

**Bebauungsplan „Altstadt III“
- Satzungsbeschluss**

**Beschluss: (23:9 Stimmen; 2 Enthaltungen; ohne Stadträtinnen Baron, Zeh und Nickel
-befangen-)**

**Der im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführte Bebauungsplan
„Altstadt III“ in der Fassung vom 12.10.2004 wird nach § 10 (1) BauGB als Satzung
beschlossen.**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

1. Verfahren:

Am 21.07.2004, R. Pr. Nr. 66, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Altstadt III“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB handelt und sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, konnte auf der Grundlage von § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 22.07. bis 31.08.2004 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 01. bis 30.09.2004.

Es sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen, Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden. Umweltrelevante Auswirkungen mussten im Plangebiet durch den Nutzungsausschluss nicht berücksichtigt werden, da keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Nach dem Satzungsbeschluss erfolgt die Inkraftsetzung durch Veröffentlichung.

2. Ausgangssituation:

Die Ettlinger Altstadt ist geprägt durch eine Nutzungsmischung von Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Wohnen. Insgesamt übernimmt die Altstadt als zentralörtlicher Versorgungskern des Mittelzentrums Ettligen eine dominante Versorgungsaufgabe für den Einzugsbereich.

Die Attraktivität der Altstadt wird entscheidend bestimmt durch die Qualität der Nutzungen und die Verträglichkeit der Nutzungsmischung.

Aktuell zeichnet sich ab, dass verstärkt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geplant ist. Zur Vermeidung von Attraktivitätsverlust und Verdrängung wichtiger Versorgungsfunktionen soll dieser Entwicklung entgegengesteuert werden.

3. Definitionen, rechtliche Sachverhalte:

Nach Gesetz und einschlägigen Kommentierungen ist von folgenden Begrifflichkeiten und rechtlichen Sachverhalten auszugehen:

Unter den städtebaulichen Begriffstypus "Vergnügungsstätte" fallen im Wesentlichen drei Gruppen, die sich als Unterarten des Begriffs "Vergnügungsstätten" bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen.

Nicht dazu zählen Einrichtungen und Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke.

In der Baunutzungsverordnung wird unterschieden zwischen den im Kerngebiet allgemein zulässigen "kerngebietstypischen" und den "nicht kerngebietstypischen" Vergnügungsstätten, die im Mischgebiet zulässig sind.

"Kerngebietstypisch" sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als "zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor" einen größeren Einzugsbereich haben und "für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen". Die von solchen Vergnügungsstätten auf das Wohnen und entsprechend empfindliche Nutzungen typischerweise ausgehenden Störungen müssen in Kerngebieten grundsätzlich hingenommen werden, da das Wohnen dort nach Umfang und Zweckbestimmung gegenüber den typischen Kerngebietenutzungen zurückzutreten hat.

Als nicht kerngebietstypisch sind Vergnügungsstätten einzustufen, die der "üblichen" Freizeitbetätigung in einem Stadtviertel dienen.

Bei den Spielhallen hängt die Einstufung im Wesentlichen von ihrer Größe ab. Zur Abgrenzung hat sich in der Rechtsprechung eine Grundfläche von etwa 100 m² als "Schwellenwert" eingependelt (über 100 m² = kerngebietstypisch).

Als Kerngebiet ist in der Ettlinger Altstadt nur der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Altstadt I.1" eingestuft. Der Bebauungsplan schließt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aus. Ebenso der Bebauungsplan „Schleuse“.

Die übrigen Bereiche der Altstadt sind Mischgebiet, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. In den Teilen des Mischgebiets, die überwiegend gewerblich geprägt sind, werden durch diesen Bebauungsplan die sonst allgemein zulässigen, nicht gebietstypischen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

4. Ziel des Bebauungsplanes:

Die Altstadt verfügt nur über begrenzte Nutzflächen.

Um Attraktivitätsverluste zu verhindern und der Verdrängung der für den Versorgungskern der Stadt Ettligen wichtigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen durch Vergnügungsstätten vorzubeugen, wird eine geeignete Satzung erlassen und zwar ein "einfacher Bebauungsplan". Dieser schließt in den bisher nicht durch Bebauungsplan geregelten Bereichen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aus und legt dort das Mischgebiet fest.

Die Besonderheit des "einfachen Bebauungsplans" im Vergleich zum "normalen" Bebauungsplan liegt im Zusammenwirken der Festsetzungen des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Gegebenheiten der örtlichen Situation. Der "einfache Bebauungsplan" trifft nur die unbedingt erforderlichen, weil nicht anders durchsetzbaren Festlegungen. Dies schafft zusammen mit dem § 34 BauGB die nötige Planungssicherheit und ermöglicht gleichzeitig Freiraum für künftige Entwicklungen.

- - -

Oberbürgermeisterin Büsselmeier teilt zum Thema Befangenheit Folgendes mit:

Mit dem Satzungsbeschluss sollen im Bebauungsplangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Damit werden unmittelbar durch die Satzung die dortigen Grundstückseigentümer in der Nutzung ihres Eigentums beschränkt, d.h. sie haben durch diese Entscheidung möglicherweise einen Nachteil.

Gemeinderäte oder Gemeinderätinnen sind dann befangen, wenn sie oder der im § 18 genannte Personenkreis (z.B. Verwandte, Arbeitgeber, eigene Firma) im Bebauungsplangebiet ein Grundstück (auch Miteigentumsanteil) besitzen, auf dem grundsätzlich eine Vergnügungsstätte betrieben werden könnte (i. d. R. jedes normale Gebäude).

Ist ein Gemeinderat oder eine Gemeinderätin befangen, so darf er oder sie bei diesem Tagesordnungspunkt weder an der Beratung noch an der Abstimmung teilnehmen, sondern muss den Beratungstisch verlassen. Da es sich um eine öffentliche Angelegenheit handelt, ist das Verlassen des Saales nicht erforderlich. Es genügt wenn er oder sie sich in den Zuschauerbereich begibt.

Nimmt ein befangener Gemeinderat an der Beratung oder der Beschlussfassung teil, so ist der Beschluss rechtswidrig.

Ich bitte die Damen und Herren Stadträte zu prüfen, ob nach meinen Ausführungen Befangenheit vorliegt und, falls dies der Fall ist, bitte im Zuschauerbereich Platz zu nehmen.

Stadträtinnen Baron, Zeh und Nickel nehmen wegen Befangenheit im Zuschauerraum Platz.

Stadtbaudirektor Müller erläutert die Vorlage mündlich, insbesondere den Begriff „Vergnügungsstätte“.

Stadtrat Foss führt aus, dass dies ein klarstellender Bebauungsplan sei, der helfen solle, zwischen verträglichen und unverträglichen Vergnügungsstätten zu unterscheiden. Die Vorlage sei so absolut in Ordnung.

Stadtrat Rebmann merkt an, dass nach dem gestrigen Architektengespräch den größten Raum in der Innenstadt Kultur/Freizeit einnehmen würden, gefolgt von Gastronomie und erst an dritter Stelle der Einzelhandel. Der Bebauungsplan sehe einen pauschalen, strengen Ausschluss von z. B. Bars und Discotheken vor, was die Angebote sehr verschlechtere. Die Leute könnten sich nicht mehr vergnügen. Der Bebauungsplan zementiere eine Struktur, die nicht mehr wettbewerbsfähig sei und beschleunige die strukturelle Vergreisung. Die FE-Fraktion lehne die Vorlage in der gegenwärtigen Form ab.

Stadtrat Deckenbach stimmt für die SPD-Fraktion zu.

Stadtrat Siess stimmt ebenfalls zu und hofft auf einen sozialverträglichen Mix.

Stadträtin Lumpp meint, dass auch die „Schattenseiten“ den Charme einer Stadt ausmachen würden. Die richtige Mischung sei nötig, die Freien Wähler würden nicht zustimmen.

Stadtrat Künzel sieht keinen Bedarf, dies städtebaulich zu regeln, da dies der Markt erledige.
Die F. D. P. lehne die Vorlage ab.

Stadtbaudirektor Müller stellt klar, dass Stadtrat Rebmann nicht Recht habe. Es würden nur ganz spezielle Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Jedes Lokal/Kneipe/Tanzlokal/Billardcafé oder kulturelle Veranstaltungen seien zulässig. Es gehe im Wesentlichen um Spiel- und Automatenhallen. Einzelne Automaten seien aber möglich.

Ohne weitere Aussprache wird mit 23:9 Stimmen, bei 2 Enthaltungen, vorstehender Beschluss gefasst.

gez.
Gabriela Büsse-maker
Oberbürgermeisterin

- - -

Ka/La

30. November 2004

1. Planungsamt (Schreiben vom 26.10.2004 – Jä) zur Kenntnis und mit der Bitte um weitere Veranlassung.
2. Amt für öffentliche Ordnung und Bauordnungsamt zur Kenntnis.
3. Z. d. A.

Im Auftrag:

Kassel