtsver- bindlich seit
03.06/02	Änderung der Silcherstraße	13.07.1912
01.02/03	Stadterweiterungsplan	31.07.1922
01.02/12c	Baulinienplan Firma ELMA	25.08.1943
03.01/03	Baulinienfestlegung Fliederweg	22.04.1952
03.01/05	Heerstraße-Wohngebiet	10.09.1955
Baugebiets- plan	Bebauungsplan über die Art und das Maß der baulichen Nutzung	26.10.1963
03.06/11	Zwischen Schurwaldstraße und Neue Rommelshauer Straße 1. Bauabschnitt	04.06.1987
03.06/12	Ausbau der L 1193 im Kreuzungsbereich der Remstalbahn	16.03.1989

Die aufgeführten Bebauungspläne gelten weiterhin fort. Der neue Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO 1990 neu fest.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.

2. Sachlage

2.1 Planungsanlass

Das von der Verbandsversammlung des Planungsverbandes Unteres Remstal erstellte Zentrenkonzept regelt die künftige Ansiedlung von Handelsbetrieben im Gebiet des Planungsverbandes. Dabei wird das Ziel verfolgt, die Nahversorgung in den Stadt- und Ortslagen zu sichern. Dazu ist es notwendig, die Ansiedlung des Einzelhandels zu steuern und die unkontrollierte Ausweitung von Verkaufsflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten zu verhindern. Vor diesem Hintergrund sollen in den Gewerbe- und Industriegebieten zentrenrelevante Handelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Weitestgehend alle Gewerbegebiets-Bebauungspläne der Stadt Waiblingen wurden in den vergangenen Jahren entsprechend den Vorgaben des Zentrenkonzepts des Planungsverbandes Unteres Remstal auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 umgestellt. Dies soll nun ebenfalls für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Schurwaldstraße und Neue Rommelshauer Straße – Zentrenkonzept“ erfolgen.

Darüber hinaus erhält die Verwaltung der Stadt Waiblingen seit geraumer Zeit immer zahlreicher Anfragen bzw. Anträge für die Errichtung von Spielhallen und Vergnügungsstätten, welche sich auf den sogenannten „Trading-Down-Effekt“ auswirken. Die Ansiedlung bestimmter Vergnügungsstätten, insbesondere AutomatenSpielhallen, Videohallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Wettbüros und anderer Vergnügungsstätten, deren Zweck auch der Bedienung

erotischen/sexuellen Interessen ihrer Besucher dient (bspw. Swinger-Clubs, Bordelle), kann u. a. zur Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, zur Zweckentfremdung von Gewerbeflächen und Imageverlust führen.

Somit könnte die Ansiedlung solcher Nutzungen nicht nur eine Verschlechterung der Gebietsqualität nach sich ziehen, sondern sich auch negativ auf die Umgebung auswirken. In Anbetracht der Tatsache, dass nordwestlich sowie südwestlich Wohngebiete an den Geltungsbereich grenzen, möchte die Stadt Waiblingen einer solchen Entwicklung u.a. im Hinblick auf das Thema Jugendschutz im Vorfeld entgegenwirken.

Vor diesem Hintergrund sollen in dem Gewerbegebiet sowohl zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe als auch Spielhallen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Als Mittelzentrum, das zusammen mit Fellbach gebildet wird, hat die Stadt Waiblingen eine überörtliche Versorgungsfunktion wahrzunehmen. Da somit auch hinsichtlich „problematischer“ Nutzungen eine gewisser „Versorgungsauftrag“ besteht, achtet die Stadtverwaltung darauf, dass Vergnügungsstätten die Möglichkeit haben, sich in ausgewählten Quartieren anzusiedeln.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Zur Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen soll zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden. Dieser soll den Innenstadtlagen vorbehalten werden.

Zudem sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Zu den übrigen Aspekten wie Verkehr, Grünkonzept, etc. werden keine Festsetzungen getroffen. Hier behalten die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne weiterhin ihre Gültigkeit.

2.3 Natur- und Umweltschutz

Da es sich bei diesem Bebauungsplan ausschließlich um einen Textbebauungsplan handelt, der die Art der Nutzung der bestehenden Bebauungspläne gemäß der BauNVO 1990 näher definiert und ansonsten keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten schafft, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen.

2.4 Wesentliche Festsetzungen

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO und das Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO gilt folgendes:

Zentrenrelevanter Einzelhandel

Nicht zulässig sind die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerkes mit Ausnahme von Getränkemärkten
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen/Schnittblumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilien, Wolle, Kurzware

- Schuhe, Lederwaren
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

Hiervon ausgenommen, das heißt zulässig sind: Verkaufsflächen bis zu 10 % der Grundfläche als untergeordnete Nebenanlage eines Handwerksbetriebes.

Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO i. V. mit § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Sexshops in Form von Einzelhandelsgeschäften, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution und Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros **nicht zulässig**.

Gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind die **Ausnahmen** nach 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies beinhaltet auch Vergnügungsstätten insbesondere in Form von Wettbüros, AutomatenSpielhallen, Videospiehallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Swinger-Clubs, Peep-Shows und Sex-Kinos.

Definitionen:

Sexshops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiks Sortiment, insbesondere also Sexspielzeug, pornographische Magazine, Bilder und Filme (Video VHS, Super-Video CD, Video CD, DVD aller Arten, UMD™, herkömmliches Filmmaterial), und CD-/DVD-Roms und andere Speichermedien mit entsprechenden Inhalten, erotische Spiele auf digitalen und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art, Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben.

Vergnügungsstätten im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe besonderer Art in Form von AutomatenSpielhallen, Videospiehallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows, Swinger-Clubs, Sex-Kinos und Wettbüros.

Wettbüros im Sinne dieser Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- a) Gewerbebetriebe, wenn deren überwiegender Geschäftszweck auf Vermittlung von Sportwetten an Buchmacher im In- und Ausland oder auf die eigene Durchführung von Sportwetten gerichtet ist.
- b) Vergnügungsstätten, wenn sie nicht nur Gelegenheit zur Abgabe von Wetten und zur Entgegennahme von Gewinnen bieten, sondern zu einem wesentlichen Teil auch Gelegenheit zur Unterhaltung und zum Spiel in der Zeit bis zur Bekanntgabe des Ergebnisses aktueller Wetten bieten.

Möglich ist die Vermittlung oder eigene Durchführung von Wetten auf andere Ereignisse, die von öffentlichem oder speziellem Interesse sind oder auch Wetten auf Kuriositäten. Weiterhin möglich ist auch die Durchführung und/ oder Vermittlung von Glücksspielen und/ oder Lotterien.

2.4 Fläche des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,08 ha.

3. Termine / weiteres Vorgehen

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll im 4. Quartal 2017 erfolgen.

Ansprechpartner/in:

Natalja Mill, 07151 5001-3121

Weitere beteiligte Fachbereiche:

Fachbereich Bauen und Umwelt

Birgit Priebe
Dezernentin

Patrik Henschel
Fachbereichsleiter

Natalja Mill
Erstellerin