

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/15

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:
09.04.2015

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 147 "Grabenallee - Ausschluss von Vergnügungsstätten" - Offenlagebeschluss
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	18.05.2015	öffentlich
2. Gemeinderat	29.06.2015	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Entwurf des Bebauungsplans „Grabenallee – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
09.04.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 147 "Grabenallee - Ausschluss von Vergnügungsstätten" - Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage bereitet den Offenlagebeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grabenallee – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ 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 und ein Wettbüro in der Grabenallee 22 im Jahr 2012.

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 Bereich künftig auszuschließen, beruht auf dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg.

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg vom 04.05.2011, welches durch den Gemeinderat am 30.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, stellt eine Leitlinie für den Umgang mit Vergnügungsstätten im Stadtgebiet dar.

Das Vergnügungsstättenkonzept zielt darauf ab, Vergnügungsstätten in den Hauptgeschäftslagen der Innenstadt und an einem Standort im Industriegebiet West zuzulassen und an anderen Standorten, wie Innenstadtrandlagen, Stadtteilzentren und Gewerbegebieten auszuschließen (siehe Drucksache 132/11).

Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung während dem Aufstellungsverfahren wurde aus diesem Grund am 26.03.2012 eine Veränderungssperre erlassen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 09.04.2015
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 147 "Grabenallee - Ausschluss von Vergnügungsstätten" - Offenlagebeschluss

4. Städtebauliches Konzept

Mit dem zukünftigen Bebauungsplan soll gemäß § 9 Abs. 2b BauGB festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen sind.

Das unter Punkt 3 genannte Vergnügungsstättenkonzept führt verschiedene Gründe zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in Mischgebieten der Kernstadt auf, welche insbesondere auch die in § 9 Abs. 2b Nr. 1 BauGB genannte Zielsetzung betrifft.

Die Störung und Beeinträchtigung von angrenzenden Wohnfunktionen, wie sie im Plangebiet selbst und in den angrenzenden festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten bestehen, sind gemäß Gutachter weitere Konfliktpunkte, die durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten verhindert werden sollen.

Gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept würden sich in dem betroffenen Bereich neben Nutzungskonflikten mit schützenswerten Wohnnutzungen auch Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, da die Nutzung an einer exponierten Ecklage im Erdgeschoss angesiedelt wäre.

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.

5. Bebauungsplanverfahren

Seit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Grabenallee“, den der Gemeinderat am 26.03.2012 beschlossen hat, hat sich eine Änderung des Baugesetzbuches ergeben, welche die Rechtsgrundlage für die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Gebieten nach § 34 BauGB darstellt. Diese Möglichkeit ist erst durch den neuen § 9 Abs. 2 b BauGB seit 2013 möglich. Zur Verdeutlichung, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der lediglich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt, wird die Bezeichnung des Bebauungsplans in „Grabenallee – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ geändert.

Bei dem Bebauungsplan „Grabenallee – 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 zum Umgang mit Vergnügungsstätten enthält.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/15

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Mahle, Britta	82-2352	09.04.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 147 "Grabenallee - Ausschluss von Vergnügungsstätten" - Offenlagebeschluss

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 „Grabenallee – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ wird das erste im Gesetz genannte Ziel 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 „Grabenallee – 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.

Anlagen:

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