

Bebauungsplan " Stöck Neufassung 2012"**Begründung zur 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**1 Planungsabsichten1.1 Anlass der Planänderung1.1.1 Regelung des Bestandschutzes für Geldspielgeräte auf Grundstück Flst.Nr. 6770

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 6770 befinden sich eine Spielhalle mit Geldspielgeräten und zwei Gaststätten, in welchen nach der Spielverordnung jeweils maximal drei Geldspielgeräte aufgestellt werden dürfen. Der Eigentümer der Spielhalle und der im selben Gebäude sich befindenden Gaststätten möchte den Gaststättenraum der „Sportsbar“ der Spielhalle zuschlagen. Die Gaststätte soll aufgegeben werden und auf der Fläche sollen drei neue Geldspielgeräte, die nach der Spielverordnung jetzt schon in der Gaststätte maximal zulässig sind, aufgestellt werden. Um dies zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.1.2 Neuregelung des Einzelhandels im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bisher war in allen Gewerbegebietsbebauungsplänen der Einzelhandel uneingeschränkt zulässig, weil bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kleb“ mit einem Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb noch nicht feststand, wo auf der Gemarkung ein solcher Markt errichtet werden soll und kann. Nach Klärung und Festsetzung eines solchen Standortes soll der Einzelhandel in den Gewerbegebietsbebauungsplänen erheblich eingeschränkt werden.

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplanes „Kreuzfeld“ wurde hierzu eine Festsetzung getroffen, die auch in den anderen Gewerbegebietsbebauungsplänen gelten soll. Für den vorliegenden Bebauungsplan „Stöck Neufassung 2012“ erfolgt dies nun im Rahmen der 1. Änderung.

1.1.3 Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift zur Straßenbeleuchtung

In der örtlichen Bauvorschrift zur Straßenbeleuchtung wird ergänzt, dass auch LED-Lampen zulässig sind.

1.1.4 Korrektur des Hinweises zur Wasserwirtschaft

Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet wird gestrichen.

1.1.5 Aktualisierung des Hinweises zum Denkmalschutz

Die Zuständigkeit für den Denkmalschutz ist jetzt nicht mehr das Regierungspräsidium Freiburg, sondern das Regierungspräsidium Stuttgart. Der Hinweis zum Denkmalschutz wird dementsprechend aktualisiert.

2. Änderungsverfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt. Die Grundzüge der Planung sind durch die vorgesehene „Nutzungs-

ergänzung“ auf einem Grundstück nicht berührt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich. Es gibt nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die „Nutzungsergänzungen“ haben keine negativen Auswirkungen auf den Artenschutz. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht geändert.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird auf die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgt im Rahmen einer Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB werden parallel zur Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB angehört.

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Malterdingen besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen, dessen Fortschreibung im Jahr 2006 genehmigt wurde.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche nach § 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Inhalt der 1. Änderung

4.1 Regelung des Bestandsschutzes für die Spielhalle/Geldspielgeräte auf Flst.Nr. 6770

4.1.1 Festsetzungen für das Grundstück Flst.Nr. 6770

Für das Grundstück Flst.Nr. 6770 in den planungsrechtlichen Festsetzungen eine zusätzliche Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen, die ergänzend zum passiven Bestandsschutz das geplante Vorhaben „passgenau“ regelt und zulässt.

„Zusätzliche Festsetzung für das Grundstück Flst.Nr. 6770 nach § 1 Abs. 10 BauNVO:

Ergänzend zum passiven Bestandsschutz der bestehenden Spielhalle auf dem Grundstück Flst.Nr. 6770 wird festgesetzt, dass eine Vergrößerung der bestehenden Spielhalle durch Umnutzung und bauliche Integration der bestehenden Gaststätte „Sportsbar“ im selben Gebäude bis zu einer Gesamtgrundfläche der Spielhalle von 204,61 m² zulässig ist.“

Die Anzahl zulässiger Spielgeräte richtet sich nach der SpielV und kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

4.1.2 Städtebauliche Begründung

4.1.2.1 Ausgangslage

Das geplante Vorhaben befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 6770 in Malterdingen und im Geltungsbereich des Bebauungsplans Stöck I, der in diesem Bereich ein GE festsetzt. Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind allerdings ausgeschlossen.

In dem bestehenden Gebäude befinden sich derzeit eine Spielhalle mit 97,62 m² und neun Geldspielgeräten sowie zwei Gaststätten (Sportsbar und Stöckhof-Grill) mit einer Fläche von jeweils ca. 85 m². In beiden Gaststätten können nach den Vorgaben der Spielverordnung (SpielV) grundsätzlich bis zu drei Geldspielgeräte aufgestellt werden, § 3 Abs. 1 S. 1 SpielV.

Der Vorhabenträger plant, die Gaststätte „Sportsbar“ umzunutzen und der Spielhalle zuzuschlagen. Diese hätte damit eine Fläche von insgesamt über 120 m², womit die nach § 3 Abs. 2 S. 1 maximale Zahl von 12 Spielgeräten aufgestellt werden könnte. Die drei zusätzlichen Geräte der Spielhalle würden damit die drei in der Gaststätte „Sportsbar“ grundsätzlich zulässigen Geräte ersetzen.

Der „Stöckhof-Grill“ soll als Bestandsnutzung unverändert bleiben. Damit könnten dort – wie bisher auch – bis zu drei Geldspielgeräte aufgestellt werden.

Nach den Vorgaben des Landesglücksspielgesetzes (LGlüG) sind im selben Gebäude bzw. im Umkreis von 500 m um die bestehende Spielhalle weitere Spielhallen nicht zulässig, § 42 Abs. 1 und 2 LGlüG.

4.1.2.2 Städtebauliche Begründung

Das Vorhabengrundstück liegt in einem Plangebiet, in dem durch Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2010 die nach § 8 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen wurden. Ziel dieser Änderungen war es, eine Ansiedlung zusätzlicher Vergnügungsstätten und damit verbunden einen Attraktivitätsverlust des gesamten Gebiets (Trading-Down-Effekt) zu verhindern.

Die Spielhalle war zu diesem Zeitpunkt bereits vorhanden und sollte daher weiterhin Bestandsschutz genießen. Allerdings wurde der Bestandsschutz zum damaligen Zeitpunkt auf den passiven Bestandsschutz beschränkt, darüber hinausgehende Erweiterungs- oder Änderungsmöglichkeiten wurden nicht nach § 1 Abs. 10 BauNVO zugelassen.

Der Glücksspieländerungsstaatsvertrag und das LGlüG waren zu diesem Zeitpunkt noch nicht in Kraft, damit drohte neben der Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten auch die Errichtung zusätzlicher Spielhallen im näheren Umfeld. Diese Gefahr ist mittlerweile nicht mehr gegeben. Die Vorgaben des LGlüG haben auf die Ansiedlung anderer Vergnügungsstätten als Spielhallen indes keine Auswirkungen.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Begründung wird durch die Ermöglichung des geplanten Vorhabens nicht konterkariert. Der Planung liegt ein konkretes Erweiterungsvorhaben zugrunde, das dazu dient, die bestehende und Bestandsschutz genießende Spielhalle weiterhin wirtschaftlich zu führen. Eine Ansiedlung weiterer Spielhallen wird durch den Bebauungsplan nicht zugelassen und darüber hinaus ohnehin durch das LGlüG und die darin vorgesehenen Abstandsvorgaben ausgeschlossen.

Bei der hier in Rede stehenden kleinräumigen planerischen Änderung droht keine Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten, da es im übrigen Planbereich bei der bislang schon vorgesehenen Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten bleibt. Eine Erhöhung der Anzahl an Geldspielgeräten findet im Ergebnis nicht statt, da im Rahmen des Vorhabens jedenfalls die Möglichkeit, drei Geldspielgeräte in der bestehenden Sportsbar aufzustellen, wegfällt.

Damit sind mit der Spielhalle auch in der vergrößerten Ausführung vergleichbare städtebaulichen Auswirkungen verbunden wie mit dem bisherigen Verbund aus Spielhalle und Gaststätte.

4.2 Einzelhandel

Wie bereits in OZ 1.2 beschrieben, soll der Einzelhandel im Rahmen der 1. Änderung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschränkt werden. Die Regelung erfolgt in allen Gewerbegebietsbebauungsplänen einheitlich.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden daher durch OZ 1.1.5 wie folgt ergänzt: „Einzelhandel ist ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche

deutlich untergeordnet ist. Die Größe der Verkaufsfläche darf nicht mehr als 5 % der Geschossfläche betragen und maximal 100 m² groß sein.“

Im Gewerbegebiet wird der Einzelhandel ausgeschlossen. Bisher waren die Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Der Grund dafür war, dass in der Gemeinde Malterdingen bis zum Jahr 2015 noch kein Standort für einen größeren Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb in Malterdingen feststand. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung von 2014/2015, Inkrafttreten am 09.09.2015 wurde im Gewann Kleb eine Fläche für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Das Bebauungsplanverfahren „Kleb“ zur Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs erlangte mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB am 03.03.2016 Rechtskraft. Alle Punkte zu diesem Bebauungsplan wurden geklärt (Größe der Verkaufsfläche, Erschließung, Lärmschutz). Da nun der Standort für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde gesichert ist, kann im Gewerbegebiet Malterdingen der Einzelhandel ausgeschlossen bzw. unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Festsetzung zum Ausschluss des Einzelhandels orientiert sich an Festsetzungen in entsprechenden Bebauungsplänen anderer Gemeinden und bietet somit Rechtssicherheit. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstige Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Größe der Verkaufsfläche darf nicht mehr als 5 % der Geschossfläche betragen und maximal 100 m² groß sein.

So kann der Verkauf von „nicht vor Ort“ hergestellten Produkten und „artfremden“ Produkten im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Die Einschränkung Verkaufsfläche dient der Sicherstellung von ausreichenden Flächen für den Produktions- und Handwerksbetrieb. Durch die Ausnahmeregelung kann die Gemeinde immer darüber entscheiden, ob die Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden kann und somit eine Fehlentwicklung vermeiden.

4.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Bis auf die Neuregelungen zu Spielstätten auf Grundstück Flst.Nr. 6770 und die Einzelhandelsregelung bleiben alle planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift OZ 2.7 zur Straßenbeleuchtung und zu beleuchteten Werbeanlagen wird dahingehend ergänzt, dass bei der Wahl der Beleuchtung an öffentlichen Verkehrsflächen neben den Natriumdampf-Hochdrucklampen auch LED-Leuchten zulässig sind. Dies erfolgt, weil in der Gemeinde nur noch LED-Leuchten für die öffentlichen Verkehrsflächen verwendet werden.

4.5 Hinweise zur Wasserwirtschaft

Die Hinweise zur Wasserwirtschaft beinhalten in Nr. 4 noch einen Hinweis, dass ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Wasserschutzgebiet Zone III liegt. Dies ist nicht mehr der Fall. Daher wird Nr. 4 gestrichen.

4.6 Hinweise zur Abfallentsorgung

Die Hinweise zur Abfallentsorgung in OZ 3.3 werden durch eine aktuelle Fassung ersetzt.

4.7 Hinweis zum Denkmalschutz

Der Hinweis zum Denkmalschutz OZ 3.4 wird durch eine aktuelle Fassung ersetzt.

4.8 Hinweise zur Geologie

Die Hinweise zur Geologie werden ergänzt.

4.9 Hinweise zum Denkmalschutz

Die Hinweise zum Hochwasserschutz werden neu aufgenommen.

Im Rahmen der Offenlage wurde seitens der unteren Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass das Grundstück Flst.Nr. 6770 sowie weitere Grundstücke entlang der Elzstraße teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen. Im Jahr 2012, als der Bebauungsplan Stöck - Neufassung 2012 als Satzung beschlossen und rechtskräftig wurde, lagen die Hochwassergefahrenkarten noch nicht vor. Derzeit ist bereits berücksichtigt, dass Flächen durch technische Hochwasserschutzanlagen geschützt werden. Das heißt, bei Versagen der Schutzanlagen und bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQExtrem) besteht nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten für das Gebiet eine zusätzliche Überflutungsgefahr.

Im Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise der unteren Wasserbehörde aufgenommen. Die betroffenen Grundstücke werden in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgelistet. Dies sind Flst.Nrn. 6756, 6770 und 6770/1. Zur Einsichtnahme der aktuellen Hochwassergefahrenkarte wird in die Hinweise ein Link für die Homepage der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg aufgenommen.

5. Städtebauliche Daten

Die städtebaulichen Daten i.d.F. des Bebauungsplanes von 2012 gelten weiterhin:

Siehe auch Anlage 5 „Flächennachweis“

Gewerbegebiet (GE)	ca. 179.678 qm	91,70 %
Verkehrsfläche	ca. 15.299 qm	8,08 %
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 38 qm	0,02 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	ca. 926 qm	0,28 %
Gesamtfläche	ca. 195.941 qm	100,00 %

5. Kosten

Das Planungsgebiet ist bereits voll erschlossen. Daher entstehen keine Kosten bezüglich Erschließung, Ver- und Entsorgung.

6. Bodenordnung

Im Planungsgebiet ist keine Bodenordnung erforderlich.

Gemeinde Malterdingen, den.....

.....
Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen
 Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz Allgayer
 79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18 Telefax 0761 / 3 91 59
 Allgayerplanung@t-online.de

, den 04.10.2016

.....
Allgayer