



Satzung

zum Bebauungsplan

"Ortsmitte"

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316) i.V.m § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Juli 2004 GBl. (S.469), hat der Gemeinderat der Gemeinde Eningen unter Achalm den Bebauungsplan „Ortsmitte“ in seiner öffentlichen Sitzung am 18.02.2009 als Satzung beschlossen

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortsmitte" ist der Lageplan in der Fassung vom 20.10.2008 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus folgenden Teilen:

1. Lageplan mit dem zeichnerischen Teil einschließlich Zeichenerklärung in der Fassung vom 20.10.2008.
2. Festsetzungen in der Fassung vom 20.10.2008/27.01.2009.

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

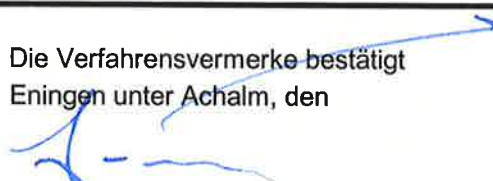
§ 4

Beigefügte Unterlagen

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt, die jedoch nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist.

Ausgefertigt:
Eningen unter Achalm, 27.02.2009.

Schweizer
Bürgermeister

Verfahrensvermerke	
Aufstellungsbeschluss	06.11.2008
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	14.11.2008
Beteiligung der Tr. öff. Belange mit Schreiben vom 12.11.2008	bis 19.12.2008
Beteiligung der Öffentlichkeit	
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	14.11.2008
Auslegung von	24.11.2008
bis	19.12.2008
Satzungsbeschluss	18.02.2009
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung	27.02.2009
Inkrafttreten	27.02.2009
<p>Die Verfahrensvermerke bestätigt Eningen unter Achalm, den 27.02.2009</p>  <p>Schweizer Bürgermeister</p>	



Bebauungsplan „Ortsmitte“

Textliche Festsetzungen

1) Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
- **Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GMO)** in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2000 (GBl. 1999 S. 581).

In Ergänzung der Darstellung im Lageplan vom 20.10.2008 wird festgesetzt:

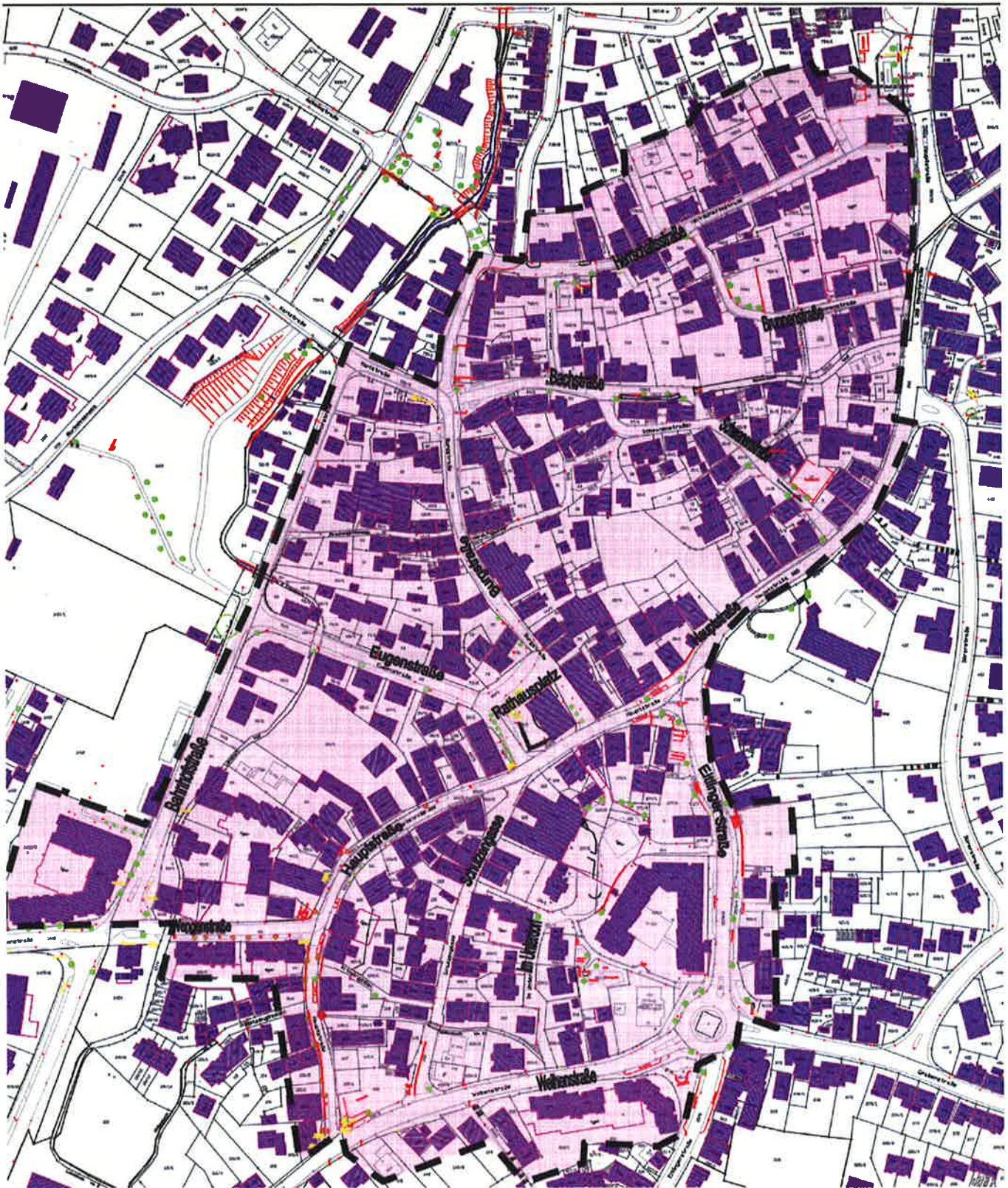
2) Festsetzungen

1. **Art der Baulichen Nutzung: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**
Gem. §1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten nach § 6 (2) 8 und (3) BAuNVO nicht zulässig.
2. Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

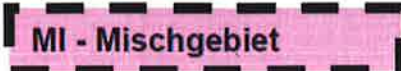
Ortsbauamt
20.10.2008/27.01.2009

Ausgefertigt:
Eningen unter Achalm, 27.02.2009.


Schweizer
Bürgermeister



Zeichenerklärung:



MI - Mischgebiet

Grenzen des Geltungsbereichs und
Art der Baulichen Nutzung

Lageplan zum Bebauungsplan "Ortsmitte"

Gefertigt: 20.10.2008

Eningen unter Achalm, KL



Bebauungsplan „Ortsmitte“

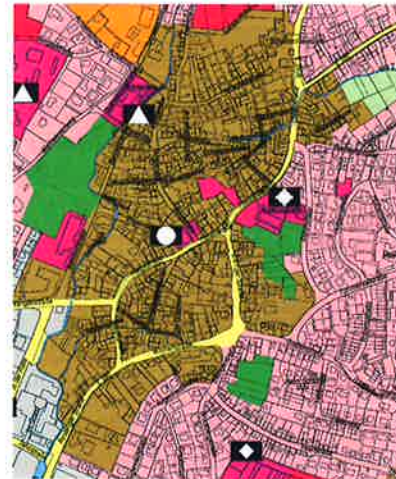
Begründung

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Eningen unter Achalm hat am 06.11.2008 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet „Ortsmitte“ in Eningen unter Achalm einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt werden.

2. Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Nachbarnachbarnschaftsverbandes Reutlingen Tübingen, ist der Bereich „Ortsmitte“ der Gemeinde, als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen.



3. Vorhandene Bebauungspläne

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte“ von Eningen wurde im September 1996 für den Bereich "Hauptstraße - Eugenstraße" ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, das zurzeit ruht.

4. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Seit Jahren gehört es zu den Prinzipien der Gemeinde Eningen unter Achalm die Einzelhandellage im Ortskern dadurch zu stärken, dass in anderen Gebieten außerhalb des Ortskerns Einzelhandel weitestgehend ausgeschlossen wird. Im Gegenzug dazu muss Nutzungen, die dieses Ziel beeinträchtigen, entgegengewirkt werden.

Ein Gutachten der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Ludwigsburg) aus dem Jahr 2000 beschreibt den Ortskern und speziell den Kreuzungsbereich Hauptstraße-Schulzengasse-Eugenstraße als das Versorgungszentrum, dessen Attraktivität es zu steigern gilt. Ersatznutzungen in leerstehenden Geschäftsräumen (Sonnenstudios, Videotheken, etc.; aus Sicht der Verwaltung gehören dazu auch Internetcafés und Spielhallen) werden als Mindernutzungen beschrieben, die zu Frequenzverlusten im jeweiligen Geschäftsquartier und zu einem Imageverlust der Gesamtlage führen.

Im Ortskern Eningens ist seit geraumer Zeit eine Zunahme von Laden- und Gaststättenleerständen festzustellen. Parallel zu der Feststellung dieser Leerstände, ist eine zunehmende Nachfrage auf Einrichtungen von Internetcafés, Spielhallen, Dönerbuden und Pizzaservices festzustellen.

Der ehemalige NORMA-Laden hat das Interesse eines Spielhallenbetreibers geweckt. Dieser Umstand veranlasst die Verwaltung, der Frage nachzugehen, ob diese Entwicklung nicht nur für die Schulzengasse, sondern für den erweiterten Ortskern städtebaulich gewollt sein kann. Spielhallen sind Vergnügungsstätten. Die Ansiedlung von Spielhallen in ehemaligen Ladenlokalen bezeichnet man gemeinhin als "down trading". (Als Mindernutzungen beschriebene Ersatznutzungen in ehemaligen leerstehenden Ge-

schäftsräumen, die zu Veränderungen und Umschichtungen im jeweiligen Geschäftsquartier führen. Das wiederum verursacht einen Frequenzverlust an potentiellen Kunden von Verkaufsgeschäften auf der einen Seite und einen Frequenzanstieg im Umfeld der Mindernutzung wie Z. B. Vergnügungsstätten. Hieraus entwickelt sich ein Imageverlust der Gesamtlage.) Die Polizei beobachtet als Folge dieses Effektes oft eine Zunahme von Ordnungsstörungen im Umfeld dieser Mindernutzungen.

Dieser Entwicklung soll mit planungsrechtlichen Mitteln, einem Bebauungsplan, entgegen getreten werden, um so der Gefahr einer einseitigen Beeinträchtigung der innerörtlichen Nutzungsvielfalt und städtebaulicher Zielsetzung der Ortskernentwicklung entgegen wirken zu können.

Die im Ortskern erreichten städtebauliche Ziele einer Sanierung in den 70er - 90er Jahre, nämlich der Erhalt und die Erweiterung innerörtlicher Wohnstandorte sowie die Steigerung der Attraktivität des Ortskerns als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum sind zu gewährleisten und weiter zu entwickeln.

Vergnügungsstätten widersprechen den Sanierungszielen und beeinträchtigen insbesondere die im gesamten räumlich festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene und gewünschte Wohnnutzung. Insbesondere würden derartige Anlagen auch den Gebietscharakter stören und dem Planungswillen der Gemeinde widersprechen.

Die allgemeine Zulässigkeit nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in Mischgebieten ist beschränkt auf solche Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Außerhalb solcher Teile des Mischgebiets kann eine Vergnügungsstätte nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 6 Abs. 3). Voraussetzung für die allgemeine Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist daher, dass sie innerhalb eines Teils des Mischgebiets errichtet oder eingerichtet werden soll, der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist festzustellen, dass gewerblichen Nutzungen die Wohnnutzung an keiner Stelle weder quantitativ noch qualitativ überwiegen.

Diese Regelung bezweckt vor allem, die nachteiligen Auswirkungen von Vergnügungsstätten auf die Wohnnutzung und andere - insoweit - sensible Nutzungen möglichst zu vermeiden. Das gilt auch und insbesondere für die Schulzengasse und die Hauptstraße.

Das Zulassen von Vergnügungsstätten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes würde die Qualität der Wohnnutzung in erheblichem Maße negativ beeinträchtigen und einschränken. Außerdem wird erwartet, dass die vorherrschende Gebietscharakteristik und die zukünftige Entwicklung insgesamt gestört werden. Insbesondere Kinder und Ältere Menschen haben ein höheres Bedürfnis nach Sicherheit und Schutz in ihren Wohn- und Lebensumgebungen. Dieses wird durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten stark negativ beeinträchtigt.

Der Innerortsbereich mit seinen Geschäften des Einzelhandels bedarf eines besonderen Schutzes, um dem so genannten „Trading-Down- Effekt“ entgegen zu wirken.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird der "Trading Down-Effekt" verstärkt und der Verdrängungsprozess des traditionellen Einzelhandels und seiner Käufer-schichten begünstigt.

Vergnügungsstätten sind – da sie teilweise nicht an die Beschränkungen des Ladenschlussgesetzes gebunden sind, zur Bezahlung höherer Mietpreise bereit und in der Lage.

Gefördert wird die Tendenz der vermehrten Ansiedlung von Vergnügungsstätten durch Leerstände von Ladengeschäften und Gastronomiebetrieben.

Durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, in Verbindung mit deren spezifischen Erscheinungsbildern, führt dies zu einer deutlichen Niveauabsenkung des Gebietes. Die Verhinderung eines "Trading-Down-Effekts" in der Innenstadt soll der Standortsicherung und Aufwertung von Einzelhandel und Dienstleistung dienen. Ebenso sollen

die Ansprüche der Bewohner und Besucher an die Attraktivität des Ortskerns erfüllt und seine Nutzungsvielfalt erhalten bleiben bzw. gefördert werden..

5. **Nutzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Gemäß einer innerörtlichen Gemengelage befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben den Nutzungen wie Wohnen, Handel, Dienstleistung und Gewerbe auch zahlreiche schutzwürdige, öffentliche Einrichtungen und Nutzungen, die durch die Ansiedlung und Einrichtungen von Vergnügungsstätten negative Auswirkungen und Beeinträchtigungen erfahren würden:

- a) .Andreaskirche und evangelischem Dekanat
- b) Jugendmusikschule, Stadtbücherei in der Kreissparkasse
- c) Jugendeinrichtung in der ehemaligen EMK
- d) Seniorenwohnanlage Frère Roger

6. **Abgrenzung des Bebauungsplangebietes**

Die Abgrenzung ist entsprechend dem städtebaulichen Schutzzweck erfolgt. Sie umfasst den besonders schutzwürdigen Ortskern.

7. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und (2a) BauGB) und §§ 1 (9) und 6 BauNVO)**

Durch einen „einfachen Bebauungsplan“ wird für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Mischgebiet festgesetzt in dem Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind.

In den angrenzenden Gebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig, weil dort Wohnnutzung festgesetzt ist bzw. die Wohnnutzung eindeutig überwiegt.

8. **Umweltschützende Belange**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan im bebauten Bereich, eine Umweltverträglichkeitsprüfung, bzw. eine Ausgleichsregelung gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Gemeinde Eningen unter Achalm

Ortsbauamt

20.10.2008/27.01.2009

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt.

Diese Begründung wurde am 18.02.2009 vom Gemeinderat gebilligt und lag dem Satzungsbeschluss vom 18.02.2009 zugrunde.

Eningen unter Achalm, 27.02.2009.

Schweizer

Bürgermeister