



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 381/09

Sachbearbeitung:

Boos, Angelika
Ulshöfer, Daniela

Datum:

03.09.2009

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

17.09.2009
23.09.2009

Sitzungsart

NICHT ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan "Vergnügungseinrichtungen westlich der Bahn" Nr. 024/04
- Aufstellungsbeschluss

Bezug: Vorlage Nr. 155/09 Vergnügungstättenkonzeption – Grundsatzbeschluss

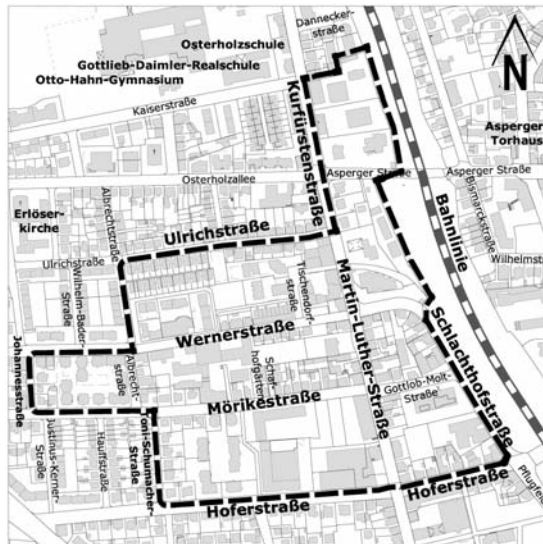
Anlagen: 1 Lageplan vom 03.09.2009
2 Bezug zu den Leitsätzen und strategischen Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vergnügungseinrichtungen westlich der Bahn“ Nr. 024/04 wird entsprechend dem Antrag des Bürgermeisteramtes - Fachbereich Stadtplanung und Vermessung - vom 03.09.2009 beschlossen.

Der Geltungsbereich wird nach dem derzeitigen Stand der Planung im Wesentlichen begrenzt durch Kurfürstenstraße (teilw.), Ulrichstraße (teilw.), Albrechtstraße (teilw.), Wernerstraße (teilw.), Johannesstraße (teilw.), Mörikestraße (teilw.), Toni-Schumacher-Straße, Hoferstraße (teilw.), Schlachthofstraße (teilw.), Flst.Nr. 828 (teilw.), Asperger Straße (teilw.), Flst.Nr. 3363 (teilw.), Flst.Nr.n 819/1, 3504/9, 819/5.

Maßgebend ist der Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 03.09.2009, in dem die Grenzen des künftigen Geltungsbereiches eingetragen sind.



- II. Der Bebauungsplan wird im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Sachverhalt/Begründung:

Ausgangssituation

Derzeit liegt eine Bauvoranfrage für eine Spielhalle im Gebäude Wernerstraße 12 vor. Eine Vergnügungsstätte an dieser Stelle widerspricht der in Aufstellung befindlichen Vergnügungsstättenkonzeption und hätte negative Auswirkungen auf das Umfeld. Diese Nutzung lässt sich baurechtlich nicht verhindern. Daher empfiehlt die Verwaltung die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Aufgrund auslaufender Fristen kann der Beschluss zur Vergnügungsstättenkonzeption nicht abgewartet werden.

I.

Das Plangebiet ist geprägt durch ein nachbarschaftsverträgliches Miteinander von qualitativem Wohnen und hochwertigen mischgebietstypischen Nutzungen. Hierzu gehören insbesondere Arztpraxen, Verwaltungsgebäude, private Bildungseinrichtungen und auch kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren unter anderem Wohngebäude aus der Jahrhundertwende, welche noch heute mit Schmuckfassaden verziert sind. Außerdem hat sich in der jüngsten Vergangenheit auf dem Gebiet des ehemaligen Sata-Geländes hochwertiges Wohnen durch die Ansiedlung von Stadtvillen entwickelt.

Insgesamt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine ausgewogene Mischung von hinsichtlich ihrer Immissionen wohnverträglichen Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen vor. Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Ziel der Planung

Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Entwicklung weiterhin so zu steuern, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

Ausgeschlossen werden sollen Nutzungen, die geeignet sind, die vorhandene wechselseitige Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe nachhaltig zu stören und dadurch bodenrechtlich relevante Spannungen zu erzeugen.

Insbesondere soll das nutzungsverträgliche Nebeneinander von Wohnen, Handel und Gewerbe weiterhin gewährleistet werden. Hierzu ist es erforderlich, einzelne Nutzungen, insbesondere Vergnügungseinrichtungen auszuschließen, um negative städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden.

Vergnügungseinrichtungen sind:

- Vergnügungsstätten im rechtlichen Sinne (Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Billardclubs etc..)
- Lichtspieltheater
- Bordellbetriebe, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters.

Solche Nutzungen, sowohl in vereinzelter als auch konzentrierter Form beeinträchtigen das attraktive Angebot an vielfältiger Infrastruktur und wirken sich negativ auf die Funktion intakter Wohnbereiche aus. Aufdringliche Schaufenstergestaltungen (z. B. auch Abdunkeln bzw. vollflächiges Verkleben der Schaufenster mit greller Werbung) von Vergnügungsstätten führen zu einem starken Attraktivitätsverlust der Geschäftslagen in unmittelbarer Nachbarschaft und führen zu einem Imageverlust des Gebiets. Dadurch ist die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben. Außerdem verursachen die in den Nachtstunden zu erwartenden verstärkten Verkehrslärmemissionen Konflikte mit der Wohnbevölkerung. Es ist zu befürchten, dass diese Störungen sich auch auf die benachbarten Wohngebiete auswirken.

Aktuell liegt eine Bauvoranfrage für eine Spielhalle im Gebäude Wernerstraße 12 vor. Die damit zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und die benachbarten Gebiete sind oben aufgeführt. Im Hinblick auf den schützenswerten Bereich des Plangebiets (verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten) und dessen weiterem Umfeld (prägende Wohnnutzung) schlägt die Verwaltung vor, die vorliegende Bauvoranfrage im Vorgriff auf die Vergnügungsstättenkonzeption mit diesem Aufstellungsbeschluss zurückzustellen. Aufgrund auslaufender Fristen im baurechtlichen Verfahren kann der Beschluss zur Vergnügungsstättenkonzeption nicht abgewartet werden.

II.

Die Grundzüge der Planung der geltenden Bebauungspläne sind durch diesen Bebauungsplan „Vergnügungsstätten westlich der Bahn“ Nr. 024/04 nicht berührt bzw. wird hierdurch der Zulässigkeitsmaßstab in Gebieten nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des

Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete). Somit sind auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt.

Unterschriften:

i.V. Kurt

Verteiler:

DIII, BüroOBM, 20, 23, 32, 60, 61, 65, 67, NSE