

Erste Änderung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22. Januar 2018 beschlossen, den Bebauungsplan „An der Autobahn“, Ortsteil Unterbrücklein der Gemeinde Neudrossenfeld zu ändern.

Gegenstand der Änderung:

Im gesamten Geltungsbereich ist die Errichtung von Vergnügungsstätten i.S. des § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nicht zugelassen.

Entwurf

Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplanes „An der Autobahn“ in Unterbrücklein, der Gemeinde Neudrossenfeld

§ 1 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im gesamten Geltungsbereich ist die Errichtung von Vergnügungsstätten i.S. des § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nicht zugelassen.

§ 2 Inkrafttreten

Die Änderung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Neudrossenfeld,
Gemeinde Neudrossenfeld

Harald Hübner
Erster Bürgermeister

Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Autobahn“, Unterbrücklein, der Gemeinde Neudrossenfeld

Die Gemeinde Neudrossenfeld erlässt gemäß Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i.V.m. §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Autobahn“, Unterbrücklein, der Gemeinde Neudrossenfeld.

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neudrossenfeld hat in seiner Sitzung vom 22.01.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „An der Autobahn“ zu ändern, mit dem Zweck, dass Vergnügungsstätten für den gesamten Geltungsbereich auch ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Autobahn“.

§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

Für den unter § 2 näher bezeichneten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Autobahn“ gilt gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zur Sicherung der gemeindlichen Planung eine Veränderungssperre mit dem Inhalt, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen,
2. erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach in Kraft.

Neudrossenfeld, 23. Januar 2018
Gemeinde Neudrossenfeld

Harald Hübner
Erster Bürgermeister

Begründung

Begründung für den Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) im Gewerbegebiet Unterbrücklein gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO

Ziel der Bauleitplanung für die Änderung des Bebauungsplans „An der Autobahn“ ist, städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, den Zweck des GE Unterbrücklein zu sichern sowie nachteilige Wirkungen auf das Gebiet zu verhindern.

Ein Grundgedanke der Gemeinde Neudrossenfeld bei der Aufstellung des an der Autobahn A 70 verkehrsgünstig gelegenen GE Unterbrücklein war es, zur Stärkung des Standortes Neudrossenfeld und seiner Umgebung ein „besonderes“ Gewerbegebiet auszuweisen.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde war es, auf den Grundstücken grundsätzlich Flächen für „produzierende“ Nutzungen auszuweisen. Zielgruppe für mögliche Bauinteressenten im Gewerbegebiet sollten überwiegend Handwerksbetriebe, Betriebe, die auf eine gute Verkehrsanbindung angewiesen sind, Betriebe des Großhandels, Logistik- und Vertriebsniederlassungen und Dienstleistungsbetriebe sowie produzierendes Gewerbe, das dauerhaft Prozesswärme benötigt, sein.

Diese Zielsetzung konnte nach den Erfahrungen der letzten Zeit bisher nicht in dem Umfang erreicht werden, wie die Gemeinde sich dies vorgestellt hatte. Neben einer Zweigniederlassung eines europaweit tätigen Hochbauunternehmens haben sich bis jetzt lediglich kleinere Einzelhandelsbetriebe / Discounter niedergelassen (McDonalds, Müller, Aldi).

Die Entwicklung des Gebietes droht jetzt in eine Richtung abzugleiten, die von der Gemeinde nicht gewünscht wird. Der vorliegende Bauantrag zur Errichtung einer Spielothek verstärkt diese aus der Sicht der Gemeinde negative Entwicklung ganz wesentlich. Insbesondere nachdem jetzt Interessenten an die Gemeinde herantreten sind, die eine Bebauung mit Gewerbe im Sinne der Gemeinde planen. Die Zulassung von Vergnügungsstätten würde jetzt eine Entwicklung einleiten, die gerade diese Interessenten abschrecken könnte. Und es würden bauleitplanerische Fakten geschaffen, die sich nicht mehr revidieren lassen. Die Gemeinde sieht eine städtebauliche Notwendigkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, den Bebauungsplan gerade jetzt zu ändern, um diese unerwünschte Entwicklung zu stoppen. Die Zulassung von Vergnügungsstätten würde zu einem „Trading Down“ Effekt führen, der die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ad absurdum führen würde. Deshalb hat der Gemeinderat der Gemeinde Neudrossenfeld beschlossen den Bebauungsplan zu ändern und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auszuschließen.

Die Änderung des Bebauungsplans ist auch im Hinblick auf die in § 1 Abs. 6 Nrn. 1 und 9 BauGB genannten städtebaulichen Gründe erforderlich. Vergnügungsstätten würden erheblichen Durchgangsverkehr anziehen. Bereits jetzt kommt es immer wieder dazu, dass sich vor allem große LKWs in dem Baugebiet „verirren“. Dies führt zu gefährlichen Wendemanövern und zu Beschädigungen an den Erschließungsanlagen des Gebiets. Hier gilt es, einen zusätzlichen Anreiz für noch mehr Verkehr zu vermeiden und die damit einhergehende nachteilige Wirkung für das Gebiet und dessen Nutzer zu minimieren.

Die grundsätzliche Zweckbestimmung des Gebietes nach § 8 BauGB bleibt trotz des Ausschlusses dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzung erhalten.

Neudrossenfeld, 23. Januar 2018
Gemeinde Neudrossenfeld

Harald Hübner
Erster Bürgermeister