

Stadt Esens

Fachbereich 3 - Bauen

Vorlagen-Nr.

ST/103/2017



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss	11.09.2017
Rat der Stadt Esens	18.09.2017

Betreff:	Bebauungsplan Nr. 97 „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Esens,, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB - Aufstellungsbeschluss - Erlass einer Veränderungssperre
-----------------	--

Anlass und Ziel

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist, dass in der Vergangenheit im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 97 Vergnügungsstätten errichtet wurden. Aktuell wurde eine weitere Bauvoranfrage im Bereich der Fußgängerzone „Steinstraße“ gestellt, die eine Nutzungsänderung in Spielhalle vorsieht.

Aus städtebaulicher Sicht sind mit der Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten häufig negative Auswirkungen verbunden. Vergnügungsstätten können in den zentralen Innenstadtgebieten durch ihre Lage, ihre Anzahl und Häufigkeit eine bestimmte „Lage“ dominieren, so dass eine Abwertung von Geschäftslagen und eine Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen in Gang gesetzt wird („Trading-Down-Effekte“). Wünschenswerte Nutzungen könnten im Bebauungsplangebiet verbunden mit einem Rückgang der Angebotsvielfalt verdrängt werden und auch die gestalterischen Maßstäbe können sich verändern. Ziel der Stadt Esens ist es, den vorhandenen Mix aus kleineren Läden, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie Wohnnutzungen zu schützen und daher die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bewusst zu steuern.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 97 ist es, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Esens zu regeln und somit eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

In der Anlage 1 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 "Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Esens" dargestellt. Er deckt sich mit dem Geltungsbereich der Veränderungssperre zur Erhaltungssatzung der Stadt Esens und wurde bewusst so gewählt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 überdeckt eine Anzahl von rechtskräftigen Bebauungsplänen sowohl in Gänze als auch teilweise. Diese sind die Bebauungspläne 11, 25, 26a, 26b, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 37, 44, 63, 66 und 76.

Auch Bereiche, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 vorhanden.

Inhalt des Bebauungsplans

Der planungsrechtliche Begriff der Vergnügungsstätte umfasst nicht allein die genannten Spielhallen. Grundsätzlich umfassen Vergnügungsstätten auch andere Nutzungen. Nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung sind z.B. in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 ist es erforderlich, unter Darlegung der besonderen städtebaulichen Gründe bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten auszuschließen oder Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Gänze auszuschließen. Dieses kann auch gem. § 1 Abs. 8 BauNVO für Teile des Bebauungsplanes differenziert gestaltet werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu überlegen, ob ein Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gänze oder in nur für bestimmte Arten von Vergnügungsstätten erfolgen soll und ob Bereiche unterschiedlich beurteilt werden.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 97 „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Esens“ handelt es sich um eine Ergänzungssatzung, die lediglich einschränkende Regelungen zur Art der baulichen Nutzung in Bezug auf Vergnügungsstätten treffen soll. Diese noch zu treffenden Regelungen gehen bezüglich der Beurteilung der Art der Nutzung den textlichen Festsetzungen in bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen im Geltungsbereich vor bzw. ergänzen diese im Hinblick auf die Beurteilung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Sämtliche weitere zeichnerische und textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich gelten unverändert fort. Bei der Beurteilung von Bauanträgen sind die rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich daher ebenso heranzuziehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Esens“ soll gemäß § 9 Abs. 2b BauGB für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Erlass einer Veränderungssperre

Zur Sicherung der Bauleitplanung empfiehlt die Verwaltung eine Veränderungssperre zu erlassen. Mit dem Erlass der Veränderungssperre kann die Stadt Esens während des Zeitraums der Aufstellung eines Bebauungsplans die Errichtung von baulichen Anlagen, die den Vorgaben des künftigen Bebauungsplans entgegenstehen würden, verhindern. Formelle Voraussetzungen sind, dass die Gemeinde ausdrücklich die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat. Der Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans kann auch zusammen mit dem Erlass einer Veränderungssperre gefasst werden. Dann darf jedoch die Veränderungssperre erst nach dem Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Esens“ wird beschlossen. Das Verfahren ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die Planzeichnung (s. Anlage 1).
2. Der Rat der Stadt Esens beschließt die dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügte Satzung der Stadt Esens über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Esens“.

Esens, den 08.09.2017	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Horst, Tanja)	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Geltungsbereich des B-Plans Nr. 97 Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Esens

Anlage 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre