

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 17.01.2017

Betreff:

Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Innenstadt" - Entwurfsbeschluss

Anlage(n):

Mitzeichnung

Bebauungsplan Entwurf, Textteil Entwurf, Begründung Entwurf (jeweils in der Fassung vom 09.01.2017)

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans "Vergnügungsstätten Innenstadt" in der Fassung vom 09.01.2017 wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans "Vergnügungsstätten Innenstadt" in der Fassung vom 09.01.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	17.01.2017	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Landesweit ist seit langem ein verstärkter Ansiedlungsdruck von Spielhallen und Wettbüros zu verzeichnen. Bei der Stadtverwaltung Kornwestheim gehen ebenfalls in regelmäßigen Abständen Anfragen bzgl. der Errichtung solcher Vergnügungsstätten – häufig in leerstehenden Gebäudeeinheiten – ein. Derzeit, Stand Dezember 2016, sind stadtweit 8 Spielhallen (bzw. Einrichtungen mit mehr als 3 Glücksspielgeräten) und 4 Wettbüros (teilweise mit Verweilcharakter) genehmigt. Die Zahl der regelmäßigen Anfragen ist noch größer.

Diese Entwicklung kann sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt. Die Standorte befinden sich oftmals in innerstädtischen Lagen, wo sie aufgrund der Mieten, die für derartige Betriebe gezahlt werden, häufig zur Verdrängung des Einzelhandels, der Gastronomie und sonstigen, den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnenden Einrichtungen führen. Darüber hinaus kann die Ansiedlung solcher Einrichtungen städtebauliche Fehlentwicklungen bzw. eine Verschlechterung der Gebietsqualität („Trading-Down-Effekt“) nach sich ziehen.

In Kornwestheim dient der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt und seine unmittelbare Umgebung neben der Einzelhandelsnutzung, nichtstörendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vor allem auch den Wohnzwecken. Diese Gemengelage stellt eine wichtige städtebauliche Qualität dar, die eines besonderen Schutzes bedarf.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim am 10.03.2016 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Vergnügungsstätten Innenstadt" eingeleitet (siehe Vorlage Nr. 60/2016). Des Weiteren hat der Gemeinderat am 19.07.2016 ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept – im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – verabschiedet (siehe Vorlage Nr. 180/2016). Durch diese Konzeption wurden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll nunmehr die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bereich der Innenstadt abschließend definiert, städtebauliche Störungen durch Vergnügungsstätten ausgeschlossen und eine planungsrechtliche Grundlage für eine zukünftig gesicherte städtebauliche Ordnung geschaffen werden.

Bestehendes Planungsrecht:

Die innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne setzen als Art der baulichen Nutzung u.a. Kerngebiete (MK) fest. In vielen dieser Kerngebiete sind (zum Zeitpunkt der Planaufstellung) Vergnügungsstätten aller Art grundsätzlich zulässig. Darüber hinaus können (zum Zeitpunkt der Planaufstellung) auch innerhalb der festgesetzten „besonderen“ Wohngebiete (WB) nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Im Plangebiet wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und bestimmten Unterarten von Vergnügungsstätten (hier: Spielhallen und Wettbüros mit Verweilcharakter) gem. der Zielsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Kornwestheim geregelt. Dieses definiert bzw. empfiehlt mit der **Bahnstraße und Teilbereichen des Gewerbegebiets Nord** klare Zulässigkeitsbereiche für derartige Nutzungen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sämtliche bestehende bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs baurechtlichen Bestandsschutz genießen. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen werden nicht getroffen. Somit handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Nach positiven Entwicklungen in den vergangenen Jahren und erheblichen Investitionen in den öffentlichen Raum weist der „**zentrale Versorgungsbereich Innenstadt**“ eine **Zweiteilung** auf.

Der **nördliche Teilbereich (Bahnhofstraße)** zeigt sich funktional und städtebaulich – trotz vorhandener Spielhallen und Wettbüros – sehr gut aufgestellt. Die dichte Angebotsstruktur entlang der sanierten Bahnhofsstraße wird durch Magnetbetriebe im Westen und Osten flankiert.

Der **südliche Teilbereich (Güterbahnhofstraße/Bahnhofplatz)** weist funktionale und städtebauliche Defizite auf. Darüber hinaus besteht hier eine relativ geringe Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte – zudem ist in der Güterbahnhofstraße Sanierungsbedarf hinsichtlich des Straßenraums und einzelner Gebäude erkennbar.

Wenn auch drei von vier im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelte Vergnügungsstätten im nördlichen Teilbereich liegen, könnte eher der südliche Teil „Trading-down“ gefährdet sein. Eine Ansiedlung von **Vergnügungsstätten im südlichen Teilbereich** kann der Innenstadt als Ganzes Schaden zufügen und wird daher künftig **ausgeschlossen**.

In Folge dessen sind **Spielhallen und Wettbüros** (mit Verweilcharakter) nur noch in der **Bahnhofstraße zulässig**. Damit eine Gebietsverträglichkeit gewährleistet werden kann, sind die genannten Nutzungen in Zukunft nur **in Ober- und Untergeschossen zulässig** (vertikale Gliederung bzw. Steuerung nach § 1 Abs. 7 BauNVO). Die funktional geprägte Erdgeschosszone bleibt somit insbesondere für die wichtigen und prägenden Einzelhandelsnutzungen geschützt. Ebenso werden durch diese Maßnahme die rückwärtigen Lagen der abgegrenzten Straßenzüge geschützt, da sich bestehende Wohnnutzungen grundsätzlich auch zu diesen rückwärtigen, ruhigeren Bereichen orientieren.

Darüber hinaus werden **alle sonstigen Vergnügungsstätten auch im Bereich der Bahnhofstraße** künftig **ausgeschlossen**. Dies betrifft insbesondere Diskotheken und Tanzlokale, die angesichts der Wohnfunktion der Innenstadt ein hohes Störpotenzial aufweisen.

Das **übrige Plangebiet** zeichnet sich vor allem durch Wohnnutzungen aus. In den Erdgeschosszonen der Wohngebäude befinden sich vereinzelt Dienstleistungs-, Einzelhandels-, Gastronomie- und Handwerksbetriebe (vor allem im Bereich des Bahnhofplatzes und der Johannesstraße). Hier haben sich bislang **keine Vergnügungsstätten** angesiedelt. Gemäß der Zielsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts werden Vergnügungsstätten in diesen Bereichen zukünftig ausgeschlossen.

Anmerkung:

Bestimmte, an den Geltungsbereich angrenzende Bereiche, für die noch keine qualifizierten Bebauungspläne (mit Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen) existieren, sollen in naher Zukunft gesondert überplant werden (z.B. die Bereiche „zwischen der Jakob- und Ulrichstraße“ oder auch das Gebiet „südlich der Bahnhofstraße (zwischen der Friedrich- und Weimarstraße)“. In weiteren Bereichen (z.B. „östlich der Güterbahnhofstraße“) besteht kein akuter Handlungsbedarf, da die Ziele des Vergnügungsstättenkonzepts bereits durch bestehende Bebauungspläne (in denen Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind) umgesetzt werden können.

Diese planerische Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung bezieht sich auf die in den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Kerngebiete (MK) und „besonderen“ Wohngebiete (WB). Dementsprechend wurde der Abgrenzungsbereich des Ergänzungsbebauungsplans „Vergnügungsstätten Innenstadt“ gewählt.

Die Ergänzung der Bebauungspläne erfolgt auf Basis der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. Die Auflistung der bestehenden Bebauungspläne mit deren festgesetzter Art der baulichen Nutzung sowie deren Ergänzungen sind unter Ziff. 1.1.1 des Textteils nachzulesen.

Planungsrechtliches Verfahren:

Sofern durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, besteht die Möglichkeit, den Bebauungsplan im „vereinfachten“ Verfahren gem. § 13 BauGB aufzustellen. Diese Anwendungsvoraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben, da die vorgenommenen Ergänzungen die Grundzüge der bestehenden Bebauungspläne nicht berühren.

Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben sind nicht geplant und aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Im „vereinfachten“ Verfahren kann auf

- die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB
 - den Umweltbericht gem. § 2a BauGB
 - die Angabe gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (in der Auslegungsbekanntmachung) welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
 - die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB
 - die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und
 - die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- verzichtet werden.

Der Bebauungsplanentwurf wird nach dem Entwurfsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die öffentliche Auslegung wird mindestens eine Woche vorher in der "Kornwestheimer Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Während der öffentlichen Auslegung können Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht werden. Der Bebauungsplan ist abschließend vom Gemeinderat als Satzung zu beschließen. Mit der sich daran anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Vorschriften zum Umweltschutz:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich auf die Steuerung von Vergnügungsstätten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich somit keine umweltrelevanten Veränderungen.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurfsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan in der Fassung vom 09.01.2017 zu fassen.