

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

132/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
17.08.2011

1. **Betreff:** Bebauungsplan "Innenstadt - Ausschluss von Vergnügungsstätten", 1. Änderung, "Innenstadt - Teilbereich III", 3. Änderung und "Rathaus / Neuer Marktplatz", 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	21.09.2011	öffentlich
2. Gemeinderat	24.10.2011	öffentlich

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

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
2. Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Innenstadt – Teilbereich III“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
3. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rathaus / Neuer Marktplatz“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

132/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 17.08.2011
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan "Innenstadt - Ausschluss von Vergnügungsstätten", 1. Änderung, "Innenstadt - Teilbereich III", 3. Änderung und "Rathaus / Neuer Marktplatz", 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 5: „Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.“
- Ziel 6: „Attraktive und wohnliche Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Gebäude in Offenburg und seinen Stadtteilen, insbesondere in den Entwicklungs- und Sanierungsgebieten, unter Einbeziehung der Bürgerschaft.“

### 2. Anlass der Planung

Der Gemeinderat hat im Herbst 2010 beschlossen, ein Vergnügungsstättenkonzept aufstellen zu lassen, in welchem das gesamte Gemeindegebiet auf Eignung für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu untersuchen war.

In der Sitzung vom 30.05.2011 hat der Gemeinderat das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die Stadt Offenburg beschlossen (Drucksache 64/11).

Das beschlossene Vergnügungsstättenkonzept sieht für den Bereich der Innenstadt einen anderen Umgang mit Vergnügungsstätten vor wie die bisherige Regelung. Um die Empfehlungen des Gutachters nun in Planungsrecht umwandeln zu können, werden in einem ersten Schritt die betroffenen Bebauungspläne der Innenstadt geändert.

### 3. Geltungsbereiche und bisherige Festsetzungen

a. Bebauungsplan „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen“

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Saarlandstraße, im Nordosten durch die Hauptstraße und die Unionrampe, im Osten durch die Lange Straße begrenzt. Im Südosten stellt die Gerberstraße und im Südwesten die Kreuzkirch-/ Kornstraße die Grenze des Geltungsbereiches dar. Die westliche Begrenzung des Geltungsbereiches stellen die Kittelgasse, der Zwingerpark und Zwingerplatz sowie die Okenstraße dar.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

132/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 17.08.2011
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan "Innenstadt - Ausschluss von Vergnügungsstätten", 1. Änderung, "Innenstadt - Teilbereich III", 3. Änderung und "Rathaus / Neuer Marktplatz", 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss

Der bisher gültige Geltungsbereich umfasst außerdem einen Teil des Mühlbachareals, welcher sich von der Hauptstraße bis zur Wilhelm-Bauer-Straße erstreckt. Bisher waren Spielhallen im gesamten Geltungsbereich bis auf den Baublock Hauptstraße / Unionrampe / Gustav-Ree-Anlage, wo sie ausnahmsweise zulässig waren, ausgeschlossen.

## b. Bebauungsplan „Innenstadt – Teilbereich III“

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Gerberstraße, im Osten durch die Gymnasiumstraße, im Süden durch die Stadtmauer und im Westen durch die Hauptstraße begrenzt.

Bisher waren Vergnügungsstätten in den Kerngebieten des Geltungsbereiches allgemein zulässig.

## c. Bebauungsplan „Rathaus / Neuer Marktplatz“

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten durch die Kornstraße, im Norden durch die Kreuzkirchstraße im Osten durch die Hauptstraße und im Süden durch die Kittelgasse begrenzt.

Bisher waren Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

## 4. Ziele der Planung

Das Vergnügungsstättenkonzept empfiehlt, Vergnügungsstätten vorrangig in den Hauptgeschäftslagen der Innenstadt und an einem Standort im Industriegebiet West zuzulassen und an anderen Standorten (Innenstadtrandlagen, Stadtteilzentren, Gewerbegebiete) auszuschließen. Dies hat folgenden Hintergrund:

Gemäß den Ausführungen des Gutachters sind Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Offenburg vor allem in den Randbereichen der Hauptgeschäftslagen zu finden, in denen vermehrt funktionale und strukturelle Defizite zu verzeichnen sind. Die Hauptgeschäftslagen (Hauptstraße, Fischmarkt, Steinstraße) sind hingegen relativ stabil und weisen eine nur geringe Leerstandsquote auf. Vergnügungsstätten sind in diesen starken Lagen nicht zu finden.

Nutzungskonflikte in Innenstadtrandlagen und sonstigen Lagen, die zu Trading-Down-Prozessen führen können, gilt es nun dadurch zu vermeiden, indem Vergnügungsstätten vorzugsweise in den starken und robusten Hauptgeschäftslagen zugelassen werden sollen. Der strukturell stärkste Bereich in Offenburg befindet sich

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

132/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 17.08.2011
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan "Innenstadt - Ausschluss von Vergnügungsstätten", 1. Änderung, "Innenstadt - Teilbereich III", 3. Änderung und "Rathaus / Neuer Marktplatz", 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss

in der Hauptstraße, was sich auch in der Bodenrichtwertkarte niederschlägt. In diesem Bereich, zwischen Wasserstraße / Alte Lange Straße sowie Kreuzkirchstraße / Fischmarkt, in dem Vergnügungsstätten zukünftig ausnahmsweise zugelassen werden sollen, können Spielhallenhäufungen durch Abstandsregelungen zukünftig verhindert werden. Auch das Potenzial für die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten wird dadurch deutlich minimiert.

Hinsichtlich der weiteren Störpotenziale von Vergnügungsstätten hat der Gutachter für Offenburg festgestellt, dass die größten Auswirkungen von Nutzungen aus der Erdgeschosszone ausgehen, da sie hier funktionale Brüche erzeugen, die es in einer Hauptgeschäftslage insbesondere bei einer durchgehenden Schaufensterfront und Ladenzeile zu vermeiden gilt.

Zur besseren Verträglichkeit sollen Vergnügungsstätten daher nur in den Ober- und Untergeschossen innerhalb des Ansiedlungsbereichs (Bereich mit den höchsten Bodenwerten) bei Einhaltung der Mindestabstände zur nächsten bestehenden Vergnügungsstätte ausnahmsweise zugelassen werden. Dieser Bereich betrifft Teile der Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen“ und „Rathaus / Neuer Marktplatz“.

In den übrigen Kerngebieten sollen gemäß den Empfehlungen des Gutachters Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Nur die Unterart Diskothek und Tanzlokal soll ausnahmsweise zulässig sein. Diese Festsetzung betrifft alle drei Änderungen der Bebauungspläne.

In allen anderen Gebieten der Innenstadt (Mischgebiete, besondere Wohngebiete) sollen Vergnügungsstätten zukünftig gemäß den Empfehlungen des Gutachters ausgeschlossen werden.

Die Bebauungspläne sollen geändert und so den Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes angepasst werden. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ soll im Bereich westlich des Mühlbachs eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes durchgeführt werden, da der bestehende einfache Bebauungsplan hier durch den in Aufstellung befindlichen qualifizierten Bebauungsplan „Kinzigvorstadt – Wiede Teilbereich 3“ ersetzt werden soll (siehe auch Drucksache 098/10). Außerdem soll der Bebauungsplan bezüglich der Gemeinbedarfsnutzungen an den tatsächlichen Bestand angepasst werden. Die nicht mehr vorhandenen Gemeinbedarfsflächen wie beispielsweise die der „Deutschen Post“, sind bei der 1. Änderung des Bebauungsplans in andere Baugebiete zu integrieren.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

132/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
17.08.2011

---

Betreff: Bebauungsplan "Innenstadt - Ausschluss von Vergnügungsstätten", 1. Änderung, "Innenstadt - Teilbereich III", 3. Änderung und "Rathaus / Neuer Marktplatz", 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss

---

## 5. Verfahren

Die Bebauungsplanänderungen sollen im Verfahren nach § 2 BauGB erfolgen. Gemäß diesem Verfahren wird eine zweistufige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Den nächsten Verfahrensschritt stellt die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung dar. Im Anschluss kann die Offenlage durch den Gemeinderat beschlossen werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen“
2. Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt – Teilbereich III“
3. Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rathaus / Neuer Marktplatz“
4. Bereich, in dem künftig Vergnügungsstätten in Ober- und Untergeschossen ausnahmsweise zugelassen werden sollen
  - a) Auszug aus Vergnügungsstättenkonzept, S. 73
  - b) Übersichtsplan