

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

002/15

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.01.2015

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2 - Ausschluss von Vergnügungsstätten" in Bohlsbach - Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	02.03.2015	öffentlich
2. Gemeinderat	23.03.2015	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Für den Bereich „Güterbahnhof-Nord 2“ wird zunächst ein einfacher Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2 – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ aufgestellt. Ein qualifizierter Bebauungsplan ist zu einem späteren Zeitpunkt aufzustellen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Güterbahnhof-Nord 2 – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ in Bohlsbach mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

002/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.01.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2 - Ausschluss von
Vergnügungsstätten" in Bohlsbach - Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage bereitet den Offenlagebeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2 – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ in Bohlsbach vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient allein dem Zweck, Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich auszuschließen.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.
- Ziel 6: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

3. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Regelung von Vergnügungsstätten war eine Bauvoranfrage für eine Spielhalle im Bereich des zukünftigen Bebauungsplans im Jahr 2011. Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hatte bereits am 11.10.2010 beschlossen, den Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“ aufzustellen, um auch im nördlichen Bereich des Güterbahnhofsareals die zukünftig zulässigen Nutzungen verbindlich zu regeln. Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung während dem Aufstellungsverfahren wurde am 19.12.2011 eine Veränderungssperre erlassen. Insbesondere aufgrund der noch bestehenden eisenbahnrechtlichen Widmung und damit verbundener planerischer und rechtlicher Fragestellungen konnte das beabsichtigte qualifizierte Bebauungsplanverfahren noch nicht weiter fortgeführt werden. Zunächst soll daher ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2b Baugesetzbuch (BauGB) zum Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgestellt werden. Es handelt sich dabei um ein neues Rechtsinstrument, dass durch eine Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2013 eingeführt wurde. Ein qualifizierter Bebauungsplan soll zu einem späteren Zeitpunkt aufgestellt werden.

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 Gebiet künftig auszuschließen, beruht auf dem durch einen Gutachter erstellten Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg. Dieses Konzept wurde durch den Gemeinderat am 30.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

002/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.01.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2 - Ausschluss von
Vergnügungsstätten" in Bohlsbach - Offenlagebeschluss

BauGB beschlossen und stellt eine Leitlinie für den Umgang mit Vergnügungsstätten in Offenburg dar.

4. Städtebauliches Konzept

Mit dem zukünftigen Bebauungsplan soll gemäß § 9 Abs. 2b BauGB festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen sind. Die Unterart Diskothek / Tanzcafé kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Das unter Punkt 3 genannte Vergnügungsstättenkonzept führt verschiedene Gründe zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten auf, welche insbesondere auch die in § 9 Abs. 2b BauGB genannten Zielsetzungen betreffen.

Gemäß dem Gutachter wird die weitere Entwicklung des Standortes Güterbahnhof (Plangebiet) in erster Linie durch die zukünftige Nutzung der früheren Bahnflächen bestimmt. Die Flächenreserven bieten die Chance einer Stabilisierung und Stärkung der vorhandenen gewerblichen Nutzung. Eine Besonderheit im Bereich des zukünftigen Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2 – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ stellt der bestehende Bahnanschluss dar, durch welchen das Gebiet vor allem für die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbes geeignet ist und über eine im Stadtgebiet Offenburg nahezu einmalige Infrastruktur verfügt. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde aus diesem Grund eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets darstellen.

Die Störung und Beeinträchtigung von angrenzenden Wohnfunktionen, wie sie in unmittelbarer Nähe des Plangebiets auf der westlichen Seite der Bundesstraße 3 im festgesetzten Mischgebieten und einem Allgemeinen Wohngebiet bestehen, sind gemäß Gutachter weitere Konfliktpunkte, die durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten verhindert werden sollen. 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.

Der Gutachter empfiehlt weiter, die Unterarten Diskotheken / Tanzlokale in dem zukünftigen Bebauungsplan ausnahmsweise zuzulassen. Der Störgrad von Diskotheken / Tanzlokale auf Gewerbelagen sei geringer als bei anderen Vergnügungsstätten. Wie im Gutachten dargestellt, haben Diskotheken und Tanzlokale in der Regel keine Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge, außerdem haben Gewerbelagen eine geringe Lärmsensibilität.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

002/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.01.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2 - Ausschluss von
Vergnügungsstätten" in Bohlsbach - Offenlagebeschluss

5. Bebauungsplanverfahren

Bei dem Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2 – 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 enthält. In dem künftigen Bebauungsplan wird entsprechend § 9 Abs. 2 b BauGB nur der Umgang mit Vergnügungsstätten geregelt.

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 „Güterbahnhof-Nord 2 – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ werden beide im Gesetz definierten Ziele verfolgt.

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

6. Weiteres Verfahren

Als nächster Schritt im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Güterbahnhof – Nord 2 – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ soll nach Beschluss der Offenlage durch den Gemeinderat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 BauGB durchgeführt werden.

7. Ortschaftsrat

Über das Ergebnis der Beratung im Ortschaftsrat wird in der Sitzung des Planungsausschusses berichtet.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich
2. Bebauungsplan – textliche Festsetzungen (Entwurf)
3. Begründung