

Begründung

1. Lage des Plangeltungsbereichs und bestehendes Planungsrecht

Der Plangeltungsbereich liegt am östlichen Rand des Stadtteils Glessen, nördlich der Brauweiler Straße (L 213). Er erfasst sowohl den Bereich des Bebauungsplans Nr. 160/Glessen als auch dessen 1. Änderung.

Der Bebauungsplan Nr. 160/Glessen wurde am 01.06.1988 rechtsverbindlich. Am 18.02.1998 erlangte die 1. Änderung des Bebauungsplans Rechtsverbindlichkeit, die einen wesentlichen Teilbereich des ursprünglichen Planbereichs erfasst.

Sowohl in der Ursprungsfassung des Bebauungsplans als auch in der 1. Änderung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, dass nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in 3 Zonen gegliedert ist. In der 1. Änderung werden die Zulässigkeiten entsprechend der Abstandliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) vom 21.03. 1990 festgesetzt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 160/Glessen „Gewerbegebiet“ in Form einer Textergänzung ist es, die hochwertige Nutzung des Gewerbegebietes Glessen zu wahren und zu stärken, indem die vorhandenen Flächen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe oder damit einhergehender Tätigkeiten vorbehalten bleiben. Durch den Ausschluss von Nutzungen, die diesem Ziel und Zweck widersprechen, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

3. Planungserfordernis

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Damit sind die Gemeinden gehalten, bereits eingetretene und/oder zu befürchtende städtebauliche Fehlentwicklungen auf dem Wege der Planung zu bewältigen.

Auf Grund der Anzeige eines beabsichtigten Betreiberwechsels wurde die Verwaltung auf einen Sauna- und Wellnessclub mit Séparées und Vermietung von Räumlichkeiten im Gewerbegebiet Glessen aufmerksam. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Vorprüfung der vorgelegten Gewerbeanzeige wurde festgestellt, dass sowohl der Umfang des neu beantragten als auch der Umfang des bereits ausgeübten Gewerbes nicht durch die am 15.07.2004 erteilte bauaufsichtliche Nutzungsänderungsgenehmigung gedeckt wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160/Glessen sollte ansässigen und ortsgebundenen Gewerbebetrieben, deren Tätigkeit auf Grund der Entwicklung der Ortsstruktur in zunehmendem Maße zu Beschwerden geführt hatten oder denen es an Entwicklungsmöglichkeit am jetzigen Standort fehlte, eine Verlagerung innerhalb des Stadtteils Glessen ermöglicht werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans diene dazu, durch eine Umplanung des Erschließungssystems Gewerbegrundstücke in einer nachfrageorientierten Größe zu schaffen. Auf Grund der räumlichen Lage des Stadtteils Glessen, am Rande eines Ballungsgebietes, wurde das Gewerbegebiet auch für solche Gewerbebetriebe aller Art attraktiv, deren betriebliches Wesensmerkmal nicht in der Produktion, der Verarbeitung u.ä. Tätigkeiten besteht, wie z. B. Bordellen oder bordellartigen Betrieben und Vergnügungsstätten.

Bei Ansiedlung dieser Betriebe kann ein sog. „Trading-Down-Effekt“ des Gewerbegebietes nicht ausgeschlossen werden. Auch widerspricht eine solche Nutzung der planerischen Absicht, Arbeitsplätze im Stadtteil zu erhalten und/oder neu zu schaffen.

Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich dieser Trend verstärkt und sich weitere Betriebe der genannten Art ansiedeln und damit die begrenzt zur Verfügung stehende Gewerbefläche in Anspruch nehmen.

Die Stadt Bergheim sieht es daher als erforderlich an, einer sich anbahnenden städtebaulichen Fehlentwicklung rechtzeitig durch planerische Maßnahmen entgegen zu wirken, indem bestimmte Arten der Gewerbebetriebe aller Art sowie Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet nicht zugelassen werden.

4. Besondere städtebauliche Gründe für den Nutzungsausschluss

Der Stadtteil Glessen zählt gegenwärtig ca. 5.500 Einwohner. Dem gegenüber ist die in diesem Stadtteil einzige zur Verfügung stehende Gewerbefläche mit einer Größe von ca. 3.8 ha verhältnismäßig begrenzt. Bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 160/Glessen wurde darauf hingewiesen, dass die Tätigkeit einiger Betriebe auf Grund der Entwicklung der Ortsstruktur in zunehmendem Maße zu Klagen aus der Bevölkerung geführt hätten. Zugleich wurde auf die fehlenden Expansionsmöglichkeiten für Betriebe am Ort hingewiesen.

Die Stadt Bergheim sieht es daher als erforderlich an, die nur begrenzt zur Verfügung stehende Gewerbefläche in diesem Stadtteil ausschließlich für das produzierende und verarbeitende Gewerbe und den damit einhergehenden Tätigkeiten, sowie für die Betriebe vorzubehalten, die auf Grund ihres erforderlichen Flächenbedarfs, ihrer Zulässigkeit, ihres Emissionsgrades oder der Notwendigkeit einer überregionalen Anbindung auf diese Flächen angewiesen sind.

Um den sich abzeichnenden städtebaulichen Fehlentwicklungen begegnen zu können sollen daher Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle oder bordellartige Betriebe, als bestimmte Arten der im Gewerbegebiet gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig sein. Ebenso sollen Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, Spielkasinos, Diskotheken, Varietés, Striptease-Lokale und ähnliche Unternehmungen als eine im Gewerbegebiet gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig sein.

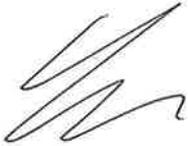
Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

5. Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebietes

Mit dem Ausschluss der v.g. Nutzungen bleibt das Leitbild des Gewerbegebietes entsprechend § 8 (1) BauNVO gewahrt.

6. Umweltprüfung

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 160/Glessen in Form einer Textergänzung werden die Vorschriften des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) nicht berührt. Es werden keine über die bereits rechtsverbindlichen Festsetzungen hinausgehenden baulichen Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen. Mit der beabsichtigten Textergänzung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wird daher als nicht erforderlich angesehen.



Bergheim im Dezember 2006

