



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtplanung**
Verfasser/in Holler, Christoph
 Schnacke-Fürst, Antje
Vorlage Nr. 284/2023
Datum 22.11.2023

Beschlussvorlage

| Beratungsfolge | Öffentlichkeit | Sitzung am | Ergebnis |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|----------|
| Ortschaftsrat Hauingen | öffentlich-Kenntnisnahme | 28.11.2023 | |
| Ortschaftsrat Brombach | öffentlich-Kenntnisnahme | 29.11.2023 | |
| Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss | öffentlich-Vorberatung | 30.11.2023 | |
| Gemeinderat | öffentlich-Beschluss | 14.12.2023 | |

Betreff:

"Gewerbegebiet Entenbad" - Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

Lageplan vom 16.11.2023 mit Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplans (Anlage 1)

Beschlussvorschlag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Entenbad“ aufgestellt.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

1. Planungsanlass

Für eine Gewerbefläche im Bebauungsplangebiet "Entenbad" (Im Entenbad 24 - Flurstück Nr. 2970/1) wurde am 16.10.2023 eine Bauanfrage zur Nutzungsänderung der bestehenden Werkstatt in eine Spielhalle mit einer Spielnutzfläche von 206,65 m² gestellt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 304/01 „Entenbad“. Es handelt sich hierbei um einen qualifizierten Bebauungsplan aus dem Jahr 1983.

Obwohl der Bebauungsplan Festsetzungen bzw. Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen beinhaltet, ist gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Vorhaben demnach als nicht kerngebietstypische Spielhalle im überwiegend gewerblich geprägten Teil ausnahmsweise zulässig.

2. Planungsziele

Planungsziel ist die Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen, um negative Auswirkungen auf das Plangebiet zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf den Schutz und die Sicherung des gewerblichen Charakters des Gebiets. Das Gebiet wird im Gewerbeflächenentwicklungskonzept als höherwertiges Gebiet geführt. Die hier aufgeführten Nutzungsperspektiven umfassen u.a. den Erhalt und Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur sowie die Entwicklung für Kleinbetriebe, Handwerk und Großhandel. Im Hinblick auf das Gewerbeflächenentwicklungskonzept, das Vergnügungstättenkonzept und die anstehende Inbetriebnahme des benachbarten Zentralklinikums ist es erforderlich, die allgemein (z.B. Bordelle) und ausnahmsweise (z.B. Spielhallen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke) zulässigen Nutzungen nach §8 BauNVO zu prüfen und neu festzusetzen.

3. Veränderungssperre

Bis zur Klärung notwendiger planungsrechtlicher Festsetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, ist die Aufstellung einer Veränderungssperre (siehe Vorlage 285/2023) für das Plangebiet erforderlich. Hierdurch soll verhindert werden, dass bis zum Beschluss des Bebauungsplans Vorhaben genehmigt werden müssen, die den in der vorliegenden Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss dargelegten Zielsetzungen entgegenstehen und damit das Planungsziel vereiteln können.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleitung