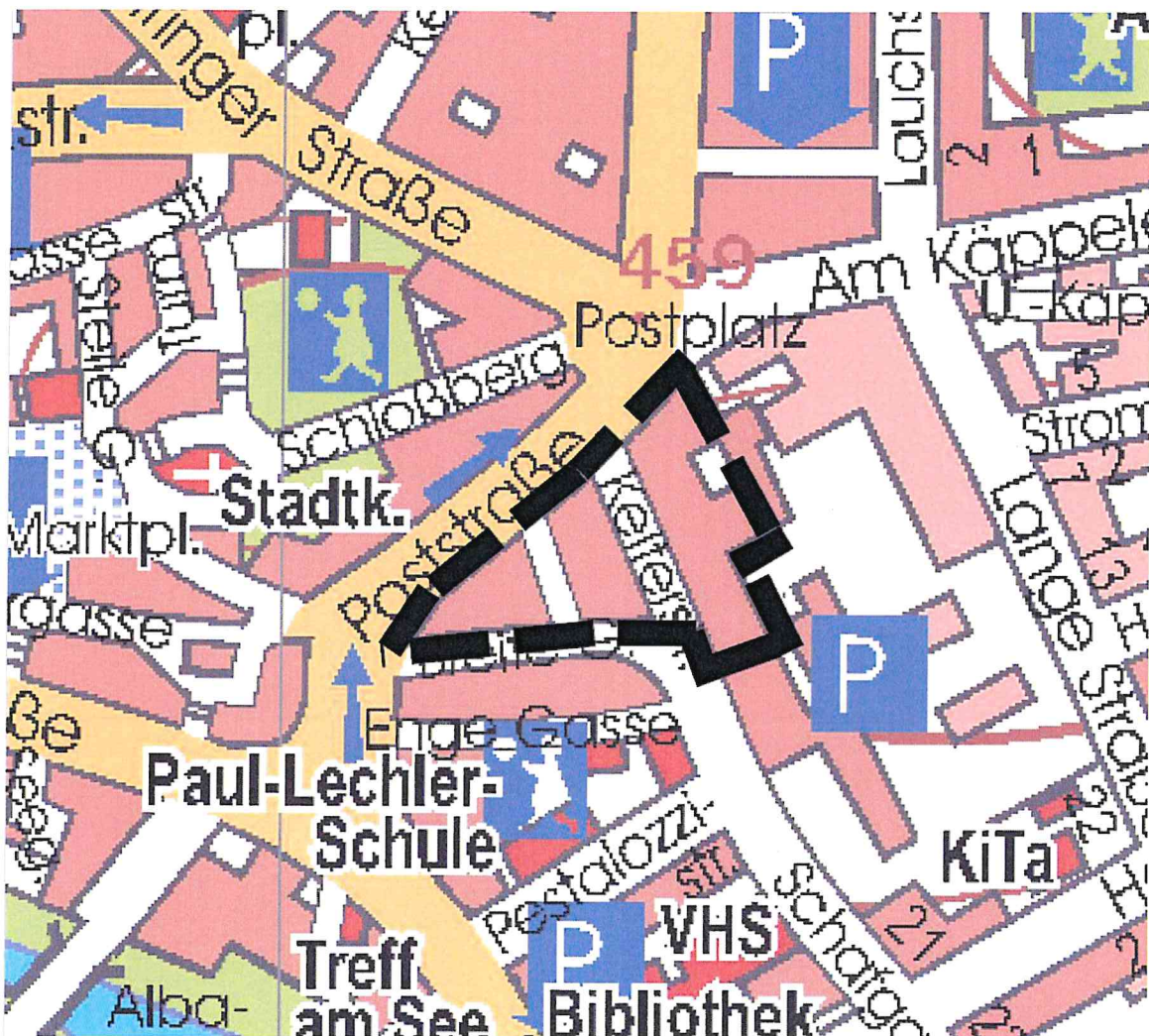


2. Ergänzung des Bebauungsplans „Kelterstraße“

Für die 2. Ergänzung gilt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kelterstraße“, im Bereich zwischen der Poststraße, der Breiten Gasse und der Kelterstraße.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)



Begründung gemäß § 9 (8) sowie § 13a BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung – Anlass und Zweck der Planung

Ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung ist die Weiterentwicklung und Aufwertung der Altstadt. Hierfür wurde unter anderem die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Böblingen-Mitte“ 2007 und der Masterplan Schloßberggring 2019 beschlossen. Auch der Bereich zwischen Poststraße, Breite Gasse und Kelterstraße soll attraktiver werden.

Verschiedene Nutzungen haben einen negativen Einfluss auf die Lagequalität. Erwiesenermaßen gehören dazu insbesondere Wettbüros und auch selbstständige Wettannahmestellen, Spielhallen und ähnliche Einrichtungen.

Bei der aktuell zu befürchtenden Ansiedlung solcher Einrichtungen bzw. Nutzungen ist in der Folge ein Trading-Down-Effekt zu befürchten. Dies ist kontraproduktiv sowohl für das Stadtimage als auch für die Umsetzung der im Sanierungsgebiet „Böblingen-Mitte“ und Masterplan Schloßbergring beschlossenen Ziele zur Aufwertung und Stärkung der Altstadt. Außerdem liegt die schützenswerte Paul-Lechler-Schule in räumlicher Nähe und umliegende als auch potenzielle Wohnnutzungen im direkten Umfeld würden beeinträchtigt.

Um die Zielsetzungen der Stadt weiter zu verfolgen und dem beschriebenen negativen Effekt entgegenzuwirken, sollen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geändert bzw. ergänzt werden.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kelterstraße“ (Plan 13.00 (5), in Kraft getreten am 21.04.1990) und befindet sich in der Altstadt. Für genau denselben Geltungsbereich sollen nun die zulässigen Nutzungen nochmalig geändert werden. Der Geltungsbereich liegt im Bereich zwischen der Poststraße, der Breiten Gasse und der Kelterstraße.

3. Bestandssituation – Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Das Gebiet ist durch eine gemischte Bebauung geprägt. Sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen (v.a. Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleister) sind anzutreffen. Insbesondere die Erdgeschosszonen werden gewerblich genutzt und sind entscheidend für die positive Wahrnehmung und Attraktivität des öffentlichen Raums.

3.2. Planungsrechtliche Situation

Im Bereich zwischen der Poststraße, der Breiten Gasse und der Kelterstraße gilt planungsrechtlich der Bebauungsplan „Kelterstraße“, welcher 1990 in Kraft getreten ist. Im Geltungsbereich ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Bereits im Jahr 2003 wurde dieser Bebauungsplan textlich ergänzt. Mit der seit 2003 rechtskräftigen „Ergänzung des Bebauungsplans ‘Kelterstraße’ “ wurden Änderungen bzw. Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Nutzung festgesetzt. Es wurden Spielhallen, Diskotheken und Bordelle und bordellartige Betriebe explizit ausgeschlossen, um negativen Auswirkungen auf Schul- und Wohnnutzungen sowie auf strukturelle Gegebenheiten, v.a. auf die Dienstleistungs- und Einzelhandelsstruktur am und um den Postplatz, entgegenzuwirken. Eine Grundlage für den damaligen Ausschluss war das Konzept für die Zulässigkeit der Vergnügungseinrichtungen von 2002. Damals wurden deshalb keine Regelungen konkret zu Wettbüros bzw. Wettannahmestellen getroffen, da diese Einrichtungen zum damaligen Zeitpunkt noch nicht verbreitet waren.

4. Planerische Zielsetzung und planungsrechtliche Festsetzungen

Das Gebiet soll grundsätzlich künftig eine Aufwertung erfahren, deshalb sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, die die Lage beeinträchtigen und die gewünschte Entwicklung erschweren bzw. verhindern. Des Weiteren soll negativen Auswirkungen auf Schul- und Wohnnutzungen sowie auf strukturelle Gegebenheiten, v.a. auf die Dienstleistungs- und Einzelhandelsstruktur am und um den Postplatz, entgegengewirkt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kelterstraße“, ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. In der vorliegenden „2. Ergänzung des Bebauungsplans ‘Kelterstraße’ “ werden die Inhalte der „Ergänzung des Bebauungsplans ‘Kelterstraße’ “ aufgenommen und die Festsetzungen zur Art der Nutzung weiter ergänzt, ohne das festgesetzte Mischgebiet im Übrigen zu verändern.

Bordelle und bordellartige Betriebe sollen im Baugebiet weiterhin unzulässig bleiben. Dies gilt genauso für Spielhallen und Diskotheken, die zu den Vergnügungsstätten zählen.

Wettbüros fallen ebenfalls unter die Vergnügungsstättendefinition und sollen mit dieser 2. Ergänzung des Bebauungsplans „Kelterstraße“ ausgeschlossen werden.

Um Klarheit zu erzeugen, sollen außerdem Wettannahmestellen ausgeschlossen werden. Dabei ist eine Abgrenzung zwischen Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros und Wettannahmestellen, die als sonstige Gewerbebetriebe eingestuft werden, im Einzelfall schwierig. Aufgrund der Nähe dieser beiden Nutzungen zueinander ist davon auszugehen, dass auch von Wettannahmestellen negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld ausgehen, insbesondere wenn die Wettannahmestelle nach außen einem Wettbüro gleicht.

Der Ausschluss von Wettbüros und von Wettannahmestellen erfolgt im Sinne des Konzepts für die Zulässigkeit der Vergnügungseinrichtungen von 2002 und zur Umsetzung der Ziele des Sanierungsgebiets „Böblingen-Mitte“, da diese Einrichtungen einen negativen Einfluss auf die Lagequalität haben und ein Trading-down-Effekt sowie negative Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen, insbesondere vorhandene und potenzielle Wohnnutzungen sowie die Paul-Lechler-Schule, zu befürchten sind.

5. Umweltbelange

Bei der 2. Ergänzung des Bebauungsplans „Kelterstraße“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Baugesetzbuch. Dadurch entfallen die Notwendigkeit einer förmlichen Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts und die Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen. Unabhängig davon sind die Umweltbelange im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Da mit dieser Bebauungsplan-Ergänzung lediglich die Art der baulichen Nutzung eingeschränkt wird, ist keine Beeinträchtigung von Umwelt-Schutzgütern zu erkennen.

08.08.2024
Amt für Stadtentwicklung und Städtebau



Jörg-Michael Haas
Amtsleiter