

Datum: 10.01.2020
 Amt: 60 - Ortsbauamt
 Verantwortlich: Hollatz, Angelika
 Aktenzeichen: 621.41
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bebauungsplanverfahren "Bahnhofstraße - Abschnitt Ost" - Aufstellungsbeschluss im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Gemeinderat 28.01.2020 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 09.01.2020

Kommunikation:

Priorität B: Bürgermeister und Amtsleiter sind vom Sachbearbeiter aktiv zu informieren. Der Gemeinderat erhält die Informationen auf Wunsch ebenfalls, jedoch sollte hier nicht die Erwartungshaltung entstehen, dass Gemeinderäte über jeden Schritt der Verwaltung im Detail Bescheid wissen müssen. Beteiligte / Betroffene und die Öffentlichkeit werden über das Ergebnis informiert

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☐ Nein

☐ Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt:

Produktgruppe:

☐ Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl			
	Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl		
	Gesamt		

Beschlussvorschlag:

Für den im Lageplan vom 09.01.2020 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs.1 BauGB ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Bahnhofstraße - Abschnitt Ost“.

Sachdarstellung:

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Der Gemeinde erhielt eine Anfrage für eine Nutzungsänderung des bisherigen Ladengeschäfts im Gebäude Bahnhofstraße 5. Vorgesehen ist die Nutzung als Wettbüro.

Das betreffende Grundstück liegt im Bereich des Ortszentrums von Reichenbach, das sich insbesondere über die Haupt- und Bahnhofstraße und die daran angrenzenden Bereiche erstreckt. Das Ortszentrum von Reichenbach dient als Versorgungszentrum für die Gemeinde mit einer Vielzahl an Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen und sonstigen gewerblichen Nutzungen und ist durchmischt mit Wohnnutzung. Ziel der Gemeinde Reichenbach war bislang und ist auch weiterhin die Sicherung und der Ausbau der Funktionsfähigkeit und der Attraktivität des Versorgungszentrums.

Zur Steuerung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen hat die Gemeinde anhand einer Untersuchung der „Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung“ (GMA) einen zentralen Versorgungsbereich definiert, in dem neben Einzelhandel auch öffentliche und private Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen konzentriert sind

Die angestrebte Nutzung für ein Wettbüro, das planungsrechtlich je nach Ausprägung als Vergnügungsstätte einzuordnen ist, widerspricht den Bestrebungen zur Steigerung der Attraktivität des Ortszentrums. Dies gilt auch für weitere Nutzungen die als Vergnügungsstätten einzuordnen sind, da durch Diese erfahrungsgemäß negative städtebauliche Auswirkungen entstehen können. Es wird eine Veränderung der Nutzungsvielfalt und ein Imageverlust im Umfeld einer Vergnügungsstätte (sog. „trading-down-Effekt“) befürchtet.

Die Gemeinde hat für weite Teile des Ortszentrums, in denen Bebauungspläne existieren, deshalb schon in der Vergangenheit Vergnügungsstätten konsequent ausgeschlossen.

Anlässlich der oben beschriebenen Anfrage für ein Wettbüro soll dies nun auch für den bislang nicht überplanten und nach § 34 BauGB einzuordnenden Bereich südlich der Ulmer Straße, entlang der Bahnhofstraße, der Seestraße und der Olgastraße umgesetzt werden. Hierzu muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung:

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Dadurch soll die Nutzungsvielfalt im Planbereich erhalten, bestehende Wohnnutzungen geschützt und so die städtebauliche Stärkung des nahen Ortskerns erreicht werden. Hierzu soll ein Einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, der gemäß

§ 9 Abs.2b BauGB für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB die Zulassung von Vergnügungsstätten regelt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse:

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die tatsächlich vorhandene Bebauung ist durch eine vielfältige Nutzungsdurchmischung geprägt. Vorgesehen ist ein einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, so dass das Entwicklungsgebot nicht relevant ist.

Ein Bebauungsplan liegt bislang nicht vor. Bezüglich der überbaubaren Flächen gelten alte Baulinienpläne. Ansonsten gilt § 34 BauGB.

4. Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB:

Nach § 9 Abs.2b BauGB kann im Bereich nach § 34 BauGB in einem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt werden. Gemäß § 13 Abs.1 BauGB kann für solch einen Bebauungsplan das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Die weiteren Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren (keine UVP-pflichtige Vorhaben, keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten und keine Verpflichtung zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG) sind eingehalten.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden. Eine förmliche Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich.

5. Planungsüberlegungen:

Entsprechend der Zielsetzung soll durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Planbereich geregelt werden. Entsprechend den Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen im Ortskern von Reichenbach wird ein Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz des Versorgungskerns und der Wohnnutzung angestrebt.

6. Weiterer Verfahrensablauf:

Nach Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes und einer Bestandserhebung wird ein Planentwurf erstellt und dem Gemeinderat vorgelegt. Es folgt die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.