Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 952/2016

Teningen, den 18. August 2016

Federführendes Amt: Bauamt

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	13.09.2016	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	27.09.2016	Beschlussfassung

Betreff:

1. Änderung des Bebauungsplanes "Stöck-Neufassung 2012" auf Gemarkung Malterdingen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB;
- Stellungnahme der Gemeinde Teningen im Rahmen der Beteiligung als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Stöck-Neufassung 2012“, Malterdingen werden keine Einwendungen erhoben.

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 11 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen)

Erläuterung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Malterdingen hat am 02. August 2016 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Stöck-Neufassung 2012“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Der Gemeinde Teningen wurde als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, zu der Bebauungsplanänderung bis zum 19. September 2016 Stellung zu nehmen. Aufgrund der Sitzungspause in den Sommerferien wurde beantragt, die Frist bis zum 30. September zu verlängern.

Anlass der Planänderung ist die 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. Bisher war in allen Gewerbegebietsbebauungsplänen der Einzelhandel uneingeschränkt zulässig, weil bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kleb“ mit einem Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmittelein-

zelhandelsbetrieb 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.

In der örtlichen Bauvorschrift zur Straßenbeleuchtung wird ergänzt, dass auch LED-Lampen zulässig sind.
Die Änderung des Bebauungsplanes wird im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB durchgeführt.

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. 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.

Wie bereits 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 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 sonstigen 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.

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

Anlage zusätzlich im Ratsinformationssystem:

Geltungsbereich der 1. Änderung