



Landkreis
Gemeinde
Gemarkung

Esslingen
Reichenbach an der Fils
Reichenbach

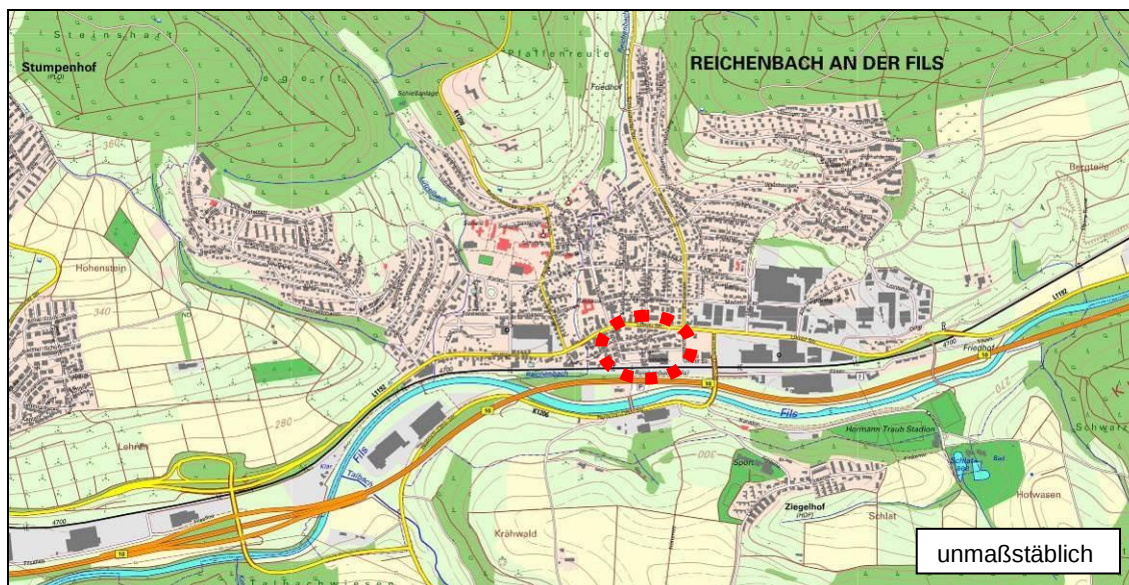
Begründung

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Einfachen Bebauungsplan

„Bahnhofstraße – Abschnitt Ost“

Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB



gefertigt:

Nürtingen, 09.02.2021

anerkannt:

Reichenbach an der Fils,

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

Bernhard Richter
Bürgermeister

Planverfasser:



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

Ehemals Ingenieurbüro Kuhn

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Ziele der Planung	3
3.	Beschreibung des Plangebietes	3
4.	Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB:	4
5.	Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse	4
5.1	Regionalplan	4
5.2	Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan	5
5.3	Verbindliche Bauleitplanung	5
6.	Sonstige Planungsvorgaben	5
6.1	Hochwassergefahr	5
6.2	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	6
7.	Begründung der Planfestsetzung	6
7.1	Planungsrechtlicher Begriff der Vergnügungsstätte	6
7.2	Ausschluss von Vergnügungsstätten	7
8.	Erschließung	9
9.	Umweltbelange	9

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinde wurde eine Anfrage für eine Nutzungsänderung des bisherigen Ladengeschäfts im Gebäude Bahnhofstraße 5 vorgelegt. Vorgesehen war die Nutzung als Wettbüro. Auch in Zukunft ist bei Nutzungsänderungen oder Leerständen mit entsprechenden Anfragen zu rechnen.

Das betreffende Grundstück liegt im Bereich des Ortszentrums von Reichenbach, das sich insbesondere über die Haupt- und Bahnhofstraße und die daran angrenzenden Bereiche erstreckt. Das Ortszentrum von Reichenbach dient als Versorgungszentrum für die Gemeinde mit einer Vielzahl an Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen und sonstigen gewerblichen Nutzungen und ist durchmischt mit Wohnnutzung. Ziel der Gemeinde Reichenbach war bislang und ist auch weiterhin die Sicherung und der Ausbau der Funktionsfähigkeit und der Attraktivität des Versorgungszentrums. So hat die Gemeinde im Februar 2017 den zentralen Versorgungsbereich anhand einer Untersuchung von GMA beschlossen.

Die angestrebte Nutzung für ein Wettbüro, das planungsrechtlich je nach Ausprägung als Vergnügungsstätte einzuordnen ist, widerspricht den Bestrebungen zur Steigerung der Attraktivität des Ortszentrums. Dies gilt auch für weitere Nutzungen die als Vergnügungsstätten einzuordnen sind, da durch diese erfahrungsgemäß negative städtebauliche Auswirkungen entstehen können. Es wird eine Veränderung der Nutzungsvielfalt und ein Imageverlust im Umfeld einer Vergnügungsstätte (sog. „trading-down-Effekt“) befürchtet.

Die Gemeinde hat für weite Teile des Ortszentrums, in denen Bebauungspläne existieren, deshalb schon in der Vergangenheit Vergnügungsstätten konsequent ausgeschlossen.

Anlässlich der oben beschriebenen Anfrage für ein Wettbüro soll dies nun auch für den bislang nicht überplanten und nach §34 BauGB einzuordnenden Bereich südlich der Ulmer Straße, entlang der Bahnhofstraße, der Seestraße und der Olgastraße umgesetzt werden. Hierzu muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Ziele der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten. Dadurch soll die Nutzungsvielfalt im Planbereich erhalten, bestehende Wohnnutzungen geschützt und so die städtebauliche Stärkung des nahen Ortskerns erreicht werden. Hierzu soll ein Einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, der gemäß §9 Abs. 2b BauGB für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 BauGB die Zulassung von Vergnügungsstätten regelt.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der südlichen Ortsmitte von Reichenbach und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Ulmer Straße/Stuttgarter Straße,
- im Osten durch die Blumenstraße,
- im Süden durch die Bahnlinie der Filstalbahn,

- im Westen durch die Bahnhofstraße und die bebauten Grundstücke Eichstraße 3, 7/1 und 7/2.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 3,37 ha.

4. Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB:

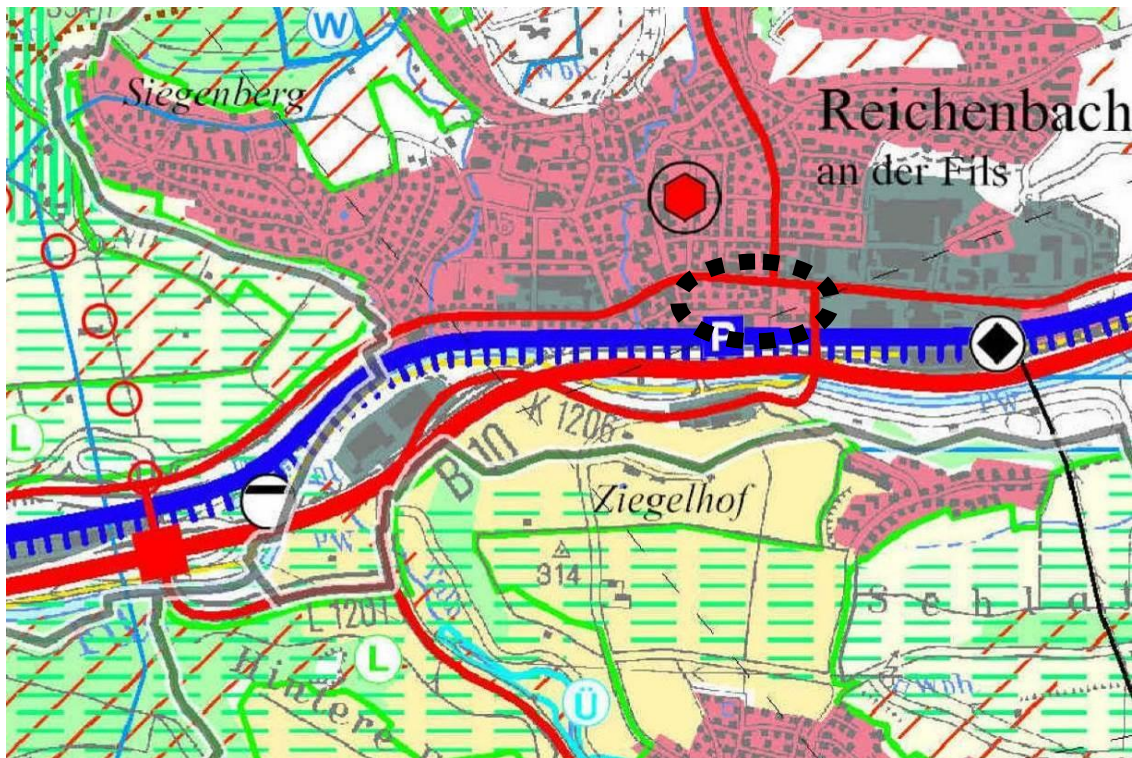
Nach §9 Abs.2b BauGB kann im Bereich nach §34 BauGB in einem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt werden. Gemäß §13 Abs.1 BauGB kann für solch einen Bebauungsplan das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB angewandt werden. Die weiteren Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren (keine UVP-pflichtige Vorhaben, keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten und keine Verpflichtung zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG) sind eingehalten.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden. Eine förmliche Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich.

5. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Regionalplan

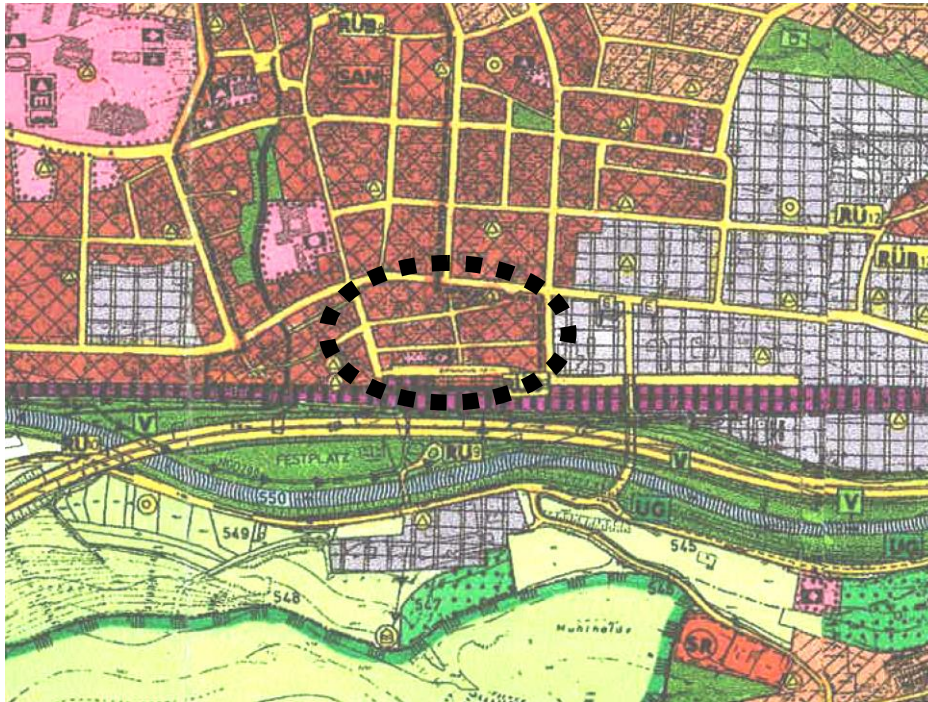
Die Gemeinde Reichenbach a.d. Fils ist im Regionalplan der Region Stuttgart als Kleinzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit an der Entwicklungsachse des Filstal ausgewiesen. Der Planbereich befindet sich vollständig innerhalb des Siedlungsbereiches.



Auszug aus dem Regionalplan (unmaßstäblich)

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die tatsächlich vorhandene Bebauung ist durch eine vielfältige Nutzungsdurchmischung geprägt. Vorgesehen ist ein einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Reichenbach (unmaßstäblich)

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan liegt bislang nicht vor. Bezüglich der überbaubaren Flächen gelten alte Baulinienpläne. Diese werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht aufgehoben, da dieser lediglich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt und sonst keine Festsetzungen trifft. Ansonsten sind Bauvorhaben nach §34 BauGB zu beurteilen.

6. Sonstige Planungsvorgaben

6.1 Hochwassergefahr

Der Großteil des Planbereiches liegt nach der Hochwasserkartierung innerhalb überfluteter Flächen bei HQ100 und HQextrem. Mit Fertigstellung des Hochwasserrückhaltebeckens im Reichenbachtal wird davon ausgegangen, dass keine Überschwemmungsgebiet bei HQ100 entsprechend der derzeitigen Kartierung mehr besteht. Das Rückhaltebecken ist so ausgelegt, dass das 100-jährige Regenereignis für den Reichenbach zurückgehalten wird. Das Hochwasserrückhaltebecken ist seit Juni 2020 in Betrieb. Es wird davon ausgegangen, dass die teilweise Lage im Bereich HQextrem weiterhin gilt.

Der vorliegende Bebauungsplan regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und trifft aufgrund der Bestandsbebauung keine Festsetzungen z.B. von überbaubaren Grundstücksflächen oder der Höhenlage von Gebäude. Die Berücksichtigung der Hochwassergefahr ist Gegenstand einzelner Bauvorhaben.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, Daten- und Kartendienst der LUBW (unmaßstäblich)

6.2 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Im Planbereich sind keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete ausgewiesen.

7. Begründung der Planfestsetzung

7.1 Planungsrechtlicher Begriff der Vergnügungsstätte

Als Vergnügungsstätten gelten z.B. Spielhallen, Diskotheken, größere Tanzlokale, Nachtlokale sowie Betriebe mit Sexdarstellungen.

Keine Vergnügungsstätten hingegen sind kulturelle Einrichtungen wie Theater, Museen, Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften (soweit nicht mit einem Vergnügungsbetrieb verbunden) und bloße Ladengeschäfte (z. B. auch Sexshops).

Bordelle werden als Gewerbebetriebe eingestuft, sind aufgrund einer durch Rechtsprechung angenommenen wesentlichen Störung in Mischgebieten jedoch regelmäßig unzulässig, in Kerngebieten aber bei geringer Wohnprägung möglich.

Bei einigen Nutzungen wie Wettbüros, Kinos oder auch Erotikfachmärkte kann die Abgrenzung zu einer Vergnügungsstätte teilweise schwierig sein. Eine Vergnügungsstätte für diese Nutzungen kann dann vorliegen, wenn die Nutzung auf den Aufenthalt von Besuchern ausgelegt ist und die kommerzielle Unterhaltung im Vordergrund steht. Ein Wettbüro z.B. hingegen ist dann keine Vergnügungsstätte, wenn es sich lediglich um eine reine Annahmestelle handelt.

In einem Kerngebiet sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. In einem Mischgebiet

wird unterschieden in kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Darüber hinaus spielt die Prägung eines Mischgebietes durch andere Gewerbenutzungen eine Rolle. Die Rechtsprechung geht allgemein davon aus, dass eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte für ein größeres Publikum mit größerem Einzugsbereich dient, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten hingegen eher der Freizeitbetätigung für einen begrenzten Einzugsbereich.

Diskotheken, und große Tanzlokale, sowie Nachtbars und Betriebe mit Sexdarbietungen werden regelmäßig als kerngebietstypisch eingestuft. Bei Spielhallen z.B. wird bis zu einem Schwellenwert von 100m² Nutzfläche von einer mischgebietsverträglichen Spielhalle ausgegangen.

7.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Für den Geltungsbereich ist ein Ausschluss von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten vorgesehen. Entsprechende Nutzungen liegen im Planbereich bislang nicht vor.

Bei der bestehenden Nutzungsstruktur handelt es sich um eine Gemengelage aus Wohnnutzung, Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung und Gastronomie mit kerngebietsähnlichen Bereichen, die sich an tatsächlich nördlich und nordwestlich des Planbereiches angrenzenden festgesetzten Kerngebieten orientieren und mischgebietsähnlichen Bereichen, in denen die Wohnnutzung einen etwas höheren Anteil einnimmt.

Mit der vorliegenden Regelung von Vergnügungsstätten setzt die Gemeinde Reichenbach den in der Vergangenheit schon festgesetzten Ausschluss von Vergnügungsstätten in Bebauungsplänen im Ortskern der Gemeinde konsequent fort. Mit dem Ausschluss werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches:

Die Gemeinde Reichenbach hat in der Gemeinderatsitzung am 21.02.2017 die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern aufgrund einer Untersuchung von GMA festgelegt. Der zentrale Versorgungsbereich ist ein räumlich abgegrenzter Bereich, dem als Zentrum der Gemeinde die Versorgungsfunktion zukommt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist Teil des Versorgungsbereiches.

Mit Vergnügungsstätten gehen häufig negative Entwicklungstrends wie Verdrängungswettbewerb und Imageverlust bis hin zu einer ungünstigen Entwicklung des Mietpreisniveaus im Umfeld von Vergnügungsstätten einher. Dieser sogenannte Trading-down-Effekt wird verursacht durch abgeschottete Gestaltung solcher Betriebe und Konflikte durch längere Nutzungszeiten.

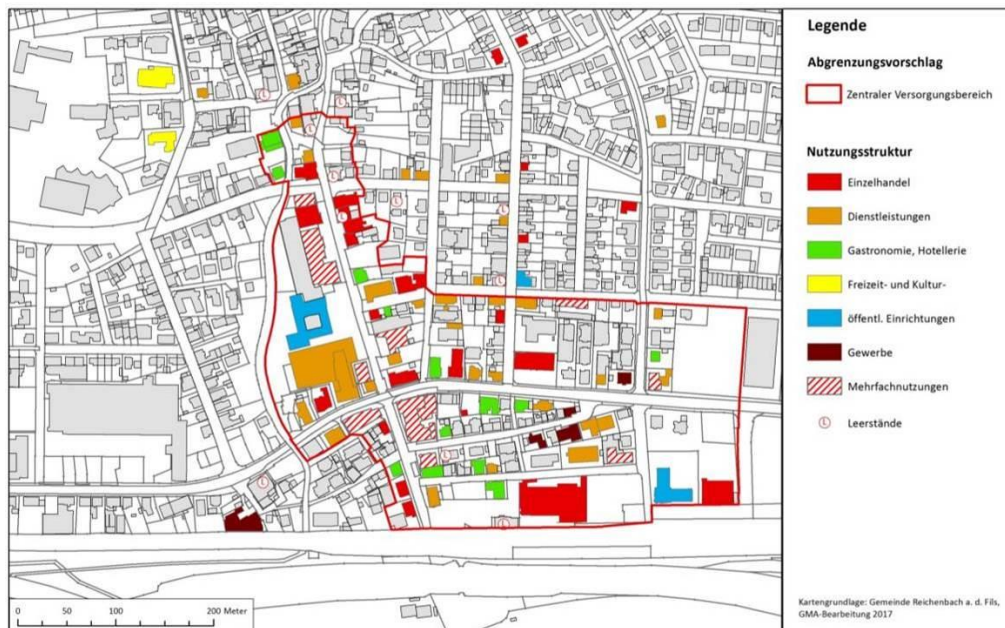
Im Südöstlichen Planbereich südlich der Olgastraße befindet sich ein Vollsortimenter. Diesem kommt eine wichtige Rolle in der Nahversorgung der Gemeinde Reichenbach mit Lebensmitteln zu.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen die Funktion des Versorgungsbereiches im gesamten Plangebiet und der Lebensmittelstandort im südöstlichen Planbereich erhalten und gefördert werden (§9 Abs.2b Nr.2 BauGB).

Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches in Reichenbach an der Fils



Entwurf – Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich, GMA 18.01.2017

- Sicherung der städtebaulichen Qualität und der Aufenthaltsqualität:

Die Bahnhofstraße stellt die Verbindung zwischen Ortsmitte rund um das Rathaus und dem Bahnhof dar. Durch entsprechende Gestaltung des Übergangs über die Ulmer Straße / Stuttgarter Straße wurde diese Verbindung in den vergangenen Jahren konsequent aufgewertet. Die Bebauung entlang der Ulmer Straße ist geprägt durch die Lage an der Ortsdurchfahrt. Diese wurde nach der Verlagerung der B10 nach und nach optisch aufgewertet.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient der Sicherung der städtebaulichen Qualität und der Aufenthaltsqualität dieser wichtigen Verbindung zwischen Ortsmitte und ÖPNV sowie entlang der Ortsdurchfahrt (§9 Abs.2b Nr.2 BauGB). Das Orts- und Straßenbild soll nicht beeinträchtigt werden.

- Verträgliche Wohnnutzung:

Insbesondere in der Seestraße und nördlich der Olgastraße hat neben einzelnen gewerblichen Nutzungen die Wohnnutzung eine hohe Bedeutung. Konflikte mit Vergnügungsstätten können durch lange Nutzungszeiten von Vergnügungsstätten sowie Verdrängungseffekte entstehen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient dem Schutz der Wohnnutzung (§9 Abs.2b Nr.1 BauGB).

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan mit dem nach §9 Abs.2b BauGB ausschließlich die Zulassung von Vergnügungsstätten geregelt werden soll. Weitere Festsetzungen zur Art oder zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht vorgesehen und werden aufgrund der bestehenden Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt nicht für erforderlich erachtet. Daher werden die Grundzüge planungsrechtlicher Gegebenheiten im Planbereich durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Für die Beurteilung von Bauvorhaben gelten nach §30 Abs.3 BauGB die Maßstäbe des Einfügens in die Umgebungsbebauung nach §34 BauGB.

8. Erschließung

Der Planbereich ist bereits bebaut und vollständig erschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten hat keine Auswirkungen auf die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Planbereiches.

9. Umweltbelange

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB benannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gemäß §13 Abs.3 BauGB abgesehen.

Durch den Ausschluss einzelner Nutzungen innerhalb des bebauten Bereiches werden keine artenschutzrechtlichen Belange direkt betroffen.