

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Karaca, Cennet

Tel. Nr.:
82-2352
82-2410

Datum:
13.10.2011

-
1. Betreff: Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 147
"Güterbahnhof-Nord 2" - Beschluss
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	28.11.2011	öffentlich
2. Gemeinderat	19.12.2011	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147
„Güterbahnhof-Nord 2“ wird eine Satzung über eine Veränderungssperre gemäß
§ 14 und 16 BauGB beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Karaca, Cennet

Tel. Nr.:
82-2352
82-2410

Datum:
13.10.2011

Betreff: Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 147
"Güterbahnhof-Nord 2" - Beschluss

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 und Ziel der Planung

Der Gemeinderat hat am 11.10.2010 beschlossen, den Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“ aufzustellen (siehe Drucksache Nr. 080/10). Das Plangebiet liegt im Bereich des Güterbahnhofsareals. Die Flächen innerhalb des Plangebiets wurden bereits durch die Aurelis an einen ortsansässigen Gewerbebetrieb verkauft.

Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung während der Planbearbeitung und dem Aufstellungsverfahren soll eine Veränderungssperre erlassen werden. Anlass der Veränderungssperre ist eine vorliegende Bauvoranfrage für eine Spielhalle. Mit dem Beschluss einer Veränderungssperre können innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab der erstmaligen Zurückstellung einer Bauvoranfrage, die hier am 18.08.2011 erfolgt ist, diejenigen Veränderungen verhindert werden, die die Planung für das Gebiet beeinträchtigen oder unmöglich machen würden (mit Verlängerungsmöglichkeit bis zu zwei weiteren Jahren).

Ein Ziel des zukünftigen Bebauungsplanes ist es, Vergnügungsstätten in diesem Bereich auszuschließen. Die Entscheidung Vergnügungsstätten in diesem Gebiet künftig auszuschließen, beruht auf den Empfehlungen des „Gutachtens zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Offenburg“ vom 04.05.2011. In diesem Gutachten, welches durch den Gemeinderat am 30.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde und eine Leitlinie für den Umgang mit Vergnügungsstätten in Offenburg darstellt, lautet die Begründung für die Empfehlung, Vergnügungsstätten in den gewerblichen Gebieten auszuschließen, wie folgt:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Karaca, Cennet

Tel. Nr.:
82-2352
82-2410

Datum:
13.10.2011

Betreff: Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 147
"Güterbahnhof-Nord 2" - Beschluss

„Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit, besteht die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da sie in der Lage sind, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Es sind auch weitere Konfliktpunkte wie z.B. die Störungen von angrenzenden Wohnfunktionen zu beachten.“

Gemäß dem Gutachter wird die weitere Entwicklung des Standortes Güterbahnhof-areal in erster Linie durch die zukünftige Nutzung der früheren Bahnflächen östlich der Okenstraße bestimmt. Die Flächenreserven bieten die Chance einer Stabilisierung und Stärkung der gewerblichen Nutzung. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist hinsichtlich der Entwicklungsperspektiven nicht verträglich.

Die Veränderungssperre ist erforderlich, um diese zu befürchtenden städtebaulich unerwünschten Entwicklungen während der Planaufstellung zu verhindern.

Der Geltungsbereich umfasst den künftig vorgesehenen Gesamtbereich des Bebauungsplanes „Güterbahnhof-Nord 2“. Er ist aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich.

Anlagen:

1. Übersichtsplan zur Veränderungssperre
2. Erlass einer Veränderungssperre – Satzung -