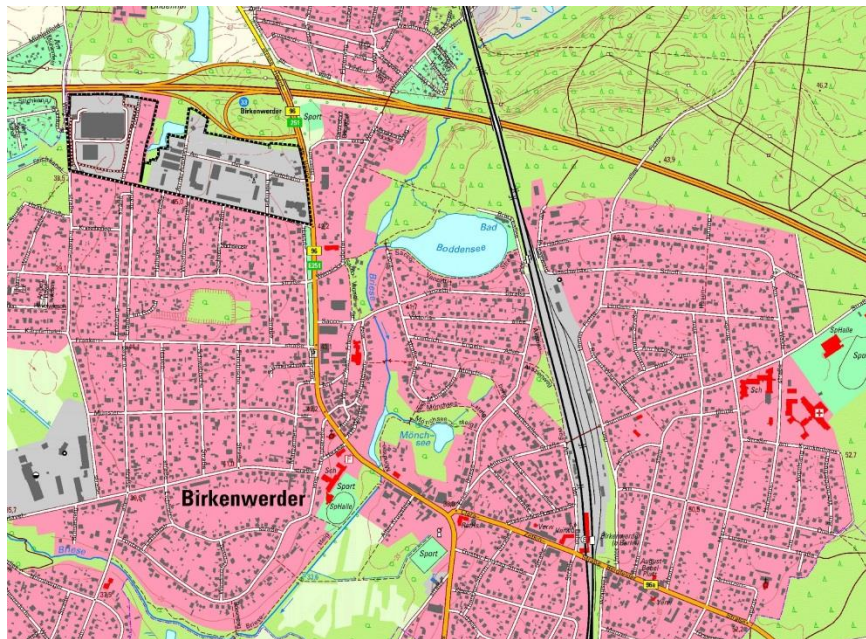


Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 4a
„Gewerbegebiet Triftweg“

Stand: 26.01.2019, Satzungsfassung



Auftragnehmer:



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Birkenwerder

Hauptstraße 34

16547 Birkenwerder

Auftragnehmer:



Plan und Recht GmbH

Oderberger Straße 40

10435 Berlin

Bearbeiter:

Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch

M. Sc. Anna Gumm

INHALT

I	EINLEITUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
1.	Planungsanlass	4
2.	Ziele und Zwecke der Planung	4
3.	Räumliche Lage und Geltungsbereich	5
4.	Verfahren	6
II	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	8
5.	Planerische und Rechtliche Grundlagen	8
5.1	Landesentwicklungsplan	8
5.2	Regionalplan	8
5.3	Flächennutzungsplan	8
5.4	Bebauungspläne	9
5.5	Zulässigkeit von Bauvorhaben	9
6.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	10
6.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	10
6.2	Verkehrsinfrastruktur	11
6.3	Denkmalschutz	11
6.4	Altlasten	11
III	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	12
7.	Vergnügungsstätten - Definition und Steuerungserfordernis	12
8.	Konzept	13
9.	Begründung der Festsetzungen	15
9.1	Zeichnerische Festsetzung	15
9.2	Textliche Festsetzung	15
9.3	Kennzeichnung von Flächen	16
IV	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
9.1	Soziale Auswirkungen	18
9.2	Städtebauliche Auswirkungen	18
9.3	Auswirkungen auf die Umwelt	18
9.4	Verkehrsentwicklung	18
9.5	Arbeitsplatz, Wirtschaftsentwicklung	18
V	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG	19
10.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	19
10.1	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	19
10.2	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	19

VI RECHTSGRUNDLAGEN

20

I EINLEITUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Birkenwerder hat in ihrer Sitzung am 12.10.2017 beschlossen, für Baugrundstücke innerhalb des Gewerbegebietes nördlich des Triftwegs einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen, um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten räumlich zu steuern. Vergnügungsstätten und bestimmte sonstige freizeitbezogene Nutzungen können aufgrund ihrer Nutzung, durch ihr Erscheinungsbild und/oder ihre Auswirkungen negativ auf ihre Umgebung einwirken. Auch ihr „Reiz“ für Jugendliche kann sehr problematisch sein, wenn sie sich in der Nähe von Nutzungen ansiedeln, die für Kinder und Jugendliche bestimmt sind. Auch Wohnnutzungen gehören als gegenüber Vergnügungsstätten besondere schutzbedürftige Nutzungen (vgl. dazu auch § 9 Abs. 2 b BauGB, auf den in Kap. 2 eingegangen wird).

Nahe der Autobahnabfahrt 33 der A 10 plant ein Vorhabenträger die Entwicklung eines Fast-Food-Restaurants. Daran könnte nach aktuellen Überlegungen eine Vergnügungsstätte angegliedert werden. Das dafür ins Auge gefasste Grundstück liegt im Kreuzungsbereich von Hauptstraße und der Straße An der Autobahn. Das Grundstück ist – ebenso wie die sich in westlicher Richtung anschließenden Flächen zwischen Triftweg im Süden und der Autobahn im Norden – nicht überplant, gehört aber zum faktischen Gewerbegebiet. Fast-Food-Restaurants gehören zu den Gewerbebetrieben aller Art und sind demnach hier allgemein zulässig. Vergnügungsstätten sind in einem Gewerbegebiet zwar nur ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit beurteilt sich jedoch vor allem danach, ob es in der Umgebung bereits Vergnügungsstätten gibt oder nicht. Fehlen solche Betriebe, könnte sich die Genehmigungsbehörde in der Pflicht sehen, eine Vergnügungsstätte zu genehmigen.

Von Seiten der Gemeinde Birkenwerder bestehen Bedenken gegenüber einer Vergnügungsstättennutzung, insbesondere durch Spielhallen, auf dem in Rede stehenden Grundstück sowie in dessen Nachbarschaft. Denn in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes liegt die schutzbedürftige Anlage des Jugendclubs C.O.R.N. mit Schul- und Hortbenutzung. Diese Anlage wurde nach aufwendiger Sanierung und Erweiterung Ende des Jahres 2017 wiedereröffnet. Die Nutzer dieses Jugendclubs sollen insbesondere vor Spielhallen geschützt werden. Auch die sich südlich des Triftwegs anschließende Wohnnutzung ist gegenüber Vergnügungsstätten, insbesondere in der Form von Spielhallen, als schutzbedürftig anzusehen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Gesetzgeber gestattet den Gemeinden, zur Verhinderung negativer Beeinträchtigungen „von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten“ [dazu gehören auch Jugendclubs] eine räumliche Steuerung durch Bebauungsplan (vgl. § 9 Abs. 2b BauGB):

„(2b) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass

Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

- 1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder*
- 2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.“*

Die Gemeinde strebt daher an, die Zulässigkeit von bestimmten Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, innerhalb der südlich der Autobahn gelegenen, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche räumlich zu steuern und sie dabei auf Teilflächen auszuschließen. Denn innerhalb des durch die Autobahn A 10 im Norden, die Hauptstraße im Osten, den Triftweg im Süden und den Stolper Weg im Westen umgrenzten Bereich gibt es im ausreichenden Umfang Flächen, auf denen die Gemeinde keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Ansiedlung von Vergnügungsstätten hätte. Ziel soll es daher lediglich sein, Beeinträchtigungen schutzbedürftiger sensibler Nutzungen wie die benachbarten Wohnnutzungen und der nahegelegene Jugendclub C.O.R.N., vor einem zu starken Heranrücken bestimmter Vergnügungsstätten zu schützen.

Der Regelungsinhalt des einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) soll sich auf die Steuerung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 2b BauGB beschränken.

Um die Ziele des Bebauungsplans nicht zu gefährden, hat die Gemeinde eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB mit der Folge beschlossen,

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

3. Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4a „Gewerbegebiet Triftweg“ umfasst das gesamte Gewerbegebiet, das im Norden von der Autobahn 10 (Nördlicher Berliner Ring), im Osten von der Hauptstraße (Bundesstraße 96), im Süden vom Triftweg und im Westen vom Stolperweg und Industriestraße umgrenzt wird.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 14,97 ha.

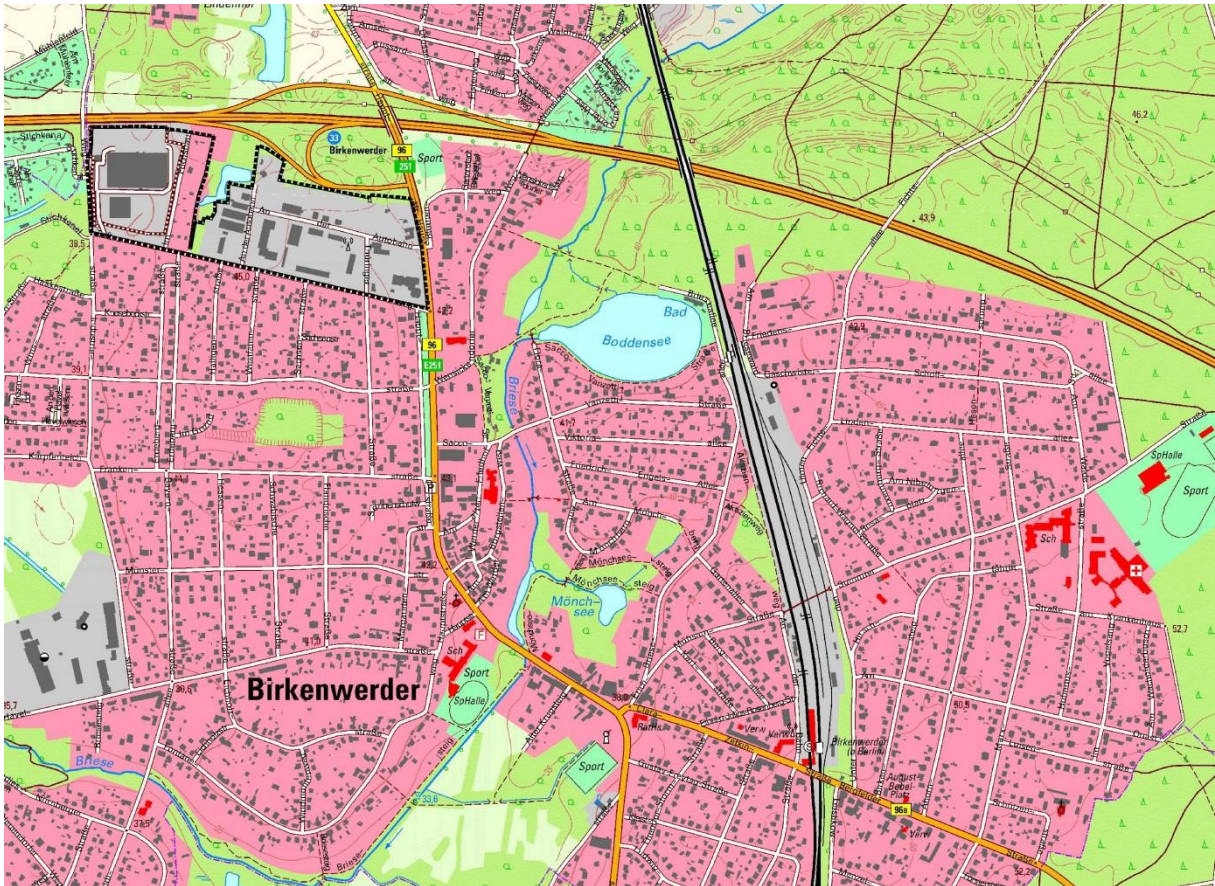


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet (Quelle: DTK10: © GeoBasis-DE/LGB 2017, LVD 07/17, ohne Maßstab)

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Da sich die Planung inhaltlich lediglich auf die Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Teilbereichen beschränkt, wird der Plan zudem im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a i.V.m. Anlage 1 BauGB abgesehen. Auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) wird verzichtet.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden und werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss	12.10.2017
Zustimmung der Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder zu den Entwurfsunterlagen	08.11.2018
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	30.11.2018 - 11.01.2019

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB Bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Birkenwerder am 24.11.2018 sowie am 22.12.2018 ¹	03.12.2018 bis 11.01.2019 sowie vom 02.01.2019 bis 08.02.2019
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	

¹ Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom 02.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 wiederholt, da in der Bekanntmachung vom 24.11.2018 versehentlich fehlerhafte Angaben zu Auslegungszeiten gemacht wurden. Die Bekanntmachung der Wiederholung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 22.12.2018 im Amtsblatt für die Gemeinde Birkenwerder.

II GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Planerische und Rechtliche Grundlagen

5.1 Landesentwicklungsplan

Zu beachtende bzw. zu berücksichtigende Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP BB).

Gemäß der Festsetzungskarte 1 gehört die Gemeinde Birkenwerder zum Gestaltungsraum Siedlung. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen soll grundsätzlich auf zentrale Orte und den Gestaltungsraum Siedlung konzentriert werden (vgl. Ziel 4.5 LEP BB). Gemäß dem Grundsatz 2.4 LEP BB soll die Gemeinde Birkenwerder Grundversorgungsfunktionen absichern.

Die Aussagen des LEP BB stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilt mit Schreiben vom 18.12.2018 mit, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Auch der in Aufstellung befindliche Landesentwicklungsplan LEP HR, dessen in Aufstellung befindlichen Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen sind, enthält keine Festlegungen, die der vorliegenden Planung entgegen stehen.

5.2 Regionalplan

In der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wurde der Regionalplan Rohstoffsicherung aufgestellt, der am 29.11.2012 in Kraft getreten ist. Der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ wurde von der Regionalversammlung am 21. November 2018 als Satzung beschlossen. Die Satzung bedarf vor ihrem Inkrafttreten noch der Genehmigung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung.

Die Pläne enthalten keine Festlegungen, die der Planung entgegenstehen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel teilte mit Schreiben vom 08.01.2019 mit, dass der Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet Triftweg“ mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft vereinbar ist.²

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Birkenwerder stellt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Gewerbliche Bauflächen dar. Im mittleren Bereich der Fläche ist eine Grünfläche dargestellt, mit dem Hinweis, dass sich dort ein geschütztes Wiesenbiotop befindet.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

² Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel im Rahmen der förmlichen Beteiligung vom 08.01.2019.

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Innerhalb des faktischen Gewerbegebietes können demzufolge Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden. Von dem Ausnahmetatbestand werden sowohl die sogenannten kerngebietstypischen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als auch die nichtkerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erfasst.³ Die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit beurteilt sich vor allem danach, ob es in der Umgebung bereits Vergnügungsstätten gibt oder nicht. Fehlen solche Betriebe, könnte sich die Genehmigungsbehörde in der Regel in der Pflicht sehen, eine Vergnügungsstätte zu genehmigen.

Da die Gemeinde Birkenwerder Bedenken gegenüber der Nutzung bestimmter Typen von Vergnügungsstätten im benachbarten Bereich zu sensibler Nutzungen hat, besteht die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans.

6. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

6.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das gesamte Gewerbegebiet Triftweg, das von klein- bis mittelständischen Unternehmen genutzt wird.

Im mittleren Teil des Gebietes sind Flächen als Kleingarten in Nutzung.

Umgebung

Im mittleren Teil des Gewerbegebietes befindet sich eine Grünfläche, die vom Geltungsbereich ausgenommen ist. Zu Teilen unmittelbar nördlich angrenzen befindet sich die Straßengrundstücke der Bundesautobahn A 10. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich, wie dargestellt, ein Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung. Auch östlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße herrscht eine Einfamilienhausbebauung vor. Hier befindet sich jedoch auch ein Gewerbebetrieb. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich zwar als gemischte Baufläche dargestellt. Faktisch kann – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung – im Übrigen (außerhalb des Gewerbegrundstücks) jedoch von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgegangen werden. An der Hauptstraße 112 befindet sich in etwa 100 m Entfernung südöstlich des Plangebietes das Kinder- und Jugendfreizeithaus C.O.R.N. mit Schul- und Hortbenutzung. Die Einrichtung ist ein wichtiger Treffpunkt insbesondere für ältere Jugendliche mit vielfältigen Nutzungs- und Betreuungsangeboten. Das Freizeithaus wurde am 17.11.2017 nach umfangreicher Sanierung wiedereröffnet. Im Westen grenzen Kleingärten an das Plangebiet an.

³ Kerngebietstypische Vergnügungsstätten haben i.d.R. einen größeren Einzugsbereich als die nichtkerngebietstypischen Vergnügungsstätten und sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf die Umgebung nur im Kerngebiet allgemein zulässig.

6.2 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet verfügt über einen direkten Anschluss an die Autobahn 10 (Berliner Ring), die nördlich des Plangebietes liegt und in Ost-West-Richtung verläuft. Östlich des Plangebietes liegt die Bundesstraße 96 (Hauptstraße), die in Nord-Süd-Richtung durch die Gemeinde Birkenwerder verläuft und von Oranienburg bis Berlin führt. Damit verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Triftweg, entlang der westlichen Grenze verlaufen der Stolper Weg sowie die Industriestraße. Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch drei Straßen gebildet: Im Fuchsbau, An der Autobahn, Thüringer Straße. Das Plangebiet verfügt über keinen direkten ÖPNV-Anschluss. Die nächste S-Bahnhaltestelle „S Bahnhof Birkenwerder“ liegt in etwa 1,3 km Luftlinie entfernt.

Hinweis: Für die nördlich an das Plangebiet angrenzende Autobahn A 10 bestehen konkrete Ausbauabsichten. Die A 10 wird in den folgenden Jahren von 4 auf 6 Fahrstreifen erweitert. Die Erweiterung der Autobahn ist planfestgestellt; die Bauarbeiten haben bereits begonnen. Gem. § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bedürfen Baugenehmigungen für bauliche Anlagen längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 Metern der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

6.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.⁴

6.4 Altlasten

Innerhalb des B-Plan-Gebietes befinden sich zwei Flächen, welche im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlastenflächen registriert sind; die Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Im östlichen Teil des B-Plans befindet sich die Autobahnmeisterei, die als sanierter Altstandort geführt wird. Im westlichen Teil des B-Plans befindet sich der Altstandort „ORPU, Werk III“. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen nach Aussage der unteren Abfallwirtschafts- /Bodenschutzbehörde für die gewerbliche Nutzung innerhalb des Gebietes derzeit keine Bedenken. Lokale Bodenkontaminationen können aber nicht ausgeschlossen werden. Bei geplanten GW-Nutzungen ist vorab zwingend eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.⁵

⁴ Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege im Rahmen der förmlichen Beteiligung vom 04.12.2018.

⁵ Stellungnahme der unteren Abfallwirtschaft-/Bodenschutzbehörde, Landkreis Oberhavel im Rahmen der förmlichen Beteiligung vom 15.01.2019.

III INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

7. Vergnügungsstätten - Definition und Steuerungserfordernis

Bei Vergnügungsstätten handelt es sich um gewerbliche Anlagen besonderer Art. Der städtebaulich relevante Begriff Vergnügungsstätte ist von der Schank- und Speisewirtschaft und von Anlagen für kulturelle und/oder sportliche Zwecke abzugrenzen.

Vergnügungsstätten sind im städtebaulichen Verständnis:

- Anlagen,
- Betriebe und
- Nutzungen unterschiedlicher Ausprägung,

die der Befriedigung bestimmter Triebe und Bedürfnisse oder der (schlichten) Zerstreuung durch die Sinne in bestimmter Weise anregende und beanspruchende Unterhaltung dienen. Bei einer Vergnügungsstätte steht die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund der Nutzung.

Der Ordnungsgeber der Baunutzungsverordnung sieht hinsichtlich Vergnügungsstätten zwei Stufen vor – man unterscheidet zwischen kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Für Kerngebiete gilt generell eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten – in Gewerbegebieten nur als Ausnahme. In anderen Baugebieten erfolgt eine Einschränkung auf nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten („Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind“ vgl. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Aus der Kommentarliteratur ergibt sich unter anderem:

Als bauplanungsrechtlicher Nutzungsbegriff sind Vergnügungsstätten durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet. Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten eine besondere Art von Gewerbebetrieben, bei denen – in unterschiedlicher Weise – die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht. Nach Rechtsprechung und Schrifttum sind Vergnügungsstätten unbestritten die folgenden Einrichtungen: Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken, ggf. auch Wettbüros, alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen, wie Varietees, Nacht- und Tanzbars, alle anderen Tanzlokale und -cafés, Striptease-Lokale und Sex-Kinos einschließlich der Lokale mit Video-Kabinen. Nicht zu den Vergnügungsstätten gehören grundsätzlich Kinos (vor allem Lichtspieltheater) mit „normalen“ bzw. „üblichen“ Filmen. Lediglich bei solchen Einrichtungen mit Film- bzw. Video-Vorführungen etwa sexuellen Charakters (Sex-Kinos und Räumlichkeiten mit entsprechenden Video-Vorführungen) handelt es sich um Vergnügungsstätten. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind Einrichtungen, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe“ einen „größeren Einzugsbereich“ haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind damit solche, die diese Eigenschaften nicht aufweisen, wie sie für Einrichtungen in Kerngebieten bezeichnet sind, etwa weil sie nur der Entspannung und Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtteil dienen, wie etwa das Vorstadtkino oder das kleine Tanzcafé (BVerwG Urt. v. 25. 11. 1983 – 4 C 64.79, aaO vor §§ 1–15). Dabei kommt es auch auf die Störwirkung an, wobei zu berücksichtigen ist, dass für kerngebietstypische Vergnügungsstätten der in Kerngebiet zu-

lässige Störgrad beachtlich ist, der sich von dem zulässigen Störgrad in Mischgebieten unterscheidet. Für die Einordnung als kerngebietstypisch kommt es weniger auf die konkrete Störwirkung an, sondern darauf, ob die Vergnügungsstätte ihrer Art nach geeignet ist, das Wohnen wesentlich vor allem in den Abendstunden und in der Nacht zu stören. (Vgl. Söfker in Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Baugesetzbuch, 128. EL, Februar 2018, Rn 42 ff. zu § 6 BauNVO)

Da der Gesetzgeber für Gewerbegebiete von der Einschränkung auf nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten abgesehen hat, könnten hier grundsätzlich Vergnügungsstätten aller Art und Wirkung ausnahmsweise zugelassen werden. Umso mehr ergibt sich im vorliegenden Fall das Bedürfnis zur räumlichen Steuerung. Vergnügungsstätten können sich negativ auf ihre Umgebung auswirken.⁶ Vor diesem Hintergrund besteht in bestimmten Fällen die Verantwortung der planenden Gemeinde, durch räumliche Steuerung Vorsorge zu betreiben, indem Vergnügungsstätten räumlich gesteuert werden.

Von Vergnügungsstätten können verschiedene negative Auswirkungen ausgehen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Neben dem sogenannten Trading-Down-Effekt, der insbesondere in Innenstadtlagen zu Problemen führt, werden Vergnügungsstätten auch mit insbesondere nächtlichen Lärmbelastigungen oder aber auch der Verbreitung eines Negativimages in Verbindung gebracht.

Neben den oft negativen Auswirkungen können bestimmte Arten von Vergnügungsstätten aber auch belebende Wirkungen insbesondere für Innenstädte haben.

Hinsichtlich ihrer unterschiedlichen städtebaulichen Auswirkungen lassen sich Vergnügungsstätten in folgende thematische Untergruppen gliedern:

- Spiel- und Automatenhallen, Kasinos und dergleichen,
- Nachtbars und Nachtclubs, insbesondere Nachtlokale jeglicher Art, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Diskotheken und Nachtlokale,
- Multiplexkinos,
- Swinger-Clubs,
- Betriebe mit Sexdarbietungen, dazu gehören neben besonderen Lokalen auch Sex-Kinos oder Videokabinen in Sexshops.

8. Konzept

Die konzeptionelle Überlegung hinsichtlich der städtebaulichen Eignung für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, die der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4a „Gewerbegebiet Triftweg“ zugrunde gelegt wird, bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans unter Einbeziehung seiner unmittelbaren Umgebung. Sie bezieht sich nicht auf die Gesamtgemeinde Birkenwerder.

Derzeit sind im Plangebiet noch keine Vergnügungsstätten vorhanden; gemäß der planungsrechtlichen Ausgangssituation können jedoch sowohl kerngebietstypische als auch nicht-

⁶ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 4.9.2008 - 4 BN 0.08, ZfBR 2008, 799.

kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Kapitel 5.5).

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll innerhalb des Gewerbegebietes auf geeignete Teilräume gelenkt werden, in denen keine Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen zu erwarten sind. Daher werden nachfolgend Eignungsgebiete und Ausschlussgebiete für Vergnügungsstätten definiert.

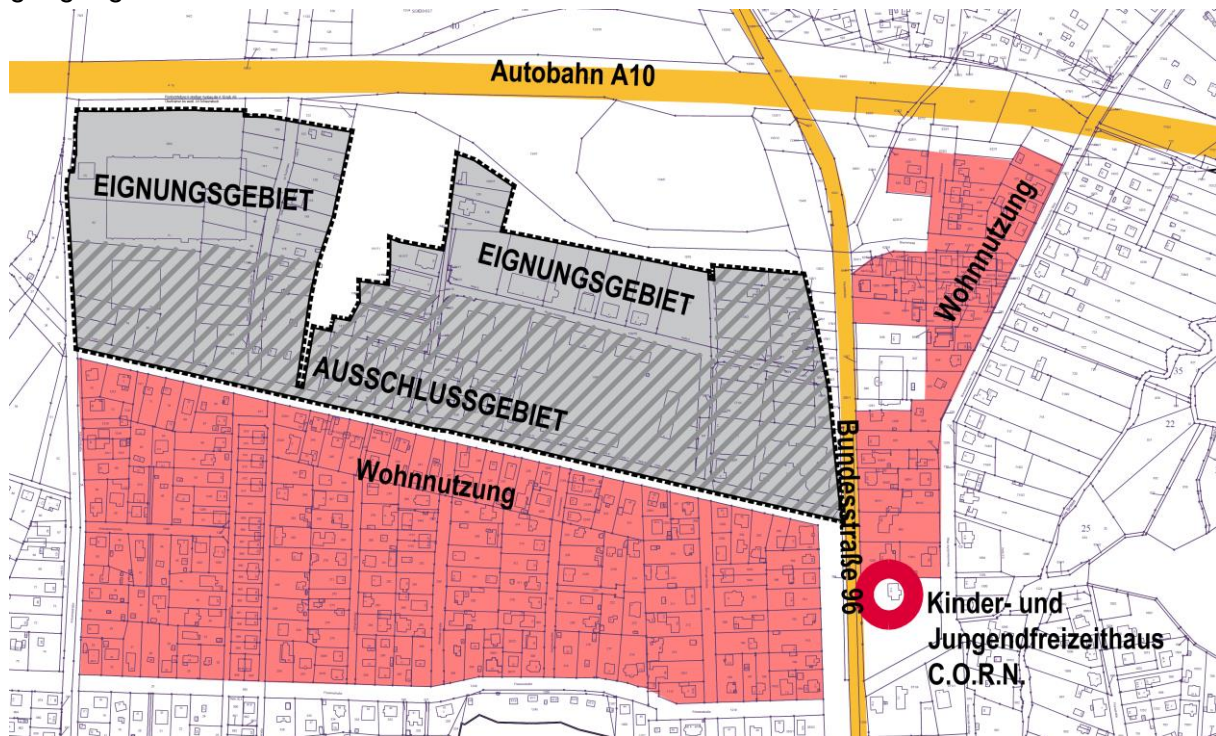


Abbildung 3: Definition von Ausschlussgebiet und des Eignungsgebiet (Kartengrundlage ALKIS, eigene Darstellung)

In der Umgebung des Gewerbegebietes sind sensible und schutzbedürftige Nutzungen vorhanden, die einen teilweisen Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigen:

- Südlich grenzt auf der gegenüberliegenden Seite des Triftweges Wohnnutzung in Einfamilienhausbebauung an; auch auf der westlichen Seite befinden sich entlang der Bundesstraße Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen.
- In nur 100 m Entfernung befindet sich das Kinder- und Jugendfreizeithaus C.O.R.N.

Ausschlussgebiet

Das in der Abbildung 3 eingezeichnete (grau auf grau schraffierte) Ausschlussgebiet wird aufgrund folgender zu befürchtender Nutzungskonflikte abgegrenzt:

Die vorhandene Wohnnutzung soll insbesondere vor Lärmbelästigungen und den schon thematisierten Trading-Down-Effekten geschützt werden. Lärmbelästigungen können sich aufgrund der Öffnungszeiten von Vergnügungsstätten in den Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen ergeben. Die Belästigungen resultieren vorwiegend aus dem Besucherverkehr sowie dem Verhalten einzelner Nutzer im öffentlichen Raum (durch Spiel- und Automatenhallen, Einrichtungen für Tanzveranstaltungen, Diskotheken, Versammlungsstätten). Die gute Erreichbarkeit des Gewerbegebietes durch direkte Autobahnanbindung lässt eine hohe Publikumszahl mit starkem Ziel- und Quellverkehr befürchten, die in Konflikt

mit der benachbarten Wohnnutzung steht. Aber auch negative „milieubedingte“ Auswirkungen durch Einrichtungen mit sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen – in anderer Form auch durch Spiel- und Automatenhallen – sind mit einer Wohnnutzung typischerweise unvereinbar.

Daher wird der südliche Bereich des Gewerbegebietes zwischen Triftweg und An der Autobahn als Ausschlussgebiet definiert.

Als besonders sensibel ist auch das Kinder- und Jugendfreizeithaus C.O.R.N. einzustufen. Dieses grenzt zwar nicht unmittelbar an das Gewerbegebiet an, trotzdem sind auch hier Nutzungskonflikte mit Vergnügungsstätten zu erwarten. Die Nutzung des Kinder- und Jugendfreizeithauses soll nicht durch die negative Strahlkraft von Spielhallen, Wettbüros aber auch Einrichtungen mit sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen eingeschränkt werden; nachbarschaftliche Konfrontationen sollen zudem vermieden werden.

Daher wird der Bereich, der sich im Einwirkungsbereich der sensiblen Nutzungen befindet, als Ausschlussbereich definiert. Dieser umfasst insbesondere den Bereich an der Ecke Hauptstraße / Triftweg sowie zudem die gesamte östliche Grenze des Gewerbegebietes zwischen Thüringer Straße und Hauptstraße. Diese Bereiche befinden sich in Sichtbeziehung sowie kurzer Laufentfernung zum Kinder- und Jugendfreizeithaus und sind daher für die Ansiedlung der genannten Vergnügungsstätten ungeeignet.

Eignungsgebiete

Im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes lassen sich hingegen keine Konfliktlagen identifizieren. Daher wird der Bereich nördlich der Straße An der Autobahn im rückwärtigen Bereich zum Straßenraum der Hauptstraße als Eignungsgebiet (in Abb. 3 grau ohne Schraffur) definiert.

9. Begründung der Festsetzungen

9.1 Zeichnerische Festsetzung

Die zeichnerische Festsetzung beschränkt sich lediglich auf die Festsetzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich umfasst das Gewerbegebiet Triftstraße, das räumlich durch den Triftweg im Süden, durch die Hauptstraße im Osten, durch die Autobahn im Norden sowie im Westen durch den Stolperweg und Industriestraße umgrenzt wird. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 14,97 ha. Die genaue Lage des räumlichen Geltungsbereichs kann der Planzeichnung entnommen werden.

9.2 Textliche Festsetzung

TF 1 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im Teilgebiet A des Geltungsbereich des Bebauungsplans sind unzulässig:

- *Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (kerngebietstypische Vergnügungsstätten),*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten).*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2b BauGB)

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 2b BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten zu verhindern.

Als Vergnügungsstätte wird eine besondere Art von Gewerbebetrieben bezeichnet, bei denen die kommerzielle Unterhaltung und damit die kommerzielle Freizeitgestaltung der Besucher im Vordergrund steht.⁷ Folgende Einrichtungen lassen sich unstrittig den Vergnügungsstätten zuordnen: Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken, Wettbüros, alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen, wie Varietees, Nacht- und Tanzbars, Tanzlokale und -cafes, Striptease-Lokale und Sex-Kinos.

Von den verschiedenen Vergnügungsstättenarten können Störpotenziale ausgehen, die zu nachhaltigen städtebaulichen oder nutzungsstrukturellen Problemen führen können. Dies macht eine Steuerung erforderlich.

Der südliche und östliche Bereich des Gewerbegebietes (Teilbereich A) ist aufgrund seiner unmittelbaren Nachbarschaft zur schutzbedürftigen Wohnnutzung sowie durch seine Nähe zum sensiblen Jugendzentrum für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ungeeignet. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Bereich sollen Nutzungskonflikte vermieden werden.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB.

Der Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in Teilfläche A steht die Möglichkeit gegenüber, innerhalb der Teilfläche B Vergnügungsstätten anzusiedeln. Durch Hereinnahme der Teilfläche B wird auch für den Anwender der Satzung deutlich, dass hier Vergnügungsstätten nicht generell für unzulässig erachtet werden. Vielmehr können hier im Einzelfall Vergnügungsstätten als Ausnahme geregelt werden. Allerdings bedarf das Genehmigungsverfahrens einer Überprüfung, ob von beantragten Vergnügungsstätten in der Teilfläche B Störungen oder Belästigungen der schutzbedürftigen Nutzungen und Bestandsgebiete in der Umgebung ausgehen könnten. Im Einzelfall können sich auch dort bestimmte Vergnügungsstätten als unzulässig erweisen. Klar wird aber auch, dass mit dem Bebauungsplan keine Verhinderungsplanung erfolgt.

9.3 Kennzeichnung von Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zwei Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Begründung

Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Mit Schreiben vom 15.01.2019 teilte die untere Abfallwirtschaft- / Bodenschutzbehörde mit, dass sich im B-Plangebiet zwei Flächen befinden, die im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als

⁷ Vgl. Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Baugesetzbuch, § 8, Rn. 46, 128. EL Februar 2018.

Altlastenflächen registriert sind. Im östlichen Teil des B-Plans befindet sich die Autobahnmeisterei, die als sanierter Altstandort geführt wird. Im westlichen Teil des B-Plans befindet sich der Altstandort „ORPU, Werk III“. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen aber derzeit für die gewerbliche Nutzung innerhalb des B-Plan-Gebietes keine Bedenken. Lokale Bodenkontaminationen können aber nicht ausgeschlossen werden.⁸

Die Kennzeichnung der Flächen hat die Aufgabe, Dritte (z.B. Bauherrn) vor Gefahren, die mit einer Nutzung zusammenhängen, zu warnen. Die Kennzeichnung dient allein der Information.

⁸ Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- / Bodenschutzbehörde, Landkreis Oberhavel im Rahmen der förmlichen Beteiligung vom 15.01.2019.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird sich der Zulässigkeitsmaßstab im Plangebiet nicht wesentlich ändern. Die getroffene Festsetzung beschränkt sich auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten.

9.1 Soziale Auswirkungen

Der weitgehende Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich u.a. mit den negativen Begleiterscheinungen, die Betriebe dieser Nutzungsart regelmäßig hervorrufen. Insofern trägt die Planung dazu bei, sozial stabile Bevölkerungsstrukturen zu schützen und zu entwickeln. Auch durch die Zuweisung von Vergnügungsstätten an dafür geeignete Standorte kann sozialen Spannungen entgegengewirkt werden.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird städtebaulichen Missständen entgegengewirkt. Vergnügungsstätten werden perspektivisch an für sie geeignete Standorte verwiesen, wodurch eine ausgewogene Stadtentwicklung unter einer sinnvollen wie verträglichen Anordnung verschiedener Nutzungen zueinander erreicht wird.

9.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Daraus lassen sich keine umweltrelevanten Veränderungen ableiten.

9.4 Verkehrsentwicklung

Aus der Aufstellung des Bebauungsplans lassen sich keine Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung ableiten.

9.5 Arbeitsplatz, Wirtschaftsentwicklung

Aus der Aufstellung des Bebauungsplans lassen sich keine Auswirkungen auf die Arbeitsplatz- und Wirtschaftsentwicklung ableiten.

V ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG

10. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

10.1 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung vom 03.12.2018 bis einschließlich 08.02.2019 statt. Die Beteiligungsunterlagen wurden zusätzlich zum Download auf der Homepage der Gemeinde Birkenwerder zum Download bereitgestellt.

Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Birkenwerder vom 24.11.2018 (Nr. 10 / 27 Jahrgang) und ergänzend dazu über die Homepage der Gemeinde Birkenwerder von der Auslegung informiert. Wegen versehentlich fehlerhafter Angaben zu Auslegungszeiten wurde die öffentliche Auslegung wiederholt und die Auslegungsfrist bis zum 08.02.2018 verlängert. Über die Wiederholung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Birkenwerder vom 22.12.2018 (Nr. 11 / Jahrgang 27) und ergänzend dazu über die Homepage der Gemeinde Birkenwerder informiert.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen zum Verfahren ein. Es trugen sich lediglich vier Bürger in eine Liste zur Beteiligung ein, jedoch ohne inhaltliche Stellungnahme.

10.2 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.11.2018. Die angeschriebenen Stellen bekamen Gelegenheit, sich bis zum 11.01.2019 zu äußern. Grundlage der Beteiligung bildete der Entwurf der Planzeichnung sowie der Begründung. Die Beteiligungsunterlagen wurden auf der Homepage der Gemeinde Birkenwerder zum Download bereitgestellt.

Von den insgesamt 41 angeschriebenen Stellen gaben 25 eine Stellungnahme ab. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Sachdienliche Hinweise wurden in die Begründung eingearbeitet.

VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).