



**Begründung zum**

**BEBAUUNGSPLAN**

**und den örtlichen Bauvorschriften**

**„GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER B10**

**- MARKGRÖNINGER STRAßE II“**

**(2.ÄNDERUNG)“**

**(Einschränkung bisher allgemein zulässiger Vergnügungsstätten)**

**08118067\_1140\_073\_02\_BG**

**im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Begründung ausgearbeitet  
Bietigheim-Bissingen, den 20.11.2019/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für Bau- und  
Vermessungswesen, Stadtplanung  
Succystraße 9  
74321 Bietigheim-Bissingen

*J. H. H. H. H.*

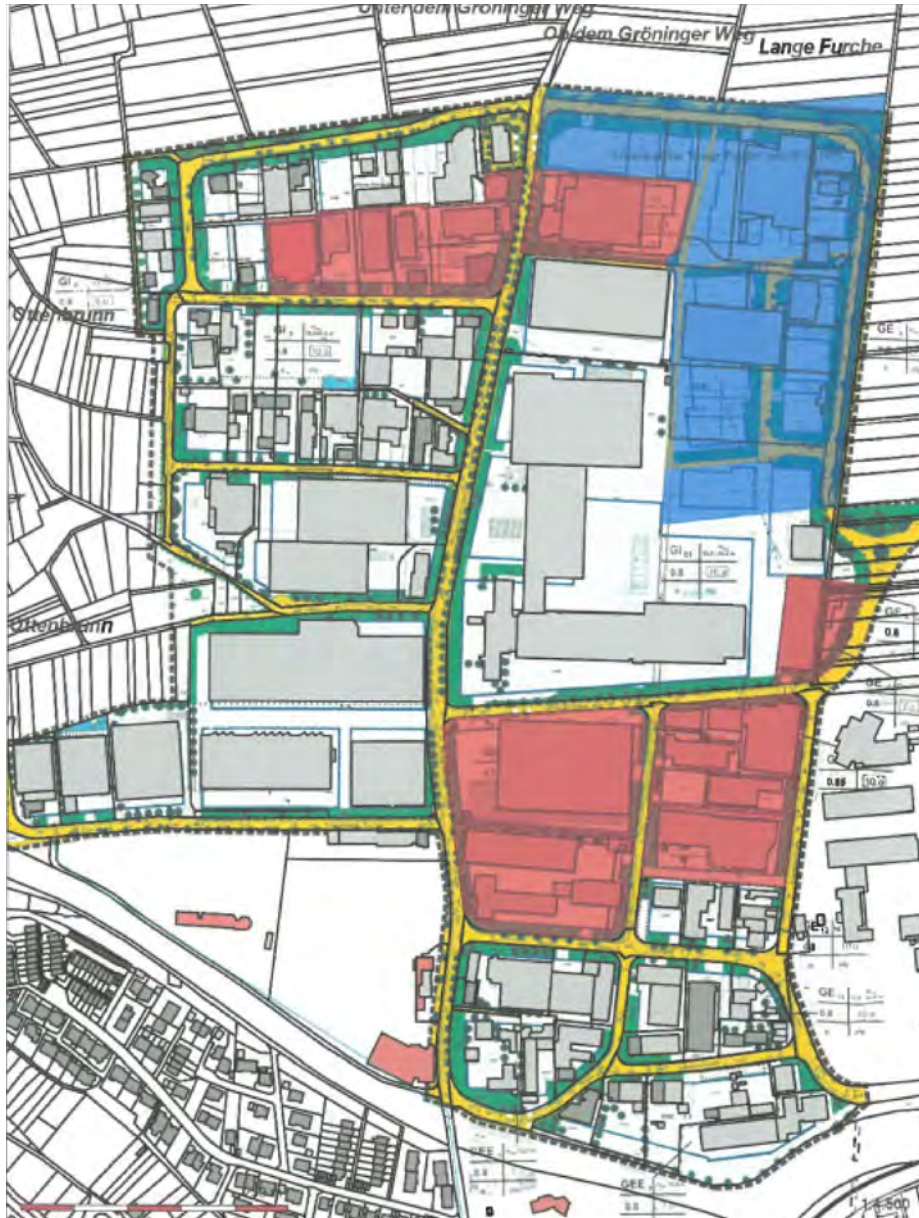
Rauschmayer Ingenieure GmbH

auschmajer Ingenieure GmbH  
B. Gauder

Abwägung Ziffer 9 ergänzt  
Bietigheim-Bissingen, den 29.04.2020/kah

## 1. Anlass der Planung

Im Gewerbegebiet nördlich der B 10 - Markgröninger Straße sind bereits Vergnügungsstätten vorhanden. Um die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen (rote Markierung) vor dem Druck weiterer Umwandlungen zu schützen und vor allem die gewerblichen Nutzungen erhalten zu können, für die in der Region ein erheblicher Mangel an Flächen besteht, ist es erforderlich, die bisher allgemein zulässigen Vergnügungsstätten auf das gesetzlich vorgesehene Maß der ausnahmsweise zulässigen Nutzung zurückzuführen.



Im Gebiet haben sich in den vergangenen Jahren verschiedene Vergnügungsstätten im Zuge von baurechtlichen Nutzungsänderungen etabliert. Infolge der Aufgabe eines Getränkehandels mit Lager an der Robert-Bosch-Straße wurden dort zwei Spielhallen eingerichtet. Eine weitere geplante Spielhalle im Gebiet konnte bisher aufgrund ihrer geplanten Größe und der damit verbundenen Einstufung als kerngebietstypisch, nicht genehmigt werden. Neben den Spielhallen wurden aber auch diverse Veranstaltungssäle (die auch für große Hochzeiten genutzt werden) im Zuge von Nutzungsänderungen eingerichtet. Neben den beiden bestehenden Sälen mit 720 Personen und 392 Personen liegt aktuell ein neuer Antrag zur Umnutzung in einen Hochzeitssaal für 240 Personen vor. Zwischenzeitlich werden auch Räumlichkeiten in dem im Gebiet befindlichen Hotel für Veranstaltungen genutzt. Damit hat die Zahl an Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet deutlich zugenommen.

Die aktuell im Bebauungsplan enthaltene Regelung, wonach abweichend von der gesetzlichen Regelung des § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässige Nutzungen allgemein zulässig sind führt dazu, dass der Gemeinde bei entsprechenden Vorhaben eine Beratung über ihr gemeindliches Einvernehmen entzogen ist und sie dadurch keinen Einfluss mehr auf die Entwicklung des Gebiets nehmen kann. Die Zielsetzung der Sicherung künftiger Entfaltungsmöglichkeiten für das dortige Gewerbe wird eingeschränkt. Die Gemeinde kann aufgrund der bestehenden Regelung auch nicht dem Entstehen von Nutzungskonflikten zwischen dem im Gebiet angesiedelten Gewerbe und den mit der Zunahme von Vergnügungsstätten verbundenen Auswirkungen entgegenwirken. Gerade die Durchführung von Hochzeitsveranstaltungen führt an den Wochenenden aufgrund des Parkplatzsuchverkehrs und des wildes Parken zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit und zur Behinderung des Verkehrsflusses auf den Straßen im Gebiet. Auch kommt es immer wieder zu nächtlichen Lärmbelästigungen für die im Gebiet wohnenden Betriebsleiter und Aufsichtspersonen. Die für ein Gewerbegebiet untypische Besucherstruktur, schränkt die Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung ein.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden insbesondere die folgenden Ziele verfolgt: Sicherung künftiger Entfaltungsmöglichkeiten des produzierenden Gewerbes und Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen bestehenden produzierenden Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten.

## 3. Vereinfachtes Verfahren

Es ist eine Änderung nach § 13 BauGB vorgesehen, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Es handelt sich nur um eine redaktionelle Anpassung des Textteils in Ziffer A.1.2.2 des bestehenden Textteils. Dabei wird die bisherige generelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf den gesetzlichen Tatbestand des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise Regelung angepasst.

Belange, die eine Umweltprüfung erfordern würden, sind durch die Änderung der Nutzung nicht erkennbar. Natura 2000 Gebiete sind nicht betroffen. Ebenso werden durch die Planänderung keine anderen Schutzvorschriften im Immissionsschutzbereich erforderlich. Die Voraussetzungen, das vereinfachte verfahren anwenden zu können, liegen also vor.

## 4. Übergeordnete Festsetzungen

Die Flächen sind in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 als gewerbliche Flächen enthalten.



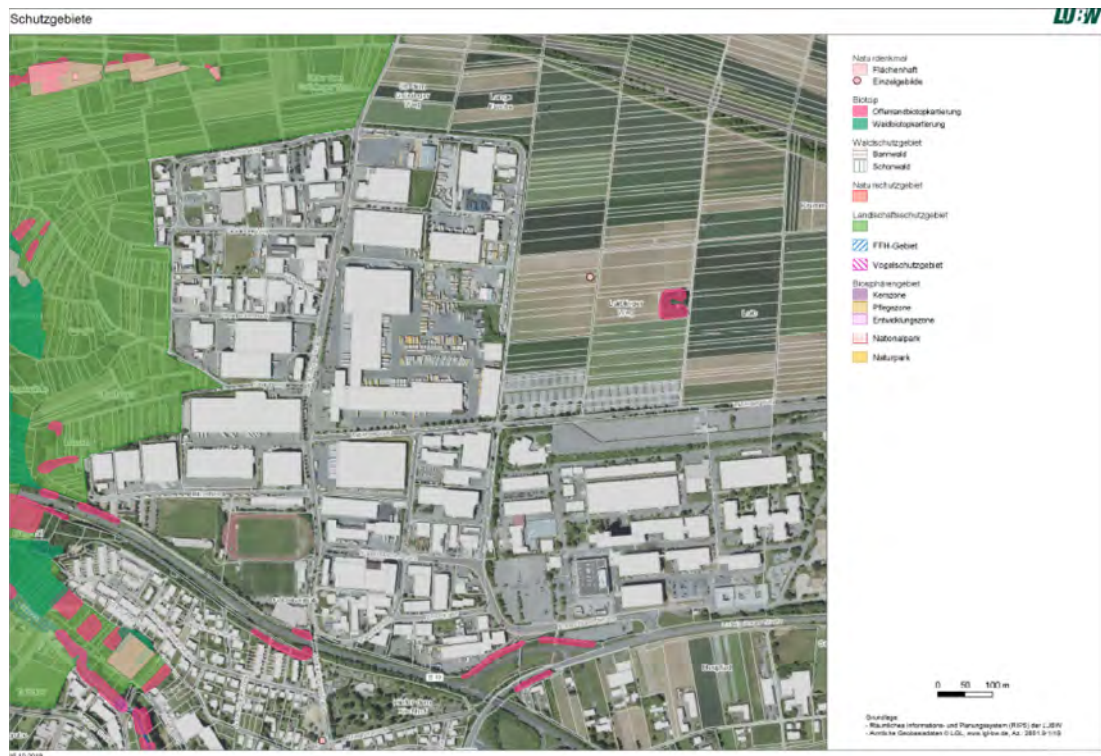


## 5. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Die Flächen sind westlich und nördlich vom unüberplanten Außenbereich umgeben der größtenteils landwirtschaftlich genutzt wird, östlich schließen sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen und weitere gewerblich nutzbare Flächen an, südlich verläuft die B 10 und daran anschließen die Wohnbauflächen der Gemeinde.

## 6. Belange der Umwelt

Schutzgebiete des Naturschutzes sind auf der gewerblichen Fläche nicht vermerkt.



Hinweise, dass durch die Änderung Belange des Artenschutzes betroffen sein könnten, liegen nicht vor. Dies ist auch nicht zu vermuten, da ja lediglich die Nutzung präzisiert wird.

Die Verkehrslärmemissionen der B 10 sind sowohl tagsüber, als auch nachts zu hören. Da keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen sind, konnten weitere Festsetzungen entfallen.

## 7. Erschließung und Bodenordnung

Maßnahmen zur Erschließung oder zur Bodenordnung sind durch die Änderungen nicht erforderlich.

## 8. Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

## 9. Abwägung der im Rahmen der Planoffenlage 2020 eingegangenen Stellungnahmen

9.1 Anregungen oder Bedenken **aus der Bürgerschaft** sind nicht eingegangen.

### 9.2 Keine Anregungen hatten:

Gemeinde Eberdingen, email vom 28.01.2020 (.. keine weitere Beteiligung ...)  
Gemeinde Hemmingen, vom 30.01.2020, Az.: 621.25 Wid (.. Belange nicht berührt ..)  
Gemeinde Möglingen vom 24.01.2020, Az.: 621.25 ( .. keine weitere Beteiligung ...)  
Stadt Vaihingen an der Enz email vom 28.01.2020

Handwerkskammer Region Stuttgart email 05.02.2020 ( .. begrüßen diese Änderung ..)  
Industrie- und Handelskammer email vom 02.03.2020 (.. besser für gewerbliche Nutzungen ..)  
Polizeipräsidium email vom 17.02.2020 ( .. aus verkehrs- und kriminalpräventiver Sicht keine Einwände.)  
Regierungspräsidium Stuttgart vom 30.01.2020, Az.: 21-2434.2/LB Schieberdingen-Hemmingen ( ... keine Bedenken ..)  
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 17.02.2020, Az.: 2511//20-00819  
Verband Region Stuttgart email vom 10.02.2020 ( .. regionalplanerische Ziele stehen nicht entgegen ..)  
Vodafone BW GmbH vom 24.02.2020, Az.: EG-8349  
Landeswasserversorgung email vom 24.01.2020 Az.: K2/6811/Schö ( .. Keine Anlagen in Schieberdingen . .. aus Verteiler streichen ..)

### 9.3 eingegangene Stellungnahmen:

9.3.1 **Landratsamt Ludwigsburg** vom 04.03.2020, Az.: 20-621.41/Em

9.3.1.a) **Wasserwirtschaft und Bodenschutz** Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer: Wir bitten folgenden Hinweis zu D.3 Niederschlagswasser zu ergänzen: „Für eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer wird ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.“

9.3.1.b) **Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz**: Im Textteil Ziff. D.2 ist der 2. Absatz zu streichen, da er nicht mehr zutrifft.

9.3.1.c) **Altlasten**: Im Textteil Ziff. D.4 ist der 2. Absatz – weil nicht zutreffend - wie folgt zu ersetzen: „Innerhalb des Planbereiches sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster, welches auch der Gemeinde Schwieberdingen vorliegt, verschiedene Altlastenverdachtsflächen und Altstandorte erfasst. Bei Bauvorhaben auf diesen Flächen ist das Landratsamt , Fachbereich Umwelt, zu beteiligen.“

9.3.1.d) **Bodenschutz**: Das Beiblatt Bodenschutz ist bei der Gemeinde vorhanden. Die Einsichtnahme ist ausschließlich dort anzubieten.

**Abwägung**: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.