

**BEBAUUNGSPLAN NR. 160**  
**„TURMGASSE / SEESTRAÙE–**  
**AUSSCHLUSS VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN“**  
**Gemarkung Offenburg**

**BEGRÜNDUNG**

**ENTWURF**

**STADT OFFENBURG**

**16.10.2017**

**FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG**

**301.3110.26.2-160**

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

Anlass für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans war ein Bauantrag für die Errichtung eines Wettbüros im Erdgeschoss des Gebäudes Hauptstraße 29 aus dem Jahr 2016.

Ziel der Änderung 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, 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).

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nicht nur den Bereich der Veränderungssperre für das Grundstück Hauptstraße 29, sondern wird entsprechend erweitert, um für umliegende Bereiche die Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes für die Baugebiete und verschiedenste Einrichtungen (vgl. Kap. 6.1) entsprechend zu sichern.

## **2. 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.

## **3. 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.

Bei dem Bebauungsplan „Turmgasse / Seestraße – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ handelt es sich um eine Neuaufstellung eines einfachen Bebauungsplans in

einem Gebiet, das bisher im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes 105 „Innenstadt - Ausschluss von Vergnügungsstätten und anderen Nutzungen“ lag. Allgemeines Planungsziel für den nun vorliegenden Bebauungsplan ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gebiet und die damit verbundene Sicherung der bestehenden städtebaulichen Struktur und anderer Entwicklungsmöglichkeiten, so dass die geplante Maßnahme als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ bewertet wird.

Durch notwendige Anpassungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gebiet und die Anpassung der Baugebietskategorien an den Bestand, was durch marginale Änderungen erfolgt, wird der vorhandene Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt. Somit wird der Zweck verfolgt, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich zu sichern und diese nur in wenigen Beziehungen zu ändern.

Daher wird bezüglich der Baugebietskategorie der Bestand abgebildet. Sofern ein Neubauvorhaben beantragt wird, wird dieses wie bisher auch, gemäß der BauNVO beurteilt.

Folgende Änderungen im Vergleich zum vorherigen Bebauungsplan sind vorgesehen:

1. Aufgrund der Bestandssituation wird in den Bereichen östlich der Hauptstraße der bisher als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzte Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Bei einer Prüfung vor Ort wurde in dem Teil des Bebauungsplanes der bisher als besonderes Wohngebiet festgesetzt war, eine Mischung von Wohnen in einigen Obergeschossen und Gewerbe in der Erdgeschosszone und einigen Obergeschossen vorgefunden. So wird aufgrund der Mischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe im Gebiet, mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI) dem Bestand in diesem Bereich Rechnung getragen.
2. Der Bebauungsplan regelt die Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ im Mischgebiet. Damit sollen nicht wie bisher, nur einzelne Unterarten von Vergnügungsstätten, sondern alle Vergnügungsstätten geregelt werden.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans „Turmgasse / Seestraße – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ werden die im Vergnügungsstättenkonzept definierten Ziele verfolgt, wie in Kapitel 6.1 erläutert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird, abgesehen von der baulichen Nutzungsart Vergnügungsstätte, weiterhin gemäß den allgemeinen Regelungen der BauNVO beurteilt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne weitere Vorprüfungen aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von 13.962,85 m<sup>2</sup>, die als Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) festgesetzt wird. Damit liegt der Wert unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> für die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens.

Ferner wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere

Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Dieses Verfahren dient ausschließlich der Verhinderung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Insofern ist insbesondere kein sachlicher Zusammenhang mit anderen aktuell durchgeführten Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung innerhalb der Stadt Offenburg zu erkennen, da es sich dort vor allem um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt.

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht vorliegen dürfen. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches in der Innenstadt von Offenburg ist eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete nicht zu befürchten. Auch liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Belange des Artenschutzes berührt werden (siehe Kapitel 7).

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

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.

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet (WA), Kerngebiet (MK) und Mischgebiet (MI) fest. Der Flächennutzungsplan stellt in dem Bereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

#### **5. Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von Offenburg. Es grenzt im Westen an die Okenstraße und den Zwingerplatz, im Norden an die Gustav-Ree-Anlage und an die Okenstraße. Östlich grenzt es an die Lange Straße und im Süden an die Wasserstraße und deren Verlängerung die Alte Lange Straße.

In dem Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Einzelhandelsbetriebe.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

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 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 unter Punkt 1 genannte Vergnügungsstättenkonzept führt verschiedene Gründe zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in Mischgebieten und besonderen Wohngebieten der Kernstadt auf, wie die 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, da die Nutzung an einer exponierten Ecklage im Erdgeschoss angesiedelt wäre.

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.

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. 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 weiterhin auch in diesen Gebieten durch die bereits bestehenden festgesetzten Gebietskategorien gem. BauNVO weiterhin Rechnung getragen. Hier befinden sich ein allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI) und ein Kerngebiet (MK).

## **7. Umweltbelange**

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Daher wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Davon unabhängig sind die betroffenen Umweltbelange in der Bauleitplanung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Der Regelungsinhalt beschränkt sich auf eine Nutzungseinschränkung im Bereich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie der Änderung der Gebietstypologie südlich der Turmgasse von besonderes Wohngebiet (WB) in Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK) in Mischgebiet (MI) sowie die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes in Richtung Osten um wenige Grundstücke.

Es werden keine weiteren Festsetzungen wie etwa zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise vorgenommen. Insofern sind Belange des Umweltschutzes berücksichtigt. Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt, die nicht schon bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, sind ausgeschlossen.

## **8. Kosten**

Der Stadt Offenburg entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Folgekosten.

Offenburg, den

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin