

BEGRÜNDUNG / Umweltbericht

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 für das Gebiet "nördlich des Würmkanals, östlich der B 304 für den Bereich Mischgebiet 3, 4 und 5" in der Fassung vom 17.07.2013

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 bezieht sich auf die Bauquartiere MI 3, MI 4 und MI 5. Diese Bereiche sind als Mischgebiete festgesetzt.

Der Gemeinde liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung vor, der die Änderung von Flächen für ein Sonnenstudio in Flächen für 2 Spielhallen mit je ca. 120 qm vorsieht. Der Antragsteller betreibt bereits eine Spielhalle in dieser Größe im selben Gebäudekomplex gegenüber (Entfernung ca. 30 m). Durch den Betrieb zweier zusätzlicher Spielhallen in unmittelbarer Nähe der bereits vorhandenen würde eine Häufung derartiger Einrichtungen entstehen, die befürchten lässt, dass der Gebietscharakter von dieser Nutzungsart dominiert wird. Es ist weiterhin zu befürchten, dass durch die Dominanz und Einseitigkeit auch die unmittelbare Wohnnutzung beeinträchtigt wird.

Es ist städtebaulich problematisch, wenn in einem „Subzentrum“, wie es in diesem Bereich entstanden ist, die Vielfalt der Nutzungen verloren geht und das Gebiet geprägt wird von Einrichtungen wie eben Spielhallen, aber auch anderen Vergnügungsstätten wie Wettbüros, Sex-Shops u. Ä. Durch eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich, bestehen Anhaltspunkte, dass ein sog. „Trading-Down-Effekt“ in Gang gesetzt wird. Einer solchen Fehlentwicklung muss vorgebeugt werden. Es entspricht einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz, dass sich Vergnügungsstätten - wie Spielhallen auch der hier in Rede stehenden Größe - negativ auf ihre Umgebung auswirken können. Dabei ist wiederum zu berücksichtigen, dass erhebliche Anhaltspunkte dafür bestehen, dass es sich bei den beantragten Spielhallen aufgrund ihrer beabsichtigten Größe von je 120 m² um kerngebietstypische Vergnügungsstätten handelt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bereits aufgrund der Lage am Eingang nach Karlsfeld die beabsichtigten Spielhallen einen deutlichen Anziehungspunkt darstellen werden. Dies vor dem Hintergrund, als sich die bestehende als auch die geplanten Spielhallen in unmittelbarem Eingangsbereich zum Plangebiet entlang der Einfahrtsschleife befinden. Die bestehende Spielhalle im östlichen Dreiecksgebäude ist bei der Einfahrt nach Karlsfeld nicht besonders erkennbar. Die geplanten Spielhallen im westlichen Dreiecksgebäude sind hingegen gut erkennbar, da auf dieses unmittelbar bei der Einfahrt nach Karlsfeld über die Münchner Straße (B 304) zugefahren wird und damit eine gute Einsicht gegeben ist. Die neu geplanten Spielhallen werden einen deutlichen Anziehungspunkt setzen. Die Befürchtung des so genannten „Trading-Down-Effekts“ bei der weiteren Zulassung von Vergnügungsstätten im Plangebiet ist geeignet, den Ausschluss von Vergnügungsstätten städtebaulich zu rechtfertigen.

Das Änderungsgebiet liegt an der Münchner Straße am Eingang der Gemeinde Karlsfeld. Diese Bundesstraße ist faktisch die Haupteinfahrt für Karlsfeld, wobei das Plangebiet den Eingang nach Karlsfeld markiert. Die Einfahrt in das Plangebiet führt in die angrenzenden Wohngebiete. Insoweit liegt eine erhebliche Kfz-Frequenz vor, die auch dem dahinterliegenden allgemeinen Wohngebiet zugerechnet werden muss.

Darüber hinaus ist es ein Entwicklungsziel der Gemeinde entlang der Münchner Straße die Handelsentwicklung zu stärken und die zur Verfügung stehenden Flächen entsprechend nutzen zu können.

Gerade die Stärkung der Handelsentwicklung kann dadurch erreicht werden, dass ein vielfältiges Angebot an Geschäften gesichert wird, um einen Attraktivitätsverlust von Gebieten vorzubeugen, die durch Handelsbetriebe geprägt sind. Spielhallenbetriebe können durch Planfestsetzungen gerade deshalb ausgeschlossen werden, um ein vielfältiges Angebot an Geschäften (z. B. des Einzelhandels) zu sichern und um einen Attraktivitätsverlust von Gebieten vorzubeugen, die durch Einzelhandelsbetriebe geprägt sind. Dieses Ziel kann gerade durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten erreicht werden.

Da es sich um den Eingangsbereich zur Gemeinde Karlsfeld handelt ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich bzgl. der Art der Nutzung die notwendigen Regelungen zu treffen.

Um einer einseitigen Entwicklung vorzubeugen wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass zusätzliche Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Die bestehende Spielhalle wird über eine Bestandschutzregelung festgesetzt und somit für weiterhin zulässig erklärt. Insofern wird nicht in den Bestandschutz der bereits genehmigten Gewerbebetriebe eingegriffen und somit die Rechte des Betreibers nicht beeinträchtigt.

Der Gemeinde Karlsfeld ist bewusst, dass es nicht möglich ist, Vergnügungsstätten im gesamten Gemeindegebiet auszuschließen. Dies erfolgt auch nur in den Bereichen, in denen es städtebaulich und für die weitere Ortsentwicklung sinnvoll und erforderlich ist. Es gibt Bereiche in Karlsfeld, u.a. das Gewerbegebiet, wo bereits Spielhallen bestehen und auch noch weitere möglich sein werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 25 Abs. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Art. 9 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrages zwischen zwei Spielhallen ein Mindestabstand von 250 m Luftlinie einzuhalten ist. Diese Regelung gilt für alle Bereiche Karlsfelds.

Ein Eingriff, der Ausgleichsflächen erfordern würde, ergibt sich nicht, da keine Veränderung der GRZ erfolgt und keine Veränderung beim Eingriffstyp entsteht und auch nicht zusätzlicher Grund und Boden in Anspruch genommen wird.

Umweltbericht

Um die Auswirkungen der Planungsabsichten auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 für das Gebiet "nördlich des Würmkanals, östlich der B 304 für den Bereich Mischgebiet 3, 4 und 5" wird bzgl. der Art der Nutzung die Nutzung „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen.

Durch diesen Ausschluss werden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten auf den betroffenen Grundstücken nicht verändert. Bis auf zwei Grundstücke ist der Bereich der MI 3, 4 und 5 bereits bebaut.

Auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur und sonstige Schutzgüter wird durch die Bebauungsplanänderung und deren Vollzug nicht weiter eingewirkt, es ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der vorliegenden Situation.

Auch bei einem Verzicht auf die Planänderung wird an der Bestandssituation keine Änderung auftreten.

Zusammenfassende Erklärung

In Betrachtung der unerwünschten Auswirkungen von Vergnügungsstätten hat der Gemeinderat am 24.06.2010 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 zum Ausschluss von Vergnügungsstätten beschlossen. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre erlassen. Das Verfahren wurde auf den Bauausschuss delegiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Eigentümer bzw. Mieter vor allem vorgebracht, dass der Ausschluss von Vergnügungsstätten in die Eigentumsrechte eingreift, rechtlich und städtebaulich nicht erforderlich sei und somit die Unwirksamkeit der getroffenen Festsetzungen nach sich zieht.

Seitens der Gemeinde konnte der vorgebrachten Argumentation nicht gefolgt werden, insbesondere da die bestehende genehmigte Spielhalle bestandsgeschützt ist. Daher hat der Bauausschuss im Rahmen der Abwägung am Ausschluss der Vergnügungsstätten festgehalten.

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.07.2013 gefasst.

Karlsfeld, 30.07.2013