

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

135/09

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2363
82-2412

Datum:
08.09.2009

1. **Betreff:** 7. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Elgersweier"
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	28.09.2009	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elgersweier“ ist gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

135/09

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Leon Feuerlein	82-2363	08.09.2009
	Ilse Schaumburg	82-2412	

Betreff: 7. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Elgersweier"

Sachverhalt/Begründung:

1. Planungsrechtliche Zulässigkeit sogenannter Vergnügungsstätten

Planungsrechtlich werden unter dem Sammelbegriff „Vergnügungsstätte“ Einrichtungen wie Spielhallen, Spielkasinos, Diskotheken, Nachtlokale, Varietés, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos und Peep-Shows zusammengefasst.

Gemäß Baunutzungsverordnung sind Vergnügungsstätten in durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebieten allgemein zulässig. In Gewerbegebieten sind sie ausnahmsweise zulässig. In Dorfgebieten, Mischgebieten und „Besonderen Wohngebieten“ sind nur Vergnügungsstätten mit nicht störender Größe und Zweckbestimmung zulässig. In den übrigen Baugebieten, darunter auch Industriegebieten, sind Vergnügungsstätten unzulässig.

Die Baunutzungsverordnung eröffnet über die dargestellte allgemeine Regelung hinaus die Möglichkeit, bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe die oben genannte Zulässigkeit im Bebauungsplan zu modifizieren. So können z.B. für einzelne Gewerbegebiete differenzierte, von der oben dargestellten, bundesweit geltenden Regelung abweichende Festlegungen getroffen werden.

Von dieser Sonderregelung hat die Stadt Offenburg in der Vergangenheit bereits Gebrauch gemacht und insbesondere in der gesamten Innenstadt in den dort ausgewiesenen Kerngebieten Vergnügungsstätten durch Bebauungsplan für unzulässig erklärt. Zu beachten ist, dass bei einer Festlegung durch Bebauungsplan bereits bestehende Nutzungen stets Bestandsschutz genießen.

Zu beachten ist allgemein, dass Regelungen in Bebauungsplänen nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden dürfen. Nicht zulässig ist es, z.B. Gründe des Jugendschutzes heranzuziehen. Ein im rechtlichen Sinn nicht ausreichend begründeter Bebauungsplan kann gerichtlich angegriffen werden.

Städtebauliche Gründe für Regelungen zu Vergnügungsstätten können zum Beispiel sein:

- Verdrängung im Gebiet erwünschter anderer Nutzungen durch besonders zahlungskräftige Vergnügungsstätten.
- Drohende negative Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen, die zu einer Abwertung des Gebiets und zu Leerständen führen oder die Wiederbebauung von Brachflächen erschweren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

135/09

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Leon Feuerlein	82-2363	08.09.2009
	Ilse Schaumburg	82-2412	

Betreff: 7. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Elgersweier"

Es ist planungsrechtlich nicht möglich, Vergnügungsstätten bestimmter Arten durch Bebauungspläne stadtweit auszuschließen. Ein solches generelles Verbot bestimmter Arten von Vergnügungsstätten könnte nur der Bundes- oder Landesgesetzgeber vornehmen, nicht jedoch die Stadt Offenburg.

2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“

Im Gewerbegebiet Elgersweier wurde in den letzten Jahren eine zunehmende Anzahl von Vergnügungsstätten eingerichtet; vielfach als Umnutzung von Gewerbebetrieben. Derzeit liegen weitere entsprechende Anträge vor bzw. sind in Aussicht gestellt.

Von Seiten einer sehr großen Anzahl von ansässigen Gewerbebetrieben innerhalb des Gebietes wurden jetzt Bedenken geäußert, dass mit zunehmender Anzahl solcher Ansiedlungen die eigentliche Zweckbestimmung des Gebietes als Gewerbe- und Industriestandort nicht mehr gewährleistet ist. Auch bestehen Bedenken, dass sich das Image des Gebietes bei einer weiteren Konzentration solcher Nutzungen negativ verändern könnte, und hierdurch negative städtebauliche Auswirkungen entstehen können.

Das Gewerbegebiet Elgersweier ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nördlich der Kreuzwegstraße als „Gewerbegebiet“, südlich der Kreuzwegstraße als „Industriegebiet“ ausgewiesen. Dies bedeutet, südlich der Kreuzwegstraße sind bisher Vergnügungsstätten unzulässig. Nördlich der Kreuzwegstraße sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

„Ausnahmsweise zulässig“ bedeutet, dass die Baugenehmigungsbehörde bei der Zulassung über einen Ermessensspielraum verfügt, welche Vergnügungsstätten zugelassen werden sollen. Nicht alle Vergnügungsstätten jeder Größe müssen zugelassen werden. In der Vergangenheit hat sich jedoch gezeigt, dass diese Festlegung durch die Baugenehmigungsbehörde in der Praxis nicht einfach zu handhaben ist, da es Schwierigkeiten bereitet, zu filtern, welche Vergnügungsstätten zugelassen werden und welche nicht.

Aus diesem Grunde soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elgersweier“ geändert werden und dort detaillierte Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen werden, um so die Zweckbestimmung und Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes als Standort für gewerbliche Nutzungen des produzierenden Gewerbes und anderer gewerblicher Nutzungen zu sichern.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

135/09

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Leon Feuerlein	82-2363	08.09.2009
	Ilse Schaumburg	82-2412	

Betreff: 7. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Elgersweier"

In welcher Form im Einzelnen Regelungen erfolgen sollen und rechtlich möglich sind, wird im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Änderungsplanung zu prüfen sein.

Es ist denkbar, dass eine Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im „Gewerbegebiet Elgersweier“ dazu führen wird, dass ein verstärkter Ansiedlungsdruck in anderen Stadtbereichen entsteht. Wie oben dargestellt, ist ein stadtweiter Ausschluss rechtlich nicht möglich. Im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elgersweier“ wird eine stadtweite Betrachtung erforderlich werden, in welchen Bereichen in Offenburg Vergnügungsstätten überhaupt künftig angesiedelt werden können.

Anlage: Übersichtsplan des Bebauungsplangebiets