

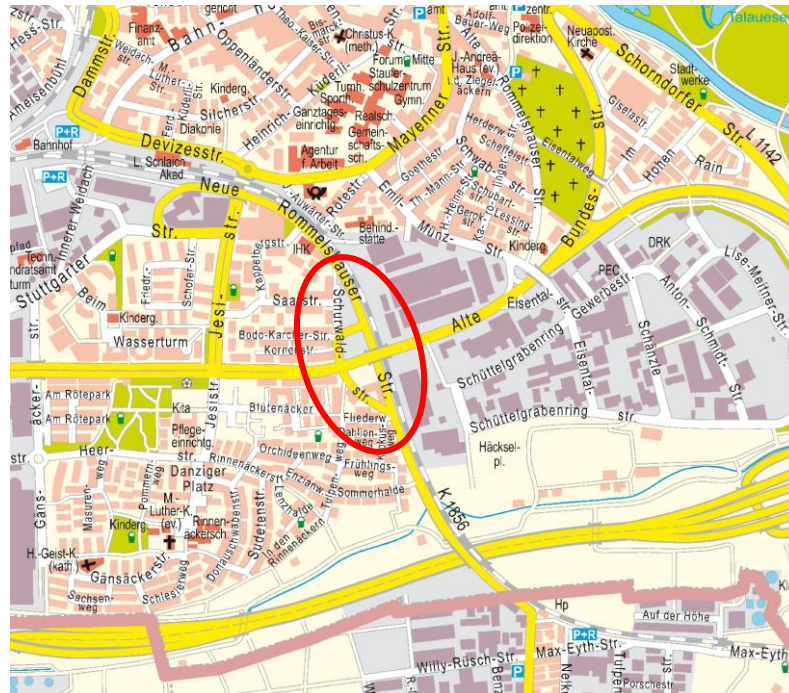
Bebauungsplan „Zwischen Schurwaldstraße und Neue Rommelshauer Straße – Zentrenkonzept“ und Satzung über Örtliche Bauvorschriften

begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Norden von der Einmündung Schurwaldstraße/Neue Rommelshauer Straße, Flurstücke 3326/4 und 3197
- im Osten von den Trassen der Deutsche Bahn AG, Flurstück 9283 (S-Bahn-Strecke Waiblingen-Kernen im Remstal)
- im Süden von den Flurstücken 2859 (Tulpenweg), 3199/2, 3199/3, 3199/4, 3199/5, 3205 (Krokusweg), 3326 (südliche Neue Rommelshauer Straße) und 9340
- im Westen von dem westlichen Teilbereich der Alten Bundesstraße (Flurstück 3002) sowie der Schurwaldstraße (Flurstücke 3197 und 3197/3, westliche Flurstücksgrenzen)

Planbereich 03.08/03.09 Begründung

19.01.2018



Kartenausschnitt

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass/öffentliches Interesse	1
2.	Städtebauliche Ausgangssituation	3
3.	Städtebauliche Konzeption	3
4.	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	4
5.	Örtliche Bauvorschriften.....	5
6.	Hinweise	5

1. Planungsanlass/öffentliches Interesse

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein Gewerbegebiet im Norden von Waiblingen, das bereits zum Großteil bebaut ist bzw. gewerblich genutzt wird. Die bestehenden Bebauungspläne beinhalten die notwendigen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, sind jedoch im Hinblick auf die aktuellen Ansprüche an eine nachhaltige und zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung des Gebietes aus heutiger Sicht allein nicht mehr ausreichend.

Grund dafür ist zum einen das Erfordernis, die Ansiedlung des Einzelhandels zu steuern und die unkontrollierte Ausweitung von Verkaufsflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten zu vermeiden. Deshalb wurde von der Verbandsversammlung des Planungsverbandes Unteres Remstal ein Zentrenkonzept erstellt, das die künftige Ansiedlung von Handelsbetrieben im Gebiet des Planungsverbandes regelt und nun auch auf den Planbereich übertragen wird. Ziel ist die Sicherung der Nahversorgung in den Stadt- und Ortslagen durch den Ausschluss zentrenrelevanter Handelsbetriebe in den Gewerbe- und Industriegebieten.

Zum anderen besteht die Notwendigkeit, großflächigen Einzelhandel ausschließlich in Kerngebieten sowie ausgewiesenen Sondergebieten anzusiedeln, um negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.

Auch für die Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke besteht aus städtebaulicher Sicht der dringende Bedarf nach bewusster Steuerung. Diese sollen bevorzugt in Mischgebieten, Dorfgebieten und Kerngebieten der Stadt angesiedelt werden, wo sie sich in die bestehenden Strukturen integrieren.

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 Automaten-Spielhallen, 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 der genannten Nutzungen nicht nur eine Verschlechterung der Gebietsqualität nach sich ziehen, sondern sich auch negativ auf die Umgebung auswirken. In Anbetracht der Tatsache, dass im Süden und Westen Wohngebiete an den Geltungsbereich grenzen, möchte die Stadt Waiblingen einer solchen Entwicklung u.a. im Hinblick auf das Thema Jugendschutz im Vorfeld entgegenwirken.

Da die Stadt Waiblingen als Mittelzentrum, das zusammen mit Fellbach gebildet wird, eine überörtliche Versorgungsfunktion wahrzunehmen hat, besteht auch hinsichtlich „problematischer“ Nutzungen ein gewisser „Versorgungsauftrag“. Aus diesem Grund achtet die Stadtverwaltung darauf, dass Vergnügungsstätten die Möglichkeit haben, sich in ausgewählten Quartieren anzusiedeln. Zu diesen Quartieren gehören die Fronacker-, Albert-Roller- und Bahnhofstraße im Kerngebiet sowie das Gewerbegebiet Heerstraße in Waiblingen-Süd.

In Anbetracht der genannten Rahmenbedingungen sowie Anforderungen an eine zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung des Planbereiches und, als positive Folge dessen, auch an eine nachhaltige Entwicklung der umliegenden Bereiche fungiert der vorliegende Bebauungsplan als Instrument, die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen zu präzisieren. Dabei behalten die rechtskräftigen Bebauungspläne weiterhin ihre Gültigkeit.

1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 12.10.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Zwischen Schurwaldstraße und Neue Rommelshäuser Straße - Zentrenkonzept“ gefasst.

1.2. Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan** befindet sich der Großteil des Geltungsbereiches innerhalb der ausgewiesenen Gewerbefläche, lediglich der nördliche Teilbereich ist als Siedlungsfläche klassifiziert. Der **Flächennutzungsplan 2015** weist an selbiger Stelle eine Gewerbefläche aus und setzt im nördlichen Teilbereich eine Grünfläche (Zweckbestimmung Grünfläche, Parkanlage, Landschaftspark) fest.

1.3. Rechtszustand

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

Planbereich	Name des Bebauungsplanes	rechtsverbindlich seit
03.06/02	Abänderung der Silberstraße	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 I und II	10.09.1955
03.06/07	Bebauungsplanänderung Schurwaldstraße	25.11.1959
Baugebietsplan	Bebauungsplan über die Art und das Maß der baulichen Nutzung	26.10.1963
03.06/11	Zwischen Schurwaldstraße und Neue Rommelshäuser Straße, 1. Bauabschnitt	04.06.1987
03.06/12	Ausbau der L1193 im Kreuzungsbereich der Remstalbahn	16.03.1989

Die Bebauungspläne gelten weiterhin auf Grundlage der für sie gültigen BauNVO fort.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

2.1. Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 30.832 m².

2.2. Vorhandene Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet, das bereits überwiegend bebaut ist bzw. gewerblich genutzt wird. Östlich des Geltungsbereichs sind Gewerbegebiete vorzufinden, während im Süden Allgemeine Wohngebiete (WA) angrenzen. Die westlich angrenzende Bebauung setzt sich aus Reinen Wohngebieten (WR) sowie einem Mischgebiet (MI) zusammen.

2.3. Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Da das Plangebiet schon zum Großteil bebaut ist, sind alle benötigten Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden.

2.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Neuen Rommelshauer Straße sowie der Alten Bundesstraße erschlossen.

3. Städtebauliche Konzeption

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ausgewogenheit der Nutzungen im Gewerbegebiet herzustellen und somit eine Akkumulation unverträglicher Nutzungen zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund sollen entsprechend dem örtlichen Bedarf, unter Wahrung städtebaulicher Gesichtspunkte, Konkretisierungen getroffen werden, die einer für die Innenstadt, die Ortskerne und die Gewerbegebiete in den Randlagen kontraproduktiven Entwicklung entgegenwirken können.

Die Art der baulichen Nutzung ist bereits in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und auf der Grundlage der für sie geltenden BauNVO als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht besteht kein Anlass, diese Festsetzungen zu ändern, da das bestehende Baurecht eine hinreichende Planungsgrundlage bildet. Somit fungiert der Bebauungsplan „Zwischen Schurwaldstraße und Neue Rommelshauer Straße – Zentrenkonzept“ als Instrument, die bereits vorhandenen Festsetzungen zu präzisieren und sie dadurch zu stärken, um einen möglichen Trading-Down-Effekt zu vermeiden und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen.

Die übrigen maßgebenden Vorgaben wie Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Grünkonzept, etc. bleiben unverändert und behalten wie in den bestehenden Bebauungsplänen festgesetzt weiterhin ihre Gültigkeit.

3.1. Natur- und Umweltschutz

Da es sich bei diesem Bebauungsplan ausschließlich um einen Textbebauungsplan handelt, der weder die Art der baulichen Nutzung neu festsetzt noch weitere Bebauungsmöglichkeiten schafft, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen.

4. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung behält – wie in den bestehenden Bebauungsplänen nach der für sie geltenden BauNVO festgesetzt – ihre Gültigkeit. Sie ist somit weiterhin als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Die genaue räumliche Festsetzung ist den bestehenden Bebauungsplänen (sh. Kapitel 1.3) zu entnehmen.

Durch die Umsetzung des Zentrenkonzepts des Planungsverbands Unteres Remstal auf den Geltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung dahingehend präzisiert, dass bestimmte zentrenrelevante Einzelhandelssortimente ausgeschlossen werden. Grund dafür ist, dass diese nicht im Gewerbegebiet angeboten, sondern zur Sicherung der Nahversorgung in der Innenstadt angesiedelt werden sollen.

Auch die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels wird ausgeschlossen. Dieser soll Kern- und ausgewiesenen Sondergebieten vorbehalten werden, um negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Diese Nutzungen sollen sich nicht in am Stadtrand liegenden Gewerbegebieten niederlassen, sondern in Misch- oder Kerngebieten angesiedelt werden, wo sie sich in die gebietstypischen Nutzungen integrieren und in zentraler bzw. gut erreichbarer Lage liegen.

Der Ausschluss von Sexshops, Vergnügungsstätten und Wettbüros dient der strukturellen Qualitätssicherung des Geltungsbereichs. Diese Nutzungen bergen aufgrund ihrer Eigenart die Gefahr, die Nutzungsvielfalt eines Gewerbegebiets in starkem Maße zu beeinträchtigen. Zu befürchten ist als Folge davon eine Niveauabsenkung bestehender Strukturen.

Zu den Vergnügungsstätten, die in diesem Bebauungsplan reguliert werden sollen, zählen auch Swingerclubs. Die bauplanungsrechtliche Einordnung eines Swinger-Clubs ist rechtlich umstritten: Diese Anlage ist aus Sicht der Stadtverwaltung als Vergnügungsstätte einzuordnen, da die Unterhaltung der Besucher/Kunden im Vordergrund steht und die Besucher/Kunden für das Vergnügen bezahlen müssen. Zwar kann ein Swingerclub auch als Verein betrieben werden, letztendlich sind aber die städtebaulichen Auswirkungen von Bor-

dellen und Swinger-Clubs vergleichbar, da in der Auffassung und Bewertung dieser beiden Anlagearten durch weite Bevölkerungskreise keine generelle Unterscheidung getroffen wird.

Nutzungen wie Bordelle, bordellartige Betriebe und Etablissements der gewerblichen Wohnungsprostitution bedürfen ebenfalls einer Regulierung im Plangebiet, da in der Rechtsprechung wegen des unterschiedlichen Störgrades oftmals ein erheblicher Unterschied zwischen Bordellen und Wohnungsprostitution gesehen wird. Generell treten alle Arten von Bordellen nicht offensichtlich zutage (meist von außen nicht erkennbar). Sie befinden sich meist auch nicht in Erdgeschossen, zumindest nicht in stark frequentierten Bereichen, da die Freier es meist scheuen, allzu öffentlich aufzutreten. Es besteht die Gefahr der Ansiedlung solcher Nutzungen in den oberen Etagen, selbst, bzw. gerade im Gewerbegebiet. Die besonderen städtebaulichen Gründe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO, die den Ausschluss der o. a. Nutzungen erfordern, sind, dass städtebaulichen Fehlentwicklungen von vornherein entgegenzutreten ist. Diese Anlagen können Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe aus dem Gewerbegebiet verdrängen, da sie möglicherweise höhere Mieten zahlen als andere zulässige Betriebe. Sie sind auch geeignet, das Niveau der umliegenden Bereiche abzusenken und einen Trading-Down-Effekt auszulösen. Zum einen meiden Gewerbebetriebe Standorte in unmittelbarer Nähe eines Bordells oder einer bekannten Prostituiertenwohnung. Zum anderen grenzen im Süden und Westen Wohngebiete an (WA, WR), was das Thema Jugendschutz in den Vordergrund rückt.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1. Werbeanlagen

Werbeanlagen kommen in Gewerbegebieten eine besondere Bedeutung zu, da diese das Erscheinungsbild nachhaltig nach außen prägen. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des südlichen Ortstrandes von Waiblingen und ist sowohl mit dem MIV als auch mit dem ÖPNV von Kernen kommend einsehbar. Auf Grund der damit einhergehenden Fernwirkung des Geltungsbereiches ist es erforderlich, besondere städtebauliche Vorkehrungen hinsichtlich der Gestaltung zu treffen.

5.2. Ordnungswidrigkeiten

Diese Festsetzung soll der besseren Durchsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen.

6. Hinweise

Die Hinweise stellen weitere öffentliche Belange dar, die durch die Bebauungsplanung betroffen sein können und dienen deren Erläuterung.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 19.01.2018

gez.....

B. Priebe, Bürgermeisterin

Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung