

**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften
„S-Bahn Hof Neustadt – westlicher Bereich – Fortschreibung Zen-
trenkonzept und Vergnügungsstätten“**

Das Plangebiet umfasst den Bereich südwestlichen des S-Bahnhofs Neustadts zwischen der Straße Beim Bahnhof und der Ortsdurchfahrtsstraße K 1909.

**Planbereich 54
Begründung**

28.05.2014



Kartenausschnitt

Inhaltsverzeichnis

Teil 1

1. Planungsanlass, Ausgangssituation und städtebauliches Konzept

2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Planungsanlass / öffentliches Interesse

Von der Verbandsversammlung des Planungsverbandes Unteres Remstal wurde ein Zentrenkonzept erstellt, das die künftige Ansiedlung von Handelsbetrieben im Gebiet des Planungsverbandes regelt. Zielsetzung dieses Zentrenkonzepts ist die Sicherung der Nahversorgung in den Stadt- und Ortslagen. In den Gewerbe- und Industriegebieten werden daher großflächige und nicht großflächige zentrenrelevante Handelsbetriebe ausgeschlossen. Weitestgehend alle Gewerbegebiets-Bebauungspläne der Stadt Waiblingen wurden in den vergangenen Jahren entsprechend den Vorgaben des Zentrenkonzepts des Planungsverbandes Unteres Remstal auf die Baunutzungsverordnung 1990 umgestellt. Für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brücklesäcker Nord“, Verfnr. 54/11 vom 20.05.1966 steht dies noch aus. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) vor. Diese Art der baulichen Nutzung wird beibehalten, jedoch auf § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 neu festgesetzt und zugleich zentrenrelevante Einzelhandelssortimente mit der Ausnahme von Getränkemärkten ausgeschlossen

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 10.04.2014 den Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung und Umsetzung des Zentrenkonzepts auf der Gemarkung Neustadt für diesen Bereich gefasst, für welchen folgender Bebauungsplan gilt:

Planbereich	Name des Bebauungsplanes
54/11	Brücklesäcker Nord

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“ ausgewiesenen Gewerbeflächen in Neustadt.

Die Art der baulichen Nutzung soll neu geregelt werden, weshalb eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist, um ein einheitliches Konzept der zulässigen Einzelhandelsortimente zu erreichen. Das Maß der baulichen Nutzung und weitere Inhalte des bestehenden Bebauungsplanes „Brücklesäcker Nord“ gelten weiterhin fort.

Städtebauliche Ausgangssituation

Vorhandene Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein größtenteils aufgesiedeltes Gewerbegebiet. Es sind sowohl gewerbliche Nutzungen, ein gastronomischer Betrieb und Betriebswohnungen 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 die benötigten Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden.

Verkehrerschließung

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

Städtebauliche Konzeption

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ausgewogenheit der unterschiedlichen Nutzungen im Gewerbegebiet herzustellen und somit eine Akkumulation unverträglicher Nutzungen zu vermeiden.

Zudem sollen entsprechend dem örtlichen Bedarf, unter Wahrung städtebaulicher Gesichtspunkte, Festsetzungen getroffen werden, die einer für die Innenstadt, die Ortskerne und die Gewerbegebiete in den Randlagen kontraproduktiven Entwicklung entgegenwirken können.

Aus diesem Grund wird nur die Art der baulichen Nutzung neu definiert. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen nicht in Gewerbegebieten sondern bevorzugt in Mischgebieten, Dorfgebieten und Kerngebieten der Stadt angesiedelt werden. Vergnügungsstätten sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein, um

Trading-Down-Effekte im Gewerbegebiet zu vermeiden. Zu den übrigen Aspekten wie Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Verkehr und Grünkonzept, etc. werden keine Festsetzungen getroffen. Hier behalten die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans weiterhin ihre Gültigkeit.

Von der Verbandsversammlung 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 Versorgungsbereiche 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen **Vergnügungsstätten ausgeschlossen** werden.

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.

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 Bereich 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.

Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Baunutzungsverordnung 1990 als Gewerbegebiet festgesetzt. Es soll dabei auf das Zentrenkonzept des Planungsverbands Unteres Remstals umgestellt und es sollen einzelne Nutzungen ausgeschlossen werden. Hiervon betroffen sind bestimmte zentrenrelevante Einzelhandelssortimente, die nicht im Gewerbegebiet sondern im Ortskern bzw. der Innenstadt angeboten werden sollen, um die Nahversorgung zu sichern.

Die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Unteres Remstal fasste im September 1999 den Beschluss zur Umsetzung der Konzeption über die künftige Ansiedlung von Handelsbetrieben im Gebiet des Planungsverbands. Zielsetzung ist es, die Nahversorgung in den Stadt- und Ortsrandlagen zu sichern und einer Verödung dieser Bereiche, die teilw. mit erheblichen Sanierungsmitteln aufgewertet wurden, entgegen zu wirken. Es wurden Zentrenlagen (integrierte Lagen) ausgewiesen, für welche keine Beschränkungen von Handelsbetrieben in bauleitplanerischer Hinsicht getroffen werden. Für Neuansiedlungen gelten die jeweiligen Grundsätze und Ziele der Raumordnung.

Außerdem werden Zentrenlagen (teilintegrierte Lagen) und zentrenferne Lagen (nicht integrierte Lagen) unterschieden. Hier wird nach Art der baulichen Nutzung folgende Selbstbindung der Verbandskommunen festgelegt: In Gewerbe- und Industriegebieten werden großflächige und nicht großflächige zentrenrelevante Handelsbetriebe ausgeschlossen. Im Einzelfall sind Ausnahmen (z.B. Getränkemarkt, untergeordneter Verkauf von selbstproduzierten Waren, Werkstattverkauf usw.) denkbar. Nicht zentrenrelevante Handelsbetriebe sind unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

In Mischgebieten und Wohngebieten wird die Ansiedlung von großflächigem EZH ausgeschlossen. Nicht großflächiger EZH, also einzelne Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind dagegen zulässig.

Bestehende Nutzungen in Sondergebieten genießen Bestandsschutz.

Das Zentrenkonzept wurde 2008 aktualisiert.

Die Stadt Waiblingen ist bestrebt, den Einzelhandel in Zentrenlagen anzusiedeln (siehe Alter Postplatz I+II). Konsequenterweise wurden Anfragen von Discountern, sich in Gewerbegebieten der Stadt anzusiedeln, mit Verweis auf das Zentrenkonzept abgelehnt. In den Ortschaften haben sich in den letzten Jahren Lebensmittelmärkte zur Sicherung der Grundversorgung

angesiedelt. Bei dem Sortiment Getränkemarkt handelt es sich um eine Warengruppe, deren Einkauf in aller Regel weder unter Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs noch zu Fuß getätigt wird. Somit entfallen wesentliche Argumente für die Beschränkung dieser Warengruppe auf definierte Zentrenlagen.

Es sind lediglich nicht großflächige Getränkemarkte zulässig. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden mögliche „Agglomerationsbestrebungen“ abgeprüft.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Bebauungsplangebiet generell unzulässig. Diese Nutzungen haben sich bereits in zentralen Bereichen der Kernstadt und Ortschaften mit guter ÖPNV-Verbindung angesiedelt und sollen dort gestärkt werden. Auch Neubauten sollen bevorzugt in Mischgebieten, Dorfgebieten und Kerngebieten der Stadt- und Ortslagen angesiedelt werden und nicht in peripher gelegenen Gewerbegebieten, wo sie sich der sozialen Kontrolle weitgehend entziehen.

Vergnügungsstätten, welche sich in der Regel negativ auf das städtebauliche Umfeld auswirken, sind im gesamten Gebiet unzulässig. Sie stehen den städtebaulichen Zielen einer höherwertigen Nutzungsstruktur entgegen. Außerdem geht mit dieser Nutzung in der Regel eine hohe Verkehrsbelastung einher, die das Gebiet zusätzlich belastet.

Es wurden Überlegungen angestellt, Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet auszuschließen. Waiblingen hat - zusammen mit Fellbach als Mittelzentrum – jedoch 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.

Die Gewerbegebiete in den Ortschaften eignen sich aus den genannten Gründen nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Zudem handelt es sich bei diesen Gewerbegebieten in Neustadt um den Ortsrand bzw. den Ortseingang und topografisch gesehen um städtebauliche Bereiche mit Fernwirkung. Der Ausschluss von Sexshops, Vergnügungsstätten und Wettbüros dient der strukturellen Qualitätssicherung des Gebiets. 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.

Art der Nutzung wird insgesamt neu festgesetzt: , da

1. ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO 1990 festgesetzt wird und
2. Ausnahmen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten im Gebiet unzulässig sein sollen.

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990

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, Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- 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 Einzelhandelssortimente der ansässigen produzierenden Betriebe. Dabei darf die Verkaufsfläche maximal 10% der Betriebsfläche betragen.

Nicht zulässig sind Sexshops in Form von Einzelhandelsgeschäften, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution und Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros.

Im Gewerbegebiet, eingeschränkten Gewerbegebiet sind Ausnahmen nach 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d. h sie sind nicht zulässig (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungs-

stätten). Dies beinhaltet auch Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros, Automatenspielhallen, Videospiehallen, Computerspiehallen, Spielkasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Swinger-Clubs, Peep-Shows und Sex-Kinos.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Bauweise

Die Bauweise bleibt unverändert.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt unverändert.

Werbeanlagen

Werbeanlagen kommen in Gewerbegebieten eine besondere Bedeutung zu, da diese das Erscheinungsbild nachhaltig nach außen prägen. Die Lage des Plangebiets 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.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, den 28.05.2014

gez. Priebe

.....

B. Priebe, Bürgermeisterin
Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung