Landkreis Ludwigsburg
Stadt Bietigheim-Bissingen
Gemarkung Bissingen

B E G R Ü N D U N G nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan „Ortskern Bissingen I, 1. Änderung“, Planbereich 13.1

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

81/8, 86, 86/1, 86/3, 89/13, 89/14, 91, 91/2, 92/8, 92/9 auf der Gemarkung Bissingen
sowie Teile der Flurstücke 81 und 89 (Ludwigsburger Straße), 81/7 (Kreuzstraße), 88, 1539 und 3020 (Gerokstraße) auf der Gemarkung Bissingen.

Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, den 05.08.2024
- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -
III-61 / AZ: 61.26.04 PB 13.1 fr

- S c h u n n i.V. -

1. Erfordernis der Planänderung

Maßgeblich für den Bereich der Planänderung ist der Bebauungsplan „ORTSKERN BISSINGEN I“ (rechtskräftig seit 16.05.1981). Im Geltungsbereich der vorgesehenen Bebauungsplanänderung sollen die Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten neu definiert und ergänzt werden. Der Geltungsbereich wurde im Bezug auf den Originalplan von 1981 im nördlichen Bereich an die Begrenzung des neueren Bebauungsplans „NÖRDLICH RATHAUS BISSINGEN, 3. Änderung (rechtskräftig seit 24.06.1997), der den Bebauungsplan „ORTSKERN BISSINGEN I“ im Bereich der Bahnhofstraße überlagert, angepasst.

Die Begründung sowie die Planzeichnung des Bebauungsplans „ORTSKERN BISSINGEN I“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die Begründung wird lediglich für die Inhalte der Planänderung wie folgt ergänzt:

2. Inhalte der Planänderung

Regelungen zur Art der Nutzung:

Vergnügungsstätten:

Das Gebiet des Bebauungsplans „ORTSKERN BISSINGEN I“ ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs Bissingen und von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Bahnhof- und Kreuzstraße geprägt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche öffentliche und soziale Einrichtungen, u.a. die Schillerschule sowie das Rathaus mit Stadtverwaltung, Bürgerbüro und Bücherei. Gemäß Bebauungsplan ist das Gebiet im nördlichen Teil als Kerngebiet (MK) und im südlichen Teil als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen. Nach den seitherigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten im Kerngebiet (MK), wie es der Regelfall für Kerngebiete vorsieht, rechtlich zulässig. Im angrenzenden besonderen Wohngebiet (WB) sind Vergnügungsstätten derzeit ausnahmsweise zulässig.

Die Nutzungsstruktur im Gesamtgebiet ist eher kleinteilig und das vorhandene Einzelhandelsangebot überwiegend nahversorgungsrelevant. In den Obergeschossen wird zum Großteil gewohnt und auch die angrenzenden Seitenstraßen sind durch Wohnnutzungen geprägt. Die städtebauliche Präsenz von Spielhallen würde sich hier nicht nur negativ auf das Stadtbild auswirken, sondern zu einer potenziellen Verdrängung der einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe führen. Hierdurch besteht die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses im Zentrum Bissingens bzw. dessen Verschärfung durch die Einschränkung der Angebotsvielfalt und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge.

Zum Schutz der Zentren- und Versorgungsfunktion sowie zum Schutz der Wohnnutzung und der angrenzenden öffentlichen und sozialen Einrichtungen werden auf Grundlage der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt vom 10.04.2012 (Drucksache GR 40/2012) Vergnügungsstätten für diesen Bereich ausgeschlossen.

Sonstige Festsetzungen zur Art der Nutzung:

In Zusammenhang mit Vergnügungsstätten werden des Weiteren auch sonstige Gewerbebetriebe i.S.v. Wohnungsprostitution und Wettbüros, soweit diese noch keine Vergnügungsstätte darstellen (im Sinne einer Wettannahmestelle), ausgeschlossen um Störungen und Beeinträchtigungen im Gebiet zu vermeiden.

Aufgrund der kompakten Gebietsbeschaffenheit werden außerdem Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen ausgeschlossen, um strukturelle Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Regelungen zu Werbeanlagen:

Die seither im Bebauungsplan „ORTSKERN BISSINGEN I“ relativ sparsam getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen reichen mittlerweile nicht mehr aus, die häufiger werdenden Anträge so steuern zu können, dass gestalterischem Wildwuchs Einhalt geboten werden kann. Da das Gebiet direkt an den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Ortskern Bissingen, 1. Änderung angrenzt, werden die Festsetzungen des § 8 der Gestaltungssatzung „Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen“ auf diesen Bereich übertragen. Hierdurch wird eine bessere Steuerung der Gestaltung von Werbeanlagen ermöglicht und darüber hinaus die Regelungen im Übergangsgebiet zum alten Ortskern vereinheitlicht.