

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 030-25

Amt: Stadtbauamt	Datum: 05.02.2025
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 621.41

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	20.02.2025	Ö	Beschlussfassung

Bebauungsplan "L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße - 4.Änderung" Engen und Anseltingen Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ hat am 09.02.2011 Rechtskraft erlangt. Aus städtebaulichen Gründen wurde der Bebauungsplan in den Jahren 2012, 2015 und 2018 in verschiedenen Teilbereichen punktuell angepasst und zur Rechtskraft gebracht.

In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 10.11.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 4.Änderung des Bebauungsplanes „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ gefasst. Mit der 4.Änderung sollten aus städtebaulicher Sicht, für den Teilbereich 4 entlang der Aacher Straße, Anpassungen vorgenommen werden um ein verträgliches Einfügen der entstandenen Bauten gewährleisten zu können. Das Bauleitplanverfahren soll, aus heutiger Sicht, nicht mehr weiterverfolgt werden. Der in der Sitzung am 10.11.2020 gefasste Aufstellungsbeschluss für die 4.Änderung des Bebauungsplanes, entlang der Aacher Straße, wird aufgehoben. Das aktuell erforderliche Bauleitplanverfahren entlang der Außer-Ort-Straße soll mit der 4.Änderung des Bebauungsplanes gestartet werden.

In der Außer-Ort-Straße wurde in einem Gebäude des ehemaligen Möbelhauses Willauer 2010 eine Spielothek eingerichtet. Obwohl der Bereich zum damaligen Zeitpunkt im Bebauungsplanverfahren als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen wurde, erteilte das zuständige Baurechtsamt im Landratsamt Konstanz die Genehmigung für die Spielothek noch im laufenden Verfahren. Ergänzend zur Spielhalle wurden zwei Bistros genehmigt.

Auf der Rechtsgrundlage wurde damals eine nicht kerngebietstypische Spielhalle <100 m² mit max. 8 Geldspielautomaten genehmigt. Der Betrieb wurde 2011 aufgenommen und in Folge einige Änderungen im Laufe der Jahre beantragt und durchgeführt. Momentan besteht eine Spielothek mit 8 Spielgeräten und zwei Bistros mit jeweils zwei Geldspielautomaten.

Nach einer gesetzlichen Änderung dürfen aktuell nur 7 Geldspielautomaten betrieben werden. Aufgrund der jetzigen Struktur dürfen die bestehenden Automaten in den Bistros nicht weiter betrieben werden. Nach Aussage des Betreibers ist es allerdings nicht möglich die Spielothek mit nur 7 Geldspielautomaten wirtschaftlich weiter zu betreiben. Da das Bestandsgebäude eine schwierige Struktur aufweist und der Standort zwischen L 191 und L 226 für Wohnzwecke wenig geeignet ist, ist ein Leerstand zu befürchten.

Die gesetzliche Regelung schränkt Spielhallen ein und gibt Abstände zwischen den Spielhallen

vor. Bei kerngebietstypischen Spielhallen wird eine Obergrenze mit max. 12 Geldspielautomaten vorgeschrieben. Es ist zu befürchten, dass mit Wegfall der Spielhalle in der Außer-Ort-Straße, unwillkürlich neue Anträge an anderer Stelle eingereicht werden. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich dieser Standort, aufgrund seiner Lage, allerdings sehr gut für den Betrieb einer Spielhalle.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt, für den Bereich des Grundstücks Flst Nr. 180 – Außer-Ort-Straße 4 und 6 –, ein Sondergebiet Einzelhandel SO1a – nicht zentrenrelevante Sortimente mit einer VK max = 2.850 m² fest. Mit der 4.Änderung des Bebauungsplanes „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ Engen- und Anselfingen soll die Möglichkeit geschaffen werden, nur für das Grundstück Flst Nr. 180, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Spielothek ausweisen zu können. Die Rechtsgrundlage mit max. 12 Geldspielautomaten soll nur für das Grundstück Flst Nr. 180 Gebäudeteil Außer-Ort-Straße 4 gelten.

In der kommenden Sitzung soll die Aufhebung für die 4.Änderung des Bebauungsplanes „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ Engen und Anselfingen, Teilbereich entlang der Aacher Straße nach dem Lageplan vom 26.10.2020 beschlossen werden.

Als weiterer Schritt soll der Aufstellungsbeschluss für die 4.Änderung des Bebauungsplanes „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ Engen und Anselfingen, für das Flst Nr. 180 entlang der Außer-Ort-Straße nach dem Lageplan vom 20.02.2025 beschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Technische- und Umweltausschuss hebt den Aufstellungsbeschluss für die 4.Änderung des Bebauungsplanes „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ Engen und Anselfingen, für den Teilbereich entlang der Aacher Straße nach dem Lageplan vom 26.10.2020, auf.
2. Der Technische- und Umweltausschuss beschließt die 4.Änderung des Bebauungsplanes „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ Engen und Anselfingen (Aufstellungsbeschluss), für das Flst Nr. 180 entlang der Außer-Ort-Straße nach dem Lageplan 20.02.2025

Anlagen:

1. Lageplan 26.10.2020
2. Lageplan 20.02.2025