Gemeinde Marienheide
Der Bürgermeister
III-61 Gemeindeentwicklung, Gemeindeplanung

BV/072/17

Drucksache Nr.
öffentlich

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 25 "Ortskern Marienheide", 29. Änderung
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	**Sitzungstermin**	**Abstimmungsergebnis**		
		einst.	**Enth.**	**Gegen.**
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	06.07.2017			
Rat	11.07.2017			

Finanzielle Auswirkungen: ☐ **Ja** ☒ **Nein**

Einnahmen		**Ausgaben**	
Finanzplan		**Ergebnisplan**	
Kostenstelle		**Produkt**	

Sachverhalt:

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Marienheide im Kreuzungsbereich Leppestraße/Hauptstraße sowie im Bereich des Marktplatzes. Dieser Bereich wird planungsrechtlich als Kern- oder Mischgebiet ausgewiesen und ist gekennzeichnet durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnnutzungen.
In jüngster Zeit gab es eine Anfrage bestimmte Arten von Vergnügungsstätten in den Leerständen des Einzelhandels im Ortskern von Marienheide unterzubringen. Innerhalb des Ortskerns gilt maßgeblich der Bebauungsplan Nr. 25, welcher durch zahlreiche Änderungen für bestimmte Teilbereiche in den letzten Jahrzehnten den städtebaulichen Entwicklungen angepasst worden ist. Teilweise wurden durch Änderungen des Bebauungsplans Vergnügungsstätten planungsrechtlich bereits ausgeschlossen, jedoch nicht im Plangebiet.
Die Zulässigkeit solcher Vorhaben nach seiner Art beurteilt sich nach den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung. In Kerngebieten können seither Vergnügungsstätten allgemein zulässig sein, insbesondere aufgrund ihres Umfangs als sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätten“. Zwar sind Vergnügungsstätten in einem Mischgebiet nach der hier geltenden

Baunutzungsverordnung von 1962 ohnehin nicht zulässig, jedoch sollte der Bebauungsplan seine steuernde Wirkung nach der derzeit rechtsgültigen Baunutzungsverordnung entfalten und damit klarstellend Vergnügungsstätten auch im Mischgebiet im Bereich des Marktplatzes ausschließen.
Unter Vergnügungsstätten sind im städtebaulichen Sinn gewerbliche Nutzungen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebs einer bestimmten gewinnbringenden "Freizeit"- Unterhaltung widmen, gemeint.
Ziel der Planung ist es, bestimmte Vergnügungsstätten wie bspw. Spielhallen, Wettbüros oder Nachtlokale (z.B. Bordelle) im Plangebiet auszuschließen.
Der Ausschluss bestimmter Vergnügungsstätten begründet sich in dem Ziel, eine attraktive Ortsmitte zu schaffen, die mit dem Erscheinungsbild und der prägenden Wirkung solcher Betriebe nicht vereinbar ist. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten bestimmter Arten lässt zu befürchten, dass andere wünschenswerte Nutzungen im Plangebiet und in der näheren Umgebung verdrängt werden sowie sich auch das gestalterische Erscheinungsbild des Ortskerns nachteilig verändern könnte. Gegebenenfalls führt dies insgesamt zu einem Absinken des (Nutzungs-) Niveaus in der Ortsmitte („Trading-Down-Effekt“).
Darüber hinaus würde möglicherweise die Ansiedlung von bestimmten Vergnügungsstätten, z.B. aufgrund nächtlicher Betriebszeiten und den damit verbundenen Lärmimmissionen, zu Nutzungskonflikten mit der Wohnbevölkerung sowie mit weiteren sensiblen Nutzungen (z.B. Kindergärten) im Umfeld führen.
Mit dem Aufstellungsbeschluss und der ortsüblichen Bekanntmachung zur Änderung des Bebauungsplans sind die planungsrechtlichen Möglichkeiten gegeben, die Entscheidung von der Baugenehmigungsbehörde über derartiger Baugesuche auf Antrag der Gemeinde gem. § 15 BauGB als Verwaltungsakt längstens für ein Jahr zurückzustellen. Denn eine Gemeinde darf einen Bauantrag oder einen Bauvorbescheid, der nach der bestehenden Rechtslage positiv beschieden werden muss, zum Anlass nehmen, ändernde Planungsmaßnahmen einzuleiten und diese nach § § 14 und 15 BauGB zu sichern.
Falls absehbar ist, dass die Bauleitplanung nicht innerhalb der Frist von einem Jahr durchgeführt werden kann, ist der Beschluss zum Erlass einer sog. Veränderungssperre gem. § 14 BauGB als Satzung (materiell-rechtliches Bauverbot) ein weiteres planungsrechtliches Instrument zur Sicherung der Bauleitplanung für das Plangebiet.
Zu berücksichtigen ist, dass ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Gemeindegebiet als „Negativplanung“ planungsrechtlich unzulässig ist. Diesem Umstand wird dahingehend Rechnung getragen, dass an anderen Stellen im Gemeindegebiet Vergnügungsstätten per se nicht unzulässig sind. So befindet sich auch in der Hauptstraße bereits eine Spielhalle
Bezogen auf Inhalt und Umfang der vorgesehenen Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Voraussetzungen der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB gegeben sind.

Anlagen:

- Übersichtsplan zur Zulässigkeit von Vergnügungsstäten im Ortskern
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen für den Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ ein 29. Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.
Ziel der Planung ist der Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten, wie bspw. Spielhallen, Wettbüros oder Nachtlokale. Die Lage und der Geltungsbereich zur Fortschreibung des o.g. Bauleitplans gehen aus der beigefügten Anlagenkarte hervor.

Im Auftrag

Volker Müller Marienheide, 26.06.2017