STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Drucksache Nr.: 012/2011

Dezernat I
Federführend: Stadtentwicklung und Bauwesen
Anlagen:
Az.: 220;pru

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Behandlung**
Ausschuss für Bau und Planung	20.01.2011	N	zur Vorberatung
Ortsbeirat Lachen-Speyerdorf	21.01.2011	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	25.01.2011	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan-Vorentwurf "Am Speyerdorfer Weg", II. Änderung
im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf
a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Antrag:

Der Ausschuss empfiehlt und der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Speyerdorfer Weg“, II. Änderung.

Begründung:

Der 1982 aufgestellte und am 14.11.1992 (erneut) in Kraft getretene Bebauungsplan „Am Speyerdorfer Weg“ soll geändert werden, um ihn an die inzwischen geänderte Rechtslage anzupassen.
Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes basieren auf der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BauNVO'77). Werden jetzt die Festsetzungen geändert, ist für diese die BauNVO'90 maßgebend. Einige Textfestsetzungen müssen im Zuge dieser "II. Änderung" deshalb entsprechend der BauNVO'90 geändert bzw. neu formuliert werden.
Außerdem ist eine Änderung aus den nachfolgend erläuterten Gründen erforderlich.
Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO'77 sind Vergnügungsstätten als "Gewerbebetriebe aller Art, …soweit diese Anlagen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können" allgemein zulässig, jedoch nach der gefestigten Rechtsprechung keine "Kerngebiets-typischen Vergnügungsstätten". Dagegen sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO'90 nur ausnahmsweise zulässig und können aufgrund von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO'90 ganz ausgeschlossen werden. Von dieser letztgenannten Möglichkeit soll jetzt Gebrauch gemacht werden, um in den "Gewerbegebieten" des Bebauungsplan-Geltungsbereiches weiter vorrangig Handwerks- und produzierende Betriebe zu erhalten und anzusiedeln.
Wegen der verkehrsgünstigen Lage dieser "Gewerbegebiete" gibt es Anfragen, bestehende Betriebsgebäude für Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe umzunutzen oder neue Gebäude für solche Nutzungen zu errichten. Dafür sind wesentlich höhere Mieten erzielbar als sie von produzierenden oder Handwerksbetrieben gezahlt werden können. Auch entstehen oft Konflikte zwischen Betriebswohnnutzungen und Vergnügungsstätten, weil letztere hauptsächlich nachts betrieben werden.
Um den erwünschten Charakter der "Gewerbegebiete" zu erhalten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aktuell liegt ein Bauantrag für eine Umnutzung in ein „Entertainment-Center“ vor, bei dem in einem Gebäude 3 - 4 Spielhallen-Einheiten mit zusammen 350 m² Spielhallenfläche geplant sind. Nach einem Urteil des Verwaltungsgerichts Neustadt, das vom Oberverwaltungsgericht in Koblenz bestätigt wurde, ist eine Kombination aus 3 Spielhallen mit zusammen 600 m² Spielhallenfläche als „Kerngebiets-typisch“ in einem Gewerbegebiet unzulässig. Um jegliches Risiko auszuschließen, dass wegen der in unserem Fall kleineren Spielhallenfläche bei einem ablehnenden Baubescheid dieser gerichtlich eventuell angefochten werden kann, sollen Vergnügungsstätten wie Spielhallen im Bebauungsplan-Geltungsbereich ganz ausgeschlossen werden. Dazu ist eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich, für die der Aufstellungsbeschluss zu fassen ist. Dieser Beschluss ist auch die Voraussetzung dafür, einen Bauantrag nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückstellen zu können oder eine Veränderungssperre zu beschließen.

Im Übrigen wird auf die beigefügten „Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss“ verwiesen.

Neustadt an der Weinstraße, 19.01.2011

Oberbürgermeister