

Stadt Mahlberg

– Stadtteil Orschweier –

Bebauungsplan „Bengst“ 2. Änderung

Begründung

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

Fassung zur Satzung

Stand: 17.03.2010

1. Anlass für die Planänderung

Seit Mitte der achtziger Jahre hat die Stadt Mahlberg im Stadtteil Orschweier 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 Antrag der Firma Gastrotec GmbH, Lörrach, vom 22.10.2009, mit dem eine Nutzungsänderung einer bestehenden Lagerhalle im Gewerbegebiet „Bengst“ zu vier Spielhallen beantragt wurde.

Unabhängig von der Zulässigkeit dieses Einzelvorhabens sieht der bisherige Bebauungsplan „Bengst“ in seiner am 28.11.1983 in Kraft getretenen 1. Änderungsfassung unter Ziff. 1.1 der Bebauungsvorschriften als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) vor; spezielle Einschränkungen für Vergnügungsstätten oder Spielhallen sind den Bebauungsvorschriften nicht zu entnehmen. Da für diesen Bebauungsplan die BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1765) anzuwenden ist, sind nach dem bisher geltenden Recht im Gewerbegebiet sog. nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO a. F. allgemein zulässig. Dabei werden als „kerngebietstypisch“ solche Vergnügungsstätten bezeichnet, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres Publikum erreichbar sein sollen und deshalb vorrangig in Kerngebieten unterzubringen sind. Speziell für Spielhallen wird die Kerngebietstypik von der Rechtsprechung bereits ab einem Schwellenwert von ca. 100 m² Spielfläche angenommen.

2. Ziel der Planänderung

Um die vorhandenen Flächen im Gewerbegebiet „Bengst“ für produzierendes Gewerbe zu sichern und zu erhalten, ist es erforderlich, dass die Stadt Mahlberg vorhandenen bzw. zu erwartenden Ansiedlungswünschen von Spielhallenbetreibern mit städteplanerischen Mitteln entgegentritt.

Aus diesem Grunde sollen im gesamten Gewerbegebiet Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen künftig nicht mehr zulässig sein.

3. Geltungsbereich der Planänderung

Von der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bengst“ sind sämtliche Grundstücke im Gewerbegebiet (Grundstücke, Gemarkung Orschweier: Flst.Nrn.: 815 (Alte Landstraße, tw.), 815/11, 815/14, 815/17 (tw.), 1029, 1030, 1030/1, 1036, 1037/2, 1039/2, 1039/3, 1043, 1043/1, 1045, 1045/2, 1050, 1050/1, 1053, 1053/1, 1059 (Carl-Benz-Straße tw.), 1059/1 (Im Bengst, tw.), 1235, 1235/2 (tw.) und 1235/3 betroffen.

4. Planinhalt der Planänderung

Mit der Planänderung durch Einfügung von Ziff. 1.8 der Planungsrechtlichen Festsetzungen (A) bei den Bebauungsvorschriften werden im gesamten Gewerbegebiet alle bisher nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO a. F. zulässigen Spielhallen unterhalb der Grenze für die Kerngebietstypik ausgeschlossen. Bereits vorhandene Spielhallen genießen Bestandsschutz und sind von der Planänderung nicht betroffen (vgl. § 1 Abs. 10 BauNVO). Entschädigungsansprüche für die Stadt Mahlberg entstehen durch die Planänderung nicht, da die siebenjährige Plangewährleistungsfrist (§ 42 Abs. 2 BauGB) abgelaufen ist. Auf die allein für die Planänderung maßgebliche aktuelle Fassung der BauNVO wird hingewiesen.

5. Begründung der Planänderung im Einzelnen

Intention der Stadt Mahlberg ist es, durch den Ausschluss von Spielhallen Grundstücksflächen für arbeitsplatzintensives produzierendes Gewerbe zu sichern. Dieses städteplanerische Ziel umfasst zwei 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, indem durch eine Häufung solcher Betriebe die Mietpreisstruktur zulasten des produzierenden Gewerbes sich verändert und dieses nach und nach aus den Gewerbegebieten verdrängt würde.

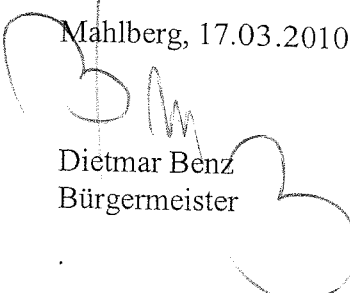
Zur Verhinderung dieser negativen Folgen und unter Berücksichtigung sämtlicher privatrechtlicher Belange der planbetroffenen Grundstückseigentümer ist deshalb ein Ausschluss bestimmter Vergnügungsstätten aus dem Gewerbegebiet „Bengst“ städtebaulich gerechtfertigt.

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 sonstigen Gewerbe) entsteht, wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Rahmen der städtebaulichen Erforderlichkeit auf **Spielhallen** beschränkt. Nach der Rechtsprechung stellen Spielhallen eine anerkannte Vergnügungsstätten-Unterart dar, auf die sich spezifische städtebauliche Maßnahmen beziehen können. Die für diese Änderung maßgebliche Vorschrift ist § 1 Abs. 9 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung. Wird ein Bebauungsplan, der auf einer älteren Fassung der BauNVO beruht, geändert, können die neuen Festsetzungen nur aufgrund der aktuellen Fassung der BauNVO getroffen werden, da nur diese zu neuen Festsetzungen ermächtigt; hierauf ist aus Gründen der Rechtsklarheit besonders hinzuweisen.

6. Verfahren der Planänderung

Die Umsetzung der Planänderung erfolgt vorliegend mittels einer Änderungssatzung im Wege des vereinfachten Verfahrens (§ 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 „Bengst“ als Ansiedlungsfläche für produzierendes Gewerbe gewahrt bzw. gestärkt. Durch die Planänderung wird außerdem keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Schließlich bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), so dass sämtliche Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens vorliegen.

Mahlberg, 17.03.2010


Dietmar Benz
Bürgermeister

Lageplan
zur 2. Änderung des
Bebauungsplans
"Bengst"

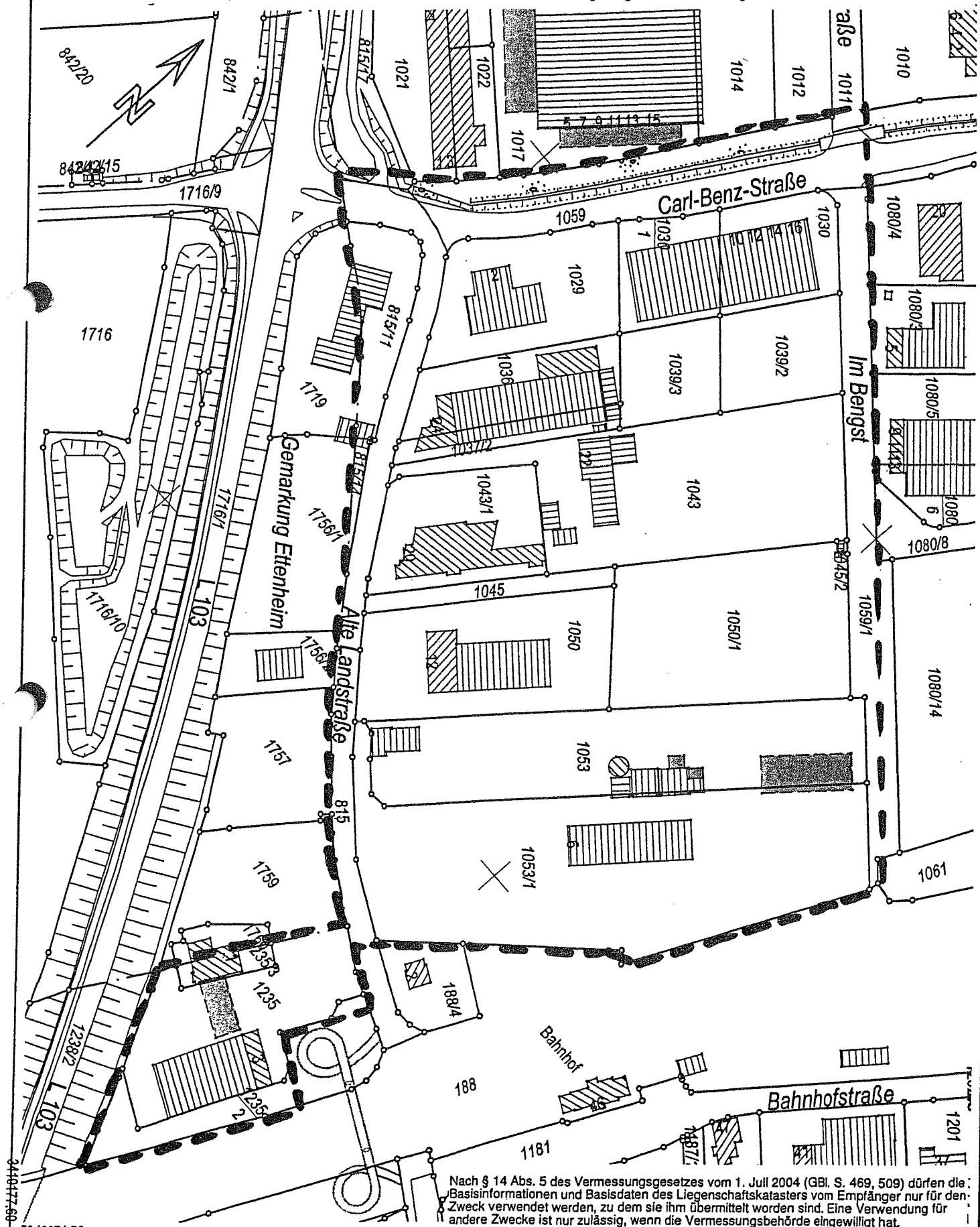
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 05.11.2009

Gemeinde:
Kreis:
Regierungsbezirk:

Mahlberg
Ortenaukreis
Freiburg



Nach § 14 Abs. 5 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) dürfen die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie ihm übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.