

Bebauungsplan VERGNÜGUNGSEINRICHTUNGEN UND ANDERE IN DER INNENSTADT, 3. Änderung

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) i.V. mit § 13 a BauGB	27.03.2017
Offenlegungsbeschluss	27.01.2020
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	05.02. - 05.03.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	23.03.2020
Öffentliche Bekanntmachung	25.03.2020

B Begründung

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich, Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes VERGNÜGUNGSEINRICHTUNGEN UND ANDERE IN DER INNENSTADT, 3. Änderung umfasst die gesamte Lahrer Innenstadt mit ca. 27 ha abzüglich der Teilbereiche, in denen weitere (in der Regel qualifizierte) Bebauungspläne gelten (insgesamt ca. 5,5 ha). Gegenüber dem bisherigen Geltungsbereich wurden im Zuge der 3. Änderung diese Teilflächen herausgenommen, um gegebenenfalls widersprüchliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu vermeiden.

Die genaue räumliche Abgrenzung mit einer Gesamtfläche von nun ca. 21,5 ha ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Ziel der Planänderung ist, in den festgesetzten Kern- und Mischgebieten jegliche Art von Vergnügungsstätten auszuschließen. Dies bedeutet, dass neben den bislang schon unzulässigen Spielhallen, Sexshops, -kinos, -shows, Pärchentreffs (Swingerclubs), Saunabetrieben und Massagesalons zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse sowie Stripteasevorführungen nun insbesondere auch Wettbüros ausgeschlossen werden. Für diese Nutzung gibt es diverse Anfragen, die mit dem bisherigen Bebauungsplan nicht abgewehrt werden konnten, da Wettbüros dieser Art zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht existierten. Sie weisen ähnliche Auswirkungen auf wie die bislang schon ausgeschlossenen Nutzungsarten.

Imbisswagen und -stände sollen weiterhin unzulässig bleiben.

Ein weiteres Ziel ist die Umstellung des Bebauungsplanes auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung.

Gemäß § 1 (3) BauGB ist die Aufstellung (hier: Änderung) des Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Weil dabei eindeutig die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gegeben sind, gelten die Bestimmungen des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren).

2. PLANINHALTE

Art der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bereich der Lahrer Innenstadt war bislang, teils in Ergänzung bestehender Bebauungspläne, im Bebauungsplan VERGNÜGUNGSEINRICHTUNGEN U.A. IN DER INNENSTADT geregelt. Die Stadt Lahr möchte die Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aktualisieren und inhaltlich ausweiten.

Hierzu wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf diejenigen Bereiche des Plangebiets beschränkt, in denen keine bestehenden Pläne überlagert oder nachträglich neue Pläne aufgestellt wurden. Der Bebauungsplan regelt in diesem Bereich wie bislang die Art der zulässigen Nutzung als einfacher Bebauungsplan.

In allen übrigen Bereichen des bisherigen Plangebiets wird der Vergnügungsstätten-Bebauungsplan aufgehoben. Die Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten werden künftig unmittelbar in den dort vorhandenen Plänen erfolgen, die zu diesem Zweck auf die aktuelle BauNVO umgestellt werden. Die Regelungen im Vergnügungsstätten-Bebauungsplan in der aktuellen Änderungsfassung sowie den weiteren zu ändernden Plänen im Bereich des bisherigen Geltungsbereichs sind aufeinander abzustimmen.

Im gesamten Geltungsbereich des Vergnügungsstätten-Bebauungsplans sollen Vergnügungsstätten aller Art, also nun auch Wettbüros, künftig nicht zulässig sein, weshalb diese Nutzung in den jeweils ausgewiesenen Baugebieten ausgeschlossen wird. Gleiches soll nach entsprechenden Plan-Änderungen für die jetzt aus dem Geltungsbereich herausgenommenen Teilflächen gelten.

Der Ausschluss dient der Erhaltung der Innenstadt als Standort für Einzelhandel und als geschäftliches Zentrum der Stadt Lahr sowie der Erhaltung der städtebaulichen Qualität durch Abwehr einer Gebietsabwertung (Trading down-Effekt). Der jeweilige Gebietscharakter wird erhalten, nicht nur in den vom Ausschluss erfassten Kerngebieten, sondern auch in den als Mischgebiet ausgewiesenen Bereichen.

Soweit die neu zu regelnden Bereiche vom bereits bestehenden Ausschluss erfasst waren, stellt die Neuregelung lediglich eine Aktualisierung des bestehenden, weitgehenden Ausschlusses von Vergnügungsstätten dar. Insoweit ergibt sich eine nur geringfügige zusätzliche Belastung der betroffenen Eigentümer. In denjenigen Bereichen, in denen nach dem Bebauungsplan Vergnügungseinrichtungen zulässig waren, ist die Beeinträchtigung der Eigentümerbelange stärker zu gewichten. In beiden Fällen wird jedoch aus den vorstehend genannten Gründen den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt der Vorrang vor den Belangen der Eigentümer eingeräumt.

Bebauungsplan VERGNÜGUNGSEINRICHTUNGEN UND ANDERE IN DER INNENSTADT, 3. Änderung - Begründung

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Bereich des bisherigen Bebauungsplans kommt es nicht dazu, dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im gesamten Gemeindegebiet rechtlich oder faktisch ausgeschlossen würde. Vielmehr verbleiben Standorte für diese Nutzungsart im Gemeindegebiet.

Im vorliegenden Bebauungsplan VERGNÜGUNGSEINRICHTUNGEN UND ANDERE IN DER INNENSTADT, 3. Änderung, der bislang auf der Grundlage der BauNVO von 1977 ausweist, werden vor diesem Hintergrund und aus den genannten Gründen sämtliche Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Imbissständen und -wagen erfolgt, da das Plangebiet in der Innenstadt der Stadt Lahr liegt. Dieser Bereich soll in seiner bisherigen Attraktivität erhalten bleiben, Strukturveränderungen sowie einer Verdrängung klassischer Schank- und Speisewirtschaften durch ein Überhandnehmen von Imbissständen und -wagen soll entgegengewirkt werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt im Bereich des bisherigen Vergnügungsstätten-Bebauungsplans, nach dem Imbissstände und -wagen in einem Teilbereich ausgeschlossen sind. Soweit nach dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende Anlagen bereits ausgeschlossen sind, soll dies beibehalten werden, so dass sich insoweit für die betroffenen Eigentümer keine Änderung ergibt. In denjenigen Bereichen, in denen nach den Vorgaben des Vergnügungsstätten-Bebauungsplans Imbissstände und -wagen zulässig waren, ist die Beeinträchtigung der Eigentümerbelange durch den erstmaligen Ausschluss stärker zu gewichten. In diesen Fällen wird jedoch den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt der Vorrang vor den Belangen der Eigentümer eingeräumt.

Hinsichtlich der planerischen Ausgangssituation und der verfahrensmäßigen Umsetzung des Ausschlusses von Imbissständen und -wagen im gesamten bisherigen Geltungsbereich des Vergnügungsstätten-Bebauungsplans wird ergänzend auf die Ausführungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten verwiesen.

3. Kosten

Außer für die jeweiligen öffentlichen Bekanntmachungen entstehen der Stadt Lahr durch die Änderung des Bebauungsplanes keine externen Kosten.

4. Städtebauliche Daten

Vorheriges Bebauungsplangebiet	ca. 27,0 ha	100%
Teilflächen mit anderen B-Plänen	ca. 5,5 ha	20%
Neues Bebauungsplangebiet	ca. 21,5 ha	80%

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin