



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/17

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.10.2017

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 160 "Turmgasse / Seestraße - Ausschluss von Vergnügungsstätten" in Offenburg, Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	11.12.2017	öffentlich
2. Gemeinderat	18.12.2017	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 160 „Turmgasse / Seestraße – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ in Offenburg wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. Nr. 160 „Turmgasse / Seestraße – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ in Offenburg wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 160 "Turmgasse / Seestraße - Ausschluss von Vergnügungsstätten" in Offenburg, Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage bereitet den Offenlagebeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Turmgasse / Seestraße – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dem Zweck, Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich auszuschließen und so das vom Gemeinderat beschlossene Vergnügungsstättenkonzept umzusetzen.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des strategischen Ziels:

- Ziel A2: „Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.“

3. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Regelung von Vergnügungsstätten war ein Bauantrag für die Errichtung eines Wettbüros im Erdgeschoss des Gebäudes Hauptstraße 29 aus dem Jahr 2016.

Ziel des zukünftigen Bebauungsplans ist es, Vergnügungsstätten in diesem Bereich und in seiner Umgebung 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, das 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).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 160 "Turmgasse / Seestraße - Ausschluss von Vergnügungsstätten" in Offenburg, Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss

Das Grundstück Hauptstraße 29 liegt bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen“. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“, der nur die Art der Nutzung regelt. Dieser Bebauungsplan aus dem Jahr 1987 schließt bereits jetzt Spielhallen in diesem Bereich aus, jedoch keine Wettbüros.

Der Gemeinderat hat bereits am 24.10.2011 einen Aufstellungsbeschluss für die Anpassung dieses Bebauungsplans an das Vergnügungsstättenkonzept gefasst (Beschlussvorlage Nr. 132/11). Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung während dem Aufstellungsverfahren wurde aus diesem Grund am 27.04.2016 eine Veränderungssperre für das Grundstück Hauptstraße 29 erlassen (Beschlussvorlage Nr. 045/16).

Auf Grund noch zu klärender rechtlicher und planerischer Fragestellungen in Zusammenhang mit dem neuen Landesglücksspielgesetz konnte das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 105 „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ bisher noch nicht abgeschlossen werden.

Da dieser Bebauungsplan darüber hinaus einen sehr ausgedehnten Geltungsbereich umfasst, soll jetzt zunächst ein gesonderter Bebauungsplan „Turmgasse / Seestraße – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ aufgestellt werden, um für diesen Teilbereich, in dem ein konkretes Handlungserfordernis besteht, zeitnah eine klare Rechtsgrundlage zu erhalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nicht nur den Bereich der Veränderungssperre für das Grundstück Hauptstraße 29, sondern wird erweitert, um für umliegende Bereiche, in denen ebenfalls negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten drohen würden, die Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes entsprechend zu sichern.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Innenstadt. Die nördliche Abgrenzung des Geltungsbereichs bildet die Gustav-Ree-Anlage und die Okenstraße. Westlich grenzt der Geltungsbereich an den Zwingerplatz und Okenstraße. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Alte Lange Straße und die Wasserstraße. Im Osten bildet die Lange Straße die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes.

5. Städtebauliches Konzept

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen“ von 1987 regelt die Zulässigkeit von Spielhallen und Sexkinos als Unterarten der Vergnügungsstätte. Es wurden bisher keine

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 160 "Turmgasse / Seestraße - Ausschluss von Vergnügungsstätten" in Offenburg, Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss

Vergnügungsstätten allgemein, also als Nutzungsart ausgeschlossen. Weitere Unterarten von Vergnügungsstätten wurden ebenfalls nicht ausgeschlossen, wohl auch deshalb, weil z.B. Wettbüros zu dieser Zeit noch nicht verbreitet waren.

Mit dem zukünftigen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen sind.

Das Vergnügungsstättenkonzept führt verschiedene Gründe zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in Mischgebieten und besonderen Wohngebieten der Kernstadt auf, unter anderem die Vermeidung einer Beeinträchtigung schutzbedürftiger Anlagen, wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten.

Die Störung und Beeinträchtigung von angrenzenden Wohnfunktionen, wie sie im Plangebiet selbst und in den angrenzenden festgesetzten Misch- und besonderen 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. Zusätzlich wäre hier die Nutzung an einer exponierten Ecklage im Erdgeschoss angesiedelt.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten 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.

Entsprechend dem bisher geltenden Bebauungsplan „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ soll auch der künftige Bebauungsplan für den Bereich Turmgasse / Seestraße als sogenannter „einfacher Bebauungsplan“ aufgestellt werden, der nur die Art der Nutzung regelt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung (Geschosszahl, Gebäudehöhe) und andere Aspekte ist damit auch künftig auf der Grundlage von § 34 BauGB (Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich) zu beurteilen.

Das gesamte Gebiet wurde hinsichtlich der Nutzungen in den einzelnen Gebäuden untersucht. Aufgrund der Bestandssituation wird in den Bereichen östlich der Hauptstraße der bisher als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzte Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dies wird aufgrund der Mischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe in diesem Teil des Gebietes festgesetzt. Mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI) wird somit dem Bestand in diesem Bereich Rechnung getragen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 160 "Turmgasse / Seestraße - Ausschluss von Vergnügungsstätten" in Offenburg, Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss

Für das Mischgebiet östlich der Hauptstraße bedarf es aufgrund seiner genehmigten und vorhandenen Nutzungen keiner Änderung. Auch die Gebiete westlich der Hauptstraße werden nicht geändert. Dem Bestand wird auch in diesen Gebieten durch die bereits bestehenden festgesetzten Gebietskategorien gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weiterhin Rechnung getragen. Hier befinden sich ein allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI) und ein Kerngebiet (MK).

6. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Turmgasse / Seestraße – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im so genannten beschleunigten Verfahren geändert. Dieses Verfahren findet Anwendung bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes 105 „Ausschluss von Vergnügungsstätten und anderen Nutzungen“, der in diesem Bereich entsprechend aufgehoben und ersetzt wird.

7. 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 (Entwurf)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung