



Stadt Kornwestheim
FB 8 – Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz-Ost – 2. Änderung“, Planbereich 01

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Entwurfsoffenlage gem. gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB, Stand 24.05.2013

Lfd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
1	<div style="text-align: center;">  </div> <p> Stadt Kornwestheim Jakob-Sigle-Platz 1 70806 Kornwestheim </p> <div style="text-align: center;">  </div> <p> Büro Stuttgart GENO Haus Heilbronner Straße 41 D-70395 Stuttgart Fon (0714) 601 700-0 Fax (0714) 601 709-99 </p> <p> Büro Bonn Rheinauen Carré Mildred-Scheel-Straße 1 D-53175 Bonn Fon (0228) 323 002-0 Fax (0228) 323 003-99 </p> <p> Kontaktstellen: (0711) 601 701-20 menke@doldemayen.de </p> <p> Unser Zeichen: 12/00336 Me/jr/ib Datum: 16. April 2013 </p> <p> Prof. Dr. Klaus-Peter Dölde* Dr. Rainer Meisler* Dr. Andrea Vetter* Dr. Winfried Pürsch* Dr. Tina Bergmann* Dr. Bernd Schieferdecker* Dr. Annette Braun* </p> <p> Prof. Dr. Thomas Mayen* Dr. Frank Hölcherer* Dr. Markus Deutsch* Dr. Barbara Stamm* Dr. Christian Steller* </p> <p>Bebauungsplanverfahren „Bahnhofsvorplatz Ost - 2. Änderung“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir zeigen an, dass uns [REDACTED] mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftrag und Vollmacht erteilt hat.</p> <p>Namens und im Auftrag unseres Mandanten erheben wir</p> <p style="text-align: center;">B e d e n k e n</p> <p>gegen den Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorplatz Ost – 2. Änderung“.</p> <p>1. Unser Mandant ist Eigentümer der Ladeneinheit Nr. 13 im Objekt Bahnhofsvorplatz 6 in Kornwestheim. Das Grundstück</p> <p style="font-size: small;">stuttgart@doldemayen.de www.doldemayen.de Steuer-Nr.: 93146/09087 AG Stuttgart PR 60 *Partner BW-Bank Nr. 217 875 8 BLZ 600 501 01 Deutsche Bank Nr. 041 035 700 BLZ 380 700 39</p>	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.

Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz-Ost – 2. Änderung“, Planbereich 01

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Entwurfsoffenlage gem. gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB, Stand 24.05.2013

	<p>- 2 -</p> <p>DOLDE MAYEN & PARTNER <small>RECHTSANWÄLTE</small></p>	
	<p>liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorplatz Ost – 1. Änderung“. Dort ist es als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt. Von den nach § 7 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nur Vergnügungstätten ausgeschlossen.</p> <p>Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorplatz Ost – 2. Änderung“ soll das Grundstück künftig als Kerngebiet MK 2 festgesetzt werden. Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan sollen Schank- und Speisewirtschaften nicht mehr allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig sein. Begründet wird dies damit, dass einem Trading-Down-Effekt im Bahnhofsbereich entgegengewirkt werden soll. In der der Bebauungsplanbegründung beigefügten Analyse der GMA wird darauf abgestellt, dass sich an Bahnhöfen oftmals typische Gaststätten mit Glücksoptionen ansiedelten, die dem gesamten Erscheinungsbild der städtebaulichen Eingangssituation abträglich seien. Solche Gaststätten sollen offenbar einen Trading-Down-Effekt nach sich ziehen.</p> <p>2. Unser Mandant ist mit der geplanten Festsetzung des Bebauungsplans nicht einverstanden. Sie nimmt ihm Nutzungsmöglichkeiten, die nach dem geltenden Bebauungsplan bestehen.</p> <p>Der generelle Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften im Kerngebiet MK 2 ist nicht gerechtfertigt. Insbesondere lässt er sich nicht damit rechtfertigen, dass dadurch einem Trading-Down-Effekt entgegengewirkt werden soll. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine Abstufung von Schank- und Speisewirtschaften zu einer nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung im Kerngebiet MK 2 nicht erforderlich. Gaststätten ziehen nicht generell einen Trading-Down-Effekt nach sich. Dies wird auch in der Analyse der GMA nicht behauptet. In ihr wird vielmehr nur darauf abgestellt, dass „bahnhofstypische“ Gastronomie mit Glücksoptionen einen Trading-Down-Effekt nach sich ziehen kann. Sollte dies zutreffen, rechtfertigt dies nur den Ausschluss oder die ausnahmsweise Zulässigkeit solcher Gaststätten, nicht jedoch eine generelle Herabzonung von Schank- und Spei-</p>	<p>Zu 1: Kenntnisnahme.</p> <p>Zu 2 Absatz 1: Kenntnisnahme.</p> <p>Zu 2: Die Zonierung des Plangebiets und die daraus resultierende Herabstufung der bisher im Kerngebiet (MK) allgemein zulässigen Nutzungsart „Schank- und Speisewirtschaften“ zu einer im geplanten MK II nur noch ausnahmsweise zulässigen Nutzungsart verfolgt das Ziel, zukünftig - von Seiten der Stadtverwaltung - auf eine vereinfachte planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage zurückgreifen zu können. Gerade aufgrund einer solchen Steuerungsoption kann - nach Abschluss der jeweiligen Prüfung des Einzelfalls</p>
		<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

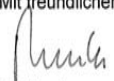
	<p>- 3 -</p> <p>DOLDE MAYEN & PARTNER <small>RECHTSANWÄLTE</small></p>	
	<p>sewirtschaften von einer allgemein zulässigen Nutzung zu einer nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung.</p> <p>Gerade in einem Kerngebiet sind Gaststätten wesentlicher Bestandteil einer attraktiven Nutzungsmischung. Sie tragen nicht zu einem Trading-Down-Effekt bei, sondern werben eine Einkaufslage auf, weil sie die Aufenthaltsqualität verbessern und zum Verweilen einladen. Eine attraktive Einkaufslage ist ohne begleitende Gastronomiebetriebe nicht vorstellbar. Dies räumt die GMA selbst ein, wenn sie hervorhebt, dass gerade im nördlichen Bahnhofportal eine hochwertigere Gastronomie in der Form eines Restaurants existiert. Unser Mandant beabsichtigte, in seiner Einheit ein Café unterzubringen. Ein solcher Gastronomiebetrieb könnte den Bahnhofsbereich bereichern und zu einer attraktiveren Nutzungsmischung beitragen. Die Ansiedlung des Cafés wurde damals mit einem Verweis auf die beschlossene Veränderungssperre verhindert. Für die Zukunft möchte unser Mandant sich die Option auf die Verwirklichung einer gastronomischen Nutzung offenhalten.</p> <p>3. Die in der Bebauungsplanbegründung formulierten Planungsziele werden mit dem Entwurf des Bebauungsplans auch nicht konsequent umgesetzt. Differenziert wird zwischen dem südlichen und dem nördlichen Bahnhofsbereich. Im südlichen Bahnhofsbereich sollen Schank- und Speisewirtschaften nach wie vor allgemein zulässig bleiben. Gerade in diesem Bereich hat die GMA festgestellt, dass sieben bahnhofstypische Gaststätten existieren, von denen sechs Gaststätten Glückspielgeräte betreiben. Im südlichen Bahnhofsbereich haben sich damit Ansatzpunkte für einen Trading-Down-Effekt gebildet. Dem wird jedoch mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegengewirkt. Vielmehr wird dort der planungsrechtliche Status quo mit der Folge beibehalten, dass dort eine weitere Massierung bahnhofstypischer Gaststätten möglich bleibt. Für den nördlichen Bahnhofsbereich werden Schank- und Speisewirtschaften dagegen von einer allgemein zulässigen Nutzungsart zu einer nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungsart herabgestuft, obwohl dort bislang keine „zu miss-</p>	<p>- eine geplante Gastronomienutzung mit Glückspieloption für unzulässig erklärt werden. Im Umkehrschluss bedeutet dies jedoch auch, dass ein Cafe, das zum Verweilen am Bahnhofsvorplatz-Ost einlädt sowie dessen Aufenthaltsqualität steigert und zu einer positiven Nutzungsmischung beiträgt, durchaus für zulässig erklärt werden kann. Zur Begründung und zu den rechtlichen Möglichkeiten, dieses Ziel zu erreichen, wird auf die beiliegende Analyse zur „Weiterentwicklung des Bahnhofareals in Kornwestheim“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg vom März 2013 verwiesen.</p> <p>Zu 3. Die Verwaltung sieht die Erforderlichkeit, entsprechende Möglichkeiten zu nutzen, um einem Trading-Down-Effekt (Verschlechterung der Gebietsqualität) im nördlichen Bahnhofsbereich (MK II) entgegenzuwirken und die städtebauliche Ordnung in diesem Teilbereich des Plangebiets zu sichern. Leitgedanke der städtebaulichen Entwicklung im nördlichen Geltungsbereich (MK II) ist die Stärkung des zentralen Innenstadtbereichs. Der Bereich stellt gewissermaßen das Gelenk zweier wichtiger Zonen der Innenstadt (Bahnhofsvorplatz-Ost und Güterbahnhofstraße) dar und soll diese zukünftig sowohl funktional als auch</p>
		<p>Kenntnisnahme. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Stadt Kornwestheim
FB 8 – Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz-Ost – 2. Änderung“, Planbereich 01

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Entwurfsoffenlage gem. gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB, Stand 24.05.2013

		städtebaulich miteinander verbinden.	Kenntnisnahme. Es erfolgt keine Planänderung.
--	--	--------------------------------------	---

	<p style="text-align: center;">- 4 -</p> <p style="text-align: center;">DOLDE MAYEN & PARTNER RECHTSANWÄLTE</p> <p>billigenden" Schank- und Speisewirtschaften angesiedelt sind. Vielmehr existiert in diesem Bereich nur eine hochwertigere Gastronomie in der Form eines Restaurants. Ein schlüssiges Planungskonzept liegt in dieser Differenzierung nicht. Wenn einem Trading-Down-Effekt entgegengewirkt werden soll, kann der südliche Bahnhofsbereich, in dem sich bereits Ansatzpunkte für eine solche Entwicklung zeigen, nicht von einschränkenden Festsetzungen ausgespart bleiben.</p> <p>Wir regen daher an, das Bebauungsplanverfahren einzustellen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Dr. Menke</p>	<p>Diese grundsätzlichen Erwägungen machen es erforderlich, den Bebauungsplan in Teilen seiner plangrafischen und textlichen Festsetzungen zu ändern (siehe Analyse zur „Weiterentwicklung des Bahnhofareals in Kornwestheim“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg vom März 2013).</p>	<p>Kenntnisnahme. Es erfolgt keine Planänderung. Das Bebauungsplan- änderungsverfahren wird nicht eingestellt.</p>
--	--	--	--