Stadt Bad Dürkheim

Begründung
zum
Bebauungsplan
"Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch – Änderungsplan I"

gemäß § 2 a BauGB

Stadtverwaltung Bad Dürkheim
Fachbereich Bauen
Mannheimer Straße 24
67098 Bad Dürkheim

Stand: Oktober 2011

1. Erfordernis der Planaufstellung

In dem seit 2006 gültigen Bebauungsplan „Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch“ sind Vergnügungsstätten sowohl im Rahmen der Sondergebietsfläche (gemäß § 11 BauNVO) als auch der Gewerbegebietsfläche (gemäß § 8 BauNVO) ausnahmsweise zulässig.

In der Vergangenheit gab es verschiedene Anfragen und Anträge bezüglich der Ansiedlung einer Vergnügungsstätte innerhalb des Bebauungsplangebietes. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist aus städtebaulichen Gründen (die unter „Punkt 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes“ näher erläutert werden) nicht gewünscht. Aus diesem Grund werden, um Einzelfallentscheidungen im Rahmen der Gewährung einer Ausnahme gemäß § 31 BauGB künftig zu vermeiden, durch diese textliche Änderung des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ebenfalls werden, für die Bereich in denen Gewerbegebiete (gemäß § 8 BauNVO) festgesetzt sind, neben den Vergnügungsstätten (die nicht unter den Begriff Vergnügungsstätten fallenden) Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal sind (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO) ausgeschlossen.

Die Ausschlussgründe werden ebenfalls unter „Punkt 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes“ näher erläutert.

2. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Der Geltungsbereich ist aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich.

Das Bebauungsplangebiet umfasst einen ca. 17 ha großen, vollständig erschlossenen und teilweise bebauten Bereich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Bruch im Osten der Stadt Bad Dürkheim. Die Begrenzung im Norden bildet, bis zur möglichen Querung der Bahnlinie Monsheim-Neustadt, die künftige Trasse der B 271, im weiteren Verlauf bis zum angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet im Osten der Graben E 4. Die westliche Begrenzung bildet das Rückhaltebecken, die südliche Begrenzung der Seegraben sowie direkt angrenzend das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Bruch.

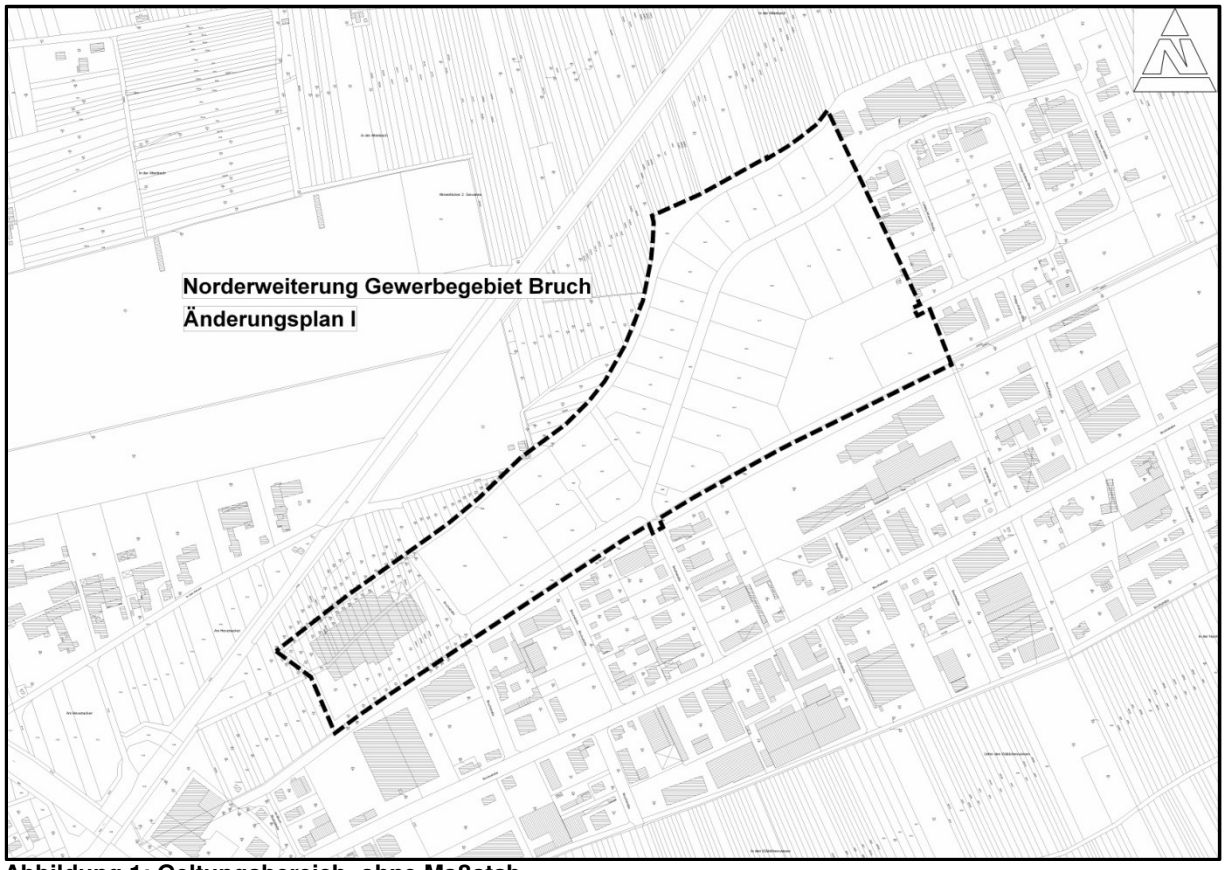

Abbildung 1: Geltungsbereich, ohne Maßstab

3. Einfügen in die Gesamtplanung

3.1 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 1989 ist die ausgewiesene gewerbliche Baufläche nordwestlich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes im Bruch bereits als geplanter „Siedlungsbereich Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Die südlich und östlich an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet angrenzenden Bereiche sind vollständig mit einem regionalen Grünzug überdeckt, der auch das Landschaftsschutzgebiet „Bad Dürkheimer und Erpolzheimer Bruch“ im Osten des Gewerbe- und Industriegebietes umfasst.

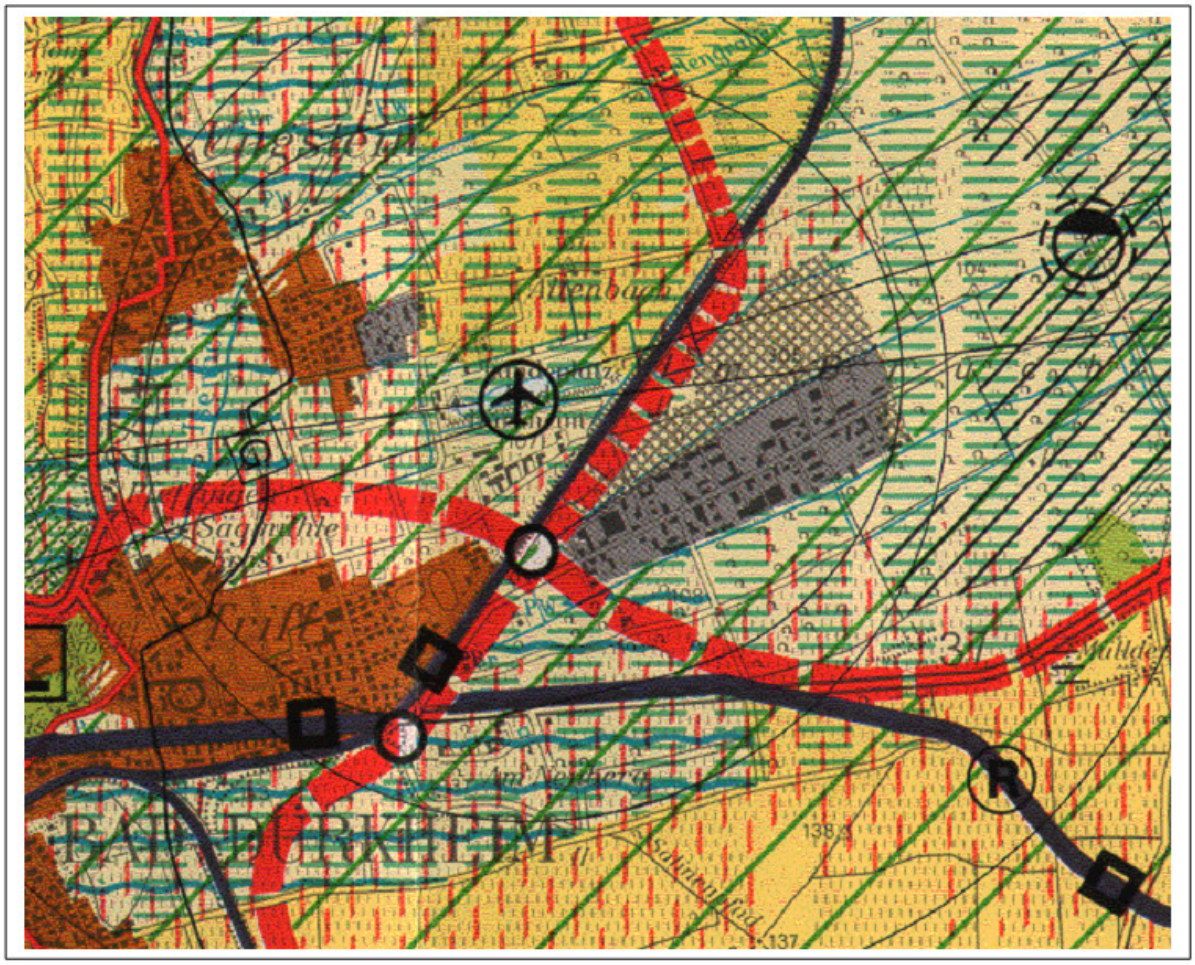

Abbildung 2: Ausschnitt auf dem Regionalen Raumordnungsplan

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Ursprungsbebauungsplan entspricht in seinen Gebietsfestsetzungen im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Fassung der 1. Fortschreibung. Durch den vorliegenden Änderungsplan werden lediglich die folgenden Nutzungsarten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten
- Bordelle, bordellartige Betriebe, sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal sind

Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt, da durch die Änderungsplanung sogar vielmehr die Zielsetzung unterstützt wird, Bauflächen vorwiegend für Betriebe des produzierenden und Dienstleistungsgewerbes (mit Ausnahme der Vergnügungsstätten und Bordelle) vorzuhalten.

Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird damit Rechnung getragen.

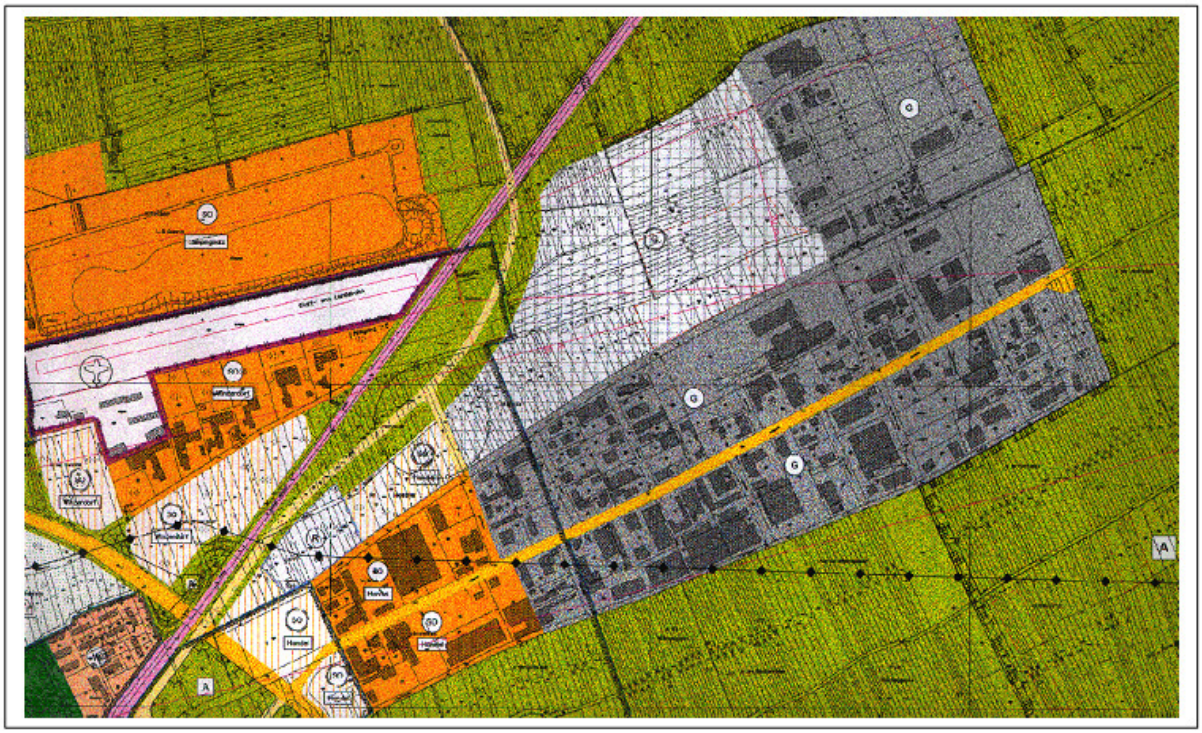

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung

3.3 rechtskräftiger Bebauungsplan „Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch“

Der seit dem 20.06.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch ist in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Anlehnung an die Baugebietsabgrenzungen des Bebauungsplans Gewerbe- und Industriegebiet Bruch in zwei Bereiche gegliedert. Im Westen beginnend mit einem "Sondergebiet für Handelsbetriebe" auf der Grundlage des § 11 BauNVO und daran anschließend einem "Gewerbegebiet" (§ 8 BauNVO) bis an die Plangebietsgrenze im Osten.

In beiden Bereichen sind Vergnügungsstätten bislang ausnahmsweise zulässig. Bei einer Antragstellung muss dann im Rahmen und unter den Maßgaben des § 31 BauGB über die Zulassung der Ausnahme entschieden werden.

Bordelle, bordellartige Betriebe, sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, sind in dem Sondergebietsteil auch bislang nicht zulässig im Bereich des Gewerbegebietes allerdings allgemein zulässig.

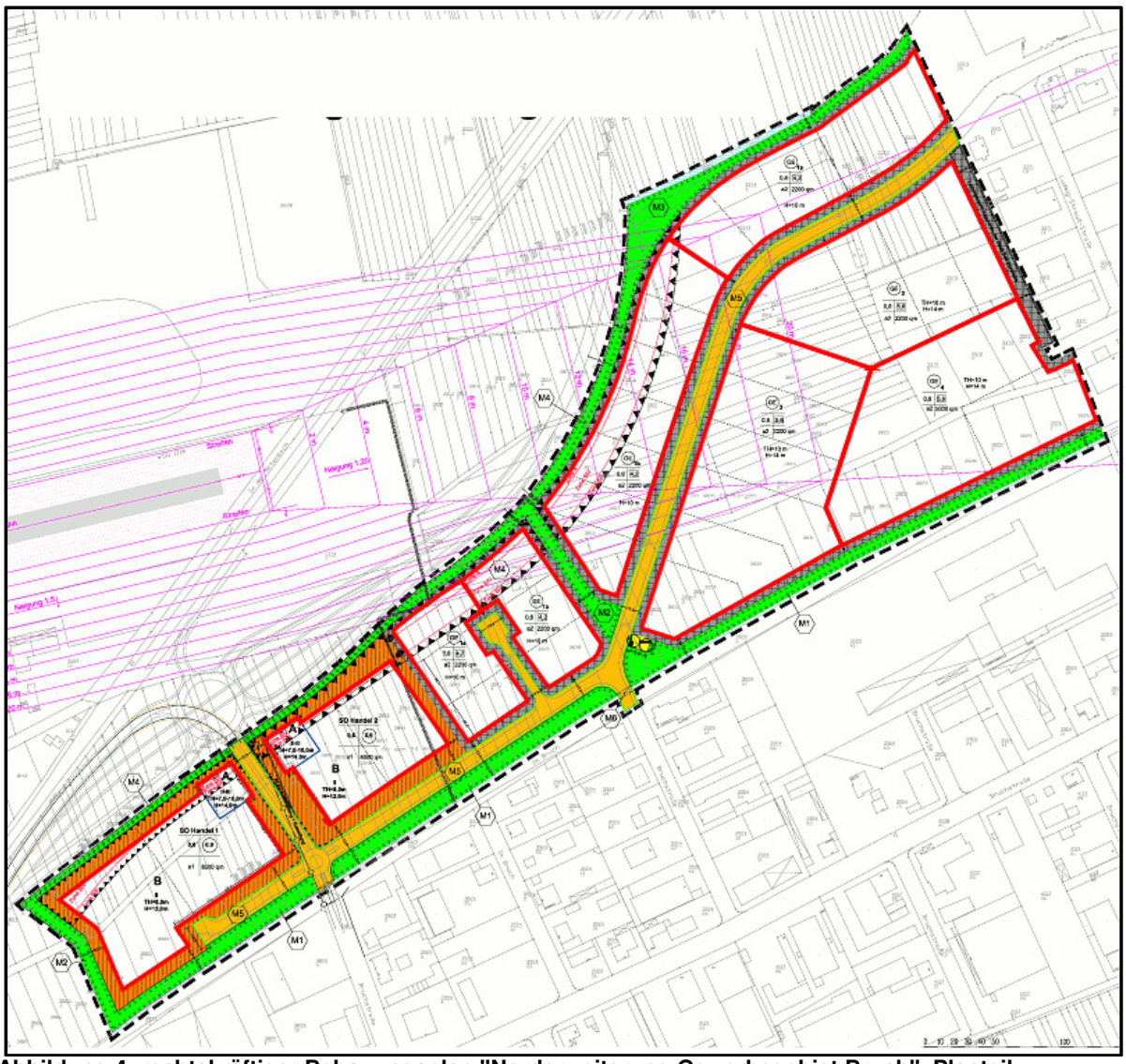

Abbildung 4: rechtskräftiger Bebauungsplan "Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch", Planteil

4. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung

Der Bereich des Bebauungsplanes „Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch“ ist mittlerweile voll erschlossen. Neben einem Baumarkt auf der Sondergebietsfläche sind bisher nur einige wenige Grundstücke mit Betrieben vorwiegend aus dem produzierenden Bereich sowie Dienstleistungssektor bebaut.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Definitionen

Die Baunutzungsverordnung hat den Begriff „Vergnügungsstätten“ nicht definiert. Gemäß einschlägigen Kommentierungen sowie Gerichtsurteilen zu diesem Thema hat sich folgende Definition durchgesetzt:

> *„Unter Vergnügungsstätten (…) sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen etc.) unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Dazu gehören Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Swingerclubs.“*[1]

Dabei handelt es sich um einen eigenen städtebaulichen Begriffstypus, dieser ist nicht mit steuerrechtlichen Begriffen der Vergnügungsstättenverordnung oder gewerblichen Definitionen identisch. Aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung der Vergnügungsstätten ist es üblich diese in verschiedene Unterarten zu gliedern:

- Betriebe, die auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, z. B. Striptease-Lokale, Video-Peepshows, Swingerclubs, Sex-Kinos
- Betriebe, die auf den Spieltrieb und Glücksspiel ausgerichtet sind, wie z. B. Spielhallen, Wettstudios, Spielcasinos, Spielbanken
- Betriebe, die auf den Geselligkeitstrieb ausgerichtet sind, z. B. Diskotheken, Varietés.

Einzelhandelsbetriebe mit erotischen Warensortimenten (Sex-Shops), fallen trotz der thematischen Nähe zu des sexuell ausgerichteten Vergnügungsstätten unter die Kategorie der Einzelhandelsbetriebe, allerdings können Sex-Shops sobald diese auch Angebote vorhalten die typisch für Vergnügungsstätten sind (z. B. Videokabinen) unter Umständen doch unter den Begriff der Vergnügungsstätten fallen.

Die Einordnung von Anlagen mit bordellartiger Prostitution wird in der Literatur strittig diskutiert, allerdings ist nach der bisherigen Auslegung sowie gerichtlichen Entscheidungen davon auszugehen, dass es sich nicht um eine Vergnügungsstätte handelt.

[1] Fickert, Hans Carl; Fieseler, Herbert; Kommentar zu Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Stuttgart 2002, Rd. Nr. 22 zu § 4a.

5.2 Ausschlussgründe

Wie bereits erläutert, soll die vorliegende textliche Änderung des Bebauungsplanes „Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch“ dazu dienen, die bisher ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten künftig auch nicht mehr ausnahmsweise zuzulassen. Damit sollen Einzelfallentscheidungen gemäß § 31 BauGB künftig vermieden und die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich zum Ausdruck gebracht werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter der betroffenen Gebiete, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die vielfältigen Funktionen des Gebietes ansonsten gefährdet würden.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Vergnügungsstätte im unmittelbaren Umfeld („Löwenplay“ im Bereich des Bebauungsplanes Westerweiterung Gewerbegebiet Bruch) wäre eine weitere Ansiedlung und somit zunehmende Konzentration solcher Anlagen städtebaulich relevant und aufgrund der davon ausgehenden Negativwirkungen nicht erwünscht. Hierdurch würde sich der Gebietscharakter nachteilig verändern. Negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down“-Effekts würden zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung des Gebiets führen. Künftig würde eine hochwertige Vermietung oder ein Verkauf in Kenntnis benachbarter Vergnügungsstätten, Bordelle oder bordellartiger Betriebe zumindest erschwert. Eine Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten würde zudem zu einem Attraktivitätsverlust im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieser Bereiche führen.

Neben der Gefahr des „Trading-down“-Effekts wurde die verkehrsgünstig gelegene Erweiterung der Siedlungsfläche der Stadt Bad Dürkheim ausgewiesen und erschlossen, um langfristig Ansiedlungswünsche von Gewerbebetrieben insbesondere des produzierenden und Dienstleistungssektors erfüllen zu können. Dies soll sowohl die Versorgung der Bewohner als auch das Angebot an Arbeitsplätzen sicherstellen. Da Gewerbegebiete sich zunächst dadurch auszeichnen, dass in ihnen gearbeitet wird, sind sie nach dem Leitbild der BauNVO den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten.

Da Bordelle und bordellartige Betriebe sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkung, laut ständiger Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten gelten, werden sind diese gesondert ausgeschlossen. Die Gründe entsprechen, aufgrund der vergleichbaren Auswirkungen, den Beweggründen zum Ausschluss der Vergnügungsstätten.

Insbesondere aus den vorgenannten Gründen sollen für diesen Bereich der Stadt Bad Dürkheim die genannten Nutzungen ausgeschlossen werden. In anderen Gewerbegebieten der Stadt Bad Dürkheim bleibt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen weiterhin grundsätzlich möglich, so dass hiermit kein rechtlich unzulässiger Ausschluss im gesamten Stadtgebiet erfolgt. Da gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO räumliche Gliederungen auch für mehrere Gewerbegebiete im Verhältnis zueinander getroffen werden können.

5.3 Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe (§ 11 BauNVO)

In einem Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO können Gebiete festgesetzt werden, die sich von den sonstigen Baugebieten der BauNVO wesentlich unterscheiden. Die textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen im Sondergebiet folgen (im Ursprungsbebauungsplan) zur besseren planungspraktischen Anwendbarkeit in ihrem Aufbau den Baugebietsnormen der §§ 2-9 BauNVO, also beginnend mit der Zweckbestimmung des Sondergebiets und Konkretisierung durch Bestimmung der allgemein zulässigen Nutzungen sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Sondergebiet für Handelsbetriebe sind großflächige Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe nicht innenstadtrelevanter Branchen in Form einer Positivliste als allgemein zulässig festgesetzt, ergänzt um die ausnahmsweise Zulässigkeit von den Handel sinnvoll ergänzenden Nutzungen wie Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen, Einrichtungen für Sport und Freizeit.

Im Rahmen der Änderungsplanung wird sowohl die Systematik als auch (überwiegend) die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen übernommen, lediglich die bisher ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind künftig nicht mehr zulässig.

5.4 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten gemäß BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Dies betrifft gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB auch Vergnügungsstätten innerhalb der Gewerbegebiete.

Durch einen Ausschluss der ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit von Vergnügungsstätten wird klargestellt, dass eine Zulassung von Vergnügungsstätten in diesem Gebiet auch dann nicht den Vorstellungen der Gemeinde über ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung entspricht, wenn plausible Ausnahmegründe vorgetragen werden sollten.

Für den Ausschluss der Nutzungsart der Bordelle, bordellartigen Betriebe sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, sind dazu die oben genannten Regelungen zu Vergnügungsstätten nicht ausreichend, da diese nicht, wie bereits ausgeführt, unter den Oberbegriff der Vergnügungsstätten fallen sondern als Gewerbebetrieb zu den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen zählen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO können jedoch im Bebauungsplan modifizierte Festsetzungen über bestimmte Arten von Anlagen getroffen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die beschriebenen nachteiligen Auswirkungen und die möglichen negativen Veränderungen des vorhandenen Gebietscharakters des Gewerbegebietes durch Bordelle und bordellartige Betriebe rechtfertigen einen solchen Ausschluss.

6. Vorgehensweise / Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b benannten Schutzgüter (§ 13, Abs. 1 BauGB).

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

7. Planverwirklichung / Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planung ist keine Bodenordnung erforderlich, da diese bereits im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes „Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch“ durchgeführt wurde.

8. Planungsdaten

Die Gesamtfläche sowie die Aufteilung des Plangebietes entspricht der des Ursprungsbebauungsplanes „Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch“. Die Größe beträgt ca. 17,02 ha und gliedert sich wie folgt auf:

• Sondergebiet für Handelsbetriebe (SO Handel)	ca. 2,94ha	17,27 %
• Gewerbegebiet (GE)	ca. 10,62 ha	62,40 %
• Grünflächen (Flächen für Ausgleichsmaßnahmen)	ca. 1,87 ha	10,99 %
• Wasserflächen	ca. 0,19 ha	1,12 %
• Versorgungsflächen (Elektrizität, Pumpwerk)	ca. 0,01 ha	0,05 %
• Verkehrsflächen	ca. 1,39 ha	8,17 %