

Stadt Mahlberg

– Stadtteil Orschweier –

Bebauungsplan „Mittel-Lachenfeld/Rotacker“ 3. Änderung

Begründung

Inhalt	Seite
1. Anlass für die Änderung	2
2. Ziel der Änderung	2
3. Geltungsbereich der Änderung	2
4. Planinhalt der Änderung	3
5. Begründung der Planänderung im Einzelnen	3
6. Umweltauswirkungen	3
7. Verfahren der Planänderung	4

Fassung zur Satzung

Stand: 17.03.2010

1. Anlass für die Änderung

Seit Mitte der 80er Jahre hat die Stadt Mahlberg im Stadtteil Orschweier westlich der Bahn zahlreiche Bebauungspläne für Gewerbegebiete aufgestellt bzw. geändert, um Grundstücksflächen für produzierendes Gewerbe zur Verfügung zu stellen bzw. zu erhalten.

Aufgrund der Grenznähe dieser Gewerbegebiete zu Frankreich, wo deutlich restriktivere Vorschriften zum Betrieb von Vergnügungsstätten gelten, besteht seit einiger Zeit die Gefahr, dass die planungsrechtliche Zweckbestimmung der Baugebiete durch Neuansiedlung insbesondere von Spielhallen unterlaufen wird. Jüngstes Beispiel für diese Entwicklung ist ein erneuter Antrag des Architektenbüros Fritsch, Waiblingen, in Form einer Bauvoranfrage, den dortigen Fachmarkt (Penny-Markt) in 4 Spielhallen umzunutzen.

So liegen für die Gewerbegebiete westlich der Bahn allein auf Gemarkung Orschweier schon 4 Bauanträge bzw. Bauvoranfragen für eine entsprechende Umnutzung vor.

Es besteht nun die Gefahr, dass die planungsrechtliche Zweckbestimmung der Baugebiete durch Neuansiedlung von Spielhallen bzw. Umnutzung bestehender Gewerberäume zunehmend unterlaufen wird.

2. Ziel der Änderung

Um die vorhandenen Flächen im Gewerbegebiet „Mittel-Lachenfeld/Rotacker“ für produzierendes Gewerbe zu sichern und zu erhalten, ist es erforderlich, dass die Stadt Mahlberg vorhandene bzw. zu erwartende Ansiedlungswünsche von Spielhallenbetreibern mit städteplanerischen Mitteln entgegentritt. Aus diesem Grund sollen im gesamten Gewerbegebiet Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen zukünftig nicht mehr zulässig sein. Intension der Stadt Mahlberg ist es, durch Ausschluss von Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen Grundstücksflächen für arbeitsplatzintensives produzierendes Gewerbe zu sichern.

3. Geltungsbereich der Änderung

Von der 3. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Lachenfeld/Rotacker“ sind sämtliche Grundstücke im Gewerbegebiet (Grundstücke, Gemarkung Orschweier, Flst-Nrn. 815 (Alte Landstraße), 815/12 (L 103 tw.), 815/17, 972 (Rotackerstraße), 983/4, 986/6, 987, 988, 997, 1000, 1010, 1010/1, 1011 (Gottlieb-Daimler-Straße), 1011/1, 1012, 1014, 1017, 1018, 1021, 1022 und 1059 (Carl-Benz-Straße) betroffen.

4. Planinhalt der Änderung

Mit der Planänderung durch Änderung der planungsrechtlichen Fristsetzung 2.1.2 im textlichen Teil des Bebauungsplans sollen im gesamten Gewerbegebiet Spielhallen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans sollen zukünftig Vergnügungsstätten jeglicher Art ausgeschlossen werden, um die Gewerbegrundstücke ausschließlich für produzierendes Gewerbe zurückzuhalten bzw. zu erhalten.

5. Begründung der Planänderung im Einzelnen

Intension der Stadt Mahlberg ist es, durch den Ausschluss von Spielhallen Grundstücksflächen für arbeitsplatzintensives produzierendes Gewerbe zu sichern und zu erhalten.

Dieses städteplanerische Ziel umfasst 2 Aspekte:

Zum Einen sollen Flächen für anzusiedelndes neues produzierendes Gewerbe freigehalten werden; zum Anderen sollen aber auch Standorte für bestehendes produzierendes Gewerbe erhalten werden. Insbesondere durch die Ansiedlung von Spielhallen können negative städtebauliche Effekte auftreten, in dem durch eine Häufung solcher Betriebe die Mietpreisstruktur zu Lasten des produzierenden Gewerbes sich verändert und dieses Gewerbe nach und nach aus den Gewerbegebieten verdrängt würde. Zur Verhinderung dieser negativen Folgen und unter Berücksichtigung sämtlicher privatrechtlicher Belange der planbetroffenen Grundstückseigentümer ist deshalb ein Ausschluss bestimmter Vergnügungsstätten aus dem Gewerbegebiet „Mittel-Lachenfeld/Rotacker“ städtebaulich gerechtfertigt. Da sich speziell für Spielhallen ein spezifischer Steuerungsbedarf ergibt, der aufgrund der hohen Gefahr von Verdrängungseffekten (starke Kundennachfrage wegen Grenznähe, hohes Mietpreisniveau im Vergleich zu sonstigem Gewerbe) entsteht, wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Rahmen der städtebaulichen Erforderlichkeit auf Spielhallen beschränkt.

Nach der Rechtssprechung stellen Spielhallen eine anerkannte Vergnügungsstättenunterart dar, auf die sich spezifische städtebauliche Maßnahmen beziehen können. Die für diese Änderung maßgebliche Vorschrift ist § 1 Abs. 9 BauNVO.

6. Umweltauswirkungen

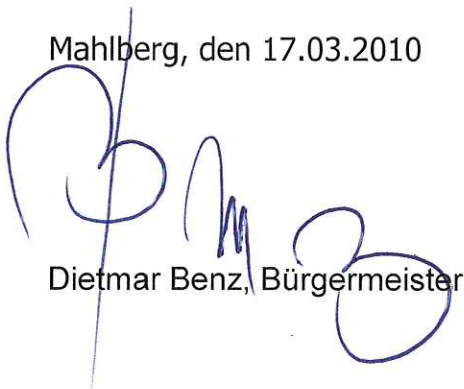
Aus der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Deshalb kann auf eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht verzichtet werden.

7. Verfahren der Planänderung

Die Umsetzung der Planänderung erfolgt mittels einer Änderungssatzung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB). Dieses Verfahren kann gewählt werden, weil die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets „Mittel-Lachenfeld/Rotacker“ als Ansiedlungsfläche für produzierendes Gewerbe gewahrt bzw. gestärkt.

Durch diese Planänderung wird außerdem keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet (§ 13 Abs. 1, 1 BauGB). Schließlich bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 1 b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), sodass sämtliche Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens vorliegen.

Mahlberg, den 17.03.2010

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large 'D' followed by a stylized 'B' and a large 'Z'.

Dietmar Benz, Bürgermeister