

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**

Betreff: Bebauungsplan „Östlich der Steinlach“ mit örtlichen Bauvorschriften
 - Wechsel des Verfahrens
 - Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.06.2007

Bezug: 163/2007, 181/2008

Anlagen: Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 10.03.2009 (Anlage 1)

Beschlussantrag:

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Östlich der Steinlach“ mit örtlichen Bauvorschriften vom 11.06.2007 wird entsprechend den in dieser Vorlage genannten Zielen modifiziert und ergänzt.
2. Der Bebauungsplan „Östlich der Steinlach“ mit örtlichen Bauvorschriften wird im Regelverfahren mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Das bereits auf anderer Grundlage durchgeführte frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wird unter Zugrundelegung der modifizierten Ziele wiederholt.

Weiteres Ziel der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Steinlach“ soll über die gestalterische Qualität des Plangebiets hinaus auch die Qualität der Nutzungen erhalten und gestärkt werden. Zur Stärkung des Wohnens sollen deshalb auch Aussagen zur Art der Nutzung getroffen werden. Nutzungen, die der städtebaulich attraktiven Qualität des Gebiets entgegenstehen, sollen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 11.06.2007 beschlossen, für den Bereich „Östlich der Steinlach“ einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren aufzustellen. Ziel dessen war es, die gestalterische Qualität des Plangebiets zu erhalten und zu stärken: Vorgartenbereiche sollten erhalten und geschützt werden, der Ausbau von Dachgeschossen und der Anbau von Bal-

konen sollte über örtliche Bauvorschriften so geregelt werden, dass zeitgemäßes Wohnen ermöglicht wird, ohne den einzigartigen und attraktiven städtebaulichen Charakter des Stadtviertels zu gefährden.

Zwischenzeitlich ging für das Grundstück Hechinger Straße 3 (Flst. Nr. 5704/1) ein Bauantrag über den Einbau einer Spielhalle mit 8 Geldspielautomaten und Gaststätte mit 3 zusätzlichen Spielautomaten ein. Das Grundstück Hechinger Straße 3 befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Östlich der Steinlach“. Des Weiteren sind in den letzten Monaten im gesamten Stadtgebiet vermehrt Bauanträge und Bauvoranfragen zu Spielhallen eingegangen. Nicht zuletzt deshalb ist auch im Bebauungsplangebiet „Östlich der Steinlach“ damit zu rechnen, dass sich weitere Vergnügungsstätten und bestimmte Gewerbebetriebe ansiedeln wollen, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen und insbesondere mit der Wohnnutzung nicht verträglich sind.

Insbesondere der Bauantrag für das Grundstück Hechinger Straße 3 hat gezeigt, dass es nicht ausreicht, im Bebauungsplan Regeln zur Gestaltung und zur Nutzung der Freiflächen zu treffen. Offensichtlich ist die besondere städtebauliche Qualität dieses Viertels auch hinsichtlich der Gebäudenutzungen gefährdet. Gegenwärtig wird das Gebiet durch eine ausgewogene Mischung von Handwerk, Handel, Kultur, sozialen und kirchlichen Einrichtungen und einem hohen Anteil Wohnens geprägt. Die Ziele des Bebauungsplanes können nur erreicht werden, wenn auch Aussagen zur Art der Nutzung mit entsprechenden Nutzungsausschlüssen (z.B. Vergnügungsstätten) getroffen werden.

Die städtebaulichen Aspekte und Ziele, die dem Bebauungsplan „Östlich der Steinlach“ zu Grunde liegen, sollen mit dieser Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses modifiziert werden.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat am 11.06.2007 aufgrund von § 1 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB, § 13 BauGB und § 74 der LBO beschlossen, für den Bereich „Östlich der Steinlach“ einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Das Plankonzept und der erweiterte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden vom Südstadtausschuss am 18.09.2008 gebilligt. Auf der Grundlage dieses Plankonzepts in der Fassung vom Mai 2008 wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Informationsveranstaltung am 21.10.2008, an der 9 Interessierte teilnahmen, und einer Planaufgabe in der Zeit vom 13.10.2008 bis einschließlich 31.10.2008 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.10.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen lediglich Hinweise ein, die im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Insbesondere die Einreichung des Bauantrags für eine Spielhalle in der Hechinger Straße 3 hat den Anstoß dafür gegeben, die städtebaulichen Aspekte, die dem Bebauungsplan „Östlich der Steinlach“ zu Grunde liegen, zu modifizieren. Dementsprechend soll auch der Aufstellungsbeschluss vom 11.06.2007 hinsichtlich der Ziele ergänzt werden.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes noch nicht im Detail ausgearbeitet wurden und damit unklar ist, ob die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB weiterhin vorliegen, soll vorsorglich das Bebauungsplanverfahren gewechselt werden. Wegen der Größe des Gebiets von ca. 157.674 m² scheidet das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB aus. Der Bebauungsplan soll daher im Regelverfahren mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB weitergeführt werden und das

frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB soll unter Zugrundelegung der modifizierten Ziele wiederholt werden.

3. Lösungsvarianten

- 3.1 Der Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.06.2007 gemäß den in dieser Vorlage genannten Zielen und dem Verfahrenswechsel wird zugestimmt. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird auf der Grundlage des modifizierten Aufstellungsbeschlusses wiederholt.
- 3.2 Von der Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses und des Verfahrenswechsels wird abgesehen.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag in Verbindung mit der Lösungsvariante 3.1. zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 10.03.2009 (Anlage 1)

