



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 419/09

Sachbearbeitung:

Ghelani, Shameet
Krügele, Michaela

Datum:

01.10.2009

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

15.10.2009
21.10.2009

Sitzungsart

NICHT ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan "Vergnügungseinrichtungen Schorndorfer Straße West"
- Aufstellungsbeschluss -

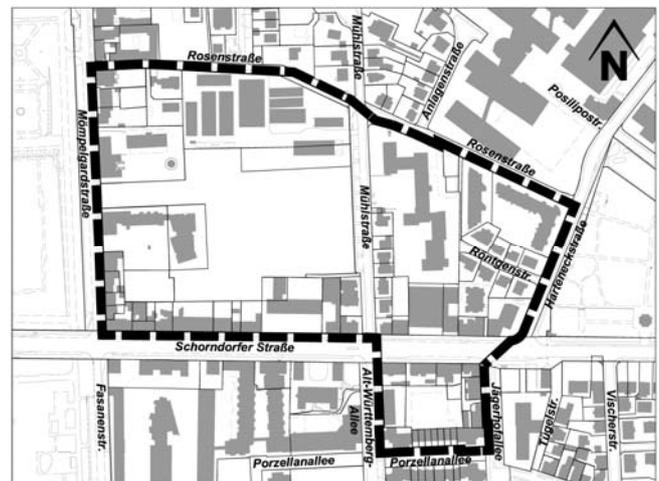
Bezug: Vorl. Nr. 390/09 - Vergnügungstättenkonzeption Grundsatzbeschluss

Anlagen: 1 Lageplan vom 01.10.2009
2 Bezug zu den Leitsätzen und strategischen Zielen des
Stadtentwicklungskonzeptes

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vergnügungseinrichtungen Schorndorfer Straße West“ Nr. 013/11 wird entsprechend dem Antrag des Bürgermeisteramtes - Fachbereich Stadtplanung und Vermessung - vom 01.10.2009 beschlossen.

Der Geltungsbereich wird nach dem derzeitigen Stand der Planung im Wesentlichen begrenzt durch Rosenstraße, Harteneckstraße, Jägerhofallee, Porzellanallee, Alt-Württemberg-Allee, Schorndorfer Straße und Fasanenstraße.



Maßgebend ist der Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 01.10.2009, in dem die Grenzen des künftigen Geltungsbereiches eingetragen sind.

- II. Der Bebauungsplan wird im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Sachverhalt/Begründung:

0. Ausgangssituation

Derzeit liegt eine Bauvoranfrage für eine Spielhalle im Gebäude Schorndorfer Straße 49 vor. Eine Vergnügungsstätte an dieser Stelle widerspricht der in Aufstellung befindlichen Vergnügungsstättenkonzeption und hätte negative Auswirkungen auf das Umfeld. Diese Nutzung lässt sich baurechtlich nicht verhindern. Daher empfiehlt die Verwaltung die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Aufgrund auslaufender Fristen kann der Beschluss zur Vergnügungsstättenkonzeption nicht abgewartet werden.

I. Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch generationenübergreifendes Wohnen, das von Altenheimen über betreutes Wohnen und hochwertige Stadtvillen bis hin zum verdichteten Wohnen entlang der Schorndorfer Straße reicht. Im vorderen Teil dieser Straße ist eine hochwertige Mischnutzung entstanden, wo sich Arztpraxen, Verwaltungsgebäude, private Bildungseinrichtungen und auch kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe befinden, welche sich überwiegend im Erdgeschoss niedergelassen haben.

Die Bausubstanz besteht zum Teil aus historischen Gebäuden, welche noch heute mit Schmuckfassaden verziert sind. Südlich der Schorndorfer Straße hat sich mit der City-Ost eine Blockbebauung mit homogenem Wohnungsbau entwickelt und auch nördlich der Schorndorfer Straße befindet sich bis zum Klinikum ein hochwertiges Wohngebiet mit Stadtvillen. Insgesamt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine, hinsichtlich ihrer Immissionen, ausgewogene Mischung von wohnverträglichen Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen vor. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung und dem Gemeinwohl dienenden Einrichtungen geprägt. Insgesamt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine ausgewogene Mischung von, hinsichtlich ihrer Immissionen, wohnverträglichen Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen vor. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung und dem Gemeinwohl dienenden Einrichtungen geprägt.

Ziel der Planung

Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, eine nachhaltige Stadtentwicklung in der Ludwigsburger Oststadt für alle Bevölkerungsgruppen in einem sozial ausgeglichenen Umfeld zu sichern. Dabei soll die Qualität in Wohnungsbau, Wohnumfeld und Infrastruktur so gesichert werden, dass sich weiterhin ein attraktives Wohn-, Handels- und Dienstleistungsumfeld entwickeln kann. Es soll im Bereich der Schorndorfer Straße ein Umfeld ermöglicht werden, das durch seine stark ausgeprägten weichen Standortfaktoren den Strukturwandel nutzt, um als lebendige Verkehrs- und Wirtschaftsachse zwischen Innenstadt und Oßweil zu bestehen.

Aus diesem Grund gilt es Planungen zu erstellen, die im Vorfeld Nutzungskonflikte vermeiden und eine zukunftsweisende nachhaltige Wohn- und Wirtschaftsstruktur ermöglichen. Vergnügungsstätten stellen einen großen Gegensatz zu diesen Entwicklungszielen dar. Im Zuge der Planungen zum Bebauungsplan 015/02 City-Ost – 2. Teil (1991) wurde dieses Störpotential bereits erkannt und diese Nutzungen wurden im Bebauungsplan im Südwesten der Schorndorfer Straße eindeutig ausgeschlossen. Da der Ansiedlungsdruck von Vergnügungseinrichtungen mittlerweile stark zugenommen hat, sollen Nutzungen, die geeignet sind die vorhandene wechselseitige Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe nachhaltig zu stören und dadurch bodenrechtlich relevante Spannungen zu erzeugen, in den westlichen Baublöcken der Schorndorfer Straße ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich wurde dabei so gewählt, dass die Bereiche, in denen bisher noch keine Regelungen zu den Vergnügungsstätteneinrichtungen vorhanden sind, Baublockweise zusammengefasst wurden.

Insbesondere soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes das nutzungsverträgliche Nebeneinander von Wohnen, Handel und Gewerbe weiterhin gewährleistet werden. Hierzu ist es erforderlich, einzelne Nutzungen, insbesondere Vergnügungseinrichtungen auszuschließen, um negative städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden.

Vergnügungseinrichtungen sind:

- Vergnügungsstätten im rechtlichen Sinne (Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Billardclubs etc..)
- Lichtspieltheater
- Bordellbetriebe, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters.

Solche Nutzungen, sowohl in vereinzelter als auch konzentrierter Form beeinträchtigen das attraktive Angebot an vielfältiger Infrastruktur und wirken sich negativ auf die Funktion intakter Wohnbereiche aus. Aufdringliche Schaufenstergestaltungen (z. B. auch Abdunkeln bzw. vollflächiges Verkleben der Schaufenster mit greller Werbung) von Vergnügungsstätten führen zu einem starken Attraktivitätsverlust der Geschäftslagen in unmittelbarer Nachbarschaft und führen zu einem Imageverlust des Gebiets. Dadurch ist die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben. Außerdem verursachen die in den Nachtstunden zu erwartenden verstärkten Verkehrslärmemissionen Konflikte mit der Wohnbevölkerung. Es ist zu befürchten, dass diese Störungen sich auch auf die nähere Umgebung auswirken.

Aktuell liegt eine Bauvoranfrage für eine Spielhalle im Gebäude Schorndorfer Straße 49 vor. Die damit zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und die benachbarten Gebiete sind oben aufgeführt. Im Hinblick auf den schützenswerten Bereich des Plangebiets (verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten) und dessen weiterem Umfeld (prägende Wohnnutzung) schlägt die Verwaltung vor, die vorliegende Bauvoranfrage im Vorgriff auf die Vergnügungsstättenkonzeption mit diesem Aufstellungsbeschluss zurückzustellen. Aufgrund auslaufender Fristen im baurechtlichen Verfahren kann der Beschluss zur Vergnügungsstättenkonzeption nicht abgewartet werden.

II. Vereinfachtes Verfahren

Die Grundzüge der Planung der geltenden Bebauungspläne sind durch diesen Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen Schorndorfer Straße West“ Nr. 013/11 nicht berührt bzw. wird hierdurch der Zulässigkeitsmaßstab in Gebieten nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete). Somit sind auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt.

Unterschriften:

i.V. Kurt

Verteiler:

DIII, BüroOBM, 20, 23, 32, 60, 61, 65, 67, NSE