

Änderung/Ergänzung von Bebauungsplänen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bereich des Gewerbegebietes Fußgönheim

Begründung

1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Ausgangslage für den Bebauungsplan war und ist bisher die Schwierigkeit, die Festsetzung A 2.3 über die Art der baulichen Nutzung des am 26.08.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „In der Pferdsgewanne“ hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auszulegen.

In dieser textlichen Festsetzung ist festgeschrieben, dass im Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten (Spielhallen/Spielothek) nicht zulässig sind.

Auch die Änderungen I und II zu diesem Bebauungsplan beinhalten hinsichtlich dem o. a. Ausschluss von Vergnügungsstätten keine neuen bzw. anderslautende Festsetzungen.

Dieser Ausschluss von Vergnügungsstätten, wird jedoch mit der Klammerergänzung „(Spielhallen/Spielothek)“ unpräzise und verfälscht damit den eigentlichen Leitgedanken der Ortsgemeinde Fußgönheim.

Zur Durchsetzung des Planungswillens der Ortsgemeinde Fußgönheim wurde daher durch den Ortsgemeinderat Fußgönheim die Aufstellung der III. Änderung des Bebauungsplanes „In der Pferdsgewanne“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und zur Sicherung des künftigen Inhaltes des Bebauungsplanes eine entsprechende Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 24 Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) erlassen und am 05.10.2001 ortsüblich im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Maxdorf bekannt gemacht.

1.2 Erweiterung des Geltungsbereiches

In der 24. Sitzung des Ortsgemeinderates Fußgönheim vom 09.04.2003 wurde allerdings die Notwendigkeit gesehen, diesen Ausschluss für Vergnügungsstätten auf das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet entlang der Industriestraße der Ortsgemeinde Fußgönheim zu erweitern.

Mithin erging in dieser Sitzung auch die entsprechende Beschlussfassung zur Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.09.2001. Zudem wurde beschlossen, dass der o. a. Bebauungsplan künftig die Bezeichnung: „Gewerbegebiet Industriestraße“ erhält.

Mit diesem neuen Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Industriestraße“ sollte einerseits der vorherige Planbereich des Bebauungsplanentwurfes „In der Pferdsgewanne – Änderung III“ mit erfasst und überplant werden.

Andererseits wurden damit auch bereits rechtskräftige Bebauungspläne mit erfasst. Im einzelnen wären dies folgende Bebauungspläne gewesen:

- Bebauungsplan Gewerbegebiet „In der Trumpele“
(genehmigt durch die Kreisverwaltung Ludwigshafen mit Verfügung vom 15.01.1980, Az.: 63/610-07 Fußgönheim 16)
- Bebauungsplan „2. Änderungs- und Erweiterungsplan Industriegelände“
(genehmigt durch die Kreisverwaltung Ludwigshafen mit Verfügung vom 22.07.1966, Az.: 421-521-Lu 6/11 b)
- Bebauungsplan „In der Pferdsgewanne“
(bei der Kreisverwaltung Ludwigshafen angezeigt; Verfügung vom 16.08.1994, Az.: 63/610-13 Fußgönheim 19)
- Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung I zum Bebauungsplan Gewerbegebiet In der Pferdsgewanne“
(bei der Kreisverwaltung Ludwigshafen angezeigt; Verfügung vom 09.12.1997, Az.: 63/610-13 Fußgönheim 19 a)
- Bebauungsplan „In der Pferdsgewanne – II. Änderung“
(bei der Kreisverwaltung Ludwigshafen unter dem Az.: 63/610-13 Fußgönheim 19 b geführt)

1.3 Inhaltliche Festsetzungen

Inhalt des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Industriestraße“ der Ortsgemeinde Fußgönheim war die Klarstellung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und die entsprechende textliche Festsetzung erhielt folgende Fassung:

„Ausnahmsweise zulässig sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.“

Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung der unter 1.2 aufgeführten, mithin überplanten rechtskräftigen Bebauungspläne sollten von der o. a. Ausschlussregelung insoweit ersetzt oder ergänzt werden; die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen waren davon nicht berührt. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollte daher nur die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich des Ausschlusses von Vergnügungsstätten präzisierender und klarstellend formuliert werden.

1.4 Zielsetzungen

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten wollte die Ortsgemeinde Fußgönheim ihren Planungswillen dahingehend zum Ausdruck bringen, dass negative städtebauliche Auswirkungen vermieden werden sollen. Auch im Hinblick auf die Jugendgefährdung, sollten durch eine klare Regelung schädliche Einwirkungen vermieden und ausgeschlossen werden.

Auch der zu erwartenden Schallemissionen sollte Rechnung getragen werden. An sich sind von höheren zulässigen Lärmschwellen in einem Gewerbegebiet, als z. B. in einem Kerngebiet, auszugehen. Doch vorliegend sind neben der gewerblichen Nutzung auch Wohnungen für Betriebsinhaber oder -leiter und auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig bzw. bereits vorhanden.

Vergnügungsstätten werden jedoch üblicherweise auch in Abend- und Nachtzeiten betrieben und es ist zusätzlich mit einem störenden Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Hierin bestünde ein krasser Widerspruch zu der zulässigen o. a. Wohnnutzung; dieser soll seitens der Ortsgemeinde Fußgönheim ausgeschlossen werden.

Des weiteren besteht in der vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungsplanung bereits der Ausschluss von den laut BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und die Ortsgemeinde Fußgönheim hatte in den damaligen Bebauungsplanverfahren ihre Planungshoheit dahingehend zum Ausdruck gebracht und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Mit der vorgesehenen Bebauungsplanung „Gewerbegebiet Industriestraße“ sollte damit an sich keine neue Regelung getroffen, sondern nur der Ausschluss präzisiert werden. Zumal in Industriegebieten Vergnügungsstätten durch die BauNVO für nicht zulässig erklärt werden.

1.5 Geltungsbereich der Bebauungsplanung „Gewerbegebiet Industriestraße“

Es wurde beschlossen, das Plangebiet wie folgt einzugrenzen:

Im Norden	durch die A 650,
im Osten	durch den Mittel- bzw. Erlengraben und durch die Industriestraße,
im Süden	durch die nördliche Grenze des Grundstückes Flurstück Nr. 1121 und durch die nördliche Grenze des Grundstückes Flurstück Nr. 1131/12 (Reitplatz) und
im Westen	durch den Feldgraben- und Trumpelweg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zusätzlich in einem Übersichtsplan visuell dargestellt und war Bestandteil dieser Satzung.

1.6 Neugliederung des Bebauungsplanverfahrens

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens der Kreisverwaltung Ludwigshafen am Rhein, Abteilung Bauen und Umwelt, die rechtliche Empfehlung ausgesprochen, die von der Änderung bzw. Ergänzung betroffenen Bebauungspläne einzeln zum Verfahrensgegenstand zu machen, da

die Pläne durch die beabsichtigte Festsetzung nur partiell betroffen sind und durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße“ nicht völlig inhaltlich ersetzt würden.

Hinsichtlich der Einhaltung des Grundsatzes der äußeren Planeinheit, hat die Ortsgemeinde Fußgönheim dieser rechtlichen Anregung entsprochen. Mithin wurde es notwendig, das laufende Bebauungsplanverfahren dahingehend zu verändern, dass künftig für jeden unter 1.2 aufgeführten rechtskräftigen Bebauungspläne die Art der baulichen Nutzung einzeln geändert bzw. ergänzt wird, diese neuen Ausschlussregelungen mit entsprechenden Nummernangaben (vgl. Textliche Festsetzungen) versehen und zusammen in einem parallelen Verfahren durchgeführt werden. Die unter 1.4 aufgeführten Zielsetzungen der Ortsgemeinde Fußgönheim bleiben dabei unverändert erhalten.

Damit entfällt auch die Bebauungsplanbezeichnung „Gewerbegebiet Industriestraße“ und gleichzeitig wird es notwendig, einen ergänzten Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Im Übrigen ist die unter 1.5 aufgeführte Eingrenzung des Planbereiches entbehrlich geworden, da die einzelnen Bebauungspläne in ihrem gesamten Geltungsbereich (der mithin auch eine größere Gemarkungsfläche beinhaltet) betroffen sind.

1.7 Kompensationsmaßnahmen

Durch diese Änderung der einzelnen Bebauungsplaninhalte, werden Belange der Landespflege nicht berührt; eine Ausweisung von Kompensationsflächen ist daher entbehrlich.

2. Kosten für die Gemeinde

Der Ortsgemeinde Fußgönheim entstehen durch die Änderung keine zusätzlichen Erschließungskosten.

3. Erschließungsstand

Das Gewerbegebiet ist bereits voll erschlossen, wobei nur noch die Verschleißdecke in der Andreas-Koob-Straße aufgebracht werden müsste. Sie ist im jetzigen Zeitpunkt noch als Baustraße einzustufen.

Fußgönheim, den 29. Jan. 2004



Marie-Luise Klein

(Marie-Luise Klein)
Ortsbürgermeisterin