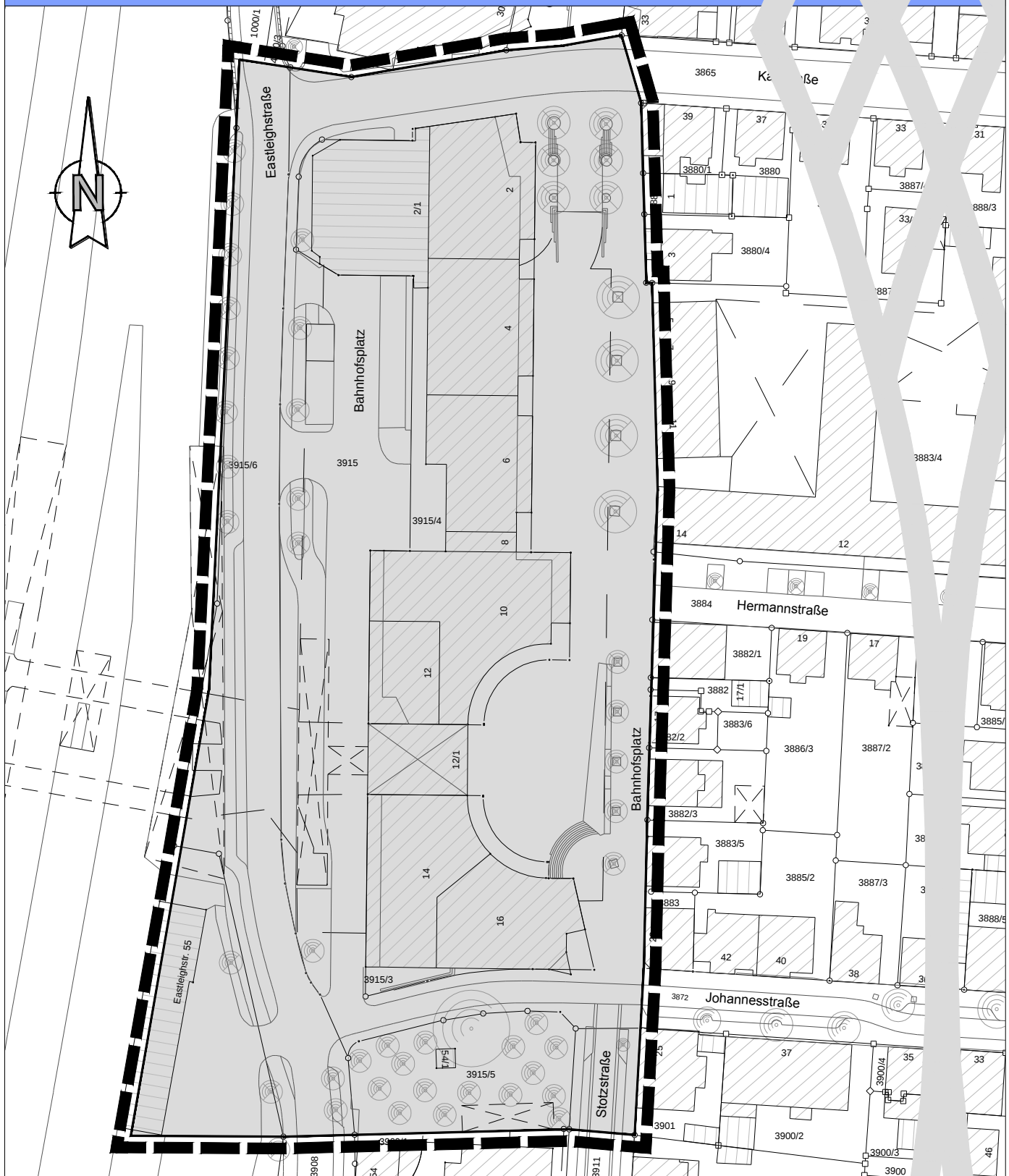


# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

## "Bahnhofsvorplatz - Ost - 2. Änderung"



BEGRÜNDUNG - ENTWURF

PLANBEREICH 01

# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bahnhofsvorplatz-Ost - 2. Änderung“

## **BEGRÜNDUNG - Entwurf**

### **1. Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass / öffentliches Interesse**

Der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim hat am 30.09.2010 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorplatz - Ost“ (Vorlage 330/2010) gefasst. Dieser wurde am 07.10.2010 in der Kornwestheimer Zeitung öffentlich bekannt gemacht.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist, den bestehenden Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz-Ost“ dahingehend zu ändern, dass im südlichen Teilbereich Schank- und Speisewirtschaften auch künftig allgemein zulässig bleiben, im nördlichen Teilbereich künftig jedoch nur noch ausnahmsweise zulässig sein sollen. 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 (siehe Anlage 2). Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) sind im Plangebiet gem. des - seit dem 23.06.1989 rechtskräftigen - Bebauungsplanes "Bahnhofsvorplatz-Ost" nicht zulässig.

Die Verwaltung sieht die Erforderlichkeit, entsprechende Möglichkeiten zu nutzen, um einem Trading-Down-Effekt (Verschlechterung der Gebietsqualität) im Bahnhofsbereich entgegenzuwirken und die städtebauliche Ordnung in Teilbereichen des Plangebiets zu sichern. Leitgedanke der städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Plangebietes ist die Stärkung des zentralen Innenstadtbereichs. Der Bereich stellt gewissermaßen das Gelenk zweier wichtiger Zonen der Innenstadt (Bahnhofsvorplatz und Güterbahnhofstraße) dar und soll diese auch zukünftig sowohl funktional als auch städtebaulich möglichst optimal miteinander verbinden.

Diese grundsätzlichen Erwägungen machen es erforderlich, den Bebauungsplan in Teilen seiner plangrafischen und textlichen Festsetzungen zu ändern.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die im Plangebiet vorhandenen Gastronomiebetriebe Bestandschutz genießen.

### **2. Planungsrechtliches Verfahren**

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt, da die hierfür erforderlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Das Plangebiet liegt im Innenbereich, weist eine maximal mögliche Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> auf, es sind keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben geplant und es handelt sich aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht um einen besonders schützenswerten Bereich. Im sogenannten "beschleunigten Verfahren" gem. § 13 a BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, die sich

an den Entwurfsbeschluss anschließt, kann angemessen verkürzt werden. Außerdem kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3. Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> und wird begrenzt durch die Güterbahnhofstraße im Norden, die Bestandsbebauung entlang der Karl-, Hermann,- und Johannesstraße im Osten, die Stotzstraße im Süden und die Bahnflächen im Westen. Das Gelände steigt von Norden nach Süden an und liegt im nördlichen Teilbereich auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 296 m ü. NN und im südlichen Teilbereich auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 302 m ü. NN.

### **4. Übergeordnete Planungen**

Im Regionalplan des Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche "Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)", als Standort für "zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte" und als Vorbehaltsgebiet „zur Sicherung von Wasservorkommen“ dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kornwestheim wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Siehe Anlage 2:

**„Analyse zur Weiterentwicklung des Bahnhofareals in Kornwestheim“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mbH Ludwigsburg, März 2013**

Kornwestheim, .....

.....

Ursula Keck  
Oberbürgermeisterin

Anlage 2:

**„Analyse zur Weiterentwicklung des Bahnhofareals in Kornwestheim“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mbH Ludwigsburg, März 2013**



## Analyse zur Weiterentwicklung des Bahnhofareals in

# KORNWESTHEIM

Auftraggeber: Stadt Kornwestheim,  
Fachbereich Planen Bauen Umwelt

Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr.  
Eileen Schmeckenbecher

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Ludwigsburg, März 2013



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München  
71638 Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14  
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl  
Telefon: 07141/9360-0 Telefax: 07141/9360-10  
eMail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz), <http://www.gma.biz>

## **Vorbemerkung**

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, wurde im Februar 2013 von der Stadt Kornwestheim mit der Erstellung einer städtebaulichen Analyse zur Weiterentwicklung des Bahnhofareals in Kornwestheim beauftragt. Hintergrund der Analyse ist eine Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Attraktivitätssicherung des Bahnhofsumfeldes.

Für die Bearbeitung vorliegender Analyse standen der GMA verschiedene Daten und Planwerke des Auftraggebers zur Verfügung. Zusätzlich wurde im Februar 2013 eine Nutzungserhebung im Bahnhofsbereich vorgenommen, sowie eine Besichtigung des Untersuchungsstandortes und des Umfeldes durchgeführt.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Kornwestheim. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen. Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, im März 2013  
BE SEI

| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>                                                         | <b>SEITE</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>I. Grundlagen</b>                                                              | <b>1</b>     |
| 1. Aufgabenstellung                                                               | 1            |
| 2. Rechtsrahmen                                                                   | 2            |
| <b>II. Standortbeschreibung und -bewertung</b>                                    | <b>4</b>     |
| 1. Der Makrostandort Kornwestheim                                                 | 4            |
| 2. Abgrenzung des Untersuchungsbereiches                                          | 5            |
| 3. Der Mikrostandort Bahnhofsvorplatz und Einordnung in städtebauliche Strukturen | 5            |
| 4. Geltungsbereich Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz Ost“                           | 10           |
| <b>III. Nutzungsstruktur des Untersuchungsbereiches</b>                           | <b>12</b>    |
| <b>IV. Empfehlung</b>                                                             | <b>17</b>    |
| 1. Städtebauliche Zielsetzung                                                     | 17           |
| 2. Umsetzung                                                                      | 18           |

## **I. Grundlagen**

### **1. Aufgabenstellung**

Die Stadt Kornwestheim ist ein Mittelzentrum mit rd. 32.000 Einwohnern. In den vergangenen Jahrzehnten wurden immer wieder städtebauliche Maßnahmen in der Innenstadt durchgeführt, um die vorhandenen Strukturen zu modernisieren. Zum Teil wurden hierfür auch städtebauliche Sanierungsprogramme aufgelegt. Ein bedeutendes Projekt der frühen 1990er Jahre war der Bau des neuen Bahnhofsgebäudes sowie die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes. Der Bahnhofsbereich hat eine hervorgehobene funktionale Bedeutung, da hier neben der Funktion als Verkehrsknoten für den ÖPNV auch viele gastronomische Betriebe, Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandel, Praxen, Büros und Wohnungen angesiedelt sind. Die bestehende Funktionsvielfalt soll auch in Zukunft den Bahnhofsbereich prägen. In der jüngeren Vergangenheit drängen jedoch zunehmend gastronomische Betriebe in frei werdende Ladenlokale. Um eine Verdrängung anderer Nutzungen zu vermeiden, soll über eine Bebauungsplanänderung die Nutzungsvielfalt gesichert werden. Mit einer Änderung des Bebauungsplanes soll nun ein rechtssicherer Weg gegangen werden, um die Gesamtattraktivität des Bahnhofareals zu sichern.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu bearbeiten:

- Skizzierung des Rechtsrahmens
- Einordnung des Bahnhofsbereichs in den gesamtstädtischen Kontext
- Nutzungskartierung Bahnhofsvorplatz und Umfeld
- städtebauliche Beurteilung der Ist-Situation und mögliche Entwicklungen
- Empfehlungen zu Festsetzungen im Bebauungsplan.

## 2. Rechtsrahmen

Das Bahnhofsgebäude sowie der Bahnhofsvorplatz liegen im Bereich des geltenden Bebauungsplanes Nr. 01-442 „Bahnhofsvorplatz-Ost“ (Satzungsbeschluss vom 06.04.1989). Es handelt sich hierbei um ein **Kerngebiet**, in dem nach §7 BauNVO folgende Bestimmungen gelten:

„(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.“

Allerdings kann nach §1 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig sind, also z.B. Schank- und Speisewirtschaften, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können:

„(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“

Ein solcher **Ausschluss ist mit städtebaulichen Gründen** zu rechtfertigen. Ein möglicher städtebaulicher Grund für den Ausschluss von einzelnen Nutzungen in einem Kerngebiet wäre z. B. wenn eine solche Nutzung übergeordneten Stadtentwicklungszielen zuwider laufen würde. Für bestehende Nutzungen besteht **Bestandsschutz**.

Um einen Ausschluss von einzelnen Nutzungen weniger rigoros zu handhaben, bietet § 31 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit für Ausnahmen:

- „(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.“

Demnach müssten mögliche Ausnahmen von vornherein im Bebauungsplan festgehalten werden.

Auch § 31 Abs. 2 BauGB gibt eine Option, einzelne Nutzungen unter bestimmten Bedingungen ausnahmsweise zuzulassen:

- „(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
  2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
  3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Kerngebiete zeichnen sich in der Regel durch eine intensive Nutzungsmischung aus. Gerade diese Nutzungsmischung macht die städtebauliche Attraktivität von innerstädtischen Kerngebieten aus. Sobald eine einzige Nutzung dominant wird, treten in der Regel Probleme auf (z.B. Rotlichtviertel; Bürostandorte, die am Wochenende und abends zu „Geisterstädten“ werden).

## II. Standortbeschreibung und -bewertung

### 1. Der Makrostandort Kornwestheim

Die Stadt Kornwestheim liegt im Süden des Landkreises Ludwigsburg, ca. 10 km nördlich der Landeshauptstadt Stuttgart. Aktuell zählt die Stadt Kornwestheim ca. **32.000 Einwohner**<sup>1</sup> und hat damit ihren bisherigen Bevölkerungshöchststand erreicht. Das Statistische Landesamt geht noch bis 2017 von einer leicht wachsenden Bevölkerung in Kornwestheim aus, danach setzt eine leichte Abnahme ein. Kornwestheim besteht im Wesentlichen aus einer kompakten Kernstadt; siedlungsräumlich vom Hauptkörper separiert liegt im Norden des Stadtgebietes ein Gewerbegebiet und im Osten die Wohnsiedlung Pattonville, die teilweise zu Kornwestheim gehört.

Kornwestheim hat die **zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums**, die sie gemeinsam mit Ludwigsburg als Doppelzentrum erfüllt. Der Mittelbereich umfasst den gesamten Landkreis Ludwigsburg. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Stuttgart.

Die großräumige **verkehrliche Anbindung** Kornwestheims wird über die A 81 (Singen – Stuttgart – Heilbronn) und die B 27 (Stuttgart – Ludwigsburg – Bietigheim-Bissingen – Heilbronn) gewährleistet. Verschiedene Landstraßen verbinden Kornwestheim mit den benachbarten Gemeinden und dem Neckartal. Kornwestheim besitzt einen S-Bahnhof mit regelmäßiger Taktung zum Stuttgarter Hauptbahnhof, nach Bietigheim-Bissingen und Marbach.

Im Jahr 2011 waren in Kornwestheim ca. 8.212 sozialversicherungspflichtig **Beschäftigte** tätig. Den 6.153 Einpendlern standen rd. 10.024 Auspendler gegenüber; damit verfügt die Stadt über einen negativen Pendlersaldo von – 3.871 Personen<sup>2</sup>.

**Einzelhandelsbezogen** ist Kornwestheim geprägt durch eine „Sandwich-Lage“ zwischen Stuttgart und Ludwigsburg. Angesichts dieser schwierigen Lage zwischen den beiden dominierenden Städten Stuttgart und Ludwigsburg kommt den Bemühungen der Stadt Kornwestheim zur Stabilisierung des Einzelhandels eine besondere Bedeutung zu.

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.09.2012.

<sup>2</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2011.

## **2. Abgrenzung des Untersuchungsbereiches**

Die vorliegende Untersuchung soll vor dem Hintergrund des städtebaulichen Gefüges in Kornwestheim eine Bebauungsplanänderung im Bereich Bahnhofsvorplatzes auf den Weg bringen. Hierzu wird zum einen das Bahnhofsgebäude selbst mit seinen verschiedenen Ebenen, Nutzungen und städtebaulichen Strukturen untersucht, zum anderen wird auch das Umfeld, insbesondere die östlich angrenzenden Bereiche am Bahnhofplatz, in die Untersuchung einbezogen. Darüber hinaus erfolgt eine Einordnung in den gesamten innerstädtischen Kontext.

## **3. Der Mikrostandort Bahnhofsvorplatz und Einordnung in städtebauliche Strukturen**

Das Untersuchungsgebiet liegt zentral in der Stadtmitte von Kornwestheim. Das Bahnhofsgebäude selbst stellt sich als ca. 150 m langer Riegel dar, der in Nord-Süd-Ausrichtung etwa parallel zu den Bahngleisen verläuft (siehe Karte 1). Das Bahnhofsgebäude gliedert sich in zwei Gebäudeteile: in das südliche Eingangsportal zum S-Bahnhof und einen nördlichen Gebäudeteil. Das Eingangsportal beherbergt im Erdgeschoss eine Ladenzeile, die sich in einem Halbrund zu dem davor liegenden Bahnhofsvorplatz öffnet. Dem Bahnhofsgebäude gegenüber auf der östlichen Seite des Bahnhofplatzes finden sich sowohl kleinstrukturierte historische Gebäude aus der Gründerzeit, als auch moderne Gebäudestrukturen. Auf der Westseite / Rückseite des Bahnhofsgebäudes liegt ein Parkplatz und der Zentrale Omnibusbahnhof sowie die Gleisanlagen. Auch hier beherbergt das Bahnhofsgebäude im Erdgeschoss Ladeneinheiten und Gastronomie. Eine Unterführung führt vom Bahnhofsgebäude zu den Gleisen und weiter in den westlichen Innenstadtbereich Kornwestheims, wo auf dem Salamander-Areal regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe ansässig sind. Südlich des Bahnhofs in der Stolzstraße schließt sich ein saisonal bewirtschafteter Biergarten und ein Bürogebäude an. Nördlich des Bahnhofs führt die Güterbahnhofstraße in die zentrale Einzelhandelslage von Kornwestheim.

### Fotos: Bahnhofplatz



GMA-Aufnahmen 2013

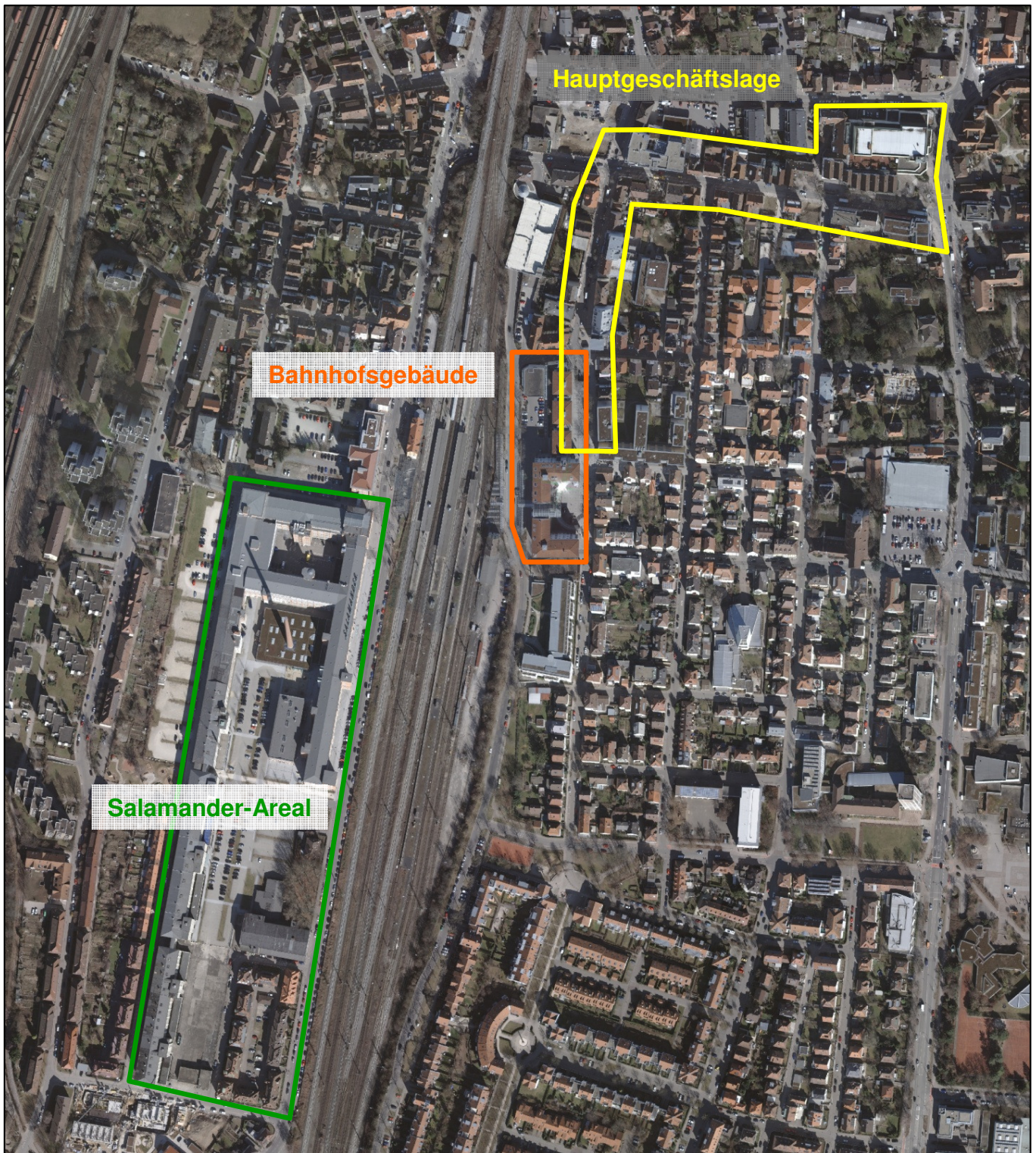
Karte 2 zeigt, dass der Bahnhof zentral in der abgegrenzten Innenstadt<sup>1</sup> von Kornwestheim liegt; er bildet den Ausgangspunkt für Besorgungen in der gewachsenen Innenstadt von Kornwestheim einerseits, als auch für Einkäufe im Salamander-Areal andererseits. Damit befindet sich das Bahnhofsareal in einer Scharnierlage zwischen diesen beiden Einkaufspolen. Auch in verkehrlicher Hinsicht ist das Bahnhofsareal ein Dreh- und Angelpunkt im Stadtgefüge von Kornwestheim:

- Durch die Fußgänger-Unterführung führt die Verbindung von Salamander-Areal und Innenstadt.
- Der S-Bahnhof ist die wichtigste Verkehrsader für den öffentlichen Nahverkehr.
- Der zentrale Busbahnhof ist eine weitere Stütze des öffentlichen Nahverkehrs.
- Ein Parkhaus im Bahnhofsgebäude ist Anlaufpunkt für Pkw-Kunden.

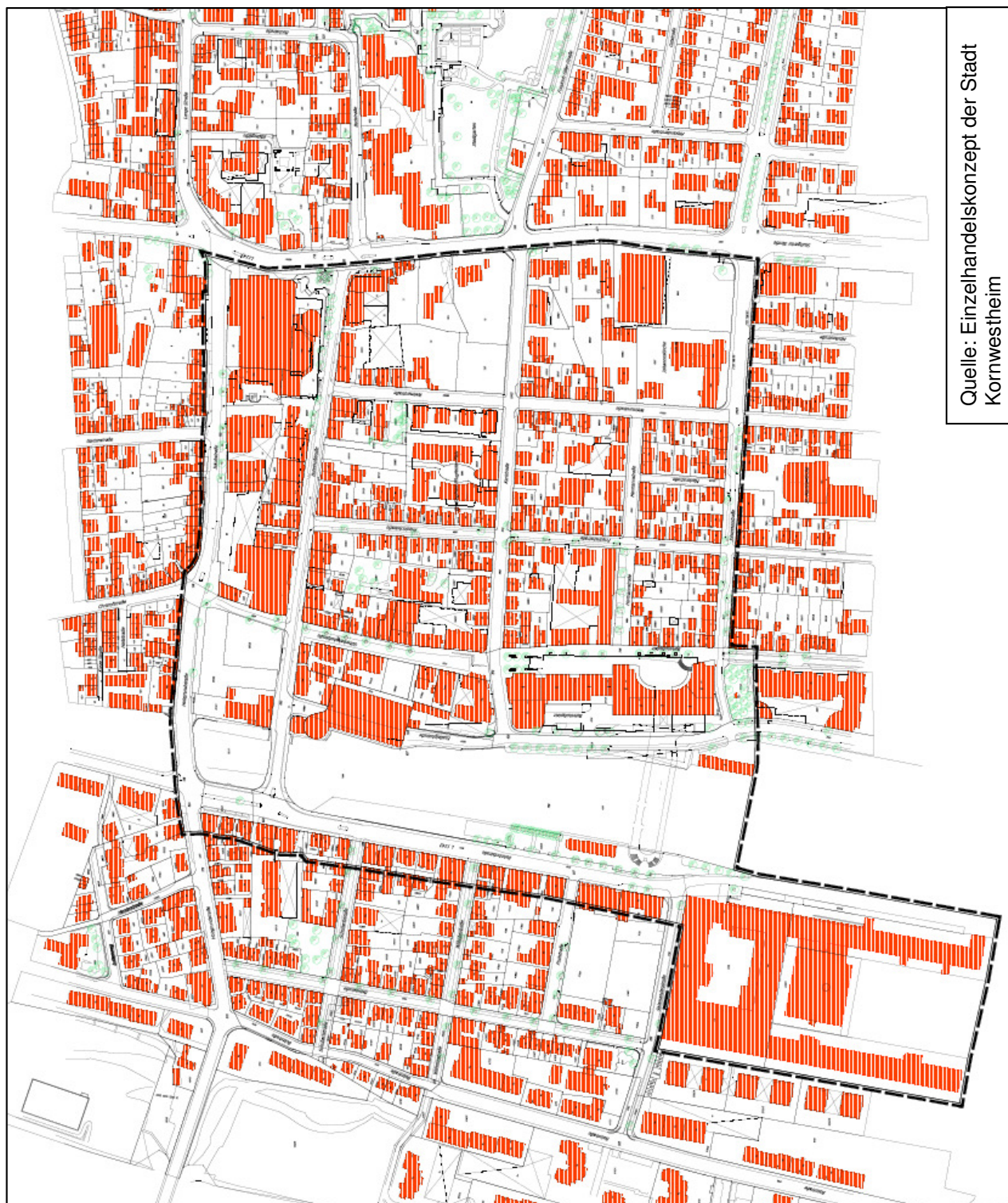
---

<sup>1</sup> Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Kornwestheim.

**Karte 1:      Luftbild der Kornwestheimer Innenstadt**



**Karte 2: Abgrenzung Innenstadt Kornwestheim**



Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt  
Kornwestheim

**Karte 3: Funktionsräumliche Darstellung der Innenstadt von Kornwestheim**



**Legende**

 Einkaufsinnenstadt

 Auftakt zur Einzelhandels-innenstadt

 Fußwegeverbindung zwischen Gebieten westlich und östlich der Gleisanlagen

 S-Bahn

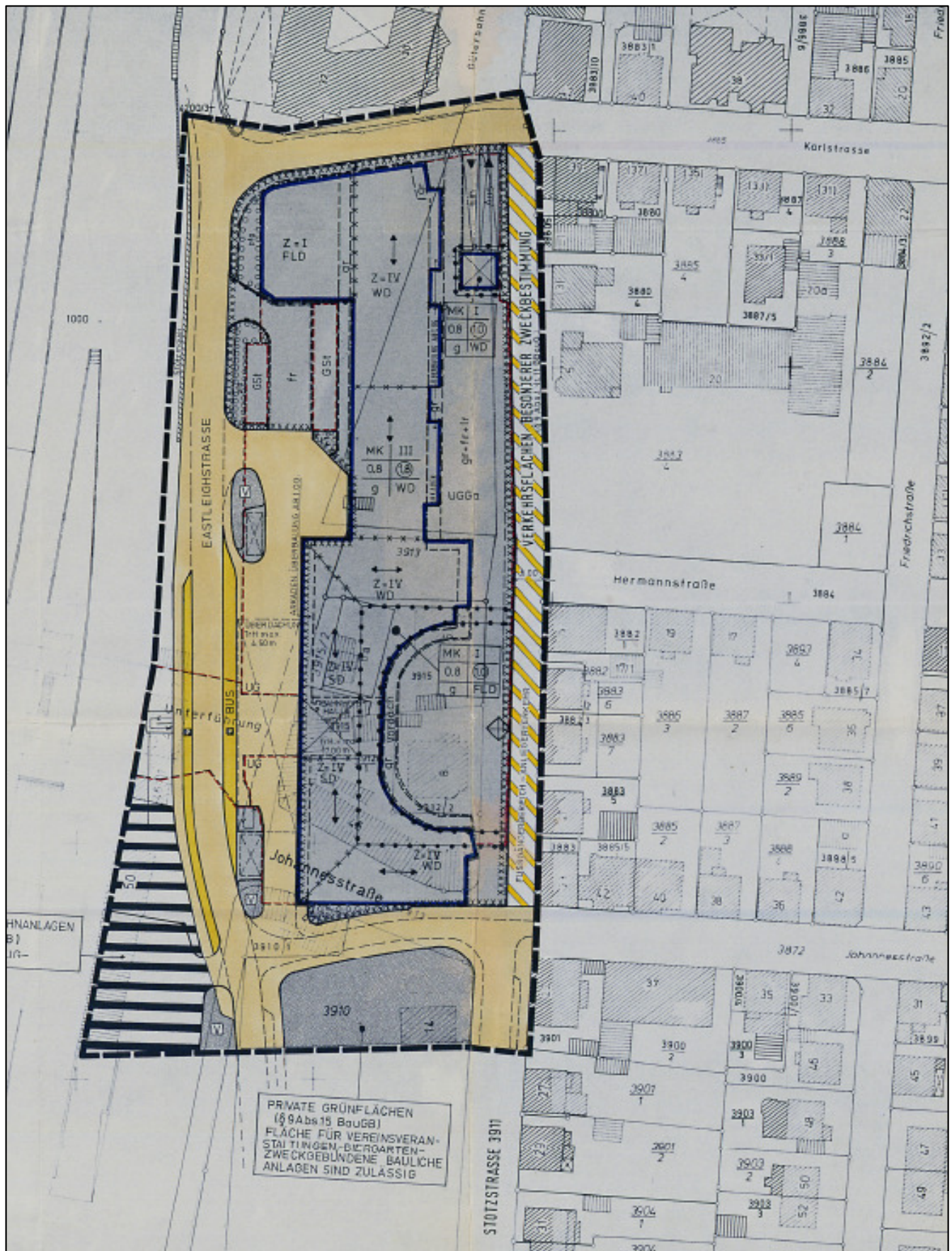
 Busbahnhof

Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Kornwestheim

#### **4. Geltungsbereich Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz Ost“**

Für vorliegende Untersuchung relevant ist der Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz-Ost“, in Kraft getreten am 23.06.1989. Dessen räumlicher Geltungsbereich wird begrenzt von der Karlstraße im Norden, dem Bahnhofplatz im Osten, der Eastleighstraße im Westen und dem ersten südlich der Johannesstraße liegenden Grundstück im Süden. Die genaue Abgrenzung ist aus Karte 4 ersichtlich. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind das BauGB in der Fassung von 1986 sowie die BauNVO in der Fassung von 1977. Als bauliche Nutzung ist ein Kerngebiet (MK) festgesetzt, wobei ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen allgemein zulässig sind. In diesem Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Karte 4: Geltungsbereich Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz Ost“



### III. Nutzungsstruktur des Untersuchungsbereiches

Im gesamten Untersuchungsbereich wurde eine Nutzungskartierung vorgenommen. Aufgenommen wurden Einzelhandelsnutzungen, gastronomische Nutzungen, Dienstleistungen (inkl. Praxen) und Leerstände. Nicht kartiert wurde die Wohnnutzung. Nachfolgende Karte 5 zeigt eine Kartierung der gastronomischen Nutzungen; es fällt auf, dass sich die Gaststätten insbesondere im südlichen Bereich des Bahnhofsgebäudes konzentrieren. Allein im südlichen Flügel des Bahnhofsportals finden sich sieben Gaststätten. Diesen Gaststätten ist gemein, dass es sich durchgehend um eine bahnhofstypische Gastronomie handelt, d. h. der Fokus liegt auf Getränken, Imbiss-Speisen und nicht zuletzt Spielautomaten. Von den sieben genannten Gaststätten verfügen sechs über Geldspielgeräte, so dass insgesamt 17 Spielautomaten vorhanden sind. In der Unterführung befindet sich ein weiteres Imbisslokal mit drei Geldspielgeräten (Karte 5, Nr. 14). Eine deutlich hochwertigere Gastronomie findet sich im nördlichen Bahnhofportal mit einem Restaurant (Nr. 13). Die Konzentration von Gastronomiebetrieben erstreckt sich auch im Bahnhofsumfeld auf den südlichen Bereich.

#### **Gewerberechtlicher Exkurs: Bahnhofsgastronomie und Glücksspiel**

An Bahnhöfen und in deren Umfeld siedeln sich häufig Spielhallen und andere Vergnügungsstätten an. Da Vergnügungsstätten ein hohes Konfliktpotenzial mit anderen Nutzungen und die Gefahr einer Abwertung der Lage bergen, werden diese häufig im Bebauungsplan ausgeschlossen. Auch der in Kornwestheim geltende Bebauungsplan Nr. 01-442 „Bahnhofsvorplatz-Ost“ schließt Vergnügungsstätten aus. Eine Spielhalle ist ein Betrieb, in dem vier oder mehr Spielautomaten mit Gewinnmöglichkeit sowie ohne Gewinnmöglichkeit angeboten werden. Daneben haben jedoch auch Gastronomiebetriebe die Möglichkeit, ihren Kunden Geldspielgeräte anzubieten. Gemäß § 3 Abs. 1 SpielV dürfen in Schankwirtschaften, Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben und Wettannahmestellen bis zu drei Geld- oder Warenspielgeräte aufgestellt werden. Von dieser Regelung machen bereits zahlreiche der im Kornwestheimer Bahnhofsbereich angesiedelten Gaststätten Gebrauch, so dass Glücksspiel bereits in nicht unerheblichem Umfang vorhanden ist. Insgesamt sind ca. 20 Automaten im Bahnhofsbereich zu finden. Es ist zu befürchten, dass bei Ansiedlung weiterer Schank- und Speisewirtschaften die Zahl der Spielautomaten weiter steigen würde und so die eigentlich über den Bebauungsplan ausgeschlossene Nutzung der Spielhalle sozusagen „durch die Hintertür“ Einzug in das Gebiet hält.

### Fotos: Gastronomie im Untersuchungsbereich



GMA-Aufnahmen 2013

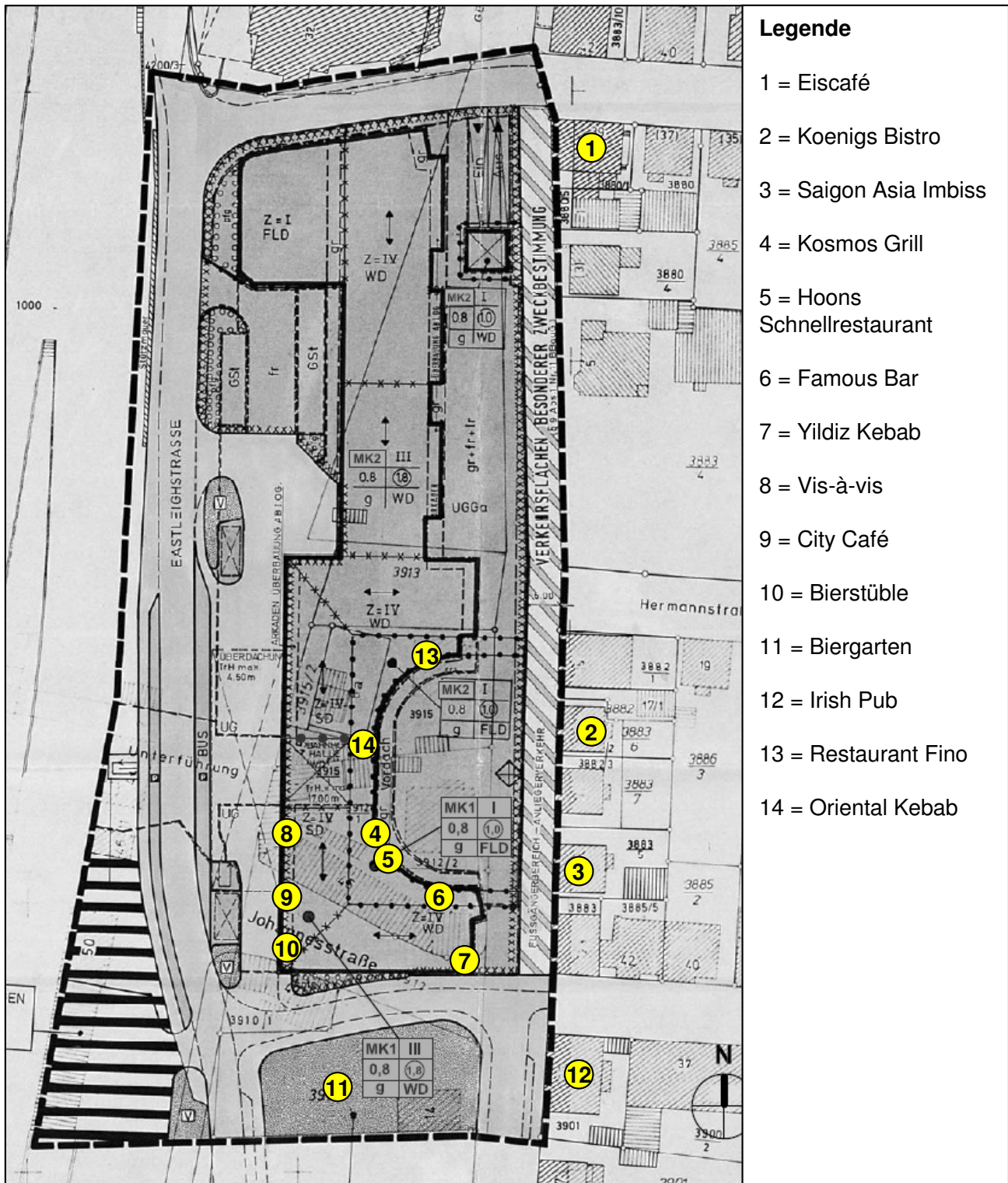
Karte 6 zeigt die Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsbereich. Mit einer Apotheke und einem Blumengeschäft sind direkt am Bahnhofsvorplatz zwei typische Einzelhandelsbetriebe des kurzfristigen Bedarfs angesiedelt. Im Verlauf des Bahnhofsplatzes nach Norden reihen sich weitere Einzelhandelsbetriebe aneinander und bilden so den Beginn der Kornwestheimer Haupteinkaufslage. Die Mehrzahl der hier liegenden Geschäfte sind dem Lebensmittelbereich zuzuordnen (Bäckerei, Weinhandel, Reformhaus, Asialaden, Supermarkt). Der Edeka-Supermarkt ist ein wichtiger Standort für die Lebensmittelnahversorgung der Wohnbevölkerung im Umfeld. Nach Norden setzt sich der Einzelhandel in der Güterbahnhofstraße fort (dort: Obst- und Gemüseladen, Bekleidung).

### Fotos: Einzelhandel im Untersuchungsbereich

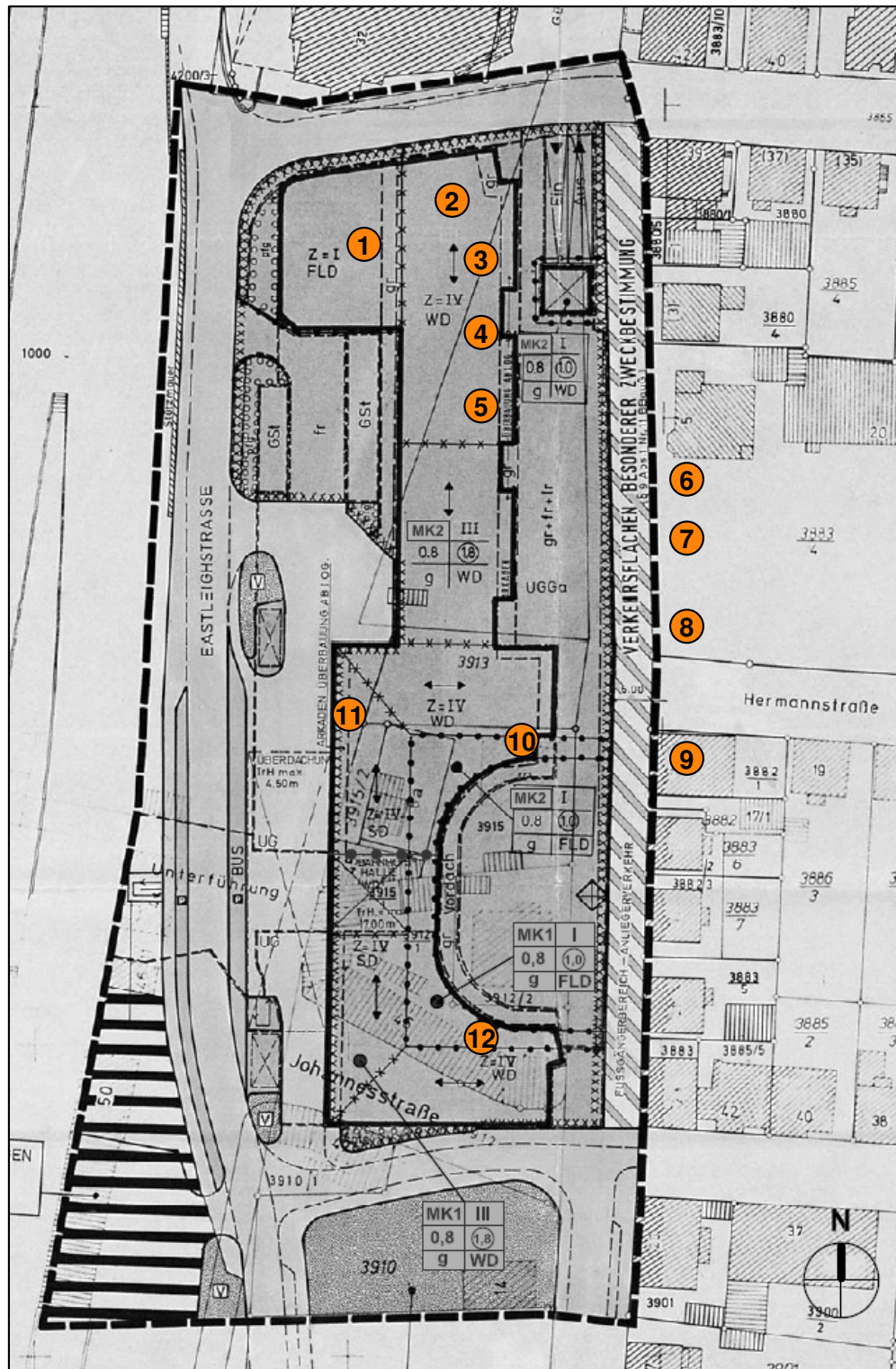


GMA-Aufnahmen 2013

## Karte 5: Gastronomische Betriebe im Untersuchungsraum



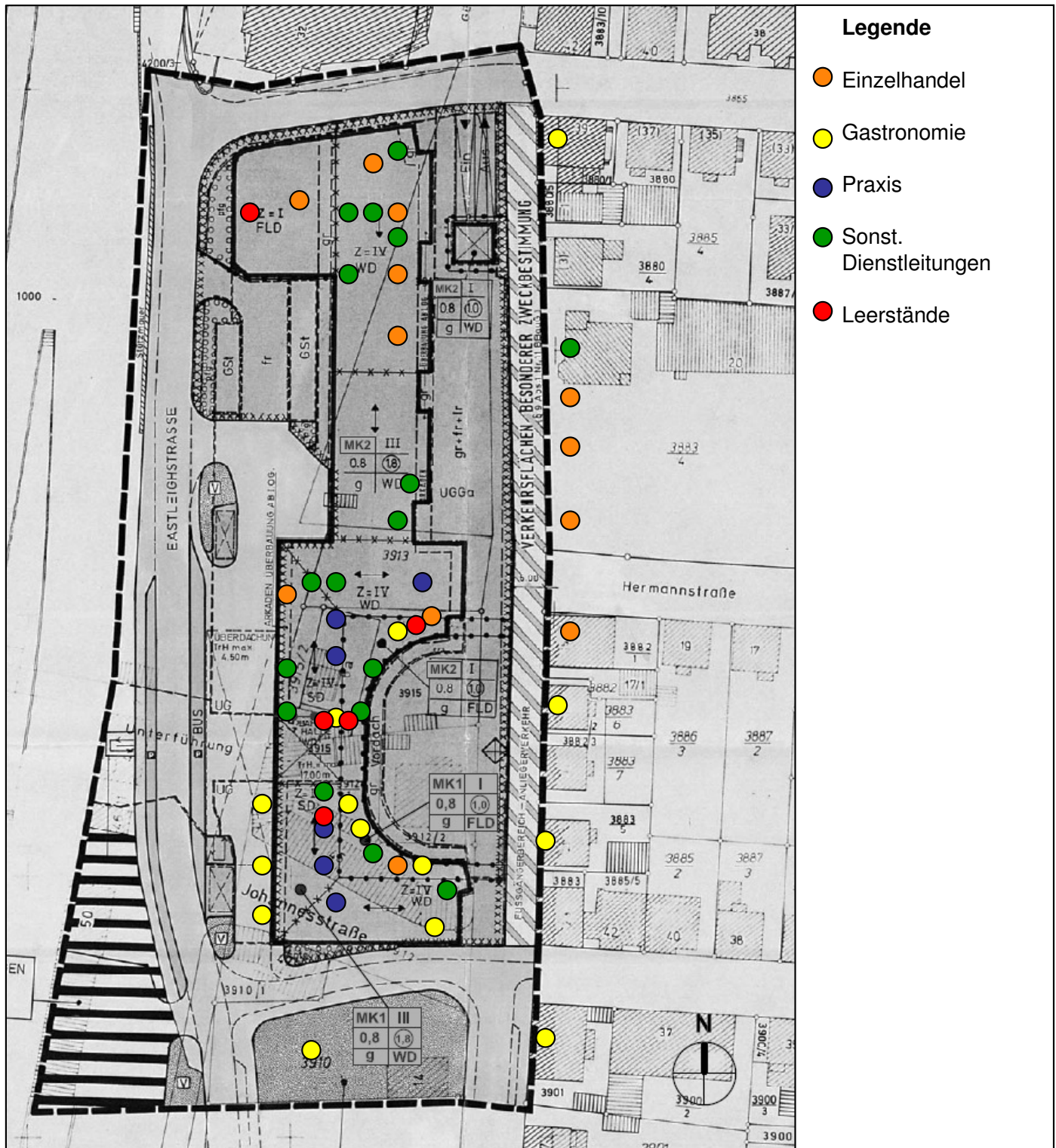
**Karte 6: Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum**



**Legende**

- 1 = Edeka
- 2 = K&U Bäckerei
- 3 = B-Com Mobilfunk
- 4 = Diva Fashion
- 5 = Trieu Asia Shop
- 6 = Weimer Wein
- 7 = Kaliss Reformhaus
- 8 = Bäckerei Siegel
- 9 = Hörhaus  
Hörakustik
- 10 = Floristik Klein
- 11 = Hansis Kiosk
- 12 = Easy Apotheke

**Karte 7: Nutzungskartierung im Untersuchungsraum**



## **IV. Empfehlung**

### **1. Städtebauliche Zielsetzung**

Die Stadt Kornwestheim unternimmt seit Jahren Anstrengungen, um ihre Innenstadt als attraktiven Einkaufs- und Wohnort sowie als zentralen Treffpunkt zu etablieren. So wurde die Bahnhofstraße mit Sanierungsmitteln städtebaulich aufgewertet. Auch das zuvor von Leerständen und Mindernutzungen geprägte Wette-Center konnte in der jüngeren Vergangenheit zu einem attraktiven Einkaufsstandort entwickelt werden. Zukünftig sollen in dem derzeit bestehenden Sanierungsgebiet „Feuerwehr-Areal / Schöller-Areal“ positive Impulse für die Innenstadt gesetzt werden. Ein weiteres zukunftsweisendes Projekt ist die Ansiedlung eines Erlebniscenters für Kinder (Ravensburger Kinderwelt) im Wette-Center. Die genannten Maßnahmen haben das Ziel, die Kornwestheimer Innenstadt zu stabilisieren. Nachdem u. a. strukturelle Veränderungen im Einzelhandel zu Leerständen und Trading down-Tendenzen geführt haben, ist nun wieder der Weg zu einer attraktiven Einkaufsinnenstadt beschritten. Die wichtigste Einkaufslage erstreckt sich in L-Form vom Bahnhof nach Norden durch die Güterbahnhofstraße bis zur Bahnhofstraße. Den östlichen Endpunkt der Haupteinkaufslage markiert das Wette-Center. Bahnhof und Wette-Center sind die jeweiligen Auftakt- bzw. Endpunkte, zwischen denen sich die Einkaufsinnenstadt aufspannt.

Im Bahnhofsbereich sind nun erste Trading down-Tendenzen zu erkennen, die sich mit Leerständen und Nutzungsänderungen ankündigen. Es besteht daher die Befürchtung, dass diese negativen Tendenzen auf das Umfeld übergreifen könnten und so die vorgenannten Sanierungsmaßnahmen zunichte machen. Der Bahnhof als „Tor zur Innenstadt“ hat eine besondere städtebauliche Funktion inne, da er den Stadt-Auftakt bildet. Wie im südlichen Bahnhofsbereich bereits festzustellen ist, siedeln sich an Bahnhöfen oftmals typische Gaststätten mit Glücksspiel-Optionen an, die dem gesamten Erscheinungsbild der städtebaulichen Eingangssituation abträglich sind. Schließlich wird das Umfeld für andere Nutzungen unattraktiv, da die Nutzungsmischung nicht mehr gegeben ist.

Um eine solche Entwicklung in Kornwestheim zu vermeiden und den Einzelhandel im bestehenden „Einkaufs-L“ zu stärken, sollte eine weitere Ansiedlung von Gaststätten im Bahnhofsgebäude vermieden werden. Jedoch muss eine Reglementierung von Gaststätten auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt werden, das für die Erreichung städtebaulicher Zielsetzungen nötig ist. Das bedeutet, die Nutzungseinschränkung sollte so formu-

liert werden, dass sie angemessen und erforderlich für die Zielerreichung einer stabilen Einkaufslage ist.

Um dies zu gewährleisten, wird eine Unterteilung des bestehenden Kerngebietes vorgeschlagen (siehe rote Linie Karte 8). Die Unterteilung in einen nördlichen und einen südlichen Bereich gibt die real vorliegenden Nutzungsunterschiede in diesen Bereichen wider. Im südlichen Bereich ist die gastronomische Nutzung bereits sehr stark vertreten; diese spiegelt sich auf der gegenüberliegenden Seite des Bahnhofplatzes wieder. Bis auf eine Apotheke besteht kein Einzelhandel mehr. Im nördlichen Bereich hingegen überwiegt die Einzelhandelsfunktion noch. Von hervorgehobener Bedeutung ist hier der Edeka-Markt als Nahversorger. Auf der östlichen Seite des Bahnhofplatzes sind ebenfalls Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die sich in guter städtebaulicher Qualität präsentieren. Der nördliche Bahnhofsbereich bildet durch seinen Einzelhandelsbesatz eine „Leitlinie“ in die Einkaufs-innenstadt. Um diese Funktion weiter erfüllen zu können, müssen die hier bestehenden Ladenflächen für den Einzelhandel weiterhin verfügbar sein. Darum wird ein Ausschluss von Gaststätten im nördlichen Bahnhofsbereich empfohlen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass eine Nutzungseinschränkung hinsichtlich Gaststätten nur in dem Bereich vollzogen wird, in dem auch tatsächlich eine zu schützende und entwicklungsfähige Einzelhandelsnutzung vorliegt.

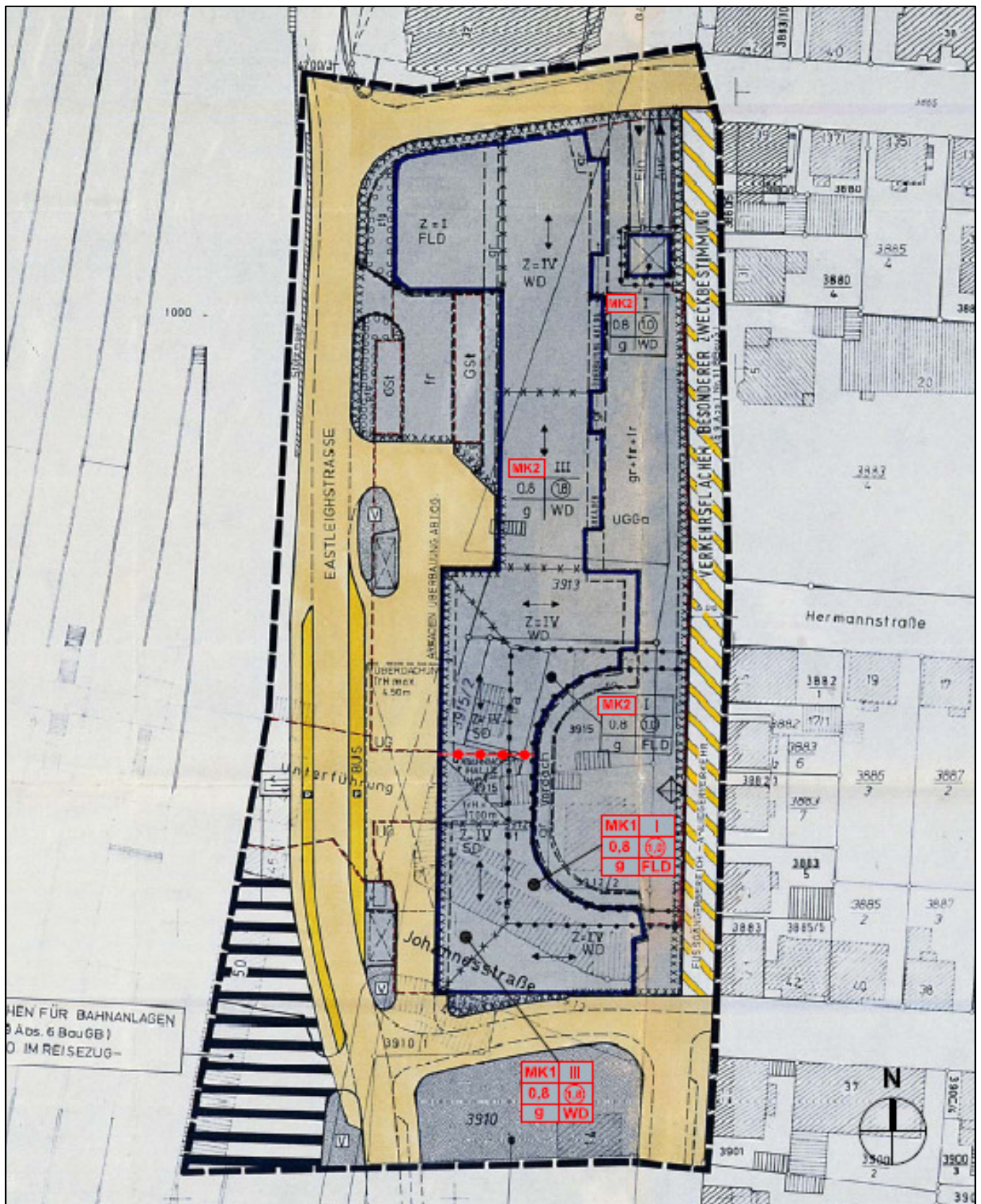
## **2. Umsetzung**

Um die Nutzungsmischung im Bereich des Kornwestheimer Bahnhofs zu erhalten, soll einer unangemessenen Ansiedlung von Gastronomiebetrieben Einhalt geboten werden. Diese Zielsetzung soll bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Hierzu ist eine Bebauungsplanänderung nötig, die entsprechende Festsetzungen trifft. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde vom Gemeinderat der Stadt Kornwestheim bereits am 30.09.2010 beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich ändert sich gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht (vgl. Karte 8).

In Bezug auf Gaststätten sollen diese im südlichen Bereich allgemein zulässig bleiben, wohingegen Gaststätten im nördlichen Bereich nur noch ausnahmsweise zulässig sein sollten. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

Zur baurechtlichen Umsetzung dieser Vorgaben wird im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung eine Gliederung des Kerngebietes in einen südlichen und einen nördlichen Bereich vorgeschlagen.

**Karte 8: Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz Ost, 1. Änderung“**



## KARTENVERZEICHNIS

Seite

### Kartenverzeichnis

|          |                                                                |    |
|----------|----------------------------------------------------------------|----|
| Karte 1: | Luftbild der Kornwestheimer Innenstadt                         | 7  |
| Karte 2: | Abgrenzung Innenstadt Kornwestheim                             | 8  |
| Karte 3: | Funktionsräumliche Darstellung der Innenstadt von Kornwestheim | 9  |
| Karte 4: | Geltungsbereich Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz Ost“           | 11 |
| Karte 5: | Gastronomische Betriebe im Untersuchungsraum                   | 14 |
| Karte 6: | Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum                     | 15 |
| Karte 7: | Nutzungskartierung im Untersuchungsraum                        | 16 |
| Karte 8: | Bebauungsplan „Bahnhofsplatz Ost, 1. Änderung“                 | 20 |