

Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET-WEST, 3. Änderung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	13.12.2010
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	19.12.2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB	09.01. – 10.02.2012
Offenlegungsbeschluss	14.05.2012
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	29.05. – 29.06.2012
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	15.10.2012
Öffentliche Bekanntmachung	20.10.2012

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet INDUSTRIEGEBIET-WEST, 3. Änderung wird im Norden durch den Schutterentlastungskanal und teilweise die Rheinstraße, im Osten durch die Bahnstrecke Karlsruhe/Basel, im Süden durch den Autobahnzubringer und im Westen durch den Hinlehreweg abgegrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des seit 16.05.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu entnehmen.

1.2 Anlass Planaufstellung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes INDUSTRIEGEBIET-WEST vom 16.05.1987 - ausgenommen die Bereiche der 1. und 2. Änderung - ist das Ansiedeln von Vergnügungsstätten möglich. In der zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung geltenden Baunutzungsverordnung von 1977 waren Vergnügungsstätten, zu denen auch die Spielhallen gehören, als eigenständige Nutzungsart nicht benannt. Deshalb sind Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet des o.g. Bebauungsplanes generell zulässig.

Bestandssituation:

Im Bebauungsplangebiet INDUSTRIEGEBIET WEST sind heute zwei kerngebietstypische Spielhallen mit jeweils 24 Spielgeräten und einer Größe von je 300 m² vorhanden.

Des Weiteren gibt es im Plangebiet zwei Diskotheken und einen Nachtclub. Aufgrund dieser bereits im Gebiet vorhandenen Vorbelastung durch Vergnügungsstätten ist nun der Punkt erreicht, an dem zusätzliche Vergnügungsstätten nach ihrer Anzahl, ihrem Umfang und ihrer Zweckbestimmung der Eigenart des vorhandenen Baugebietes widersprechen würden. Es wäre zu befürchten, dass weitere Vergnügungseinrichtungen zu einem Umkippen des bestehenden Plangebietes von einem vorrangig dem produzierenden Gewerbe und einer artverwandten Nutzung vorbehaltenen Gebiet hin zu einem künftigen Vergnügungsviertel führt.

Gerade der Verdrängungseffekt auf Handwerk und Gewerbe solcher Etablissements wirkt sich stark auf die unmittelbare Umgebung aus. Das Handwerk weicht, um sich an anderen Orten anzusiedeln. Spielhallen haben somit direkte Auswirkungen auf die Attraktivität und Funktionalität eines Stadtgebietes. Häufige negative Nebenerscheinungen sind beispielsweise auch Kriminalität, Sucht- und Jugendgefährdung sowie wirtschaftliche Undurchsichtigkeit von Spielhallen. Einer solchen Entwicklung soll für den Bereich des Bebauungsplangebietes INDUSTRIEGEBIET WEST frühzeitig entgegengewirkt werden.

Die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 bringt den Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET WEST aus dem Jahr 1987 auf den aktuellen Rechtsstand.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der überwiegende Teil des Planbereichs als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. PLANINHALTE

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt - bis auf die Regelung zu Vergnügungsstätten - gegenüber den bisherigen Festsetzungen unverändert.

Durch den Ausschluss von kerngebietstypischen Spielhallen (Schwellenwert gemäß derzeitiger Rechtsprechung 100 m² Grundfläche) im GE/GE_E und Vergnügungsstätten aller Art im GI soll der Verdrängungseffekt auf Handwerk und Gewerbe gestoppt werden. Das Gewerbe und die Industrie sollen in diesem speziell ausgewiesenen Industriegebiet gestärkt werden. Außerdem wird den weiteren negativen Nebenerscheinungen wie Sucht- und Jugendgefährdung sowie der Kriminalität vorgebeugt. In der aktuell gültigen BauNVO von 1990 sind Vergnügungsstätten im GI nicht zulässig.

Die bisher im Gebiet bereits vorhandenen Vergnügungsstätten/Spielhallen genießen Bestandsschutz. Des Weiteren sind nicht kerngebietstypische Spielhallen ausnahmsweise im GE und GE_E zulässig.

2.2 Kosten

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt keine externen Kosten.

2.3 Städtebauliche Daten

Gewerbegebietsflächen	ca. 25,98 ha
Industriegebietsflächen	ca. 72,51 ha
Mischgebietsflächen	ca. 00,30 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 03,30 ha
Verkehrsflächen	ca. 14,73 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 07,29 ha
Grünflächen	ca. 00,49 ha
<u>Bahnflächen</u>	<u>ca. 14,80 ha</u>
Bebauungsplangebiet	<u>ca. 139,40 ha</u>

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Werbeanlagen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten, wobei dem erhöhten Werbebedürfnis einer gewerblichen Nutzung Rechnung getragen wird.



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin