STADT OVERATH

Begründung

Stand Oktober 2009

BEBAUUNGSPLAN NR. 110/3
Overath-Untereschbach, Oberauel
2. vereinfachte Änderung

1 PLANUNGSANLASS UND -GRUNDLAGEN

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 24.06.2009 die Leitlinie zur Standortsteuerung von Spielhallen im Stadtgebiet beschlossen. Diese Leitlinie ist gem. § 1Abs. 6, Nr. 11 BauGB allen Baugenehmigungs- und Bebauungsplanverfahren im Stadtgebiet Overaths zugrunde zu legen. Für das Grundstück Alte Ziegelei 1 liegt ein Bauantrag zur Einrichtung einer so genannten nichtkerngebietstypischen Spielhalle (86m² Nutzfläche) vor.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110/3 –Overath-Untereschbach-Oberauel aus dem Jahre 1991. Er weist das Grundstück als Mischgebiet aus, danach sind nach gängiger Rechtsprechung Spielhallen bis zu einer Größe von max. 100m² Nutzfläche planungsrechtlich zulässig.

Um die Ansiedlung von Spielhallen im Sinne der vom Rat der Stadt Overath beschlossenen Leitlinie bauplanungsrechtlich steuern zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, die die Ansiedlung von Spielhallen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 110/3 ausschließt. Es werden lediglich die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert, die Planzeichnung behält weiterhin Gültigkeit.

2 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Untereschbach und erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 110/3 Overath-Unterschbach, Oberauel.

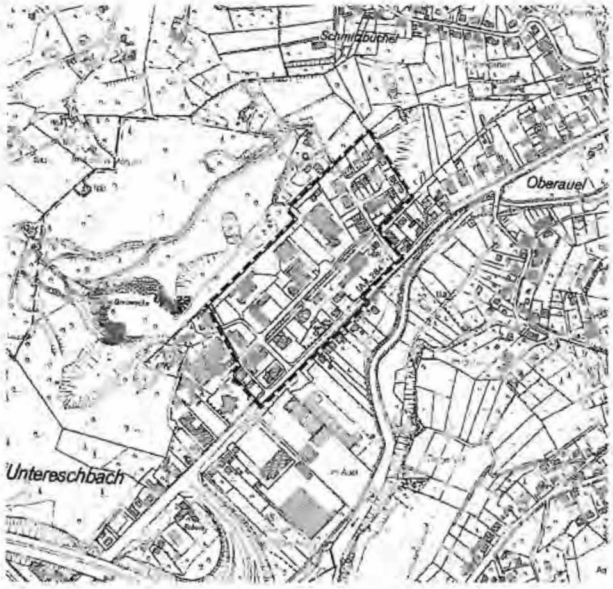


Bild 1: Lage des Geltungsbereiches

3 PLANUNGSZIELE

Städtebauliches Ziel ist es, die vom Rat der Stadt Overath beschlossene Leitlinie zur Standortsteuerung von Spielhallen umzusetzen.

Der Rat der Stadt Overath hat sich in der Vergangenheit mit der Ansiedlung von Spielhallen beschäftigt und sich gegen eine unkontrollierte Ansiedlung ausgesprochen. Das den Spielhallen anhaftende Image soll nicht dazu führen, dass Baugebiete einen Niveauverlust und damit verbundene Geschäftseinbußen erleiden. Diese anerkannten städtebaulichen Folgen sind in der Fachsprache als „Trading-Down-Effekt" bekannt geworden.

Darüber hinaus kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen, die sich in einer allmählichen Verdrängung der gewerblichen Nutzung und Wohnnutzung manifestiert, woraus eine Gefährdung des Misch- oder Gewerbegebietes in seiner beabsichtigten Funktion resultieren kann.

Die Verdrängung der Gewerbebetriebe und Einzelhandelseinrichtungen durch zahlungskräftigere Unternehmen des Vergnügungsgewerbes (aufgrund des Ladenschlussgesetzes sind diese nicht an die üblichen Öffnungszeiten gebunden und können dadurch höhere Mieten zahlen), führt in der Folge zu einer Beeinträchtigung der Nahversorgung der Bevölkerung, die flankiert wird von einem gleichzeitigen Qualitätsverlust im Warenangebot.

Um eine Konzenteration von Spielhallen in einem Stadtteil zu vermeiden und deren maximale Anzahl zu steuern, wurden drei Gebiete festgelegt, in denen jeweils eine Spielhalle zugelassen werden kann. Diese liegen im Ortskern Overath, im Gewerbegebiet Overath-Burghof sowie in Overath-Immekeppel.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes 110/3 Overath-Untereschbach, Oberauel sollen Vergnügungsstätten in diesem Gebiet künftig ausgeschlossen werden.

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Geändert werden im Rahmen der vorliegenden 2. vereinfachten Änderung die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 110/3 im Abschnitt 1, Art der baulichen Nutzung. Da die textlichen Festsetzungen bereits im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung überarbeitet wurden, werden sie hiermit im Ganzen neu gefasst, um eine dann gültige Gesamtfassung vorliegen zu haben. Die Planzeichnung des Ursprungsplanes mit Rechtskraft vom 18.07.1991 behält weiterhin Gültigkeit.

Die Änderungen der vorliegenden 2. vereinfachten Änderung beziehen sich auf die Festsetzungen in den Punkten 1.2 Mischgebiet sowie 1.3 Gewerbegebiete.

Unter Punkt 1.2 Mischgebiet wird folgendes ergänzt:

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

Nr .8 Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Der Absatz 1.3 Gewerbegebiete wird um folgenden Absatz ergänzt:

1.3.4 Gewerbegebiet GE 1 – GE 3

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen, Vergnügungsstätten, nicht zulässig sind.

In Verbindung damit ist auch der Punkt 1.3.3 geringfügig zu ändern, der Vergnügungsstätten im GE 3 bislang ausdrücklich zulässt. Hier wird der Halbsatz

... mit Ausnahme der unter Punkt 1.3.4 bezeichneten Anlagen, ...

eingefügt.

5 VERFAHREN

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Ein Umweltbericht mit Monitoring ist daher entbehrlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 110/3, 2. vereinfachte Änderung.

Overath, 17.12.2009

Der Bürgermeister

Heider