

Stadt Östringen



---

# Gemeindeumfassender Bebauungsplan „Vergnügungsstätten-Steuerung“

## Begründung

Planungsstand : Satzungs-Beschluss

Aufgestellt : Sinsheim, 31.08.2018/25.02.2019 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

## **I. Anlass der Aufstellung eines gemeindeumfassenden Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten-Steuerung“**

Im Stadtbild von Östringen ist seit Jahren eine zunehmende Ansiedlung von Vergnügungsstätten wahrnehmbar.

Darüber hinaus haben die Lage von Östringen, und hier insbesondere die der Kernstadt sowie die stark frequentierte „Hauptstraße“, zur Folge, dass an die Verwaltung der Stadt Östringen vermehrt entsprechende Ansiedlungs-Wünsche herangetragen werden.

Mit diesem Hintergrund wurde im Zuge der Ausarbeitung des integrierten „Stadtentwicklungskonzept Östringen 2030“ die Forderung erhoben, ein Steuerungskonzept für zukünftige Ansiedlungswünsche zu erarbeiten und das Ergebnis auf der Ebene der Bauleitplanung in Form von verbindlich geltenden Vorgaben planungsrechtlich festzusetzen.

Das diesem Bebauungsplan zugrundeliegende „Vergnügungsstätten-Konzept“ berücksichtigt, neben den berechtigten Interessen möglicher Vergnügungsstätten-Betreiber, Fragen der städtebaulichen Konfliktbewältigung sowie die konkreten Interessen der Kommune hinsichtlich der städtebaulichen Ortsgestaltung.

Die Gründe, die für eine gemeindeumfassende Steuerung möglicher Standorte für Vergnügungsstätten und damit für die Aufstellung eines gemeindeumfassenden Bebauungsplanes sprechen, sind u. a. der ganzheitliche Betrachtung des „Stadtentwicklungskonzept Östringen 2030“ zu entnehmen – dieses sind im Einzelnen folgende Punkte :

- Verstärkte Bemühungen um die Ausgestaltung attraktiver Ortsmittelpunkte bzw. den Erhalt und die Weiterentwicklung einer städtebaulichen Qualität
- Vermeidung einer negativen Wirkung auf wichtige öffentliche Räume und die sie umgebenden, insbesondere in den Ortsmittelpunkten stark zu fördernden Einzelhandelsinfrastruktur-Einrichtungen
- Vermeidung negativer Auswirkungen auf repräsentative öffentliche Räume bzw. auf ortsbildprägende Gebäude
- Schutz des innerörtlichen Wohnens
  
- Vermeidung des Entstehens unattraktiver Ortseingangs-Situationen, insbesondere durch „Trading-Down-Effekte“
- Vermeidung eines Verlustes attraktiver, durch ihre Nutzungsvielfalt sich auszeichnender Gewerbegebiete (Branchen-Mix) durch einen „Trading-Down-Effekt“
- Vermeidung einer Verdrängung von ortsansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben durch das Entstehen eines unangemessenen Boden- und Mietpreisgefüges

## II. Abgrenzung des gemeindeumfassenden Bebauungsplanes

Der gemeindeumfassende Bebauungsplan „Vergnügungsstätten-Steuerung“ stellt eine planungsrechtliche Umsetzung der „**Vergnügungsstätten-Konzeption** der Stadt Östringen“ dar. Diese wird ein gesonderter Teil dieser Begründung.

Er beinhaltet somit die Geltungsbereiche sämtlicher Bebauungspläne im Stadtgebiet, in denen aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung, gemäß den Angaben der Baunutzungsverordnung, Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zugelassen sind. Dieses betrifft die rechtskräftig ausgewiesenen Misch-, Kern- und Gewerbegebiete im Stadtgebiet.

Die Einbeziehung in den gemeindeumfassenden Bebauungsplan „Vergnügungsstätten-Steuerung“ erfolgt unabhängig von den in den rechtskräftigen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen über die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Darüber hinaus werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes solche bisher unbeplante innerörtliche Bereiche einbezogen, für die aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur die Frage des „sich Einfügens von Vergnügungsstätten“ zu beantworten ist.

Damit ist, nach erfolgter Rechtskraft, der gemeindeumfassende Bebauungsplan „Vergnügungsstätten-Steuerung“ das alleinige Planungswerk, welches für das Stadtgebiet von Östringen zukünftig verbindliche Aussagen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art, Einzelhandelsbetriebe mit sexuellem Hintergrund, über Bordelle und bordellartige Einrichtungen und über die Zulässigkeit von Wohnungs-Prostitution trifft.

## III. Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des gemeindeumfassenden Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten-Steuerung“ beinhaltet Flächen, für die eine Zulässigkeit der in der Satzung genannten Nutzungen bisher auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen und zu entscheiden war.

In den im § 2 des gemeindeumfassenden Bebauungsplanes genannten **derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen** gibt es vereinzelt Aussagen über die Zulässigkeit, die ausnahmsweise Zulässigkeit bzw. den Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art, Einzelhandelsbetrieben mit sexuellem Hintergrund, Bordellen, bordellähnliche Einrichtungen und Gebäude der Wohnungs-Prostitution. Diese Festsetzungen **verlieren mit der Rechtskraft dieses gemeindeumfassenden Bebauungsplanes ihre Gültigkeit.**

## IV. Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Östringen stellt zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben mit sexuellem Hintergrund, Bordellen, bordellähnlichen Einrichtungen und Gebäuden der Wohnungs-Prostitution einen „strategischen“, stadtumfassenden Bebauungsplan auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet einzelne, bisher durch einen Bebauungsplan nicht überplante Flächen, aber auch die Geltungsbereiche von rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes für die bisher nicht überplanten Bereiche ist der § 9 Abs. 2 b BauGB. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommene inhaltliche Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 Bau-NVO.

Der „strategische“ Bebauungsplan tritt hinsichtlich der formulierten Inhalte anstelle der im § 2 dieser Satzung genannten Bebauungspläne und ändert bzw. ergänzt diese. Er beinhaltet darüber hinaus bisher nicht beplante Bereiche. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich für diese Flächen damit, bis auf die im gemeindeumfassenden Bebauungsplan formulierten Aussagen, weiterhin nach den Vorgaben des § 34 BauGB, in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB („einfacher“ Bebauungsplan).

Für die Bereiche, bei denen es sich um Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB handelt, gilt der gemeindeumfassende Bebauungsplan somit als „einfacher“ Bebauungsplan.

Die Aufstellung des gemeindeumfassenden Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten“ Verfahren. Dieses wird begründet mit der Tatsache, dass es sich für die bisher unbeplanten Flächen um einen „einfachen“ Bebauungsplan handelt und dieser lediglich Aussagen nach § 9 Abs. 2 b BauGB enthält. Für die Flächen, für die rechtskräftige Bebauungspläne bestehen, werden durch den gemeindeumfassenden Bebauungsplan „Vergnügungsstätten-Steuerung“ die Grundzüge dieser Bauleitpläne nicht berührt.

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des gemeinsumfassenden Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten-Steuerung“ sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I.S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786) sowie die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert das Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

## **V. Planungsinhalte**

**Durch den gemeindeumfassenden Bebauungsplan „Vergnügungsstätten-Steuerung“ werden die Inhalte des Vergnügungsstätten-Konzeptes der Stadt Östringen planungsrechtlich umgesetzt.**

Der „strategische“, zukünftig stadtumfassend geltende Bebauungsplan trifft Aussagen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art, Einzelhandelsbetrieben mit sexuellem Hintergrund, Bordellen, bordellähnlichen Einrichtungen und Gebäuden der Wohnungs-Prostitution. Er schließt aufgrund der formulierten städtebaulichen Ziele für einen Großteil der in Frage kommenden Flächen im Stadtgebiet die im § 2 Ziffern 2 b und 3 c der Satzung genannten Nutzungen grundsätzlich aus. Die detaillierte Begründung hierzu ist dem Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Östringen, welches einen gesonderten Teil dieser „Begründung“ darstellt, zu entnehmen.

Das Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Östringen kommt des Weiteren in der Abwägung aller Belange zu der Schlussfolgerung, dass die in der Satzung genannten Nutzungen im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Schenkloch IV“ sowie „Schenkloch III“ in vollem Umfang bzw. ab der Erdgeschoss-Zone einer Bebauung uneingeschränkt zugelassen werden sollen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „**Schenkloch IV**“ sind nach den bisher geltenden Festsetzungen Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen. Diese Vorgabe wird nunmehr durch den § 2 Ziffer 1 der Satzung aufgehoben. Damit können im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Vergnügungsstätten zukünftig uneingeschränkt genehmigt und betrieben werden.

Gleiches gilt, abgesehen von den Erdgeschoss-Zonen einer Bebauung, für eine **Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schenkloch III“**. Die im § 2 Ziffer 2 a beschriebene Fläche („Schenkloch III“ – Südfläche) ist der zeichnerischen Darstellung mit der Signatur „eingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten“ zu entnehmen. Die damit vorgenommene vertikale Gliederung in diesem Plangebiet und der Ausschluss entsprechender Nutzungen in der Erdgeschoss-Zone werden städtebaulich begründet mit der für das Gebiet wichtigen und angestrebten Erhaltung und Stärkung der das Gebiet prägenden Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Trotz der grundsätzlichen Zulässigkeit soll durch die vorgenommene Gliederung die Einleitung einer Entwicklung vermieden werden, die letztendlich zu einer grundlegenden Beeinträchtigung der Eigenart dieses Baugebietes führen könnte.

## VI. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des gemeindeumfassenden Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten-Steuerung“ weist innerörtliche Flächen in einer Größenordnung von ca. 243,00 ha auf.

Von den oben genannten, in die Satzung einbezogenen Flächen sind gemäß den getroffenen Festsetzungen und den vorherrschenden städtebaulichen Rahmenbedingungen, Vergnügungsstätten und die in der Satzung genannten sonstigen Einrichtungen auf einer Fläche von ca. 7,00 ha uneingeschränkt zugelassen. Eine eingeschränkte Zulässigkeit wird auf Flächen in einer Gesamt-Größe von ca. 3,60 ha ausgesprochen.

Anlage : Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Östringen

Aufgestellt : Sinsheim, 31.08.2018/25.02.2019 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt