



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

052/21

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:

18.03.2021

1. **Betreff:** Zurückstellung zweier Bauanträge in der Bühlerfeldstraße 20 gem. § 15 BauGB

---

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	19.04.2021	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss beschließt:

Die Bauanträge für ein Sportwettbüro sowie eine Spielhalle in der Bühlerfeldstraße 20 werden gemäß § 15 BauGB für 12 Monate zurückgestellt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

052/21

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
18.03.2021

---

Betreff: Zurückstellung zweier Bauanträge in der Bühlerfeldstraße 20 gem. § 15 BauGB

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Zwei vorliegende Bauanträge für ein Sportwettbüro sowie eine Spielhalle in der Bühlerfeldstraße 20 sollen gemäß § 15 BauGB durch Beschluss zurückgestellt werden. Dies dient einerseits der Umsetzung des vom Gemeinderat beschlossenen Vergnügungsstättenkonzepts. Andererseits soll die Straßenerschließung im Bereich Bühlerfeldstraße / Eckenerstraße überprüft werden, um den Verkehr zum künftigen Klinikum gut abwickeln zu können sowie gleichzeitig „Schleichverkehre“ und damit verbundene Belastungen für angrenzende Wohngebiete zu vermeiden. Auch aus diesem Grund ist die Verfestigung einer neuen Nutzung auf dem unmittelbar an der Kreuzung gelegenen Grundstück Bühlerfeldstraße 20 gegenwärtig nicht gewünscht.

### 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.

### 2. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat hat am 30.05.2011 das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (Drucksache Nr. 064/11). Das Vergnügungsstättenkonzept sieht vor, Vergnügungsstätten wie beispielsweise Spielhallen und Wettbüros aus städtebaulichen Gründen in verschiedenen Teilen des Stadtgebiets nicht zuzulassen.

Der Gemeinderat hat in der gleichen Sitzung die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Änderungen vorzubereiten.

Am 16.12.2019 hat der Gemeinderat die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet Nord“ beschlossen. Anlass der Planung war der vorgesehene Neubau des Klinikums nordwestlich des Gewerbegebiets Holderstock. Mit dem Änderungsverfahren soll insbesondere ermöglicht werden, die Erschließungskonzeption für das neue Klinikum, die derzeit noch erarbeitet wird, im Bebauungsplan „Industriegebiet-Nord“ zu berücksichtigen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

052/21

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
18.03.2021

---

Betreff: Zurückstellung zweier Bauanträge in der Bühlerfeldstraße 20 gem. § 15 BauGB

---

Jetzt liegen für das Grundstück Bühlerfeldstraße 20 in diesem Plangebiet zwei Bauanträge für die Einrichtung von Vergnügungsstätten in einer bestehenden Lagerhalle vor, einer für eine Spielhalle und einer für ein Sportwettbüro. Das Grundstück befindet sich unmittelbar im Eckbereich Bühlerfeldstraße / Eckenerstraße.

Die Vorhaben in der Bühlerfeldstraße 20 befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Industriegebiet Nord“. Dieser Bebauungsplan trifft bisher Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Demnach ist an dieser Stelle laut Bebauungsplan eine Vergnügungsstätte bisher zulässig.

Die Errichtung einer Vergnügungsstätte an dieser Stelle würde jedoch dem Vergnügungsstättenkonzept und städtebaulichen Zielen widersprechen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein allgemeines Wohngebiet und direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein Seniorenheim angesiedelt. Insofern wäre hier durch die Ansiedlung einer Spielhalle entsprechende negativen Beeinträchtigungen in der als allgemeines Wohngebiet geprägten Nachbarschaft zu befürchten.

Angesichts des jetzt vorliegenden Antrags soll im Rahmen des bereits eingeleiteten Bebauungsplan-Änderungsverfahrens auch eine Übernahme der Ziele des Vergnügungsstättenkonzepts in den Bebauungsplan erfolgen.

Weiter soll im Rahmen des bereits eingeleiteten Bebauungsplan-Änderungsverfahrens die Erschließungskonzeption in diesem Bereich überprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Erschließungssituation an der Eckenerstraße und Bühlerfeldstraße. In diesem Bereich ist an Veränderungen gedacht, um den Verkehr zum künftigen Klinikum gut abwickeln zu können sowie gleichzeitig „Schleichverkehre“ und damit verbundene Belastungen für angrenzende Wohngebiete zu vermeiden. Dies kann auch einen Umbau der Kreuzungssituation Bühlerfeldstraße / Eckenerstraße erfordern. Auch aus diesen Grund ist eine Nutzungsänderung und die Verfestigung einer neuen Nutzung auf dem unmittelbar an der Kreuzung gelegenen Grundstück Bühlerfeldstraße 20 nicht gewünscht, so lange die Planungsziele der Bebauungsplan-Änderung dort nicht abschließend definiert sind.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung dem Planungsausschuss, die vorliegenden Bauanträge für ein Sportwettbüro und eine Spielhalle zunächst gemäß § 15 BauGB zurückzustellen und im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten im Sinne des Vergnügungsstättenkonzeptes zu steuern. Dies bedeutet, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens für zwölf Monate ausgesetzt wird.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

052/21

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
18.03.2021

---

Betreff: Zurückstellung zweier Bauanträge in der Bühlerfeldstraße 20 gem. § 15  
BauGB

---

Der Stand des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens macht mindestens diesen Zeitraum erforderlich. Innerhalb dieses Zeitraums ist dann das weitere Vorgehen wie beispielsweise der Erlass einer förmlichen Veränderungssperre zu prüfen. Gemäß Hauptsatzung ist für Entscheidungen über die Zurückstellung von Bauanträgen der Planungsausschuss zuständig.

Anlage 1: Lageplan