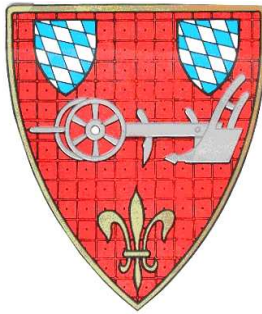
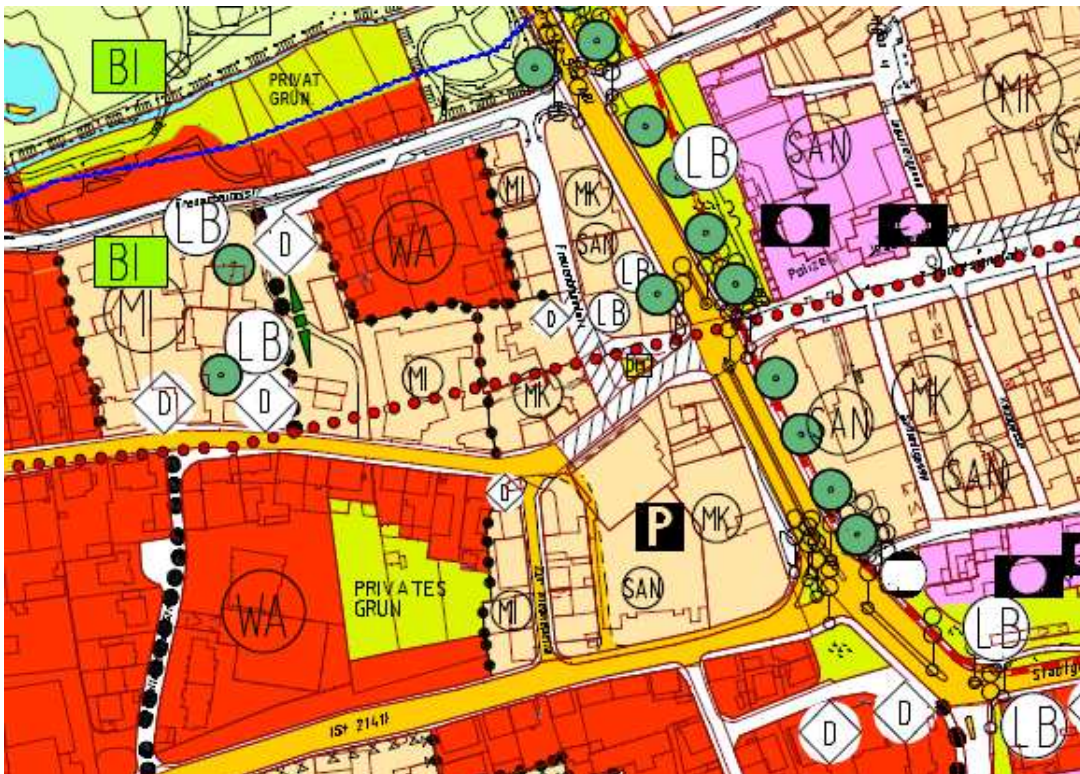


Stadt Straubing



Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Theresien-Center“ (Nr. 163/A) Vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 13.07.2006)

Begründung

1. Aufstellung und Planung

Der Stadtrat der Stadt Straubing hat in seiner Sitzung am 07.07.2008 beschlossen, die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Theresien-Center“ (Nr. 163), rechtsverbindlich seit dem 28.06.2007, und das hierzu erforderliche Verfahren durchzuführen.

2. Planungsanlass

Ziel dieser Bauleitplanung ist es in erster Linie, die gemäß des Bebauungsplanes „Stadtkernsicherung MK“ definierten Vorgaben bzgl. der Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit kerngebietstypischer Vergnügungsstätten zu konkretisieren und an die städtebaulichen Bedingungen des Quartiers um das Einkaufszentrum „Theresien-Center“ anzupassen.

3. Bebauungs- und Flächennutzungsplan

Da die Grundzüge der Planung durch die vorgesehene Maßnahme nicht berührt werden, die Zulässigkeit von sich hieraus ergebenden Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter besteht, handelt es sich damit gem. § 13 BauGB um eine vereinfachte Änderung eines Bauleitplanes.

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Theresien-Center“ im vereinfachten Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Zur Sicherung der Planung wurde mit Stadtratsbeschluss vom 28.07.2008 der Erlass einer Veränderungssperrensatzung beschlossen.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan (rechtswirksam seit 13.07.2006) wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Theresien-Center“ im Parallelverfahren geändert. Diese Änderung wurde mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 24.05.2007 genehmigt.

Die nun vorgesehene Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des FNP und entspricht nach wie vor dessen Darstellungen. Dem Entwicklungsgebot wird damit Rechnung getragen.

Zur Anpassung an die durch den Bebauungsplan „Theresien-Center“ vorgegebene Abgrenzung des Kerngebietes wird außerdem in einem eigenen Verfahren gemäß Stadtratsbeschluss vom 07.07.2008 auch der Bebauungsplan „Stadtkernsicherung MK“ geändert.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Theresien-Center“.

5. Planungsinhalte

Wie unter 2. beschrieben, soll die bislang im Bebauungsplan nicht zweifelsfrei definierte Behandlung bzgl. der Zulässigkeit von Spielhallen nun eindeutig geregelt werden.

Auf Seite 19 der Begründung zum Bebauungsplan „Theresien-Center“ ist folgender Passus enthalten:

„Der in den vorhandenen Bebauungsplänen vorgesehene Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen nach § 33 i der Gewerbeordnung - bei ausnahmsweiser Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Spielhallen mit einer Nutzfläche von weniger als 80 m² - wird aufgegeben. Nordöstlich der Straße „Zur Wieskapelle“ ist ein bestehender Spielhallenbetrieb vorhanden. Darüber hinaus ist es aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, in dem Kerngebiet im Planbereich Spielhallen grundsätzlich auszuschließen.“

Da davon ausgegangen wird, dass ungeachtet dieser Formulierung im Erläuterungsteil des Bebauungsplanes „Theresien-Center“ aus rechtlicher Sicht, die bisherige Regelung des Bebauungsplanes „Stadtkernsicherung MK“ weiterhin Gültigkeit besitzt (u.a. weil weder in den Festsetzungen, noch in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes „Theresien-Center“ die Absicht der Überplanung bzw. Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes enthalten ist), diese Formulierung nicht korrekt ist, ist eine entsprechende Klarstellung angezeigt.

Es soll nunmehr die rechtlich ausnahmsweise zulässige Errichtung von einer Spielhalle bis zu max. 80 m² pro Buchgrundstück für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Theresien-Center“ aus städtebaulichen Gründen funktional in einen Zusammenhang gestellt und an einem Standort „komprimiert“ werden. So werden Spielhallen und ähnliche Unternehmen und Spiele mit Gewinnmöglichkeiten entsprechend der § 33 i bzw. § 33 d Gewerbeordnung im Kerngebiet generell ausgeschlossen. Gleichzeitig wird zur städtebaulichen und funktionalen Konzentration von Spielhallen und ähnliche Unternehmen ausschließlich im Bauteil D die Zulässigkeit von max. 3 Spielhallen oder ähnlichen Unternehmen mit einer Gesamtfläche von 390 m² zugelassen. Die bestehende Spielhalle genießt Bestandsschutz.

Andererseits sollen durch die Festsetzung der Zulässigkeiten von Werbeanlagen ggf. negative Auswirkungen auf das Ortsbild verhindert und eine Homogenisierung in dieser Frage erreicht werden. Da bei dem Einkaufszentrum die Bewertung einen wesentlichen Aspekt darstellt, der weder mit den angewandten Kriterien der angrenzenden und weitgehend denkmalgeschützten, historischen Innenstadt, noch in Anlehnung an die kommunale Werbeanlagensatzung in ausreichender Weise abgehandelt werden kann, werden dezidierte Festlegungen getroffen, die sich primär aus der Architektur bzw. aus dem gewählten Gebäude- und Fassadengestaltungskonzept ergeben.

Angepasst an die üblichen Vorgaben für Werbeanlagen im historischen Innenstadtbereich, werden ebenfalls entsprechende Regelungen für die Teile des Geltungsbereiches definiert, die nicht zum Einkaufszentrum gehören.