

**Einfacher Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften
„Bahnhof Neustadt –Zentrenkonzept und Vergnügungsstätten “**

begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Norden durch die S-Bahntrasse der Linien S3
- im Osten und Süden durch die Neustadter Hauptstraße (K 1909) und
- im Westen durch die Straße „Bahnhofsplatz“.

**Planbereich 54
Begründung**

20.02.2014



Kartenausschnitt

Inhaltsverzeichnis

Teil 1

1. Planungsanlass, Ausgangssituation und städtebauliches Konzept

2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Planungsanlass / öffentliches Interesse

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist größtenteils bebaut. Es sind noch zwei klassische Baulücken vorhanden. Die vorhandene Nutzung entspricht einer Gemen- genlage, welche von Gewerbenutzung geprägt ist.

Für das Plangebiet wurde bereits 1998 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zwi- schen Neustädter Hauptstraße (K 1909) und Murrthalbahn“, Planbereich 54, Gemarkung Neu- stadt, gefasst, um für diesen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordne- te städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Im Jahr 2008 wurde das Bebauungsplanverfahren wieder aufgegriffen und unter der Bezeich- nung „S-Bahnhof Neustadt – Fortschreibung und Umsetzung Zentrenkonzept“ fortgeführt. Ziel war es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu schaffen, eine städtebauliche Ausgewogenheit der unterschiedlichen Nutzun- gen im Gewerbegebiet herzustellen und somit eine Akkumulation unverträglicher Nutzungen zu vermeiden. Außerdem sollte deren Qualität und Quantität städtebaulich gewichtet werden und entsprechend dem örtlichen Bedarf, unter Wahrung städtebaulicher Gesichtspunkte, Festset- zungen getroffen werden, welche einer für die Innenstadt und die Gewerbegebiete in den Rand- lagen kontraproduktiven Entwicklung entgegenwirken können. Es sollte die Art der baulichen Nutzung definiert werden. Die Öffentliche Auslegung in diesem Verfahren fand vom 16.02.2009 bis 16.03.2009 statt mit parallel durchgeführter Behördenbeteiligung. Im Zuge dieser Planung stellten sich komplexe Konfliktsituationen vor allem im Hinblick auf Lärmschutzproblematiken und Nutzungsunverträglichkeiten zwischen Wohnen und Gewerbe heraus.

Mit der neuesten Novelle des BauGB mit Wirkung vom 20.09.2013 wurde mit § 9 Abs. 2b die Möglichkeit eröffnet, im unbeplanten Innenbereich Vergnügungsstätten auszuschließen. Es be- steht außerdem die Möglichkeit, das Verfahren nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren zu führen. Für die Kernziele der seit 2008 beabsichtigten Planung, nämlich Erhaltung und Entwick- lung zentraler Versorgungsbereiche und Erhaltung der Attraktivität und Nutzungsvielfalt durch Ausschluss einer nachteiligen Häufung von Vergnügungsstätten, steht somit ein einfaches pla- nungsrechtliches Verfahren zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund des bereits sehr lange laufenden Verfahrens (Aufstellungsbeschluss im Jahr 1998) sowie der Tatsache, dass der Bebauungsplan künftig als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden soll, und damit auch inhaltliche Veränderungen eintreten, empfiehlt die Verwaltung, das bisherige Bebauungsplanverfahren „S-Bahnhof Neustadt – Fortschreibung und Umsetzung Zentrenkonzept“ aufzuheben und einen neuen Aufstellungsbe-

schluss zu fassen. Das vorhergehende Verfahren soll auch deshalb nicht weitergeführt werden, weil inhaltliche Gründe wie Lärmproblematiken und teilweise Nutzungsunverträglichkeiten (bestehendes Wohnen und Gewerbe) größere Konflikte hervorrufen würden.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 10.10.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bahnhof Neustadt – Zentrenkonzept und Vergnügungsstätten“ Planbereich 54, Gemarkung Neustadt, 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).

Im **Flächennutzungsplan 2015** des Planungsverbandes Unteres Remstal sind im Bereich des Plangebiets gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Rechtszustand

Das Plangebiet umfasst die im Flächennutzungsplan „Unteres Remstal 2015“ ausgewiesene Gewerbefläche im Bereich des Bahnhofs Neustadt.

Es handelt sich bei diesem Plangebiet um einen unbeplanten Innenbereich, der größtenteils bebaut ist. Es bestehen lediglich noch zwei Baulücken, welche sich in städtischem Eigentum befinden. Es ist für diesen Bereich kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB geführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Der Plan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB und § 9 Abs. 2 b BauGB. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht, und für Eingriffe in Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte.

Im vereinfachten Verfahren werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB werden nicht durchgeführt.

Städtebauliche Ausgangssituation

Vorhandene Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine größtenteils aufgesiedelte Gemengelage. Es sind sowohl Wohnnutzungen, gastronomische Betriebe und gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Geländeform und Topographie

Das Gelände fällt stark von Südosten nach Nordwesten ab.

Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Da das Gebiet schon zum Großteil bebaut ist, sind größtenteils die benötigten Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße „Bahnhofsplatz“ erschlossen, welche an die Ortsdurchfahrtsstraße, die Neustadter Hauptstraße, anschließt.

Städtebauliche Konzeption

Um eine zukünftige geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten können Bauvorhaben in diesem größtenteils aufgesiedelten Bereich gemäß dem § 34 BauGB beurteilt werden.

Lediglich die Nutzungen, welche aus städteplanerischer Sicht in diesem Bereich für die Gemarkung Neustadt und für die Stadt Waiblingen als negativ angesehen werden, sollen planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Hierfür werden die durch die aktuellen BauGB-Novellen teilweise neu hinzugekommenen §§ 9 Abs. 2 a und Abs. 2 b BauGB genutzt.

Gem. § 9 Abs. 2a BauGB werden innerhalb des Geltungsbereiches **zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.**

Von der Versammlung des Planungsverbandes Unteres Remstal wurde ein Zentrenkonzept erstellt, das die künftige Ansiedlung von Handelsbetrieben im Gebiet des Planungsverbandes regelt. Zielsetzung dieses Zentrenkonzepts ist die Erhaltung zentraler Versorgungsberei-

che zur Sicherung der Nahversorgung in den Stadt- und Ortslagen. Die Stadt Waiblingen hat deswegen auf der Grundlage des Zentrenkonzepts in den Gewerbe- und Industriegebieten großflächige und nicht großflächige zentrenrelevante Handelsbetriebe ausgeschlossen.

Zur effektiven Umsetzung des Zentrenkonzepts soll der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente auch in der vorliegenden von Gewerbenutzung geprägten Gemengenlage festgesetzt werden, die sich aufgrund der Lage direkt am S-Bahnhof auch für Handelsbetriebe besonders anbietet.

Gem. § 9 Abs. 2b BauGB werden innerhalb des Geltungsbereiches **Vergnügungsstätten ausgeschlossen**.

Sie wirken sich in der Regel negativ auf das städtebauliche Umfeld aus und stehen den städtebaulichen Zielen einer höherwertigen Nutzungsstruktur entgegen.

Aus städtebaulichen Gründen und gemäß der Rahmenplanung für das Bahnhofsumfeld, welche hier einen Dienstleistungsschwerpunkt vorsieht, sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um Trading-Down-Effekte in diesem Bereich zu vermeiden.

Diese Anlagen können Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe aus dem Gebiet 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.

Wohnnutzung befindet sich im östlichen Bereich des Plangebiets und westlich an das Plangebiet angrenzend.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einem wichtigen Knotenpunkt des Öffentlichen Personennahverkehrs (S-Bahnhaltestelle), der häufig auch von Kindern und Jugendlichen mit einer gewissen Aufenthaltszeit, zum Beispiel für den Schulweg, benutzt wird. Die unmittelbare Umgebung des S-Bahnhofes ist damit aus Gründen des Jugendschutzes ähnlich schutzbedürftig wie eine Schule. Aufgrund des Gebotes des Jugendschutzes sind im vorliegenden Plangebiet Vergnügungsstätten auszuschließen.

Topografisch gesehen handelt es sich beim Plangebiet um einen Bereiche mit hoher Einsehbarkeit und hoher Fernwirkung.

Die geschilderten Gesichtspunkte begründen ein Verbot von Vergnügungsstätten.

Waiblingen hat - zusammen mit Fellbach als Mittelzentrum –eine überörtliche Versorgungsfunktion wahrzunehmen. Es besteht auch hinsichtlich „problematischer“ Nutzungen ein gewisser „Versorgungsauftrag“. Aus diesem Grund wurden in der Kernstadt Bereiche ausgewiesen, in denen Vergnügungsstätten unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig sind. Dies ist im Kerngebiet (Fronacker-, Albert-Roller- und Bahnhofstraße) und Gewerbegebiet Heerstraße in Waiblingen-Süd der Fall.

Natur- und Umweltschutz

Das Plangebiet ist weitgehend aufgesiedelt/bebaut. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und trägt somit dazu bei, weitere Flächen im Außenbereich vor zusätzlicher Versiegelung im Außenbereich zu schützen. Gemäß § 13 BauGB sind keine ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Da es sich bei diesem Bebauungsplan ausschließlich um einen Textbebauungsplan handelt ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Da es sich um ein größtenteils aufgesiedeltes Gebiet handelt und lediglich noch zwei Baulücken vorhanden sind, lässt sich die weitere städtebauliche Entwicklung gut gemäß § 34 BauGB beurteilen und steuern. Aufgrund der genehmigten unterschiedlichen Nutzungen bestehen aus planungsrechtlicher Sicht nicht unerhebliche Nutzungskonflikte und schallimmissionsrechtliche Probleme erschweren eine kurzfristige pragmatische Lösung.

Aus den vorgenannten Gründen wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt, sondern es wird sich des § 9 Abs. 2a BauGB und des durch die letzte BauGB-Novelle neu eingeführten § 9 Abs. 2b BauGB bedient.

Örtliche Bauvorschrift

Werbeanlagen

Werbeanlagen kommen in der Gemengenlage eine besondere Bedeutung zu, da diese das Erscheinungsbild nachhaltig nach außen prägen. Die Lage des Plangebiets (Fernwirkung Richtung Hohenacker), macht es erforderlich, besondere städtebauliche Vorkehrungen hinsichtlich der Gestaltung zu treffen. Des Weiteren dient die Festsetzung auch der Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Ordnungswidrigkeiten

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

Nachrichtliche Übernahmen

Die Nachrichtlichen Übernahmen stellen weitere öffentliche Belange dar, die durch die Bebauungsplanung betroffen sein können, wie z. B. **Altlastverdachtsflächen** und dienen deren Erläuterung. (Siehe auch Anlage zur Begründung: Informationsblatt Nr. 24 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis)

Hinweise

Die Hinweise stellen weitere öffentliche Belange dar, die durch die Bebauungsplanung betroffen sein können, wie z. B. **Bodenschutz, Umweltschutz und Geotechnik** und dienen deren Erläu-

Anlagen zur Begründung

- Anlage 1

Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis, „Bauen im Bereich altlastverdächtiger Flächen“, 05.02.2009

- Anlage 2

Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis, „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“, 06.02.2009