

## 2. Änderung

### Bebauungsplan „Kaltwalzwerk“

Stadt Bad Salzungen

Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

*Auftraggeber:*

**Stadt Bad Salzungen**

*Auftragnehmer :*

**Planungsbüro Kehrer & Horn GbR**  
*Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung*  
*-Mitglieder der Thüringer Architektenkammer*  
Platz der Deutschen Einheit 4  
98527 Suhl  
☎ 03681 / 35272-0  
☎ 03681 / 35272-34  
[www.kehrer-horn.de](http://www.kehrer-horn.de)  
[info@kehrer-horn.de](mailto:info@kehrer-horn.de)

*Bearbeiter:*

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer  
Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer

## **2. Änderung**

### **Bebauungsplan „Kaltwalzwerk“**

Stadt Bad Salzungen

Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

**SATZUNG / Stand: 08.08.2011**

#### ***BEGRÜNDUNG***

Inhalt

- 0. Gesetzliche Grundlagen**
- 1. Veranlassung und Ziele**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Rahmenbedingungen**
  - 3.1 Grund und Boden
- 4. Planinhalt**
  - 4.1 Textliche Festsetzungen der Änderung
  - 4.2 Hinweise

## 0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 16.03.2004 (ThürGVBl. Nr. 8 S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. Nr.2 S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
12. **Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südthüringen** (Sonderdruck Nr. 3/ 1999 Thüringer Staatsanzeiger)

## 1. Veranlassung und Ziele

Im Ausschuss für Stadtentwicklung wurde am 14.04.2010 ein Antrag auf Nutzungsänderung einer Gaststätte in eine Spielothek ablehnend entschieden.

Spielotheken sind eine Unterart von Vergnügungsstätten und in Gewerbegebieten somit ausnahmsweise zulässig. Der Bauantrag wurde abgelehnt, um die Attraktivität als Gewerbestandort zu erhalten.

Die Bauaufsicht sieht keine ausreichende rechtliche Handhabe, auf der Grundlage des momentan geltenden Bebauungsplanes entsprechende Anträge abzulehnen.

Um den Gebietscharakter "Gewerbe- und Industriegebiet" zu schützen und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen zu vermeiden, soll der Bebauungsplan geändert werden.

In der Ursprungsfassung sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kaltwalzwerk“ sind keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen. Daher sind Sie im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig.

Die 2. Änderung erfolgt ausschließlich für den Bereich der Gemarkung Bad Salzungen.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kaltwalzwerk“ liegt im Nordwesten des Stadtzentrums von Bad Salzungen. Es handelt sich um einen bestehenden Gewerbe- und Industriestandort.

## 3. Rahmenbedingungen

### 3.1 Grund und Boden

Der § 9 Thür. Abmarkungsgesetz besagt, dass Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken dafür zu sorgen haben, die jemals angebrachten Grenzzeichen zu erhalten und erkennen zu lassen. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe können eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 16 Thür. Katastergesetz rechtfertigen. Daher wird zuzüglich der Beteiligung der Eigentümer empfohlen, vorhandene und künftig verbleibende Grenzmarkierungen mit geeigneten Maßnahmen zu sichern (amtliche Katastervermessung).

## 4. Planinhalt

### 4.1 Textliche Festsetzungen der Änderung

Es wird unter den textlichen Festsetzungen § 1 Art der baulichen Nutzung folgendes in den B-Plan aufgenommen:

„Nicht zugelassen werden im Gewerbegebiet folgende Arten von Vergnügungsstätten:  
-Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung (GewO), die der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen.“

### Begründung

Um einer erschwerten Ansiedlung für sonstige Gewerbebetriebe, also auch einer Abwanderung von bereits im Bereich des B-Planes ansässigen Firmen vorzubeugen, erfolgt durch die Stadt Bad Salzungen o.g. Festsetzung.

Im Hinblick auf die zu erwartende Niveauabsenkung („Trading-Down-Effekt“), die Vergnügungsstätten also auch Spielhallen auslösen können, ist die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur mit vorwiegend produzierendem und verarbeitendem Gewerbe ansonsten möglicherweise gefährdet.

Die Einschränkung auf bestimmte Arten, der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können erfolgt entsprechend § 1 Abs. 9 BauNVO.

Nach Fickert / Fieseler (Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd. Nr. 22.2 zu § 4a BauNVO) fallen unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätten“ trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen drei Gruppen von unterschiedlicher Vergnügungsweise, die sich als Unterarten des Begriffs „Vergnügungsstätten“ bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet ist,
- Diskotheken und
- Spiel- und Automatenhallen.

Seine inhaltliche Ausformung hat der Begriff „Spielhalle“ jedoch durch die gewerberechtlichen Vorschriften (Gewerbeordnung - GewO) erhalten (Fickert / Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd. Nr. 23.5 zu § 4a BauNVO).

Zur eindeutigen Einstufung von Spielhallen wird daher in der Festsetzung auf die Gewerbeordnung Bezug genommen.

Weitere Änderungen erfolgen in diesem Verfahren nicht.

#### **4.2 Hinweise**

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Kaltwalzwerk“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Für die Planung ist dementsprechend keine Umweltprüfung (Umweltbericht) erforderlich.

.....  
Ende der Begründung