

Beschlussvorlage

Nr. GR/058/2014

Aktenzeichen	623.6	Datum: 28.04.2014
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Heinrich Lumppp	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ortschaftsrat Steinsfurt	Anhörung	08.05.2014	öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	13.05.2014	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	24.06.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Umsetzung Vergnügungsstättenkonzept, hier:

- 1. Bebauungsplan Sinsheim Neulandstraße, 12. Änderung, Änderung des Aufstellungsbeschlusses**
- 2. Bebauungsplan Steinsfurt "Ortmitte", Neuaufstellung qualifizierter Bebauungsplan**

Vorschlag:

1. Bebauungsplan Sinsheim Neulandstraße:
Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 29.11.2011. Der Geltungsbereich der 12. Änderung wird auf die im beigefügten Lageplan dargestellten Flächen ausgeweitet.
2. Bebauungsplan Sinsheim Steinsfurt:
Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den bisher unbeplanten Innenbereich entsprechend der im beigefügten Lageplan dargestellten Fläche, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Ziel ist eine langfristig geordnete städtebauliche Entwicklung sowie der Ausschluss der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen nach Vergnügungsstättenkonzept.

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahme

Planungskosten

Sachverhalt:

Als Mittelzentrum ist es Aufgabe der Stadt Sinsheim, für eine ausgewogene Infrastruktur auch zur Versorgung der umgebenden Grundzentren zu sorgen. Die Entwicklung der jüngeren Vergangenheit zeigt aber, dass einzelne Wirtschaftszweige bzw. Nutzungsformen, derart stark Präsenz erlangen (können), dass eine Störung des empfindlichen Gleichgewichts und der Ausgewogenheit der Infrastruktur zu befürchten steht. In Folge der zunehmenden Ausbreitung dieser Nutzungen können städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf Geschäftsbereiche, (innerstädtisches) Wohnen und Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen werden. Es besteht die Gefahr, dass es zu einer Niveauabsenkung der jeweiligen Gebietsstruktur kommt und damit eine Abwärtsentwicklung von Quartieren eingeleitet wird.

Im Falle der Vergnügungsstätten hat die Stadt Sinsheim durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Innenstadtbereich bereits eine Regelung in die Wege geleitet, um den negativen Auswirkungen entgegenzuwirken. Nach wie vor gibt es aber bei der Stadt Sinsheim Anfragen von Vorhabenträgern, die ihr Interesse bekunden weitere Vergnügungsstätten anzusiedeln.

Am 25.03.2014 hat der Gemeinderat das Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Die Umsetzung muss mittels der Änderung bzw. Neuaufstellung von Bebauungsplänen erfolgen. Dabei ist je nach Situation (tatsächlicher Bestand von Flächen und Nutzungen im Gebiet, Aufstellungszeitraum des Bebauungsplanes bzw. zu berücksichtigende Baunutzungsverordnung etc.) ein qualifiziertes oder vereinfachtes Verfahren durchzuführen.

Eine reine Negativplanung ist nicht zulässig, d. h. es müssen auch Flächen ausdrücklich als Positivgebiete zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen ausgewiesen werden.

1. Stadtteile Sinsheim/Steinsfurt

Neulandstraße, 12. Änderung: Änderung des Aufstellungsbeschlusses.

Aktuell ist die 12. Änderung des Bereiches Neulandstraße beschlossen (Gemeinderat am 29.11.2011, westlicher Bereich, Link in die Einkaufs-Innenstadt). Ziel des Bebauungsplanes ist die Änderung von Teilflächen von Gewerbegebiet in „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“.

Aus Sicht der Stadtplanung ist es zielführend, den Gesamtbereich Neulandstraße sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Untere Au bis Dörtelsgrund nicht länger getrennt zu betrachten. Das Gebiet soll insgesamt neu strukturiert werden.

Hier sind die Vorgaben aus dem Vergnügungsstättenkonzept ebenso einzubeziehen wie die Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept sowie Planungen infolge der Sanierung zu berücksichtigen. Zu regeln sind insbesondere die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (derzeit im Gesamtgebiet zulässig) und Bordellen (nur Bahnseitig) in „zweiter Reihe“ und deren Ausschluss in „erster Reihe“.

Ziel ist ein digital vorliegender strukturierender, die bauliche Nutzung langfristig ordnender Plan, in den alle bisherigen Änderungen eingearbeitet sind und die Vereinheitlichung der Gültigkeit der aktuellen Baunutzungsverordnung für das gesamte Gebiet.

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 29.11.2011. Der Geltungsbereich der 12. Änderung („Änderung und Erweiterung des

Bebauungsplanes „Neuland“) wird auf die im beigefügten Lageplan dargestellten Flächen ausgeweitet.

2. Stadtteil Steinsfurt

Steinsfurt „Ortsmitte“: Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes zur Sicherung von Ausschlussflächen nach Vergnügungsstättenkonzept.

Aktuell ist im Großteil des Ortskerns von Steinsfurt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten möglich. Ein Bebauungsplan für diesen Bereich existiert bisher nicht. In Anbetracht der Notwendigkeit einer geordneten langfristigen Entwicklung und Steuerung für diesen auch aus gesamtstädtischer Sicht wichtigen Stadtbereich ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sinnvoll und nach § 1 Abs. 3 BauGB gefordert.

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den bisher unbeplanten Innenbereich entsprechend der im beigefügten Lageplan dargestellten Fläche, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Ziel ist eine langfristig geordnete städtebauliche Entwicklung sowie der Ausschluss der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen nach Vergnügungsstättenkonzept.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Heinrich Lumpp
Amtsleiter

Anlage:

- 1a Neulandstraße Abgrenzungsplan 12. Änderung aktuell
- 1b Neulandstraße Abgrenzungsplan 12. Änderung NEU
- 2a Steinsfurt Auszug Flächennutzungsplan
- 2b Steinsfurt Abgrenzungsplan „Ortsmitte“