

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

004/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
20.01.2010

1. **Betreff:** Aufstellung des Bebauungsplans "Goethestraße / Galgenfeldsiedlung"
- 

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	10.03.2010	öffentlich
2. Gemeinderat	29.03.2010	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Für den Bereich „Goethestraße / Galgenfeldsiedlung“ gemäß Anlage 1 ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein qualifizierter Bebauungsplan aufzustellen, der den bestehenden einfachen Bebauungsplan ersetzt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

004/10

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
20.01.2010

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Goethestraße / Galgenfeldsiedlung"

## Sachverhalt/Begründung:

Bei der Stadt Offenburg wurde ein Bauantrag für eine Spielhalle im Erdgeschoss des Gebäudes Rammersweierstr. 20 eingereicht. Es handelt sich um ein Eckgebäude mit einer zurzeit leerstehenden Gaststätte unmittelbar gegenüber der verlängerten Bahnhofs-Südunterführung (siehe Anlage 1).

Durch die Verlängerung der Südunterführung hat dieser Bereich offensichtlich eine neue Lagegunst erhalten. Es ist nicht auszuschließen, dass auch in der Umgebung entsprechende Anträge eingereicht werden.

An dieser Stelle, dem „Osteingang“ der Stadt Offenburg für die Bahnreisenden, ist die Ansiedlung von Spielhallen aus Sicht der Stadtplanung unerwünscht, da sie zu erheblichen negativen städtebaulichen Wirkungen führen würde.

Im vom Gemeinderat beschlossenen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Hieraus wird bereits deutlich, dass dieser Bereich nicht für Spielhallen vorgesehen ist. Bei einer Ansiedlung von Spielhallen wären negative Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet zu befürchten.

Auch sind an diesem zentralen Punkt am Osteingang des Bahnhofs andere Nutzungen, insbesondere der Nahversorgung, wie z.B. Bäcker, Zeitschriftenhandel oder Café, erwünscht. Diese Nutzungen drohen durch die Ansiedlung von Spielhallen, die erfahrungsgemäß besonders hohe Mieten zahlen können, verdrängt bzw. gar nicht erst möglich zu werden.

Die Ansiedlung von Spielhallen an dieser Stelle würde auch dem allgemeinen städtebaulichen Ziel einer Aufwertung des Bahnhofsbereichs widersprechen.

Der beantragte Spielhallenstandort liegt innerhalb des Bebauungsplans „Am Rittweg, Galgenfeld, Auf dem Nussbuckel“ aus dem Jahr 1909. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ nach dem Badischen Ortsstraßengesetz, in dem entsprechend damaliger Praxis nur Baufluchten ausgewiesen sind, aber die zulässigen Nutzungsarten nicht geregelt sind.

Gegenwärtig ist die Zulässigkeit von Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren innerhalb dieses Planes daher danach zu beurteilen, ob dieser Bereich nach seinem tatsächlichen Gebietscharakter als Wohngebiet oder als Mischgebiet einzustufen ist. Zwar überwiegt in der Umgebung Wohnnutzung, es sind aber auch Büronutzungen wie z.B. das Finanzamt vorhanden. Ohne die Ausweisung einer Nutzungsart im Bebauungsplan besteht daher eine rechtliche Unsicherheit, ob die Umgebung als Wohngebiet einzustufen ist, in dem keine Spielhallen zulässig sind, oder als Misch-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

004/10

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
20.01.2010

---

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Goethestraße / Galgenfeldsiedlung"

---

gebiet.

Der bestehende einfache Bebauungsplan soll daher im Bereich „Goethestraße/ Galgenfeldsiedlung“ (siehe Anlage 1) durch einen sogenannten „qualifizierten Bebauungsplan“ nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ersetzt werden, der die dort zulässige Nutzungsart entsprechend dem Flächennutzungsplan als Wohn- bzw. nach Prüfung in Randbereichen auch als Mischgebiet festlegt, und Spielhallen ausschließt.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) ohne Umweltbericht aufgestellt werden, da er einen bereits bebauten Bereich umfasst.

Im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss soll auch eine Veränderungssperre beschlossen werden (Drucksache 12/10).

Die Bebauungsplanänderung soll durchgeführt werden, wenn dies zeitlich im Rahmen bestehender Prioritäten bezüglich anderer noch abzuschließender Planungen möglich ist.

Die Verwaltung bereitet derzeit die Erstellung eines stadtweiten Konzepts vor, das empfiehlt, wo künftig solche Einrichtungen noch zugelassen werden sollen, und wo sie durch Bebauungspläne aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden sollen. Auf der Grundlage dieses Konzepts können dann sämtliche Bebauungspläne hinsichtlich eines Ausschlusses von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten überprüft werden.

Anlage:

Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Goethestraße / Galgenfeldsiedlung“