



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtplanung**  
**Verfasser/in**                    Holler, Christoph  
   Schnacke-Fürst, Antje  
**Vorlage Nr.**                    285/2023  
**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" - Veränderungssperre**

### Anlagen:

1. Lageplan vom 16.11.2023 mit Geltungsbereich der Veränderungssperre (Anlage 1)
2. Satzung zur Veränderungssperre (Anlage 2)

### Beschlussvorschlag:

1. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung wird für das Plangebiet „Gewerbegebiet Entenbad“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.
2. Der Beschluss zur Aufstellung der Veränderungssperre 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 m<sup>2</sup> gestellt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 für das Plangebiet erforderlich. Hierdurch soll verhindert werden, dass bis zum Beschluss des Bebauungsplans Vorhaben genehmigt werden müssen die den in der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss dargelegten Zielsetzungen entgegenstehen und damit das Planungsziel vereiteln können (siehe Vorlage 284/2023).

Gerd Haasis und Alexander Nöltner  
Fachbereichsleitung