



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 0371
„Alte Rheinhäuser Weide, 7. Änderung“
der Stadt Speyer

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung unter
<http://www.speyer.de/Standort/Bauen/Bebauungspläne>

Internetfassung

Stand: Satzung

BEBAUUNGSPLAN NR. 037 I

„ALTE RHEINHÄUSER WEIDE,
7. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG



I.	RECHTSGRUNDLAGEN	2
II.	VERFAHREN	2
1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	2
2.	VEREINFACHTES VERFAHREN	2
3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 2 BAUGB) UND BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 2 BAUGB)	3
4.	SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 ABS. 1 BAUGB)	3
III.	PLANGEBIET	3
1.	LAGE DES PLANGEBIETES	3
2.	ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	4
3.	BESTEHENDE BAULEITPLÄNE	6
IV.	ERFORDERNIS DER PLANAUFGESTELLUNG, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	7
1.	ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	7
2.	ZULÄSSIGKEIT VON BORDELLEN	8
3.	AUSGANGSSITUATION	8
4.	KONZEPT ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN UND BORDELLEN	9
5.	GEPRÜFTE ALTERNATIVEN	10
6.	FAZIT	10
V.	PLANINHALTE	11
1.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	11
VI.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
1.	AUSWIRKUNGEN DURCH DIE ÜBERLEITUNG AUF DIE BAUNVO 2013	12
2.	BESTEHENDE BETRIEBE	12
3.	LANDESPFLEGE	13
4.	ALTABLAGERUNGEN	13
5.	BESCHRÄNKTER BAUSCHUTZBEREICH	13
6.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN	13
7.	KOSTEN	13
8.	ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE (§ 42 BAUGB)	13
VII.	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE.....	14

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. IS. 1474) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

Gemeindeordnung (**GemO**) Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181).

II. VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 18.09.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 037 I „Alte Rheinhäuser Weide, 7. Änderung“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 033/2014 am 26.09.2014 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan fällt mit seinem Geltungsbereich in den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 037 H „Alte Rheinhäuser Weide, 6. Änderung“. Durch den Bebauungsplan Nr. 037 I „Alte Rheinhäuser Weide, 7. Änderung“ soll der rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 037 H „Alte Rheinhäuser Weide, 6. Änderung“ ersetzt werden.

2. VEREINFACHTES VERFAHREN

Nach § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen. Es handelt sich hier um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, in dem nur Vergnügungsstätten und bestimmte Unterarten von Gewerbebetrieben (Bordelle) ausgeschlossen werden sollen. Die übrigen im Bebauungsplan enthaltenen Zulässigkeitsmaßstäbe ändern sich nicht. Die Grundzüge der Planung sind demnach nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Vorbereitung oder Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind. Ferner liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten vor. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung eines vereinfachten Verfahrens erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren können entfallen:

- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB,
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
- die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB,
- der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB,
- die Angaben, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB),
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- das Monitoring gemäß § 4c BauGB.

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 2 BAUGB) UND BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 2 BAUGB)

In der Stadtratssitzung am 18.09.2014 wurden neben dem Aufstellungsbeschluss auch die Beschlüsse zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB verabschiedet.

Die Beteiligung der Bürger wurde am 21.08.2015 im Amtsblatt Nr. 033/2015 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Ausstellung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 31.08.2015 bis einschließlich 02.10.2015.

Innerhalb dieses Zeitraumes wurden keine Anregungen vorgetragen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 20.08.2015 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 I „Alte Rheinhäuser Weide, 7. Änderung“ bis zum 02.10.2015 zu äußern.

Während dieser Zeit gingen eine Anregung und mehrere Hinweise ein (siehe Anhang).

4. SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 ABS. 1 BAUGB)

Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Speyer am 15.12.2015 gefasst.

III. PLANGEBIET

1. LAGE DES PLANGEBIETES



ABBILDUNG 1: LAGE DES PLANGEBIETES, (O. M.)

Das Plangebiet umfasst die Gewerbebereiche um die Industriestraße im Süden Speyers.

Stadtintern ist das Gebiet über die „Industriestraße“ (K 3) zu erreichen. Welche gleichzeitig auch die innere Erschließung darstellt.

Die „Industriestraße“ ist über die Anschlussstelle „Speyer Zentrum“ mit der B 39 verbunden. Diese führt in ihrem östlichen Verlauf über die Rheinbrücke auf die A 6 und A 5 Richtung Karlsruhe und Heidelberg/Mannheim. Folgt man der B 39 nach Westen gelangt man zur B 9, die in Richtung Norden zum Autobahnkreuz Speyer sowie auf die A 61 führt. In Richtung Süden gelangt man auf der B 9 nach Landau und Germersheim.

2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst die gewerblich genutzten Bereiche um die Industriestraße. In diesem Bereich ist es bereits in der Vergangenheit mehrfach zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen gekommen, so dass hier ein dringendes Handlungserfordernis besteht.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 037 H „Alte Rheinhäuser Weide, 6. Änderung“ ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Nordseite der eingeschlossenen Grundstücke 4345/342, 4345/350, 4345/71 und die Westseite des eingeschlossenen Grundstücks 4345/355,
- im Osten: durch die Ostseite der eingeschlossenen Grundstücke 4345/298, 4345/287, 4345/291, 4345/292, 4345/289, 4345/300, die Nordseite der eingeschlossenen Heinkelstraße, die Westseite der ausgeschlossenen Straße „Rheinhäuser Weide“, die Nordseite des eingeschlossenen Grundstücks 4345/222, die Ostseite der eingeschlossenen Grundstücke 4345/222, 4345/371, 4345/379, 4345/234,
- im Süden: durch die Südwestseite der eingeschlossenen Grundstücke 4345/234, 4345/340, 4141/20, 4345/184,
- im Westen: durch die Westseite des eingeschlossenen Grundstücks 4345/71 und die Ostseite des ausgeschlossenen Grundstücke 4136/6 (Goldgraben), 4167/50 und 4167/49.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches (grau hinterlegt) ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.



ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 037 H „ALTE RHEINHÄUSER WEIDE, 6. ÄNDERUNG“, (O. M.)

3. BESTEHENDE BAULEITPLÄNE

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 DER STADT SPEYER

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Innerhalb des neu zu erstellenden Bebauungsplanes Nr. 037 I „Alte Rheinhäuser Weide, 7. Änderung“ soll lediglich eine Feinsteuerung hinsichtlich bestimmter Arten von Nutzungen erfolgen. Die vorhandene und in den derzeit rechtsgültigen Bebauungsplänen auch festgesetzte Gewerbenutzung wird jedoch nicht in Frage gestellt. Die Neufassungsplanung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB sind erfüllt.

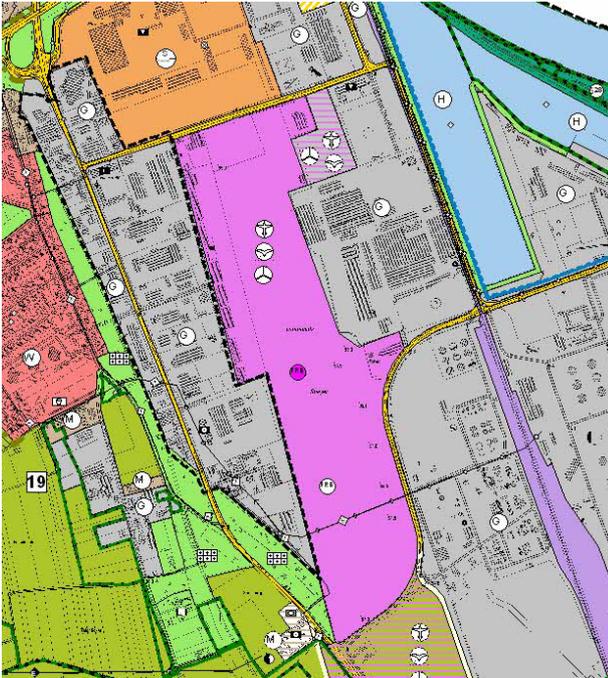


ABBILDUNG 3: AUSSCHNITT FNP 2020 DER STADT SPEYER, (O.M.)

BEBAUUNGSPLAN NR. 037 H „ALTE RHEINHÄUSER WEIDE 6. ÄNDERUNG“

Der für den nordöstlichen und südwestlichen Teil der Industriestraße bis 2011 einschlägige Bebauungsplan Nr. 037 „Alte Rheinhäuser Weide“ stammte ursprünglich aus dem Jahr 1971. Festgesetzt waren ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet.

Für den Bereich nordwestlich der Industriestraße war im entsprechenden Bebauungsplan Nr. 036 B „Am Russenweiher-Änderung und Erweiterung –Änderungsplan I“ ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Gemäß den Zielen des LEP IV sollten Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten in städtebaulich nicht integrierten Lagen zum Schutz der Innenstadt ausgeschlossen werden. Auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Speyer wurde der betreffende Bereich der Industriestraße und der Heinkelstraße als dezentraler Standort klassifiziert. Für die Pläne griffen die Baunutzungsverordnungen von 1968 (Nr. 036 B) und 1977 (Nr. 037), weshalb nach damaligen Planungsrecht an diesem Standort auch großflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig gewesen wäre. Zum Schutz der Funktionsfähigkeit des Einzelhandelstandorts Innenstadt und zum Erhalt gewachsener Nahversorgungsstandorte anderer Quartiere, wurden daher Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

In den Bebauungsplan Nr. 037 H wurden die bereits bestehenden Festsetzungen weitestgehend übernommen. Hinzu kam der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig erfolgte eine Überleitung auf die BauNVO 1990.

2011 trat der Bebauungsplan Nr. 037 H „Alte Rheinhäuser Weide 6. Änderung“ in Kraft. Der die beiden Bauleitpläne 037 und 036 B in den entsprechenden Teilbereichen ersetzte.

Nördlich der Heinkelstraße ist ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer Baumassenzahl von 1,0 festgesetzt. Zulässig sind hier maximal 3 Vollgeschosse.

Südlich der Heinkelstraße befindet sich westlich des Verkehrslandeplatzes ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer Baumassenzahl von 2 (östlich der Industriestraße) bzw. 1,6 (westlich der Industriestraße). Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der zulässigen Betriebe und Anlagen da-

hingehend aufgeteilt, dass im Westen der Industriestraße nur Gewerbebetriebe die das Wohnen im westlich anschließenden Gebiet nicht wesentlich stören, sowie Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig sind. Auf der Ostseite der Industriestraße und südlich der Heinkelstraße sind Gewerbebetriebe aller Art zugelassen.

Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise. Zur Sicherstellung der Eingrünung des Baugebietes sind auf den Baugrundstücken Bäume und Sträucher anzupflanzen.



ABBILDUNG 4: BEBAUUNGSPLAN NR. 37 H ALTE RHEINHÄUSER WEIDE, 6. ÄNDERUNG, (o.M.)

IV. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Vergnügungsstätten werden unterschieden in kerngebietstypische sowie nicht kerngebietstypische Anlagen. Diese Einordnung ist entscheidend für deren Zulässigkeit in einem bestimmten Baugebietstyp der BauNVO.

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten zeichnen sich nach der Rechtsprechung im Allgemeinen dadurch aus, dass sie als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres Publikum erreichbar sein sollen. Diskotheken, Entertainmentcenter bzw. Mehrfachspielhallen und Multiplexkinos werden regelmäßig in Rechtsprechung und Literatur als kerngebietstypische Vergnügungsstätten angesehen. Bei Spielhallen wird in diesem Zusammenhang regelmäßig die Flächengröße von 100 m² als Anhaltspunkt herangezogen. Hinsichtlich der sonstigen Vergnügungsstätten wie Wettbüros, Internetcafés und Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund bedarf es einer Einzelfallbetrachtung.

Als nicht kerngebietstypisch sind solche Vergnügungsstätten anzusehen, die der üblichen Freizeitbeschäftigung in einem begrenzten Stadtteil dienen und damit weniger in Gefahr stehen von außen Unruhe in das Gebiet herein zu tragen.

In Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten unabhängig von ihrer Größe und Zweckbestimmung ausnahmsweise zulässig.

In überwiegend gewerblich geprägten Bereichen der Mischgebiete sind Vergnügungsstätten dann allgemein zulässig, wenn sie keine kerngebietstypische Größe oder Zweckbestimmung aufweisen. Ansonsten sind sie in allen Bereichen des Mischgebiets ausnahmsweise zulässig wenn sie keine kerngebietstypische Größe oder Zweckbestimmung aufweisen.

2. ZULÄSSIGKEIT VON BORDELLEN

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind in Mischgebieten nicht zulässig, da sie das Wohnen wesentlich stören.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind als Gewerbebetrieb in Gewerbegebieten zulässig.

3. AUSGANGSSITUATION

Im Bereich der Industriestraße und der Heinkelstraße kommt es immer wieder zur Aufgabe von Gewerbeflächen. Diese Flächen sind aufgrund ihrer innenstadtnahen aber auch autoorientierten Lage und der kleinteiligen Struktur für Vergnügungsstätten und Bordelle interessant. Es haben sich demgemäß bereits Bordellbetriebe und Vergnügungsstätten angesiedelt.

Derzeit liegen weitere Anträge und Anfragen für eine Spielothek, zwei Lasertagspielhalle und ein Bordel vor. Insgesamt muss befürchtet werden, dass durch eine Umnutzung Zug um Zug ein Amüsier- und Rotlichtviertel entsteht.

Mit der Zulassung weiterer Bordellbetriebe würde im Bereich Industriestraße ein städtischer Schwerpunkt der Prostitution entstehen, welcher der Eigenart des Gewerbegebiets massiv entgegenläuft.

Es ist zu befürchten, dass auf Grund des möglicherweise entstehenden Umfeldes (Straßenprostitution, Folgekriminalität, milieubedingte Unruhe...) ein Angstraum entsteht.

Generell ist durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen die Verdrängung anderer gewerblicher Nutzungen zu befürchten. Auch weil derzeit mehrere innenstadtnahe Gewerbegebiete in Mischgebiete (Sterngarten, Werkstraße) umgewandelt werden sollen, müssen die Flächen in der Industriestraße weiterhin klassischen Gewerbebetrieben oder auch Handwerksbetrieben vorbehalten werden.

Gerade weitere Bordellbetriebe und Vergnügungsstätten sind jedoch dazu geeignet, Gewerbebetriebe aus dem Gebiet zu vertreiben, da durch sie eine Absenkung des Standortniveaus zu erwarten ist. Normale Gewerbebetriebe vermeiden die Ansiedlung in unmittelbarer Nähe eines Bordells, da sich ihre Kunden möglicherweise nicht gerne in der Nähe dieser Anlagen sehen lassen möchten. Anzunehmen ist auch eine Störung des Stadtbilds durch auffällige Werbeanlagen, was in Einzelfällen bereits festgestellt werden konnte.

Ferner wäre auch zukünftig eine hochwertige Vermarktung des Gebiets nicht mehr möglich. Die Wertigkeit des Gebietes und der Standort wären nachhaltig beeinträchtigt (Trading-down-Effekt).

Als Anzeichen für ein beginnendes Trading-Down sind auch die verstärkten Anfragen in Richtung von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Lasertag) und Bordellen in den letzten Jahren zu werten.

Aber nicht nur das Gewerbegebiet selbst, sondern auch dessen Umgebung würde durch Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe nachhaltig beeinträchtigt. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich in unmittelbarer Nähe das Wohngebiet „Russenweiher“ befindet. Ebenso ist für die Zukunft beabsichtigt im Bereich Russenweiher ein weiteres Wohngebiet zu entwickeln.

Zudem ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass durch die Industriestraße der „Hauptfuß- und Radweg“ Speyers sowie die überörtliche „Veloroute Rhein“ als regionaler Radweg verlaufen, die die Stadt mit den angrenzenden Rheinauen verbinden. Dadurch entstehen unmittelbare Berührungspunkte z.B. für Kinder und Jugendliche, welche nicht mit der Prostitution und dem Glücksspiel konfrontiert werden sollten. Aber auch Erwachsene werden oft nur ungern mit diesem Milieu und dem daraus möglicherweise entstehenden Umfeld konfrontiert.

4. KONZEPT ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN UND BORDELLEN

Die Zahl der Anfragen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (wie Spielhallen, Wettbüros, Lasertaganlagen) und Bordellen ist zuletzt stark gestiegen. Die Fülle an möglichen Störungen, die von Vergnügungsstätten ausgelöst werden können zeigt, dass eine wohlüberlegte Ansiedlungspolitik notwendig ist, um diese Störpotenziale zu verhindern bzw. zu minimieren.

Daher hat die Stadt Speyer durch das Büro Stadt und Handel ein Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten und Bordellen erstellen lassen. Ziel des Vergnügungsstättenkonzepts ist es, eine gesamtstädtische Leitlinie für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu verfassen, eine einheitliche Bewertungsstruktur für Vergnügungsstättenansiedlungen zu gewährleisten und Transparenz für alle Akteure zu schaffen.

Das Vergnügungsstättenkonzept ist als übergeordnetes städtebauliches Konzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (städtebauliches Entwicklungskonzept oder städtebauliche Planung) entwickelt worden und stellt, wenn durch das entsprechend politisch legitimierte Gremium beschlossen, einen Abwägungsbelang für die kommunale Bauleitplanung dar.

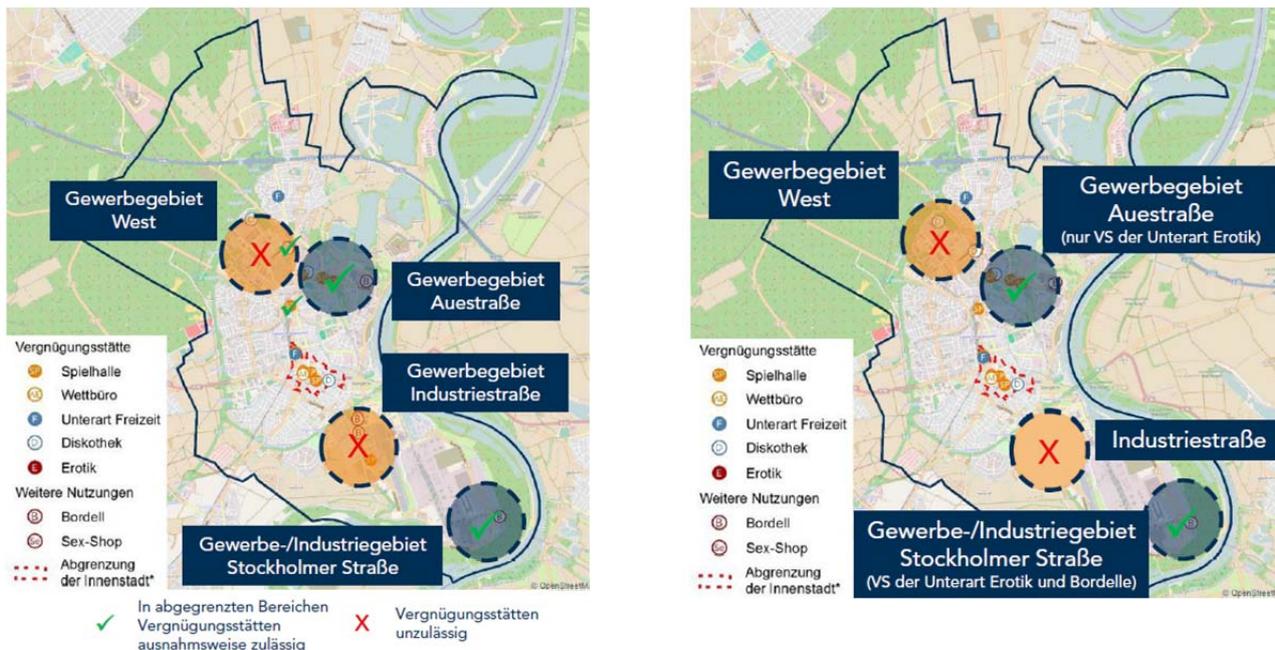
Durch den Stadtrat wurde dieses Konzept am 07.05.2015 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Die Betrachtung der Vergnügungsstätten erfolgt getrennt nach den Sektoren Glücksspiel, Freizeit und Erotik. Zusätzlich wurden Bordelle (=Gewerbebetriebe) erhoben.

	Art	Vergnügungsstätte	Gewerbe (Verein)
Spiel	Spielhallen/Casinos	x	
	Wettbüros	x	
Freizeit	Diskotheken	x	
	Multiplexkinos	x	
	Bowlingcenter	x	(x)
	Billardclubs	x	(x)
	Nachtlöcale	x	(x)
	Varietés	x	(x)
	Nacht-/Tanzbars	x	
	Hochzeitsäle	x	
	Lasertag-Anlagen	x	
	Strip-tease-lokale	x	
Erotik	Videoshows	x	
	Sexkinos	x	
	Swingerclubs	x	
	Bordelle		x
	Sexshops		x

ABBILDUNG 5: KLASSIFIZIERUNG UNTERSCHIEDLICHER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN, QUELLE : QUELLE: VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT FÜR DIE STADT SPEYER, STADT + HANDEL, 2015

Hierbei wurden für die einzelnen Sektoren Positivbereiche für die Ansiedlung und Negativbereiche für den Ausschluss entsprechend der folgenden Pläne abgegrenzt.



Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel und kerngebietstypischen Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit in den Gewerbegebieten der Stadt Speyer

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik und Bordelle (Gewerbe) in den Gewerbegebieten der Stadt Speyer

ABBILDUNG 6: ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN UND BORDELLEN, QUELLE: VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT FÜR DIE STADT SPEYER, STADT + HANDEL, 2015

Für den Bereich der Industriestraße und der Heinkelstraße wurde der Ausschluss sämtlicher Vergnügungsstätten und Bordelle empfohlen. Lediglich hinsichtlich des Sektors Freizeit können kleinere nicht kerngebietstypische Anlagen wie Tanzlokale oder Billardcafés ausnahmsweise zulässig sein.

5. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Da die Bebauungspläne auf die 1960er und 1970er Jahre zurück datieren und dementsprechend bereits umgesetzt wurden, ist es nicht zielführend über räumliche Alternativen zu diskutieren.

Auch macht es unter planerischen Gesichtspunkten keinen Sinn, den Zulässigkeitsmaßstab wesentlich zu verändern, da das Gebiet bereits bebaut ist.

Eine Nullvariante, folglich die Beibehaltung der jetzigen planerischen Situation, wird ebenfalls nicht als zweckmäßig erachtet, da sich das Gebiet dann zum Nachteil der Innenstadt und der gewachsenen Stadtteilzentren entwickeln würde.

6. FAZIT

Aus den oben genannten Gründen wird eine bauplanungsrechtliche Begrenzung der Vergnügungsstätten und Bordelle als notwendig erachtet, um städtebauliche Auswirkungen auf die Gewerbegebiete zu vermeiden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen in dieser Lage ist im Hinblick auf den Schutz der Funktionsfähigkeit und zum Erhalt des Gewerbegebietes nicht wünschenswert. Auf Grund der kleinteiligen Struktur ergeben sich immer wieder Potentiale für die Ansiedlung. Der Bereich ist bereits vorgeprägt, es soll eine Niveauabsenkung und ein Trading - Down verhindert werden.

Es ist daher nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 37 H „Alte Rheinhäuser Weide, 6. Änderung“ dahingehend zu ändern, dass solche Betriebe an diesem Standort zukünftig ausgeschlossen werden. Die bereits vorhandenen genehmigten Betriebe genießen Bestandschutz.

Lediglich nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten des Sektors Freizeit (wie kleinere Tanzlokale oder Billardcafés) können aufgrund ihres vergleichsweise geringen Störungspotenzials ausnahmsweise zulässig sein.

V. PLANINHALTE

1. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, welches allgemein zulässig sind, nicht mehr zulässig sind. Allgemein zulässig sind Vergnügungsstätten, sofern nicht kerngebietstypisch, innerhalb des Mischgebiets in den Teilen, welche überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hinsichtlich der Baugebietstypen dahingehend ergänzt, dass innerhalb des festgesetzten Mischgebiets nach § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass einzelne der vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten, sofern nicht kerngebietstypisch, außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilbereiche des Mischgebietes.

In Gewerbegebieten zählen Vergnügungsstätten aller Art und Größe zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hinsichtlich der Baugebietstypen dahingehend ergänzt, dass innerhalb des festgesetzten Mischgebiets die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch außerhalb der überwiegend gewerblich genutzten Bereiche ausgeschlossen werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Damit sind Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet zunächst nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden jedoch Ausnahmeregelungen für folgende Betriebe festgesetzt:

Kleinere nicht kerngebietstypische Anlagen des Sektors Freizeit (wie Tanzlokale oder Billardcafés) sind ausnahmsweise zulässig.

BORDELLE

Bordelle gehören als Gewerbebetriebe zu den allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hinsichtlich der Baugebietstypen dahingehend ergänzt, dass innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes nach § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden. Damit sind Bordelle im Gewerbegebiet nicht zulässig. Im Mischgebiet sind sie auf Grund ihres Störpotenzials ohnehin nicht zulässig.

BEGRÜNDUNG

Folgende städtebauliche Absicht wird mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten und Bordelle verfolgt: Wie bereits im vorangegangenen Kapitel erläutert, ist es in der Vergangenheit vermehrt zu Fehlentwicklungen hinsichtlich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen gekommen. Verschiedene weitere Anträge und Anfragen liegen vor. Mit dem Ausschluss dieser Betriebe an diesem Standort, wird die Sicherung und Stärkung des Gewerbebestandes Industriestraße verfolgt. Der Bereich soll als Gewerbebestandort gesichert werden und erhalten bleiben. Die drohende Niveauabsenkung und das damit verbundene Trading – down sollen verhindert werden. (Siehe auch Kap. IV 1)

Kleinere nicht kerngebietstypische Anlagen des Sektors Freizeit (wie Tanzlokale oder Billardcafés) sind ausnahmsweise zulässig, da von Ihnen auf Grund ihrer Größe und Zweckbestimmung keine negativen Auswirkungen in Sinne einer Niveauabsenkung ausgehen.

Zusammenfassend gilt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nun Folgendes:

Internetfassung

MISCHGEBIET (MI) GEMÄß § 6 BAUNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude –sofern es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe handelt -,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe –sofern es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe handelt -,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO des Sektors Freizeit (wie Tanzlokale oder Billardcafés),
- Einzelhandelbetriebe, sofern sie bestimmte Bedingungen erfüllen (siehe textliche Festsetzungen).

GEWERBEGEBIET (GE) GEMÄß § 8 BAUNVO

Zulässig sind:

- (außer westlich der Industriestraße) Gewerbebetriebe aller Art –sofern es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe handelt -, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- (westlich der Industriestraße) Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören –sofern es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe handelt -, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO des Sektors Freizeit (wie Tanzlokale oder Billardcafés),
- Einzelhandelbetriebe, sofern sie bestimmte Bedingungen erfüllen (siehe textliche Festsetzungen).

VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. AUSWIRKUNGEN DURCH DIE ÜBERLEITUNG AUF DIE BAUNVO 2013

Mit den Bebauungsplanänderungen werden die bestehenden Planungen für den Geltungsbereich an die derzeit gültige BauNVO angepasst.

Die Festsetzungen der MI- und GE-Gebiete erfolgen nun nach Maßgabe der Vorschriften der BauNVO in der Fassung von 2013.

Die Umstellung auf die aktuell gültige Baunutzungsverordnung wirkt sich auf die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aus. Ansonsten ändern sich die Zulässigkeitsmaßstäbe im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im Vergleich zur BauNVO 1990 nicht.

2. BESTEHENDE BETRIEBE

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 037 H „Alte Rheinhäuser Weide, 6. Änderung“ ist bereits umgesetzt worden. Vor diesem Hintergrund wirkt sich der Bebauungsplan Nr. 037 I „Alte Rheinhäuser Weide, 7. Änderung“ in der Art aus, ~~das zukünftig~~, wie bereits erläutert, Vergnügungsstätten und

Bordelle nicht mehr zu den allgemein zulässigen Nutzungsarten gehören. Ausnahmen sind nur innerhalb des erläuterten Rahmens möglich.

Generell greift natürlich der Bestandsschutz für genehmigte Vergnügungsstätten und Bordelle. Dies bedeutet, dass die Anlagen in ihrem ursprünglich genehmigten Bestand erhalten und wie bisher weiter genutzt werden können.

3. LANDESPFLEGE

Der Zulässigkeitsmaßstab wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nur marginal und bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gar nicht verändert, eine landespflegerische Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ist daher gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes zulässig waren. Eine neue landschaftsplanerische Zielkonzeption und eine damit verbundene Änderung des Bebauungsplanes sind ebenfalls nicht angedacht. Von einem Landschaftsplan kann daher abgesehen werden.

4. ALTABLAGERUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine registrierten Altablagerungen.

5. BESCHRÄNKTER BAUSCHUTZBEREICH

Das Plangebiet liegt im beschränkten Bauschutzbereich gemäß §17 LuftVG. Demnach ist im Umkreis von 1,5 km (§ 12 Abs.2 S. 1 LuftVG) Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt sowie auf den Start- und Landeflächen und den Sicherheitsflächen die Erteilung einer Baugenehmigung nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden möglich.

6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Es sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7. KOSTEN

Für die Verwirklichung der Planung entstehen der Stadt Speyer keine Kosten, da die Erschließungsanlagen bereits hergestellt sind.

8. ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE (§ 42 BAUGB)

Bei Aufhebung bzw. Änderung der zulässigen Nutzung in einem Bebauungsplangebiet durch einen Neufassungsplan bestehen nur innerhalb einer Frist von 7 Jahren Entschädigungsansprüche, ab Zulässigkeit des Vorhabens. Nach dieser Frist können solche Ansprüche nur erhoben werden, wenn eine bereits ausgeübte Nutzung durch die Bebauungsplanänderung unmöglich bzw. erheblich erschwert wird.

Der Bebauungsplan datiert ursprünglich auf das Jahr 1971. Die Änderung eines Bebauungsplans setzt eine neue 7-Jahres-Frist nicht in Gang. Die Frist innerhalb derer Entschädigungsansprüche begründet werden können ist daher abgelaufen ist.

Darüber hinaus würden auch die Regelungen des aus Art. 14 Grundgesetz abgeleiteten Bestandsschutzes für alle genehmigten Anlagen und Nutzungen greifen.

Demzufolge können durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Entschädigungsansprüche begründet werden. Somit sind keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes zu erwarten.

VII. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Im Folgenden werden die Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren und die entsprechende Beschlussfassung durch den Stadtrat darüber aufgelistet.

1. Anregung: Größere Flächenbegrenzung für innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente

Einzelhandelsverband, Mittelrhein Rheinhessen Pfalz

Schreiben vom 01.10.2015

Der Einzelhandelsverband Mittelrhein Rheinhessen Pfalz bringt Bedenken hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe, welche innenstadtrelevante Rand- und Ergänzungssortiment führen vor. Hier erscheint die Begrenzung von 10% der Verkaufsfläche bis höchsten 800 m² als zu hoch. Man ist der Ansicht, dass eine stärkere Flächenbegrenzung vorgesehen werden soll.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht zugestimmt. Eine weitere Beschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente erfolgt nicht.

Begründung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen. Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe besteht derzeit kein Erfordernis der Planung, zumal erst 2010 eine Anpassung des Bebauungsplans im Hinblick auf die Einzelhandelsbetriebe erfolgte. Seinerzeit wurde der innenstadtrelevante Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen. Es erfolgte eine Begrenzung der Randsortimente auf 10% und maximal 800 m² der Verkaufsfläche.

Die Zahlen wurden seinerzeit in Anlehnung an das LEP IV festgesetzt. Hier heißt es, dass für Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente vorgesehen sind. Als Randsortimente sind zentrenrelevante Sortimente auf einen Verkaufsflächenanteil von max. 10 % bzw. max. 800 m² VK begrenzt.

2. Redaktionelle Anregungen, Hinweise und Empfehlungen

Creos Deutschland GmbH, Saarbrücken

Schreiben vom 15.09.2015

Im Plangebiet befinden sich eine Gashochdruckleitung sowie ein Steuerkabel von Creos Deutschland GmbH. Die Leitung ist durch einen Schutzstreifen in einer Breite von 8 m (jeweils 4m rechts und links) gesichert. Der Maßnahme kann nur zugestimmt werden, wenn ein sicherer und störungsfreier Betrieb der Anlagen gewährleistet bleibt.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim

Schreiben vom 22.09.2015

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei Bauarbeiten im Plangebiet ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

Vodafone, Kabel Deutschland GmbH, Trier

Schreiben vom 08.09.2015

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens Vodafone, Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

Günter Ott, Ingenieurbüro für Industrieplanung

Schreiben vom 01.10.2015

Von vorliegendem Bebauungsplan ist die Mineralölferrnleitung der TanQuid GmbH & Co. KG incl. eines Steuerkabels im südlichen Bereich des Gebietes betroffen. Die Leitung ist durch einen Schutzstreifen von 3m Breite beiderseits der Leitungssachse gesichert. Der Schutzstreifen dient zur Sicherung des Bestandes, des Betriebes und der Wartung der Fernleitung. In diesem Bereich dürfen keine Gebäude errichtet, keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt, keine über die landwirtschaftliche Nutzung hinausgehende Erdarbeiten durchgeführt oder sonstige Einwirkungen,

Internetfassung

die den Bestand der Leitung gefährden, ohne eine ausdrückliche schriftliche Genehmigung vorgenommen werden.

Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie

Schreiben vom 10.09.2015

Die Direktion Landesarchäologie regt an, die Standarthinweise in den Bebauungsplan zu übernehmen. Ferner wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Landesamt für Geologie und Bergbau

Schreiben vom 28.09.2015

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle

Schreiben vom 02.09.2015

Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt

Die SGD- Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz verweist auf ihr Schreiben zur 6. Änderung des Bebauungsplans vom 18.08.2010.

Darin gibt sie den Hinweis, dass bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) es möglich ist, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Mit der Zustimmung zum Bebauungsplan kann keine Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Erhöhung oder Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen abgeleitet werden.

Insbesondere bei Rheinhochwasser ist mit hohem Grund- und Druckwasserständen zu rechnen. Bei der Bauausführung ist dies zu beachten. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft der Goldgraben. Für die geplante Errichtung von baulichen Anlagen, Auffüllungen etc., im 10 m-Bereich des Gewässers (ab Böschungsoberkante des Gewässers gemessen) ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 76 LWG erforderlich und bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Beschlussvorschlag

Es handelt sich um Hinweise und Empfehlungen zur Planung. Eine Beschlussfassung ist nicht notwendig.

Begründung

Die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan werden in den entsprechenden Punkten angepasst.

Teilweise waren die Hinweise wie z.B. die Leitungstrassen auch bereits vorhanden.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass der Bauleitplan bereits umgesetzt ist. Die Erschließungsanlagen sind schon seit langem hergestellt. Eine größere Bautätigkeit auf Grundlage der Änderung des Bebauungsplans wird nicht erwartet.