Beilage

Betreff:
1. Bebauungsplan Nr. 4660 „Südstadt-Ost“ für ein Gebiet südlich der Bahnanlagen, zwischen der Scheurlstraße und der Allersberger Straße im Osten und der Pillenreuther Straße im Westen
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823 für das Gebiet zwischen Peter-Henlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatzes
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3844 für das Gebiet zwischen Hummelsteiner Weg, Wölckernstraße, Bulmannstraße und Wiesenstraße
Erlass

Entscheidungsvorlage

Sachverhalt
Am 27.09.2018 wurde die Einleitung des einfachen Bebauungsplans Nr. 4660 „Südstadt-Ost“ nach § 9 Abs. 2b Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, um die Zulässigkeit von Spielhallen und Vergnügungsstätten für ein Gebiet südlich der Bahnanlagen, westlich der Scheurlstraße und der Allersberger Straße, nördlich der Gudrunstraße und östlich des Aufseß-, Kopernikus- und Ritter-von-Schuh-Platzes planungsrechtlich zu steuern.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet das Vergnügungsstättenkonzept von Dr. D. Acocella, das vom Stadtrat am 26.10.2016 beschlossen wurde.

Ziel der Planaufstellung ist eine städtebaulich verträgliche, räumliche Steuerung von Spielhallen und Wettbüros anhand der Leitlinie des Vergnügungsstättenkonzepts. Dies beinhaltet die Festsetzung eines Zulässigkeitsbereichs für Spielhallen und Wettbüros mit vertikaler Feinsteuerung. Außerhalb des Zulässigkeitsbereichs sollen Spielhallen und Wettbüros zukünftig unzulässig sein.

Aufgrund aktueller Rechtsprechung fand eine Überprüfung der Abgrenzung des Geltungsbereichs auf Grundlage einer aktuellen Bestandserhebung und Gebietseinstufung statt. In der Folge hat sich eine neue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben, da einige Bereiche als faktische Wohngebiete bzw. Flächen für Gemeinbedarf einzustufen sind. Spielhallen und Wettbüros sind hier ohnehin nicht zulässig, eine Steuerung ist daher nicht erforderlich. Der Geltungsbereich ist im Vergleich zur Einleitung daher nun kleiner und beschränkt sich auf die Bereiche, für die eine planungsrechtliche Steuerung städtebaulich erforderlich ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit einer räumlichen Steuerung wurde als Ergebnis der Bestandserhebung bestätigt. In dem zu überplanenden Bereich zeigt sich eine vermehrte Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros.

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 4660 „Südstadt-Ost“ liegen zudem die qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3823 für ein Gebiet zwischen Peter-Henlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof und Aufseßplatz (früher: Karl-Bröger-Straße) und Nr. 3844 für ein Gebiet zwischen Hummelsteiner Weg, Wölckernstraße, Bulmannstraße und Wiesenstraße. Die Bebauungspläne setzen als Art der zulässigen Nutzung Mischgebiete gem. § 6 BauNVO in der Fassung von 1968 und Kerngebiete gem. § 7 BauNVO in der Fassung von 1968 fest, Vergnügungsstätten, also auch Spielhallen und Wettbüros, wären hier zulässig. Um die Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros auch hier zu ermöglichen, werden die Bebauungspläne in diesem Verfahren geändert. In den Mischgebieten der beiden Bebauungspläne sollen Spielhallen und Wettbüros unzulässig sein, ebenso im Kerngebiet des Bebauungsplan Nr. 3823, welches außerhalb des Zulässigkeitsbereichs gemäß Vergnügungsstättenkonzepts liegt („MK 2“). Im Kerngebiet des Bebauungsplans Nr. 3823, welches innerhalb des Zulässigkeitsbereichs liegt

(„MK 1“), soll die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros auf die Untergeschosse und die 1. Obergeschosse begrenzt werden.

Weiterhin wurde für eine Teilfläche südlich der Wölckernstraße die Veränderungssperre Nr. 86 „Südstadt-Ost“ am 05.11.2019 erlassen und deren Geltungsbereich am 04.03.2020 erweitert. Es ist daher erforderlich, das Satzungsverfahren zügig voranzubringen.

Am 10.06.2021 wurde die Entwürfe des Bebauungsplans bzw. der Bebauungplanänderungen vom Stadtplanungsausschuss gebilligt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 01.07.2021 bis 02.08.2021 statt; es gingen keine Stellungnahmen ein. In der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die im selben Zeitraum durchgeführt wurde, gingen keine relevanten Stellungnahmen ein, mit der Planung besteht Einverständnis.

Kosten
Durch die Durchführung der Planung entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Das Bebauungsplan-Verfahren wurde auf der Grundlage § 9 Abs. 2b BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB eingeleitet. Die Aufstellung erfolgt damit im vereinfachten Verfahren. Die frühzeitige Beteiligung kann entfallen, von einer Umweltprüfung wird abgesehen.
Die Änderung der Bebauungspläne Nr. 3823 und Nr. 3844 kann ebenfalls im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die öffentliche Auslegung wurde durchgeführt. Damit können die Verfahren abgeschlossen und der Bebauungsplan bzw. die Bebauungsplanänderungen als Satzung beschlossen werden.

Fazit
Ziel des Bebauungsplans Nr. 4660 „Südstadt-Ost“ sowie der Änderungen der Bebauungspläne Nr. 3823 und Nr. 3844 ist es, die im Planungsgebiet bestehenden tragenden Nutzungen Wohnen, soziale Einrichtungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu stabilisieren und zu schützen. Im Planungsgebiet sollen daher Spielhallen und Wettbüros grundsätzlich ausgeschlossen und im Zulässigkeitsbereich gesteuert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 4660 sowie die Änderung der Bebauungspläne Nr. 3823 und Nr. 3844 sollen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.