

## **Bebauungsplan "Zwischen Hauptstraße, Grünenberger und Lindenstraße"**

- Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB -

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zwischen Hauptstraße, Grünenberger und Lindenstraße" gibt es bisher nur teilweise bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Form von Baulinienplänen. Diese werden weiter Bestand haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst überwiegend bebaute Grundstücke. Die vorhandenen städtebaulichen Strukturen lassen sich im nördlichen Bereich mit denen eines Mischgebietes vergleichen; es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass die vorhandene Nutzungen auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Für die künftige Entwicklung des Gebietes soll deshalb die zulässige Art der baulichen Nutzung durch einfachen Bebauungsplan verbindlich festgelegt werden. Die übrigen Punkte sollen im Rahmen des § 34 BauGB geregelt werden, solange dieser ausreicht, um sich abzeichnende Konflikte zu bewältigen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets lässt sich die faktische Nutzung mit denen eines allgemeinen Wohngebietes vergleichen. Daher wird dieser Teil als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

Akuter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Bauantrag, der auf die Errichtung einer Vergnügungsstätte (Spielothek) abzielte. Die Gemeinde hat ihr Einvernehmen hierzu versagt. Unabhängig davon, aber aus Anlass des Bauantrags soll die künftige Entwicklung des Baugebiets nach der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet verbindlich festgelegt werden. Die von Vergnügungsstätten ausgehenden "Spannungen" sollen jedoch in dem Gebiet verhindert werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im dortigen Bereich widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung und dem städtebaulichen Charakter der Stadt Sülßen.