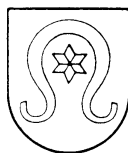


STADT ÖSTRINGEN



GR 0064-2016

07.09.2016

TOP 7.

AZ 621.41:1.B-Plan Zulaß 2. Änderung

öffentlich

Sachstandsbericht

Vermerke

Bebauungsplanverfahren 'Zulaß', 2. Änderung in Östringen;

a) Gebietsabgrenzung und Aufstellungsbeschluss gem. § 2

Abs. 1 BauGB

b) Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre gem.

§ 14 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan „Zulaß“ in Östringen ist seit dem 14.12.1990 rechtskräftig. Er weist das aus der Anlage ersichtliche Areal zwischen der B292 und der Justus-von-Liebig-Straße überwiegend als Gewerbegebiete (BG 2 bis BG 4) und in einem Teilbereich als Mischgebiet (BG1) aus. Im Zuge einer weiteren Bauleitplanung vom 29.07.1994 (B-Plan „Zulass Änderung und Erweiterung“ wurde der gewerblich nutzbare Bereich weiter ausgedehnt.

Im Zusammenhang mit einer am 17.08.2016 beim Stadtbauamt Östringen eingegangenen Bauvoranfrage zur Umnutzung eines bestehenden Bistros in eine Spielhalle auf dem Gewerbegrundstück Flst.-Nr. 2234/4, Justus-von-Liebig-Straße 2, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Zulass liegt, gilt es nunmehr darüber zu befinden, ob die Vorgaben des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Ansiedlungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten geändert bzw. eingeschränkt werden sollen.

Es ist nicht grundsätzlich unzulässig, dass eine Gemeinde eine Bauvoranfrage, die nach bestehender Rechtslage positiv beschieden werden musste, zum Anlass nimmt, ändernde Planungsmaßnahmen einzuleiten und diese nach Maßgabe der §§ 14 BauGB (Veränderungssperre) und 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) zu sichern.

So ist es denkbar, dass die Gemeinde den Zeitraum, der für eine ordnungsgemäße Bearbeitung der Bauvoranfrage ohnehin erforderlich ist, zugleich dazu nutzt, derartige Maßnahmen zu ergreifen.

Liegt dann in dem Zeitpunkt, zu dem die ordnungsgemäße und zügige Bearbeitung des Gesuchs abgeschlossen sein muss, der Aufstellungsbeschluss für eine geänderte Planung gemäß § 14 BauGB vor, ist die Gemeinde nicht gehindert eine **Zurückstellung des Vorhabens** nach § 15 BauGB zu beantragen. Eine derartige Verfahrensweise muss vom Antragsteller hingenommen werden.

Im Zuge der Vorüberlegungen für die Erarbeitung einer gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption wurde auch der Bereich „Zulass“ an der Justus-von-Liebig-Straße in den Fokus der städtebaulichen Betrachtung genommen.

Folgende Prüfkriterien wurden zugrunde gelegt:

- Aufrechterhaltung attraktiver Stadtbereiche (Ortseingang)
- Vermeidung städtebaulich-gestalterischer Beeinträchtigungen
- Verhinderung einer unerwünschten negativen Imagebildung (Imageverlust)
- Schutz des innerstädtischen Wohnens
- Besonderer Schutz von bestimmten Personengruppen (Jugendliche)
- Vermeidung einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges
- Vermeidung der Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (Konfliktvermeidung)
- Vermeidung einer Agglomeration (Häufung) von Vergnügungsstätten
- Erhalt repräsentativer öffentlicher Räume
- Vermeidung eines Trading-Down-Effektes
- Erhaltung eines vielseitigen Branchenmixes

Das Misch- und Gewerbegebiet „Zulass“ liegt an einer besonders exponierten Lage am westlichen Ortseingang Östringens, unmittelbar im Kreuzungsbereich zwischen Kraichgauer Weinstraße, Hauptstraße (B292) und Justus-von-Liebig-Straße.

Es ist aus Sicht der Verwaltung nicht auszuschließen, dass die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte an dieser Lage als städtebauliche Störung empfunden werden könnte. Ein Ortseingang stellt in gewisser Weise eine Visitenkarte der Ortschaft und des Gemeinwesens dar und sollte schon deshalb von vermeidbaren städtebaulich-gestalterischen Beeinträchtigungen freigehalten werden.

Mit der Ansiedlung einer Spielhalle ginge womöglich ein Stück des Typus des bislang ausschließlich von konventionellen Gewerbe- und Mischgebietsnutzungen geprägten Gebietes verloren. Hinzukommt eine möglicherweise nicht gewollte Imageveränderung und ein Signal zur weiteren Ansiedlungen ähnlicher Einrichtungen im Umfeld.

Aufgrund der im Zuge der Vorüberlegungen zur raumordnerischen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet gewonnenen Feststellung, dass im Stadtgebiet weit besser geeignetere Areale für eine mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorhanden sind, hat der Gemeinderat darüber zu befinden, ob Verfahren zur Änderung der bauleitplanerischen Festsetzungen eröffnet werden soll.

Die Gebietsabgrenzung soll sich dabei sowohl auf den ursprünglichen B-Plan „Zulass“, als auf das Gebiet der Bauleitplanung „Änderung und Erweiterung Zulass“ erstrecken.

Zur Sicherung der Bauleitplanung ist zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB zu fassen.

Aus dem Umstand, dass der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan erst mit seiner Bekanntgabe nach außen wirksam wird, kann im Rahmen des § 14 Abs. 1 BauGB nicht abgeleitet werden, dass eine Veränderungssperre erst nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen werden darf. Es ist zulässig, dass beide Beschlüsse in derselben Sitzung des Gemeinderats gefasst werden und als ausreichend anzusehen, wenn Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre „gleichzeitig“ bekannt gemacht werden.

Eine Veränderungssperre ist im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB „zur Sicherung der Planung“ beschlossen und damit keine reine Verhinderungsplanung, wenn im Zeitpunkt ihres Erlasses **hinreichend konkrete Vorstellungen der Gemeinde über den künftigen Inhalt des Bebauungsplans vorhanden sind, was ein Mindestmaß an Klarheit darüber erfordert, welche Ziele und Zwecke mit der Planung verfolgt werden sollen.**

Haushaltsrechtliche Bearbeitung:

Die Kosten der Bauleitplanung sind bei sind bei Produktgruppe 51.10 des Haushaltsplans veranschlagt. Die benötigten Mittel sind aus diesem Planansatz zu bestreiten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat fasst auf der Grundlage der vorgestellten Gebietsabgrenzung und des vorgestellten Grobkonzeptes des Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zulass“, 2. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die Ansiedlungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten im Plangebiet zu steuern bzw. zu beschränken.

Der Gemeinderat fasst auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses den Beschluss zum Erlass einer Veränderungssprre im Plangebiet gem. § 14 Abs. 1 BauGB. Beide Beschlüsse sind zeitnah und „zeitgleich“ ortsüblich Bekannt zu machen.