

Stadt Mühlheim am Main

Fachbereich / Sachgebiet
Fachbereich VII - Stadtplanung -

Mühlheim am Main, den 29.07.2021

Drucksache Nr.: 91/2021/2026

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich	Nicht öffentlich
Magistrat	23.08.2021	11		X
Ausschuss für Bauwesen und Sicherheit	15.09.2021	7	X	
Stadtverordnetenversammlung	23.09.2021	16	X	

Veränderungssperre Nr. 10 für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 43 "Gewerbegebiet Dietesheim" (43.4), Verlängerung um ein Jahr

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 5 Hessische Gemeinde Ordnung (HGO) die Verlängerung gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB der am 04.09.2019 bekanntgemachten und am 30.04.2021 berichtigten Satzung zur Veränderungssperre Nr. 10 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 43 4. Änderung.

Erläuterungen:

Anlass zum Aufstellungsbeschluss 4. Änderung des Bebauungsplanes 43 „Gewerbegebiet Dietesheim“ (43.4) durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.03.2018 waren Veränderungen der bestehenden Nutzungen. Der bestehende Bebauungsplan von 1975 (43.1) enthält keine hinreichende Regelung zur Erhaltung der Gewerbegebietsstruktur.

Hauptziele des Bebauungsplanverfahrens sind

- die Struktur des Gewerbegebietes zu erhalten und weiter zu entwickeln mit Produktions-, Handels- und Handwerksbetrieben,
- den Erhalt und die Entwicklung der Zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt und den Wohnquartieren sicherzustellen,

- sowie die Entwicklung bezüglich Vergnügungsstätten und Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs, Sexshops und Sexkinos und ähnlicher sexuell geprägter Betriebe durch Festsetzungen zu regeln, um einer möglichen Beeinträchtigung der Gewerbegebietsstruktur (Trading-Down-Effekt) und Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen entgegenwirken zu können.

Nutzungen mit niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hohen Erträgen (wie z.B. Spielhallen, Bordelle und bordellartige Betriebe) treten in Konkurrenz zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke mit der möglichen Folge von Verdrängungs- und Trading-Down-Effekten, also einer Abwärtsspirale bezüglich der Qualität der Nutzungen bis hin zum Leerstand.

Wegen ihres typischen Erscheinungsbildes von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben und den typischerweise mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auch auf das nähere Umfeld, lassen diese Nutzungen negative Auswirkungen (Trading-Down-Effekt) auf das Gewerbegebiet und auf die angrenzende Wohnnutzung befürchten. Dieser möglichen Entwicklung möchte die Stadt frühzeitig entgegenwirken.

Die Stadt Mühlheim bemüht sich sparsam mit Grund und Boden umzugehen und stellt dementsprechend nur bei Bedarf Gewerbebauland neu zur Verfügung. Dadurch ist es gelungen, Produktions-, Handels- und Handwerksbetriebe anzusiedeln und deren Erweiterungswünschen nachzukommen. Dementsprechend sollen die verbleibenden Flächen in diesem Gewerbegebiet Produktions-, Handels- und Handwerksbetrieben vorbehalten bleiben. Für Vergnügungsstätten und bordellartige Betriebe soll dieses Gewerbegebiet nicht zur Verfügung stehen.

Weiter wird mit dem Bebauungsplan das städtebauliche Ziel verfolgt, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs, zu gewährleisten. Dies bedeutet, dass vor allem Lebensmittelmärkte ihren Standort in Wohn- und Mischgebieten finden, während Gewerbegebiete hierfür nicht geeignet sind. In einem Grundsatzbeschluss vom 08.02.2001 und erneut am 22.12.2007 wurde diese Zielsetzung und ihre instrumentelle Umsetzung in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und in den „Entwicklungsvorstellungen zum Einzelhandel“ konkretisiert.

Im Ergebnis hat die Einzelhandelspolitik der Stadt Mühlheim am Main seit 2000 Erfolg: in der Stadt Mühlheim wurden an drei wohnungsnahen Standorten Lebensmittelmärkte eröffnet (an der Roten Warte, im Osten von Dietesheim sowie der Tegut in der Schillerstraße). Bestehende Standorte, z.B. in der Bahnhofstraße, am Bürgerhaus und im Zentrum von Lämmerspiel, konnten gesichert werden. Die fußläufige Grundversorgung mit Lebensmitteln konnte somit trotz des schwierigen regionalen Umfeldes erheblich verbessert werden.

Die Veränderungssperre dient der Sicherung der planerischen Ziele der Stadt Mühlheim am Main.

Die Veränderungssperre gilt nach Bekanntmachung bis zum 03.09.2022 bzw. tritt vorher außer Kraft durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Anlage: