



ZUR VERFÜGUNG
DER KREISVERWALTUNG
LUDWIGSHAFEN A. RH.
VOM: 15. Juni 1989
Az.: 63/610-13 Maxdorf 3K

BEBAUUNGSPLAN " HEIDEWEG - OST " - ~~ERGÄNZUNGSPLAN~~ ÄNDERUNGSPLAN VII

STAND: 07.07.89

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine städtebauliche Situation

Nördlich des alten Ortsbereichs von Maxdorf und im Anschluß an den Großmarkt hat sich in den letzten Jahren ein rd. 28,6 ha großes Gewerbegebiet entwickelt. Die Erschließung und Bebauung erfolgte auf der Grundlage mehrerer Bebauungspläne:

- Neufassung und Erweiterung I zum Bebauungsplan Heideweg - Ost genehmigt mit Verfügung vom 21.12.1965;
- Änderungsplan IV mit Erweiterungsplan IV zum Bebauungsplan Heideweg-Ost, genehmigt mit Verfügung vom 31.10.1978;
- Änderungsplan I zum Erweiterungsplan V Heideweg-Ost, genehmigt mit Verfügung vom 24.02.1983.

Das Gebiet ist jetzt zu rd. 2/3 bebaut. Die noch vorhandenen Freiflächen sollen nach den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde einer Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe unterschiedlicher Branchen zur Verfügung stehen. Dabei sollen jedoch solche Betriebe ausgeschlossen werden, die den Gebietscharakter des gewachsenen "normalen" Gewerbegebietes negativ verändern würden oder deren Nutzungsart zu Konflikten mit bereits im Gebiet vorhandenen Betrieben führen könnte.

Die Lage des Gebietes innerhalb des Ortsbereichs, abseits der Hauptverkehrsstraßen und in der Nachbarschaft von Allgemeinen und Reinen Wohngebieten, ist z.Zt. nicht unproblematisch. Der Ziel- und Quellverkehr zum und vom Gewerbegebiet muß die z.T. engen Ortsstraßen durchfahren, um die überörtlichen Straßen, z.B. die A 61 südlich des Ortes, zu erreichen. Die von der Gemeinde seit längerer Zeit betriebene Planung zum Bau innerörtlicher Umgehungen konnte bisher noch nicht abgeschlossen werden, so daß mit einer Entlastung der vorhandenen Ortsstraßen in absehbarer Zeit nicht gerechnet werden kann. Die Gemeinde muß daher insbesondere solche Betriebe aus dem Gewerbegebiet fernhalten, die ein über das normale Maß hinausgehendes Verkehrsaufkommen haben und deren Verkehr sich als " Stoßverkehr " auf eine kurze Zeitspanne konzentriert.

Problematisch ist auch die Lage der Gewerbeflächen in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohngebieten. Da das Gewerbegebiet dreiseitig von einer Wohnbebauung umschlossen ist, muß bei der Auswahl der Gewerbebetriebe diese Situation in besonderem Maße berücksichtigt werden.

Um bei einer weiteren Bebauung des Gebietes mögliche Konflikte von vorneherein zu vermeiden, hat die Gemeinde beschlossen, in einem Ergänzungsplan die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs.9 BauNVO einzuschränken.

2. Ausschluß von Vergnügungsstätten

Der genehmigte Bebauungsplan setzt im Plangebiet eine Nutzung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO fest. Diese Nutzung entspricht auch der heute vorhandenen baulichen und städtebaulichen Situation, die durch kleine und mittlere Betriebe verschiedenster Branchen geprägt ist. Die im Gebiet vorhandenen Wohngebäude dienen ausschließlich dem in § 8 Abs.3 Ziff.1 bezeichneten Personenkreis.

Dieser Gebietscharakter soll auch beim weiteren Ausbau erhalten bleiben und möglichst durch die Ansiedlung von Betrieben mit hohem, technologischem Standart verbessert werden. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen alle Betriebe ausgeschlossen werden, die das Gebiet negativ verändern und die unmittelbare Umgebung stören würden. Es werden daher nach Abwägung von privaten Belangen nach einer freien Wahl eines Betriebsstandortes und von öffentlichen Belangen nach weitgehendem Ausschluß von Störungen und Belästigungen spezielle "Gewerbebetriebe aller Art", hier: Vergnügungsstätten (d.s. Spielhallen, Nachtlokale, Nacht-Tanzbars, Räume mit Sex-Darbietungen, Diskotheken) ausgeschlossen.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für diesen Ausschluß bestehen in der Lage des Gewerbegebietes unmittelbar zwischen Allgemeinen Wohngebieten und seitab von örtlichen Hauptverkehrsstraßen. Würde das Gebiet abseits des Ortes liegen und über Umgehungsstraßen zu erreichen sein, so würden die hier angeführten Ausschlußgründe nicht oder nur bedingt bestehen. Die unmittelbare Nachbarschaft von störenden Betrieben der genannten Art zu einer "normalen" Wohnbebauung kann jedoch in vorliegendem Fall nicht akzeptiert werden, da die durch Vergnügungsstätten auftretende Störungen auch nicht durch technische Maßnahmen vermieden oder vermindert werden können. Negative Auswirkungen müßten auch für das soziale und strukturelle Gefüge der Gemeinde, besonders aber für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung befürchtet werden. Das läßt sich aus Fallstudien und Beobachtungen in anderen Städten und Gemeinden ableiten, nach denen die negativen Effekte von Vergnügungsstätten (Spielhallen) bei Gemeinden mit geringer Bevölkerungszahl erheblich größer sind als in Mittel- oder Großstädten. Und schließlich ist mit einem starken stoßweise auftretenden Verkehr zu und von solchen Vergnügungsstätten zu rechnen, so daß die schon jetzt zeitweilig überlasteten Ortsstraßen nach mehr befahren würden und das Gemeindeziel einer Verkehrs-entlastung und Verkehrsberuhigung nicht erreicht werden könnte.

3. Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben bestimmter Größe

Besondere städtebauliche Gründe gelten auch für die im Ergänzungsplan festgesetzte Größenbeschränkung für Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs auf eine Verkaufsfläche von max. 200 qm und eine "nur ausnahmsweise" zulässige Verkaufsfläche über 200 qm. Es sind vor allem planerische Zielsetzungen nach der Sicherung und Stärkung des "gewachsenen" Ortskerns von Maxdorf beiderseits der Hauptstraße als Einkaufsschwerpunkt für die Gemeinde selbst und die zum engeren Einzugsgebiet gehörenden Nachbarorte. Diese, dem Kernbereich von Maxdorf zugeordnete Funktion kann jedoch nur erreicht bzw. gesichert werden, wenn eine möglichst weitgehende Konzentration der Einkaufsmöglichkeiten an zentraler Stelle der Gemeinde und eine direkte Zuordnung zu den Wohnbereichen (möglichst noch in Fußgängerentfernung) erfolgt. Diese Zuord-

nung ist weitgehend in der Hauptstraße, nicht aber im Gewerbegebiet "Heideweg-Ost" gegeben. Eine Streuung der Einkaufsstätten auf eher zufällige, über den ganzen Ort verteilte Standorte hätte zwangsläufig eine Auflösung der gewachsenen Ortsstruktur zur Folge, da sich insbesondere bei Gemeinden mit einem nur relativ kleinen Einzugsgebiet die Größe der Ladenflächen nicht beliebig vergrößern läßt, so daß der Bau neuer Läden erfahrungsgemäß die Aufgabe anderer Geschäfte mit sich bringt.

Durch eine Auflösung des gewachsenen Einkaufsbereichs in der Ortsmitte würde ein spürbarer Attraktivitätsverlust von Maxdorf eintreten.

Der völlige oder bedingte Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben bezieht sich nur auf solche mit Gütern des täglichen Bedarfs und auf Betriebsgrößen über 200 qm Verkaufsfläche. Alle anderen Branchen, insbesondere solche, bei denen die Fertigung von Gütern mit deren Ausstellung und Verkauf gekoppelt ist (sogen. Handwerkerläden), sind nach wie vor im Gewerbegebiet zulässig.

4. Sonstiges

Die Belange der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung des Gebietes werden durch die Ergänzung des Bebauungsplanes nicht berührt, da es sich um ein voll erschlossenes Gebiet handelt.

Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an.

Maxdorf, den 30.05.89



M. Maun
Ortsbürgermeister
(MAUN)

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 31.03.88 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 15.04.88.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte vom 08.08. - 09.09.88.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 25.07.88 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 29.07.88 / 07.07.88.

Zustimmung und Auslegungsbeschluß zu dem auszulegenden Planentwurf am 10.11.88.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 16.12.88.

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Dienstag, den 27.12.88 bis einschließlich Freitag, den 27.01.89 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen 4 Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 27.04.89 Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 16.05.89.

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 27.04.89.

Maxdorf, den 30.05.89

Anzeigevermerk:



M. Mund
Ortsbürgermeister
(MARNET)

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB am 30.06.89 wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Maxdorf, den 03.07.1989



M. Mund
Ortsbürgermeister
(MARNET)

GEMEINDE MAXDORF

BEBAUUNGSPLAN „HEIDEWEG-OST“ — ÄNDERUNG VII
M. 1:2000

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM
24. 5. 1988 / 7. 7. 1988 / 10. 11. 1988