

Sitzungsvorlage



Vorlage Nr.: 308/16

Federführung: Bauamt	Datum: 14.11.2016
Verfasser: Klomfaß, Martin	AZ: 621.41 / KI

Beratungsfolge	Termin	Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	24.11.2016	Ö	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:

1. Bebauungsplanänderung "Niederwaldstraße"

- Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans

"Niederwaldstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- Billigung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans

"Niederwaldstraße" und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

- Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Niederwaldstraße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB.
- Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt:

Planungsinhalt

Der Bebauungsplan „Niederwaldstraße“ wurde erst im Jahr 2015 zur Satzung beschlossen (31.03.2015) und mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 17.04.2015 rechtskräftig. Die nun vorliegende Änderung ist somit auch die erste Bebauungsplanänderung für den Bereich „Niederwaldstraße“. Ziel ist es, für den gesamten Geltungsbereich einen Ausschluss von Vergnügungsstätten festzusetzen.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wurde im bestehenden Bebauungsplan „Niederwaldstraße“ nicht gesondert geregelt, wodurch diese im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig sind. Gleichwohl wurde mit dem Ursprungsbebauungsplan schon das Ziel verfolgt, Nutzungen, die sich negativ auf

das Image auswirken und einen Trading-Down Prozess in Gang setzen könnten, auszuschließen. Im Ursprungsbebauungsplan wurde in der Begründung schon darauf hingewiesen, dass Bordelle und bordellartige Betriebe auch ohne entsprechende Festsetzung im Plangebiet nicht errichtet werden dürfen. Die Prostitutionsverordnung für Baden-Württemberg besagt, dass in Städten mit weniger als 35.000 Einwohnern keine solchen Betriebe zulässig sind. Hierbei handelt es sich jedoch um Gewerbebetriebe und nicht um Vergnügungsstätten.

Innerhalb des Gebiets sollten bereits vor Beginn einer Aufsiedelung Trading-Down-Prozessen verhindert werden, was durch die grundsätzliche (ausnahmsweise) Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht zugesichert werden kann. Das Plangebiet prägt zudem als wichtigen Städteingangsbereich gleichzeitig auch das Ortsbild, welches vor negativen Einwirkungen geschützt werden soll. Das Gewerbegebiet ist vor allem dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten, die keine Konflikte mit den benachbarten Nutzungen implizieren.

Zusätzlich kommt hinzu, dass sich in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bauungsplans ein Sportverein (FV Herbolzheim) befindet, der auch für Kinder und Jugendliche in Herbolzheim eine wichtige Einrichtung darstellt. Laut § 42 Abs. 3 des Landesglücksspielgesetzes von Baden-Württemberg ist beispielsweise die Anlage von Spielhallen in einem Umkreis von 500 m um solche Einrichtungen ausgeschlossen. Der Abstand des vorliegenden Änderungsbereichs zum Sportverein beträgt gerade einmal 150 m.

Durch die bisherigen Festsetzungen wurde davon ausgegangen, dass ein ausreichender Schutz des Plangebiets vor städtebaulichen Negativeinwirkungen sowie der Umgebungsbebauung gegeben ist. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des Bauungsplans kann ein direkter räumlicher Bezug sowie ein vollumfänglicher Ausschluss von Vergnügungsstätten erreicht werden.

Durch die 1. Änderung des Bauungsplans „Niederwaldstraße“ sollen deshalb im Wesentlichen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Klare Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf planungsrechtlicher Ebene
- Sicherung von knappen gewerblichen Flächen für klassisches Gewerbe
- Schutz von sensiblen Umgebungsnutzungen (insbes. der Wohnnutzungen im Süden und der Jugendeinrichtungen, Sportverein FV Herbolzheim im Westen)
- Schutz des Stadt- und Ortsbildes im Städteingangsbereich
- Verhinderung von Trading-Down-Prozessen im Vorfeld einer Bebauung des Gebiets
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den gesamten gewerblichen Bereich im Nordwesten der Stadt

Der in Anlage beigefügte Katasterausschnitt verdeutlicht den räumlichen Geltungsbereich des Bauungsplans.

Verfahren

Die 1. Änderung des Bauungsplans „Niederwaldstraße“ wird im vereinfachten

Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Darüber hinaus darf durch die Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet und begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.

Die oben angeführten Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung vollumfänglich erfüllt, da lediglich die planungsrechtlichen Festsetzungen um eine Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten ergänzt werden. Das städtebauliche Ziel des Ursprungsbebauungsplans, Konflikte mit der umliegenden Wohnnutzung zu vermeiden, bleibt unverändert.

Es wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Des Weiteren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, der Angabe umweltbezogener Informationen und von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Haushaltsmittel:

Die Haushaltsmittel stehen im Haushalt bereit.

Ernst Schilling
Bürgermeister