

BEBAUUNGSPLAN NR. 147
„GRABENALLEE –
AUSSCHLUSS VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN“
Gemarkung Offenburg

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

STADT OFFENBURG

APRIL 2015

FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG

301.3110.26.2-147

1. Anlass und Ziele der Planung

Anlass für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans war eine Bauvoranfrage im Jahr 2012 für eine Spielhalle und ein Wettbüro in der Grabenallee 22.

Ziel des zukünftigen Bebauungsplans ist es, Vergnügungsstätten in diesem Bereich auszuschließen und auf diese Weise mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die Entscheidung, Vergnügungsstätten in diesem Bereich künftig auszuschließen, beruht auf dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg.

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg vom 04.05.2011, welches durch den Gemeinderat am 30.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, stellt eine Leitlinie für den Umgang mit Vergnügungsstätten im Stadtgebiet dar.

Das Vergnügungsstättenkonzept zielt darauf ab, Vergnügungsstätten in den Hauptgeschäftslagen der Innenstadt und an einem Standort im Industriegebiet West zuzulassen und an anderen Standorten, wie Innenstadtrandlagen, Stadtteilzentren und Gewerbegebieten auszuschließen (siehe Drucksache 132/11).

Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung während dem Aufstellungsverfahren wurde aus diesem Grund am 26.03.2012 eine Veränderungssperre erlassen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südöstlich der Innenstadt. Die nördliche Abgrenzung des Geltungsbereichs bildet die Grabenallee. Östlich grenzt der Geltungsbereich an den Bahngraben. Im Süden und Südwesten grenzt der Geltungsbereich an den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Im Krummer“. Im Westen bildet die Zähringerstraße die Abgrenzung des Bebauungsplans.

3. Bebauungsplanverfahren

Seit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Grabenallee“, den der Gemeinderat am 26.03.2012 beschlossen hat, hat sich eine Änderung des Baugesetzbuches ergeben, welche die Rechtsgrundlage für die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Gebieten nach § 34 BauGB darstellt. Diese Möglichkeit ist erst durch den neuen § 9 Abs. 2 b BauGB seit 2013 möglich. Zur Verdeutlichung, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der lediglich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt, wird die Bezeichnung des Bebauungsplans in „Grabenallee – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ geändert.

Bei dem Bebauungsplan „Grabenallee – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ handelt es sich um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet, welches bisher als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 b BauGB zum Umgang mit Vergnügungsstätten enthält.

Mit einem solchen Bebauungsplan soll entsprechend dem Gesetzestext entweder eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen, anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, verhindert werden. Mit der Erstellung des Bebauungsplans „Grabenallee – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ werden beide im Gesetz definierten Ziele verfolgt, wie in Kapitel 6.1 erläutert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird, abgesehen von der baulichen Nutzungsart Vergnügungsstätten, weiterhin ausschließlich nach § 34 BauGB beurteilt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Auf die frühzeitige Beteiligung wird verzichtet.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Da der Bebauungsplan keine Art der baulichen Nutzung festsetzt und die in ihm getroffenen textlichen Festsetzungen der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht widersprechen, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

5. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Innenstadt in der Kernstadt Offenburg. Es befindet sich im Norden angrenzend an die Straße Grabenallee und im Osten angrenzend an die Bahntrasse.

In dem Plangebiet befindet sich ein größeres Wohn- und Geschäftshaus (Grabenallee 22-24) direkt an der Grabenallee und mehrere Wohngebäude entlang der Zähringerstraße und der Bahntrasse.

6. Planinhalt

6.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Mit dem zukünftigen Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 2b BauGB festgesetzt, dass Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen sind.

Das unter Punkt 1 genannte Vergnügungsstättenkonzept führt verschiedene Gründe zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in Mischgebieten der Kernstadt auf, welche insbesondere auch die in § 9 Abs. 2b BauGB genannten Zielsetzungen betreffen.

Die Störung und Beeinträchtigung von angrenzenden Wohnfunktionen, wie sie im Plangebiet selbst und in den angrenzenden festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten bestehen, sind gemäß Gutachter weitere Konfliktpunkte, die durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten verhindert werden sollen.

Gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept würden sich in dem betroffenen Bereich neben Nutzungskonflikten mit schützenswerten Wohnnutzungen auch Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, da die Nutzung an einer exponierten Ecklage im Erdgeschoss angesiedelt wäre.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen in Gebieten, in denen Vergnügungsstätten nicht allgemein zulässig sind, besteht laut Gutachter die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da sie in der Lage sind, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen.

7. Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Davon unabhängig sind die betroffenen Umweltbelange in der Bauleitplanung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Bei einem Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB enthält und so der Regelungsinhalt auf eine Nutzungseinschränkung im Bereich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten beschränkt ist, werden keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet.

Es werden keine weiteren Festsetzungen wie etwa zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise vorgenommen. Insofern sind Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und auf Belange des Umweltschutzes nicht zu erwarten.

8. Kosten

Der Stadt Offenburg entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Folgekosten.

Offenburg, den

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin