

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Mischgebiete Ortsdurchfahrt Beinstein“

Das Plangebiet liegt entlang der Ortsdurchfahrt Beinstein.

Es beinhaltet folgende Bereiche der Ortsdurchfahrt:

- nördlich der Rathausstraße zwischen Flurstück Nr. 140 und Ellweg
- südlich der Rathausstraße zwischen Flurstück Nr. 78 und Flurstück Nr. 26/3
- westlich der Endersbacher Straße zwischen Rathausstraße und der Rems
- östlich der Endersbacher Straße zwischen Rathausstraße und den Flurstücken Nr. 3746/8

Planbereiche 12, 13 und 14 Begründung

11.10.2013



Inhaltsverzeichnis

Teil 1

1. Planungsanlass, Ausgangssituation und städtebauliches Konzept

2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Planungsanlass / öffentliches Interesse

Die Stadt Waiblingen verfolgt seit vielen Jahren das Ziel, durch eine Vielzahl baulicher Maßnahmen die Attraktivität und Nutzungsvielfalt für den Einzelhandel und die Aufenthaltsqualität des Ortskerns Beinsteins zu verbessern.

Im Ortskern von Beinstein entlang der Rathausstraße und der Endersbacher Straße findet überwiegend eine typische Mischnutzung aus Wohnen und Dienstleistung statt. Spielhallen können in eine solche gemischte Struktur erhebliche Unruhe bringen und gebietsfremde Aufenthaltsqualität schaffen. Dies führt zu der Anziehung weiterer Vergnügungsstätten und zu der städtebaulich unerwünschten Folge des Rückzugs des Einzelhandels und so zu einer den Einzelhandel verdrängenden „Vergnügungsmeile“. Diese Verschlechterung der Gebietsqualität im Sinne eines Trading-Down-Effekts wird sich städtebaulich negativ auf die Umgebung auswirken. Die Stadt möchte dieser Entwicklung entgegenwirken. Deswegen sollen Vergnügungsstätten in dem Mischgebiet ausgeschlossen werden.

Die Stadt Waiblingen hat in der Kernstadt Bereiche ausgewiesen, in denen Vergnügungsstätten unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind. Dies ist im Kerngebiet (Fronacker-, Albert-Roller- und Bahnhofstraße) und im Gewerbegebiet Heerstraße in Waiblingen-Süd der Fall.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 19. Juli 2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Mischgebiete Ortsdurchfahrt Beinstein“ gefasst.

Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan** befindet sich die Fläche des Geltungsbereiches innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landesentwicklungsplan (LEP): Waiblingen ist zusammen mit Fellbach als Mittelzentrum (Doppelzentrum: Waiblingen/Fellbach) ausgewiesen (2.1.3.15). Beide Orte haben eine überörtliche Versorgungsfunktion für einen gemeinsamen Mittelbereich. Waiblingen liegt an den Landesentwicklungsachsen Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Schorndorf (– Schwäbisch Gmünd) und Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Backnang (– Schwäbisch Hall).

Der **Flächennutzungsplan 2015** des Planungsverbands Unteres Remstal stellt in diesem Bereich Wohnbaufläche und gemischte Bauflächen im Bestand dar.

Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan „Unteres Remstal 2015“ ist die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche im Bestand dargestellt.

Für einen Teilbereich des Plangebietes sind die Art und das Maß der Nutzung in den bestehenden Bebauungsplänen geregelt. Vergnügungsstätten sind nach den bestehenden Bebauungsplänen zulässig.

Teile des Gebietes werden nach § 34 BauGB eingeordnet.

Städtebauliche Ausgangssituation

Vorhandene Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum größten Teil um ein bestehendes Mischgebiet, das bereits zum Großteil bebaut ist. Ein Teilbereich im Osten des Plangebietes ist von bestehender Wohnbebauung geprägt.

Für einen Teilbereich des Plangebiets gibt es bereits Bebauungspläne, welche die Art der baulichen Nutzung festsetzen.

Für die Bereiche südlich der Rathausstraße zwischen Flurstück Nr. 78 und Remsgartenstraße, östlich der Endersbacher Straße im Bereich zwischen Rathausstraße und Waiblinger Straße und westlich der Endersbacher Straße im Bereich zwischen Rathausstraße und Quellenstraße gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Nach § 34 BauGB sind diese Bereiche als Mischgebiet zu bewerten. Der Bereich östlich der Endersbacher Straße zwischen den Flurstück Nr. 3759/1, 3759/2 und 3759/3 und der Quellenstraße ist nach § 34 BauGB als allgemeines Wohngebiet zu bewerten.

Geländeform und Topographie

Das Gelände ist fast eben.

Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird von der Rathausstraße und der Endersbacher Straße ausgehend erschlossen.

Städtebauliche Konzeption

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ausgewogenheit der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet herzustellen und somit eine Akkumulation unverträglicher Nutzungen zu vermeiden. Außerdem sollen deren Qualität und Quantität städtebaulich gewichtet werden und entsprechend dem örtlichen Bedarf, unter Wahrung städtebaulicher Gesichtspunkte, Festsetzungen getroffen werden, die einer für den Ortskern kontraproduktiven Entwicklung entgegenwirken können.

Aus diesem Grund wird nur die Art der baulichen Nutzung neu definiert. Zu den übrigen maßgebenden Vorgaben wie Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Grünkonzept, etc. werden keine Festsetzungen getroffen. Hier behalten die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne weiterhin ihre Gültigkeit.

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 einschränkt und ansonsten keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten schafft, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen.

Auch in den Bereichen, für die bisher kein Bebauungsplan besteht sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da sie bereits nahezu vollständig bebaut sind.

Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gilt weiterhin. Einzelne Nutzungen werden jedoch ausgeschlossen.

Im Bebauungsplangebiet werden Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, Tankstellen sind ausnahmsweise zulässig.

Gartenbaubetriebe benötigen betriebsbedingt eine entsprechend große Fläche. Bei einer Ansiedlung mehrerer Gartenbaubetriebe würde ein hoher Anteil der Mischgebietsfläche belegt werden. Eine wirkliche Durchmischung des Gebiets wäre somit nicht mehr möglich. Zudem sollen sich im Ortskern, entlang der Hauptstraße, eher Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen für den alltäglichen Bedarf ansiedeln, um den Ortskern zu stärken.

Durch Tankstellen entstehen Immissionen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Darüber hinaus führt der 24-Stundenbetrieb, den viele Tankstellen anbieten, zu einer Belebung des Gebietes auch in den Nachtstunden, die dem Charakter dieses Mischgebietes und der umliegenden Bebauung (insbesondere Wohnnutzung) zu wider laufen würden. Aus diesem Grund sind Tankstellen im Mischgebiet nur ausnahmsweise zulässig.

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

Das Plangebiet befindet sich zum Teil direkt am Ortsrand und ist aufgrund der Topographie ein städtebaulicher Bereich mit Fernwirkung. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wäre eine Niveauabsenkung bestehender Strukturen zu befürchten.

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 unseres Erachtens als Vergnügungsstätte einzuordnen, da die Unterhaltung der Besucher, bzw. 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 Bordellen und Swin-

ger-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 Störgraden 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. Trotzdem besteht aber die Gefahr der Ansiedlung solcher Nutzungen in den oberen Etagen, selbst, bzw. gerade im Mischgebiet. 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 Mischgebiet verdrängen, da sie möglicherweise höhere Mieten zahlen als andere zulässige Betriebe. Sie sind auch geeignet, das geschäftliche Niveau der umliegenden Bereiche abzusenken und einen Trading-down-Effekt auszulösen. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe meiden Standorte in unmittelbarer Nähe eines Bordells oder einer bekannten Prostituiertenwohnung.

Werbeanlagen

Werbeanlagen kommen im Ortskern eine besondere Bedeutung zu, da diese das Erscheinungsbild nachhaltig nach außen prägen. Das Plangebiet liegt im Ortskern entlang der Haupterschließungsstraße von Beinstein und prägt somit das Ortsbild. Dadurch ist es erforderlich, besondere städtebauliche Vorkehrungen hinsichtlich der Gestaltung zu treffen.

Ordnungswidrigkeiten

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

Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 6,10 ha	100 %
Verkehrsflächen	ca. 0,87 ha	14,3 %
Mischflächen	ca. 5,23 ha	85,7 %

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 11.10.2013

gez. Priebe

.....

B. Priebe, Bürgermeisterin
Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung