

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
19.04.2011

1. Betreff: Beschluss des Vergnügungsstättenkonzepts

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	23.05.2011	öffentlich
2. Gemeinderat	30.05.2011	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat,

1. das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen;
2. die Verwaltung zu beauftragen, die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Änderungen für die Gewerbegebiete und im Bereich der Innenstadt vorzubereiten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
19.04.2011

Betreff: Beschluss des Vergnügungsstättenkonzepts

Sachverhalt/Begründung:

Die Erstellung des Vergnügungsstättenkonzepts dient folgendem strategischem Ziel:

Ziel 6: „Attraktive und wohnliche Gestaltung des öffentlichen Raums und der Gebäude in Offenburg und seinen Stadtteilen, insbesondere in den Entwicklungs- und Sanierungsgebieten, unter Einbeziehung der Bürgerschaft.“

1. Ausgangslage

In Offenburg wurden in letzter Zeit gehäuft Bauanträge für Spielhallen gestellt, insbesondere auch in den Gewerbegebieten der Stadt.

Spielhallen können sich störend auf das Stadtbild oder die Umgebung auswirken. Zu den negativen Effekten zählen beispielsweise negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge auf Grund der hohen Ertragsstärke von Spielhallen, die Verdrängung von anderen Nutzungen wie Einzelhandelsbetrieben und damit die Abwertung von (innerstädtischen) Einkaufslagen bzw. auch die Verdrängung von Gewerbebetrieben in Gewerbegebieten. Oft fügen sich Spielhallen gestalterisch schlecht ins Stadtbild ein (z.B. verklebte Fenster) und führen zu einem Imageverlust des Umfeldes. Diese und weitere Effekte, die auch von anderen Typen von Vergnügungsstätten ausgehen können, sind städtebaulich und stadtentwicklungsplanerisch nicht erwünscht.

2. Bisherige Regelungen zu Vergnügungsstätten in Offenburg

Planungsrechtlich gehören Spielhallen zu den Vergnügungsstätten. Sie sind, sofern keine besonderen Regelungen in einem Bebauungsplan getroffen werden, in Kerngebieten allgemein zulässig und in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig. In Mischgebieten, die gewerblich geprägt sind, sind nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig und in Mischgebieten mit überwiegend Wohnnutzung, besonderen Wohngebieten und Dorfgebieten sind diese ausnahmsweise zulässig. In den anderen Gebietstypen sind Vergnügungsstätten nach der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Seit 1987 ist in Offenburg in der Innenstadt der Bebauungsplan „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ rechtskräftig. Dieser schließt in der gesamten Innenstadt mit Ausnahme der nördlichen Innenstadt (Baublock an der Unionrampe) Spielhallen, Sexshops und Sexkinos aus. Der Bebauungsplan „Vor dem Bahnhof II“ enthält für den Bahnhofsbereich ebenfalls Ausschlüsse von Vergnügungsstätten. Auch andere Bebauungspläne enthalten Festsetzungen zu Vergnügungsstätten, meist Ausschlüsse. In den Gewerbegebieten wurden in der Vergangenheit meist kei-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 19.04.2011
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Beschluss des Vergnügungsstättenkonzepts

ne zusätzlichen Regelungen in Bebauungsplänen getroffen, so dass Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind.

3. Geänderter Umgang mit Vergnügungsstätten

Aufgrund der Häufung von Bauanträgen zu Spielhallen hat die Verwaltung ihre Vorgehensweise im Umgang mit Vergnügungsstätten geändert. Bei Eingang von Bauanträgen zu Spielhallen hat die Verwaltung reagiert und dem Gemeinderat empfohlen, Veränderungssperren und die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen zu beschließen (vgl. Vorlage 139/09 „Gewerbegebiet Elgersweier“, Vorlage 143/09 „Güterbahnhof-Süd“, Vorlagen 4/10 i.V.m. 12/10 „Goethestraße/Galgenfeldsiedlung“). Unter Beteiligung von Stadtplanung, Stadtentwicklung, Recht, Baurecht sowie Gewerbe, Sicherheit und Ordnung und der Polizei wurde eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe gebildet, welche das weitere Vorgehen zu Vergnügungsstätten abgestimmt hat.

Um die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zukünftig stadtweit gezielt steuern zu können, hat die Stadtverwaltung eine Vergnügungsstättenkonzeption für das gesamte Stadtgebiet erstellen lassen. Diese Konzeption soll als Grundlage für die Steuerung von Vergnügungsstätten und hierauf ausgerichtete Bebauungspläne dienen.

4. Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Die Verwaltung hat das Büro Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, mit der Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes beauftragt. Zum Arbeitsstand wurde bereits nichtöffentlich in den Planungsausschüssen am 29.11.2020 (Vorlage 128/10) und am 04.04.2011 (Vorlage 192/10) berichtet.

Das Büro Dr. Acocella hat eine Konzeption für Vergnügungsstätten in der Stadt Offenburg ausgearbeitet. Aufgrund der Ergebnisse der Analyse empfiehlt das Büro folgende Steuerungsmöglichkeiten:

In allen Ortsteilen von Offenburg wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorrangig zum Schutz der Wohnnutzungen und zur Wahrung des Ortsbildes (dörflicher Charakter) empfohlen. In den Mischgebieten der Kernstadt insbesondere in der Nordweststadt und der Oststadt wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen, der Wahrung von Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten (Stadtsanierung, Soziale Stadt) sowie zur Sicherung des Bodenpreisgefüges empfohlen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
19.04.2011

Betreff: Beschluss des Vergnügungsstättenkonzepts

Das Büro Dr. Acocella schlägt weiter vor, in der Innenstadt Vergnügungsstätten künftig nur entlang einem eng umgrenzten Abschnitt der Hauptstraße zwischen Gustav-Rée-Anlage und Rathaus, welcher den Hauptgeschäftsbereich mit den höchsten Bodenrichtwerten darstellt, ausnahmsweise zuzulassen. In diesem Bereich sollen Vergnügungsstätten nur in Ober- und Untergeschossen mit bestimmter nach außen zurückhaltend sichtbarer Gestaltung, sowie mit einem Mindestabstand von 80 m von der nächsten Vergnügungsstätte entfernt, ausnahmsweise zulässig sein.

In der übrigen Innenstadt sollen Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen werden, nur die Unterarten Diskotheken und Tanzlokale sollen in den Kerngebieten ausnahmsweise zulässig sein. In der Innenstadt von Offenburg sind Vergnügungsstätten bisher vor allem in den Innenstadt-Randlagen zu finden, in denen, gemäß den Ausführungen des Büros Dr. Acocella, vermehrt funktionale und strukturelle Defizite zu verzeichnen sind. Diese zeigen sich u.a. in leerstehenden Ladenlokalen sowie durch einen deutlichen qualitativen Angebotsrückgang. Diese funktionalen und strukturellen Defizite, die zu „Trading-Down“-Prozessen führen können, gilt es zu vermeiden, indem Vergnügungsstätten bewusst in die starken und robusten Hauptgeschäftslagen gesteuert werden und in den Randlagen untersagt werden.

Nach der bisherigen Regelung waren in der Offenburger Innenstadt Spielhallen und Erotikkinos nur im Bereich nördliche Hauptstraße/Unionrampe ausnahmsweise zulässig. Dort würde die Zulässigkeit künftig aufgehoben werden, wobei bestehende genehmigte Einrichtungen baurechtlichen Bestandsschutz genießen. Für andere Arten von Vergnügungsstätten war die Regelung in der Offenburger Innenstadt bisher je nach Baublock unterschiedlich, sie soll künftig wie oben dargestellt vereinheitlicht werden.

In allen bestehenden Gewerbegebieten, mit Ausnahme des unten näher erläuterten Bereichs an der Marlsrufer Straße, wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten hauptsächlich zum Schutz der Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und der Gebietstypik empfohlen. Lediglich einzelne eng umgrenzte Typen von Vergnügungsstätten wie Diskotheken sollen aufgrund geringerer Störpotenziale für Gewerbelagen und geringerer Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge weiterhin ausnahmsweise zulässig bleiben. Für eine Ansiedlung sind standortspezifische Nachweise zur Verträglichkeit erforderlich, die u.a. die Aspekte Lärm- und Verkehrsbelastung berücksichtigen.

Im Gewerbegebiet West sind am Standort Marlsrufer Straße Nr. 3a bis 5, einem Bereich, in dem bereits mehrere Vergnügungsstätten bestehen, aufgrund der homogenen Nutzungsstruktur sowie der räumlichen Trennung zum gesamten Gebiet Vergnügungsstätten grundsätzlich verträglich. Das Gebiet stellt bereits heute faktisch ein Sondergebiet „Vergnügungsstätten“ dar. Daher wird vorgeschlagen, zum Schutz der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
19.04.2011

Betreff: Beschluss des Vergnügungsstättenkonzepts

Gewerbebetriebe sowie zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und der Gebietstypik (in Verbindung mit einer konzeptionellen Neuordnung des Gebietes) die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet West durch Ausweisung eines Sondergebiets „Vergnügungsstätten“ auf den bestehenden Standort an der Marler Straße Nr. 3a bis 5 zu beschränken und im übrigen Gewerbegebiet künftig auszuschließen.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 23.05.2011 wird Herr Dr. Acocella seine Vorschläge zur Steuerung von Vergnügungsstätten sowie seine Begründungen zu den Empfehlungen ausführlich vorstellen.

5. Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts

Das Vergnügungsstättenkonzept soll als ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Gemeinderat beschlossen werden. Städtebauliche Entwicklungskonzepte haben keine direkte Rechtswirkung gegenüber Bauherren, sind aber Leitlinien für die Verwaltung beim Umgang mit Bauanträgen. Sie sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Das Vergnügungsstättenkonzept bildet eine Grundlage für die Festsetzungen in den Bebauungsplänen.

Zunächst ist eine Bürgerinformation durch Einstellen des Vergnügungsstättenkonzepts ins Internet und durch Auslage des Konzepts im Bürgerbüro Bauen vorgesehen.

Im Anschluss ist vorgesehen, die betroffenen Bebauungspläne der Stadt Offenburg durch Änderung der Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes anzupassen. Die Verwaltung schlägt vor, zuerst die Bebauungspläne, in denen Gewerbegebiete festgesetzt sind und die Bebauungspläne der Innenstadt zu ändern. Bei diesen Bereichen besteht ein vordringlicher Handlungsbedarf und die Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts ist verhältnismäßig einfach möglich.

1. Gewerbegebiete

Es sollen alle Bebauungspläne, in denen Gewerbegebiete festgesetzt sind, in einem Sammelverfahren geändert werden, so dass zukünftig Vergnügungsstätten in diesen Gebieten unzulässig sind, mit der Ausnahme von Diskotheken, welche zukünftig ausnahmsweise zulässig sein sollen. Dieser Änderungsbeschluss soll in einer der nächsten Sitzungen des Gemeinderates gefasst werden. Für den Bereich „Gewerbegebiet Elgersweier“ ist ein Änderungsverfahren bereits eingeleitet.

2. Bebauungsplan „Auf der Nachtweide“ (Gewerbegebiet West)

Der Bereich Marler Straße 3a bis 5 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“. In diesem Bereich soll zukünftig ein

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
19.04.2011

Betreff: Beschluss des Vergnügungsstättenkonzepts

Sondergebiet „Vergnügungsstätten“ festgesetzt werden. Der Bebauungsplan muss deshalb geändert werden. Ein Änderungsbeschluss aus anderem Anlass liegt bereits vor, die Verwaltung wird prüfen, wie die Änderung in dieses Verfahren integriert werden kann.

3. Bebauungspläne im Bereich der Innenstadt

Der Bebauungsplan „Innenstadt - Ausschluss von Vergnügungsstätten“, welcher einen großen Bereich der Innenstadt abdeckt, soll gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept geändert werden. Außerdem sollen die Bebauungspläne in der Innenstadt, welche durch den Ausschluss bzw. die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesem Bereich betroffen sind, angepasst werden. Dieser Änderungsbeschluss soll in einer der nächsten Sitzungen des Gemeinderates gefasst werden.

Alle anderen Bebauungspläne sollen nach Bedarf, bei Vorliegen eines Bauantrags für eine Vergnügungsstätte in dem jeweiligen Bereich, geändert und somit auf die Ergebnisse des Vergnügungsstättenkonzepts angepasst werden. Dies betrifft vor allem Bebauungspläne, in den Mischgebiete betroffen sind. Das laufende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Goethestraße / Galgenfeldsiedlung“ wird fortgesetzt und auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts sollen Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Es wäre zu aufwändig, in allen unbeplanten Bereichen nach § 34 BauGB ohne konkreten Anlass Bebauungspläne aufzustellen. In diesen Bereichen soll ebenfalls nach Bedarf agiert werden und bei Vorliegen von Bauanträgen für Vergnügungsstätten Bebauungspläne aufgestellt oder, falls erforderlich, Veränderungssperren beschlossen werden.

Vorhandene Vergnügungsstätten genießen im Umfang der erteilten Baugenehmigung Bestandsschutz.

Der Entwurf des Vergnügungsstättenkonzepts wird den Fraktionen zugesendet.