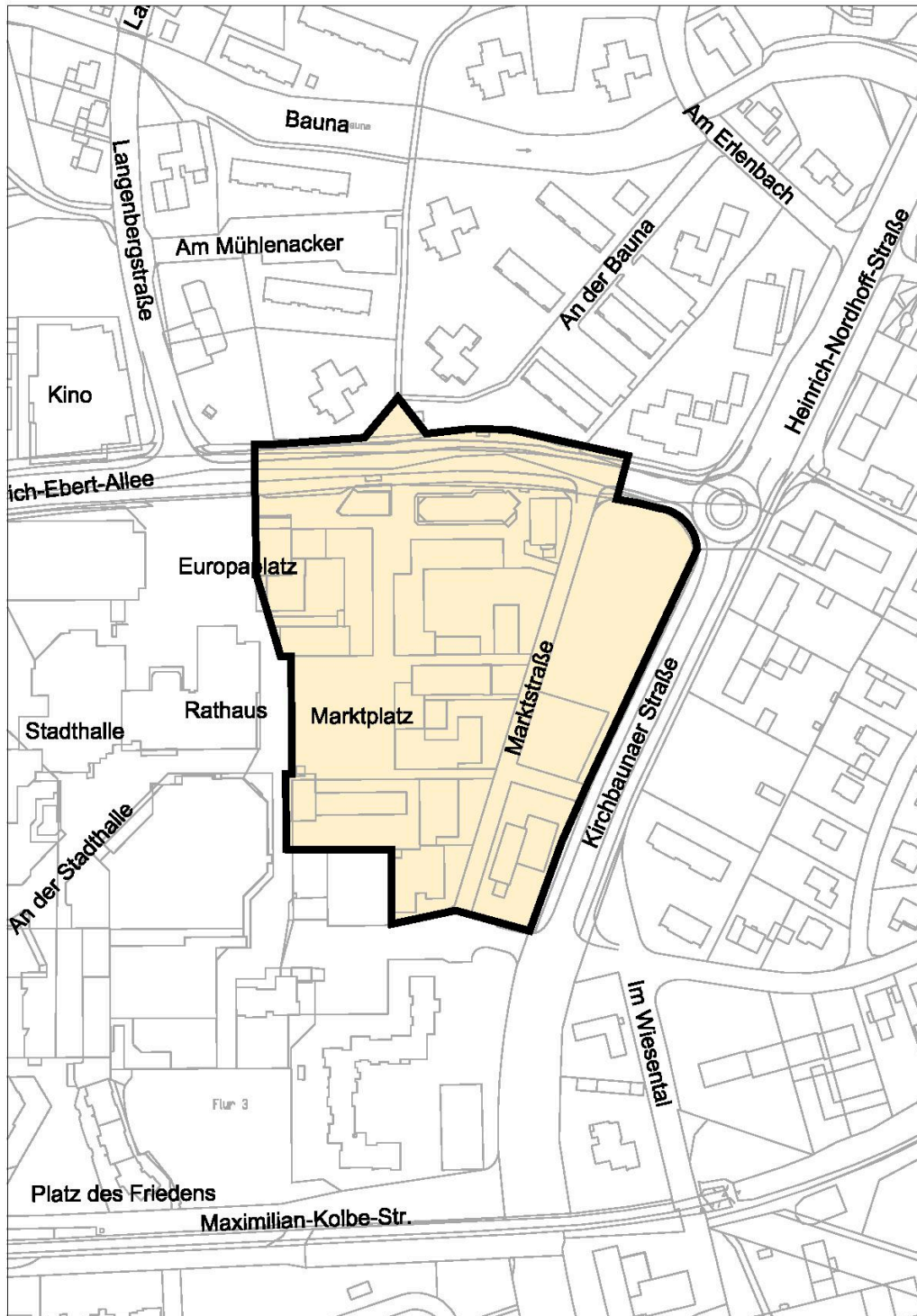


Bebauungsplan Nr. 7 A „Einkaufszentrum“, 6. Änderung,  
Stadtteil Altenbauna

Begründung



## 1. Ziel und Zweck der Planung

Zur Umsetzung der Masterplanung für die Baunataler Innenstadt war im Jahr 2008 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, aber nicht weiterverfolgt worden. Mit der Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses im vorliegenden Planverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans wurde die Zielsetzung dahingehend geändert, eine Regelung zu Vergnügungsstätten zu konkretisieren und unter den veränderten gesellschaftlichen Bedingungen zu ergänzen. Sie dient damit der städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet. Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Entwicklungen sollen als Vergnügungsstätten auch Wettbüros ausgeschlossen sein, wobei hierzu eine Abgrenzung gegenüber zulässigen Nutzungen, insbesondere sog. „Tippannahmestellen“ als untergeordnete Nutzung erforderlich ist.

Aus folgenden städtebaulichen Gründen sollen Wettbüros als Unterart des Nutzungsbegriffs Vergnügungsstätte ausgeschlossen sein:

- Erhaltung der Attraktivität der Innenstadt, Verhinderung eines Imageverlustes und von negativen Strukturveränderungen
- Sicherung der Nutzungsvielfalt bzw. Sorge um den Qualitätsverlust der Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Verdrängung bzw. Rückgang von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (Trading-Down-Effekt; meist Substitution von höherwertigen und -preisigen Anbietern zu niedrigpreisigen Anbietern sowie Verflachung bzw. Banalisierung des Angebotes, des Ladenbaus, der Außenwerbung und des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten)
- Verhinderung der Störung des Stadtbildes aufgrund der Nähe zu öffentlichen Gebäuden und Stadteingängen
- Entwertung von städtebaulichen Investitionen aufgrund der Lage in einem Gebiet, das mit einem städtebaulichen Programm gefördert wird.

Entscheidend für die Auslegung des Begriffs einer Vergnügungsstätte ist bei einem Wettbüro insbesondere das Vermitteln von Live-Wetten und die dafür vorgehaltenen Quoten-Monitore im Unterschied zu einer bloßen Wettannahmestelle (Laden) und/oder einer Ausstattung zum Aufenthalt.

Wettbüros haben das gleiche städtebauliche Störpotential wie Spielhallen.

## 2. Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.03.2018 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A „Einkaufszentrum“, Stadtteil Altenbauna, beschlossen.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss am 28.03.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Zudem wurde für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A „Einkaufszentrum“, Stadtteil Altenbauna, mit Bekanntmachung vom 28.03.2018 eine Veränderungssperre erlassen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 04.07.2018 in den Baunataler Nachrichten öffentlich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 durchgeführt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Unterlagen zur Bebauungsplanänderung mit der Bitte um Stellungnahme bis 10.08.2018 zugesandt.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 24.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 A „Einkaufszentrum“, 6. Änderung, Stadtteil Altenbauna zur öffentlichen Ausle-

gung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 26.09.2018 ortsüblich in den "Baunataler Nachrichten". Gleichzeitig wurde öffentlich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 7 A „Einkaufszentrum“, 6. Änderung, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung für die Dauer eines Monats erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.10.2018 bis einschließlich zum 05.11.2018. Zusätzlich konnten während dieser Zeit die ausliegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Baunatal eingesehen werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Unterrichtung von der Auslegung erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 01.10.2018.

Die in diesem Zusammenhang von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten wesentlichen Anmerkungen und Hinweise wurden berücksichtigt.

### **3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 A „Einkaufszentrum“, 6. Änderung, Stadtteil Altenbauna, befindet sich im Bereich von Friedrich-Ebert-Allee, Kirchbaunaer Straße und Marktplatz. Er umfasst folgende in der Gemarkung Altenbauna, Flur 3 liegenden Flurstücke: 86/21, 86/49, 86/54, 86/69, 86/70 (teilweise) 86/75, 86/76, 86/77, 86/88, 86/104 (teilweise), 86/105, 86/110, 86/112, 86/114, 86/116, 86/125, 86/127, 86/128, 86/129, 86/130, 86/131, 86/132, 86/133, 86/134 (teilweise), 89/10, 90/12, 91/8, 112/49, 112/87 (teilweise) 135/10, 135/18 (teilweise), 135/25 (teilweise), 135/50 (teilweise), 135/51 (teilweise) und 135/52.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der 6. Änderung wurde im westlichen Bereich an den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans angepasst.

#### 4. Rahmenbedingungen

Da es sich lediglich um eine Konkretisierung der Regelung zu Vergnügungsstätten als gewerbliche Nutzungsart handelt, die schon in den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen ist und in den übergeordneten Planungen zwischenzeitlich keine diesbezügliche Änderung erfolgt ist, liegt eine Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen (Regionalplanung, Flächennutzungsplanung, Landschaftsplanung) vor.

#### 5. Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich, auf dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 A, 6. Änderung erstreckt, sind derzeit der Bebauungsplan Nr. 7 A, 3. Änderung und Neufassung vom 01.03.1990 sowie der Bebauungsplan Nr. 7 A, 4. Änderung vom 19.12.1991 und 5. Änderung vom 09.07.1998 rechtskräftig. Die 5. Änderung ersetzt einen sehr kleinen Randbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 22 A, 2. Änderung und Neufassung.

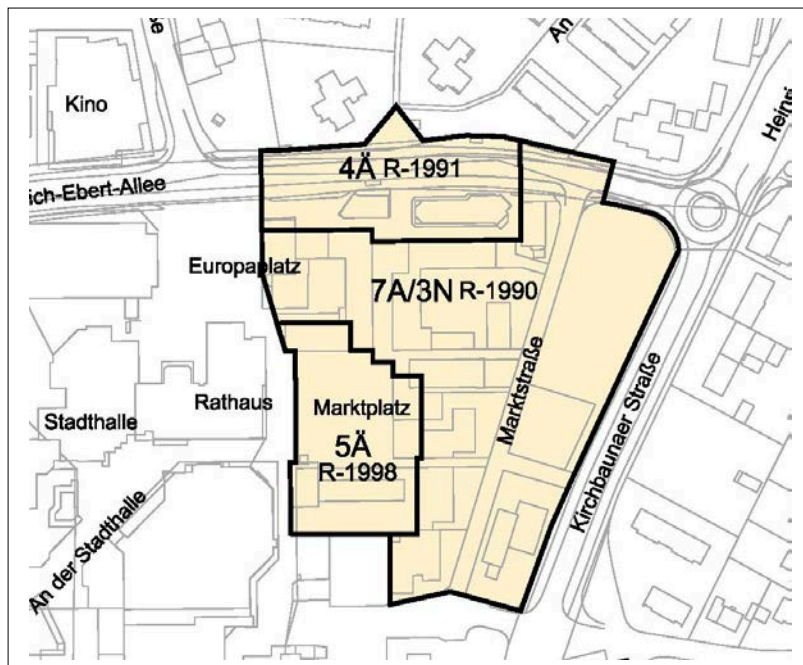


Abbildung: Bestehendes Planungsrecht

#### 6. Festsetzungen

Als Nutzungsart sind die überbaubaren Flächen als „MK“ (Kerngebiet) festgesetzt.

##### Entfallende Textfestsetzungen

Folgende Festsetzungen der 3. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans Nr. 7 A vom 01.03.1990, der 4. Änderung vom 19.12.1991 sowie der 5. Änderung vom 09.07.1998 bezüglich der Art der baulichen Nutzung unter Ziffer 1 entfallen jeweils:

„Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Kerngebieten Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 (2) BauNVO (z.B. Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spielhallen (Spielkasinos), Sexkinos, Eros-Center) aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig.“

### Neufassung der Festsetzungen

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 A „Einkaufszentrum“, Stadtteil Altenbauna wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung unter Ziffer 1 folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Kerngebieten Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 (2) BauNVO (z.B. Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spielhallen (Spielkasinos), Sexkinos, Eros-Center, Wettbüros) aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO). Als Vergnügungsstätten gelten auch Wettbüros bzw. Glücksspielannahmestellen mit der Einrichtung und Ausstattung mit Bildschirmen oder einer sonstigen Möglichkeit, die Wettangebote und Wettergebnisse zu verfolgen und/oder einer Ausstattung zum Aufenthalt. Tippannahmestellen sind als Nebennutzung bzw. untergeordnete Nutzung von Einzelhandelsbetrieben mit einer max. Nutzfläche von 5,0 qm zulässig“.

Der Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt lediglich in der Regelung zu Vergnügungsstätten, die den Ausschluss dieser Nutzungsart in Bezug auf Wettbüros weitergehend konkretisiert und eine Abgrenzung gegenüber zulässigen Nutzungen, insbesondere sog. „Tippannahmestellen“ als untergeordnete Nutzung vornimmt.

Daher kann von einer Betrachtung weiterer Belange der Bebauung, des Verkehrs, der Erschließung, des Brandschutzes sowie von Lärm- und Schadstoffimmissionen, Grünordnung und Naturschutz abgesehen werden.

Eine durch den Bebauungsplan begründete zusätzliche Flächeninanspruchnahme liegt nicht vor.

### **7. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28.05.2018 mit Inkrafttreten vom 07.07.2018

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

aufgestellt

Baunatal, den .....

Der Magistrat der Stadt Baunatal

.....