

Begründung

zur

13. Änderung des Bebauungsplanes

„Gewerbepark I“

Stadt Mülheim-Kärlich

Verbandsgemeinde Weißenthurm

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Satzungsexemplar

Gliederung

1. **Planungssituation, Ziel und Zweck der Änderungsplanung**
2. **Auswirkungen der Änderungsplanung**
3. **Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
4. **Umweltschutz**
5. **Verfahrensablauf**

1. Planungssituation; Ziel und Zweck der Änderungsplanung

Auf den Grundstücken in der Gemarkung Mülheim, Flur 6, Flurstück-Nrn. 120/9 und 114/5 (Industriestraße 8) ist gemäß Textziffer 1.1.2.1 des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ die Errichtung und der Betrieb einer Diskothek mit Tanzlokal und Gastronomie zulässig. Der Bebauungsplan setzt für die o.g. Grundstücke die Art der baulichen Nutzung „SO 1 - Einzelhandel“ fest.

Diskotheken wirken als Unterarten von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten als Fremdkörper und können negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down“-Effekts mit sich führen.

Der städtebaulich unerwünschte „Trading-down-Effekt“ (zunehmende Leerstände, Imageverfall des Standorts, Qualitätsverlust von Einkaufszonen) kann zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung des Gebiets führen. Der "Trading-Down-Effekt" wird unter anderem durch eine Konkurrenzsituation zwischen den auszuschließenden Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie "normalen" Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst, denn der Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft.

Eine hochwertige Vermietung oder ein Verkauf von Grundstücken, Gebäuden oder Räumen sind in Kenntnis einer benachbarten Vergnügungsstätte erschwert, wenn nicht sogar unmöglich, da das Umfeld bei entsprechenden Betrieben ein wichtiger Standortfaktor ist.

Nach der kürzlich erfolgten Schließung der Diskothek „Nachtwerk“ hält es die Stadt Mülheim-Kärlich daher für erforderlich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ im Rahmen eines Änderungsverfahrens dahingehend zu überarbeiten, dass die Errichtung und der Betrieb einer Diskothek mit Tanzlokal auf den Grundstücken in der Industriestraße 8 im Rahmen einer Bebauungsplanänderung ausgeschlossen wird, zumal diese Nutzungsart bereits im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig ist und der Gebietscharakter des gesamten Plangebietes als attraktives Einkaufs- und Dienstleistungszentrum geschützt werden sollte. Es wird darüber hinaus angenommen, dass ein Ausschluss der Nutzungsart in der Lage ist, die städtebaulichen Spannungen zu reduzieren, die durch Vermüllung und Lärmbelästigung entstehen, sofern sie auf die o.g. Nutzungsart zurückzuführen sind.

Um die zuvor genannte städtebaulich nachteilige Entwicklung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ zu vermeiden und die dafür notwendige Rechtssicherheit herzustellen, hat der Stadtrat von Mülheim-Kärlich in seiner öffentlichen Sitzung am 19.05.2016 beschlossen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ zu ändern und die Errichtung und den Betrieb einer Diskothek mit Tanzlokal für den Bereich der Industriestraße 8 auszuschließen (Änderung der Textziffer 1.1.2.1).

2. Auswirkungen der Änderungsplanung

- Neben den geplanten Änderungen ergeben sich durch dieses Verfahren keine weiteren Auswirkungen.
- Durch diese Planänderung werden keine sonstigen öffentlichen Belange negativ betroffen.
- Eine wesentliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar.
- Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht insgesamt den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB.
- Diese Planänderung verursacht für den Grundstückseigentümer und für die Stadt Mülheim-Kärlich keine zusätzlichen Kosten.

3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die vorliegende Änderung ist nicht erkennbar. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt,

sodass keine nachteiligen Folgen für den Natur- und Landschaftshaushalt entstehen. Sämtliche Änderungsinhalte sind mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

4. Umweltschutz

Da es sich vorliegend um eine vereinfachte Planänderung handelt, wird gemäß § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen.

5. Verfahrensablauf

Da durch die vorliegende Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, hat der Stadtrat von Mülheim-Kärlich am 19.05.2016 beschlossen, ein vereinfachtes Planänderungsverfahren gemäß § 13 BauGB mit folgendem Ablauf durchzuführen:

- a) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen für die Dauer von einer Woche bei der Verbandsgemeindeverwaltung.
- b) Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
- c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Offenlegungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ermöglicht (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- d) Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb der Offenlegungsfrist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Weiterhin wurde im vereinfachten Verfahren von den umweltbezogenen Bestimmungen (Umweltprüfung/Überwachung) gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Aufgestellt:

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Teilbereich 4.1 – Bauleitplanung –

Im Auftrag:


Kathrin Schmidt

Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2016 bis 19.08.2016 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 22.08.2016

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –
Im Auftrag:




Kathrin Schmidt

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 15.09.2016 beschlossen.

Mülheim-Kärlich, 16.09.2016



Stadt Mülheim-Kärlich


Uli Klöckner
Stadtbürgermeister