

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1343/2014

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Daniela Welter

Haushaltswirksamkeit: ☒ nein

☐ ja, bei Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	16.09.2014	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	18.09.2014	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 037 I „Alte Rheinhäuser Weide, 7. Änderung,,
hier: Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss

Beschlussempfehlung:

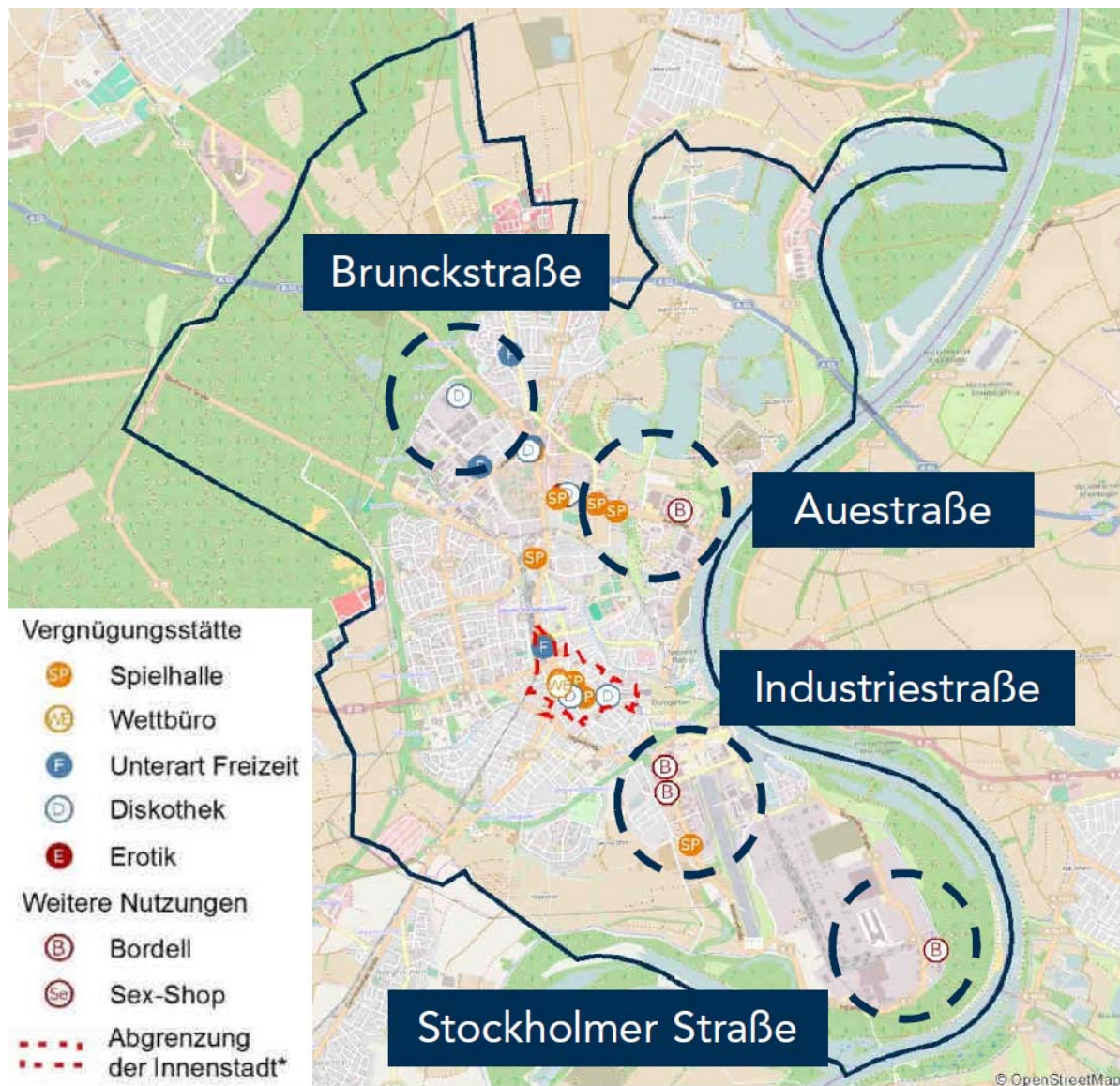
1. Der Rat der Stadt Speyer beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 037 I „Alte Rheinhäuser Weide, 7. Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich den bisher bestehenden Bebauungsplan Nr. 037 H „Alte Rheinhäuser Weide, 6. Änderung“ ersetzen. Die Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.
2. Mit dem Neufassungsplan sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Vergnügungsstätten aller Art, Bordelle und bordellähnliche Betriebe zukünftig nicht mehr zulässig sein.
Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist der Erhalt der gewerblich zu nutzenden Flächen. Ferner soll ein Trading - Down verhindert werden.
3. Der Rat der Stadt Speyer billigt das Vorgehen und beauftragt die Verwaltung, für den Bebauungsplan Nr. 037 I „Alte Rheinhäuser Weide, 7. Änderung“ die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Begründung:

Ausgangssituation

Der Bebauungsplans Nr. 37 H „Alte Rheinhäuser Weide, 6. Änderung“ umfasst die Gewerbeansiedlungen im südlichen Teil Speyers. Festgesetzt ist für den Bereich um die Industriestraße ein Gewerbegebiet (GE) und für das Areal nördlich der Heinkelstraße ein Mischgebiet (MI).

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.



Vergnügungsstätten und Bordelle im Stadtgebiet Speyer, Quell: Stadt und Handel

Derzeit liegen weitere Anträge und Anfragen für eine Spielothek, zwei Lasertagspielhalle und ein Bordell 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 vorgehalten 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 verständlicherweise nur ungern mit diesem Milieu und dem daraus möglicherweise entstehenden Umfeld konfrontiert.

Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten und Bordellen

Die Stadt Speyer hat jüngst ein Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten und Bordellen bei der Firma Stadt und Handel beauftragt (siehe Vorlage 1341/2014). Mit der Aufstellung des Konzeptes soll dem stetigen Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten und Bordellen Rechnung getragen werden. Es soll die Grundlage für die zukünftige planungs- und baurechtliche Steuerung auf Basis einer rechtsicheren kommunalen Bauleitplanung darstellen.

Als erster Schritt liegen nun eine Bestandsaufnahme und ein Konzeptionsvorschlag vor (siehe Abbildung oben und Vorlage 1341/2014).

Aufgrund des derzeit starken Ansiedlungsdrucks in der Industriestraße, soll im Vorgriff auf das Konzept bereits jetzt der Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Bebauungsplans verbunden mit einer Veränderungssperre erfolgen. Eine Einschätzung des Büros Stadt und Handel liegt bei.

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 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 Bestandsschutz.

Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten des Sektors Freizeit (wie kleinere Tanzlokale oder Billardcafés) können aufgrund ihres vergleichsweise geringen Störungspotenzials ausnahmsweise, je nach Ergebnis des Vergnügungsstättenkonzepts, zulässig sein. Standort für Bordelle wird nach derzeitigen Überlegungen zukünftig die Stockholmer Straße

sein. Vergnügungsstätten werden je nach Art an unterschiedlichen Stellen in Stadtgebiet (insbesondere in der Auestraße) zulässig sein.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

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 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. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gilt, dass von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind entbehrlich.

Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung sollen als nächste Schritte die förmlichen Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Anlagen:

- Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Beurteilung Stadt und Handel



Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 37 I „Alte Rheinländer Weide 7. Änderung“ Grenze des Geltungsbereichs