

V O R E N T W U R F

(Stand: 27.05.2015)

## **Begründung** zum

### **Bebauungsplan Nr. 57/1** (Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB)

Bereich zwischen Siegdamm, Lindenstraße, dem  
Umspannwerk nördlich der Lindenstraße sowie  
der Bebauung entlang der Hohenzollernstraße  
und der Königsberger Straße im Stadtteil Zange

## **Begründung**

### Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Lage im Stadtgebiet, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht
  - 4.1 Regionalplan
  - 4.2 Flächennutzungsplan
  - 4.3 Bebauungsplan
  - 4.4 Landschaftsplan/Schutzgebiete
5. Planinhalt
  - 5.1. Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Verkehrsflächen
6. Auswirkungen der Planung
7. Erschließung
8. Ver- und Entsorgung
9. Altlasten
10. Bodenordnung und Kosten

## 1. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 26.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 57/1 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich statt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiter entwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

- .....
- .....

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am ..... mit dem Entwurf des BP 57/1 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am ..... Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich beteiligt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von ..... Seite (keine) Stellungnahmen (mehr) abgegeben. Die Stellungnahmen der ..... enthielten ... *keinen / folgenden* ... neuen Sachverhalt.

- .....
- .....

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Planbegründung wurden nach der Offenlage ... *folgendermaßen / lediglich redaktionell* ... überarbeitet.

- .....
- .....

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde dann in der Sitzung des Planungsausschusses am ..... beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am ..... die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 57/1 trat am ..... mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

## 2. Lage im Stadtgebiet, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Siegburger Stadtteils Zange und umfasst eine rund 8 Hektar große Gewerbefläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 8, 10 und 14, zwischen der Bebauung entlang der Hohenzollernstraße und Königsberger Straße, der Straße Siegdamm, der Lindenstraße sowie dem Umspannwerk, nördlich der Lindenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarzen Strichlinie eingefasst.

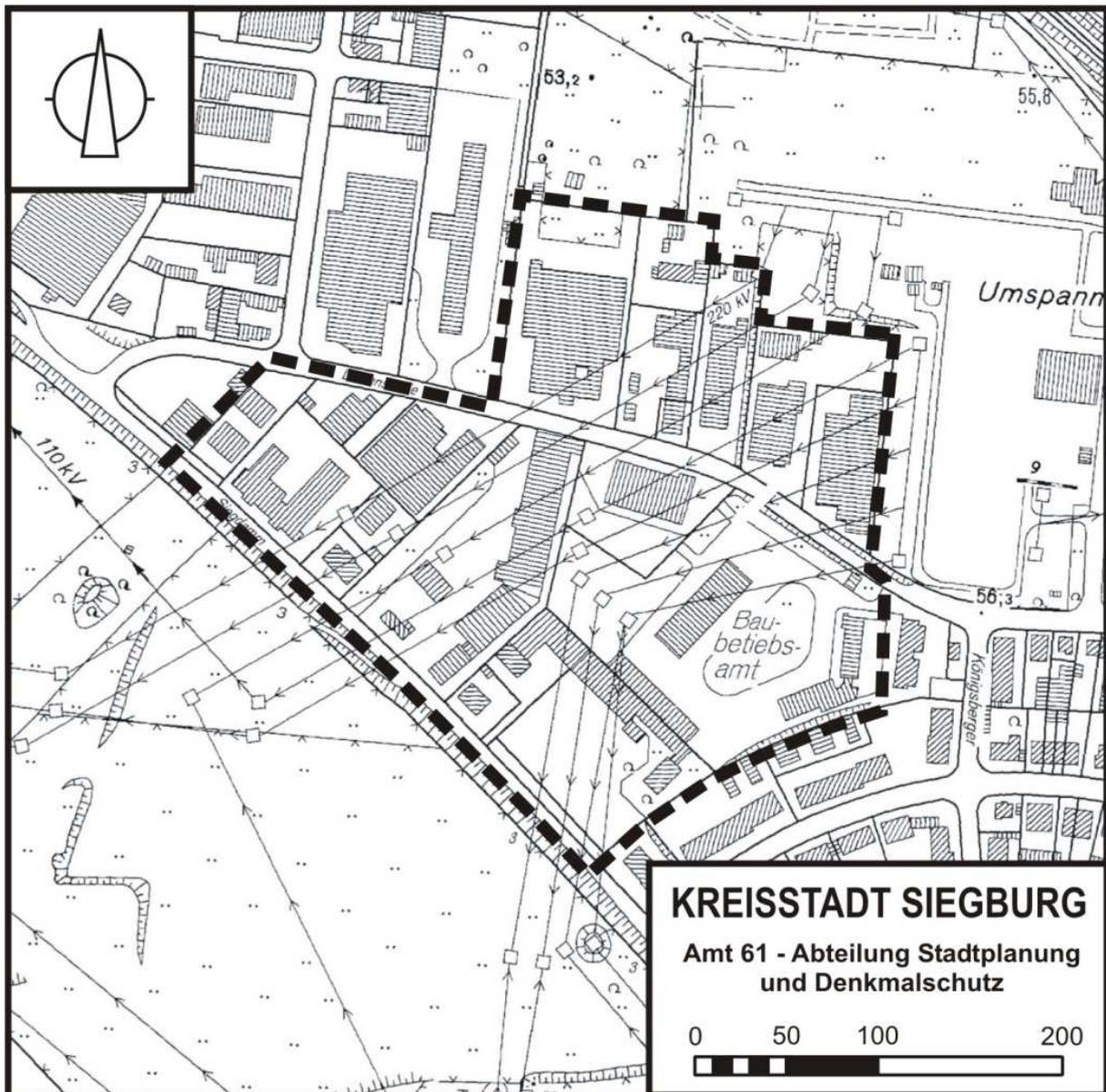


Abb.1 - Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57/1

Im Plangebiet befinden sich gewerbliche Nutzung (Dienstleistungsbetriebe, Lager, u.a.) sowie der städtische Baubetriebshof.



Luftbild-Schrägaufnahmen

AEROWEST GmbH, Thomasstraße 19-20, 44135 Dortmund



Abb.2 - Luftbild (ohne Maßstab)

### 3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Jahr 2013 genehmigte die Stadtverwaltung auf einem Grundstück im Bereich der Straße Siegdamm im Stadtteil Zange (hellgraue Fläche im nachfolgenden Übersichtsplan, Abb. 3) die Nutzungsänderung einer Gewerbehalle zu einem Bordellbetrieb, einem sogenannten Laufhaus. Zum damaligen Zeitpunkt war das auf dem Grundstück bereits befindliche Bordell „Maxim“ der einzige Bordellbetrieb im Stadtgebiet. Die Nutzungsänderung der auf dem Nachbargrundstück liegenden Gewerbehalle wurde als faktische Erweiterung des bestehenden, genehmigten Bordellbetriebes durch den gleichen Betreiber gewertet. Da die v.g. Immobilie nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans liegt, war das Vorhaben planungsrechtlich nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – zu beurteilen. Aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung stufte die Verwaltung das Areal bei ihrer Bewertung als Gewerbegebiet gem. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein, in welchem laut BauNVO vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden sollen. Laut Rechtsprechung sind Bordelle durchweg als Gewerbebetriebe einzustufen, da grundsätzlich keine baurechtlich relevanten Belästigungen zu erwarten sind. Somit war aus planungsrechtlicher, aber auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht die Genehmigung zwingend zu erteilen. Diese Rechtsauffassung der Stadtverwaltung wurde durch eine gutachterliche Stellungnahme einer Anwaltskanzlei bestätigt.

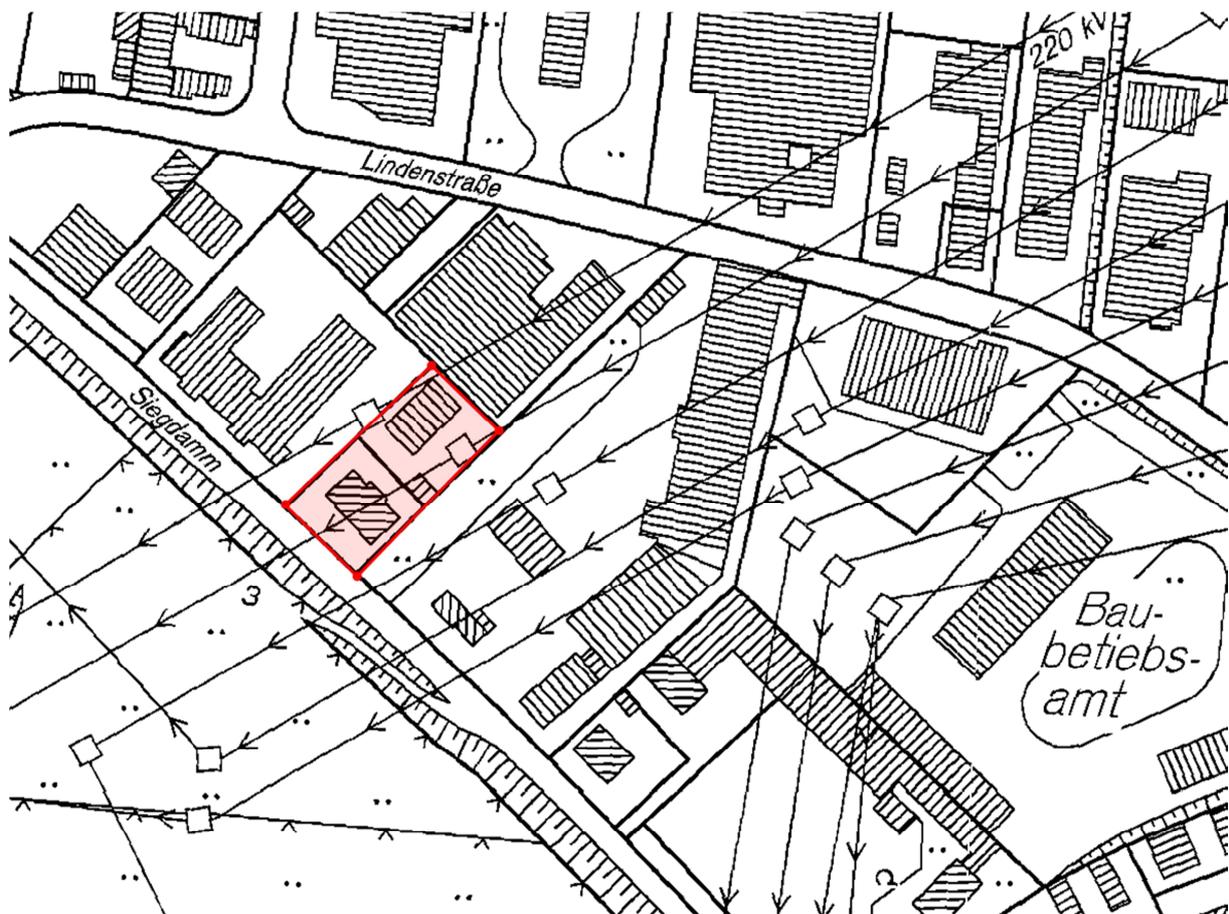


Abb.3 - Übersichtsplan (ohne Maßstab)  
Bordellbetriebe im Bereich der Straße Siegdamm (rote Fläche)

Nach Erteilung der Baugenehmigung brachten viele Zanger Bürger ihre Befürchtungen zum Ausdruck, dass der Betrieb des Laufhauses negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld des Gewerbegebietes nach sich ziehen könnte.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Genehmigungen für das Bordell „Maxim“ und das Laufhaus wurde das städtebauliche Umfeld planerisch untersucht, mit dem Ergebnis, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Ansiedlung weiterer Bordellbetriebe oder eine Erweiterung des bestehenden Betriebes städtebaulich negative Auswirkungen auf das Gewerbegebiet bzw. die angrenzenden Wohngebiete haben könnte.

Am 17.09.2014 beschloss dann der Planungsausschuss die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57/1, für die im nachfolgenden Übersichtsplan (Abb.4) mit schwarzer Strichlinie eingefassten Bereich, mit dem Planungsziel, durch die Festsetzung eines sogenannten „eingeschränkten Gewerbegebietes“ möglicher weiterer Ansiedlungswünsche oder Erweiterungsvorhaben bordellartiger Betriebe sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO rechtssicher entgegenzuwirken, ohne die bestehenden Nutzungen in ihrem Betrieb einzuschränken. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2014 öffentlich bekannt gemacht.

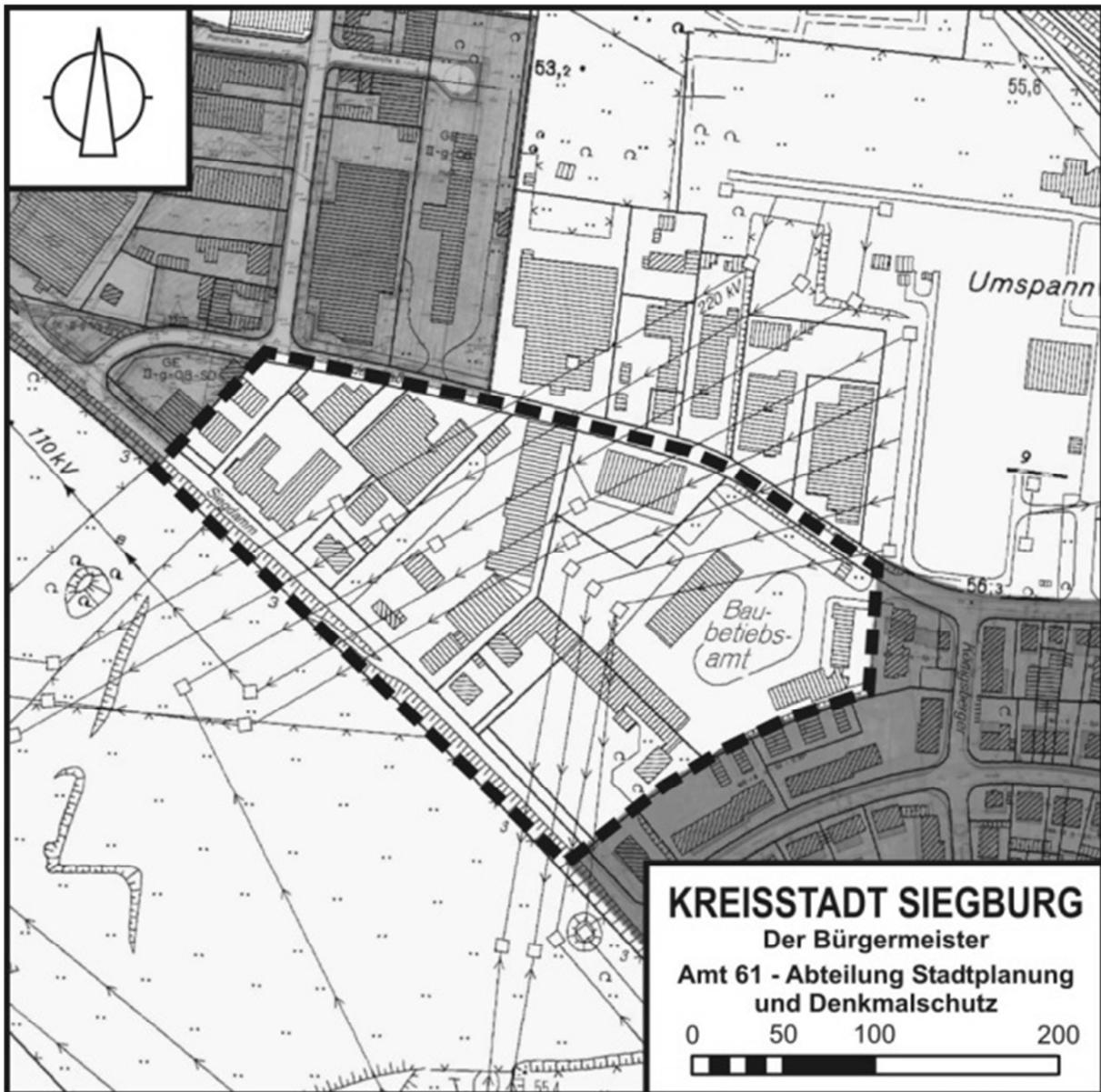


Abb.4 - Abgrenzung des Bebauungsplangebietes gem. Aufstellungsbeschluss v. 17.9.2014  
Bereich zwischen Siegdamm und Lindenstraße

Aktuell liegt der Verwaltung ein Antrag auf Vorbescheid bezüglich der Nutzungsänderung einer Lagerhalle zu einer Spielhalle mit 12 Geldspielgeräten in der Lindenstraße vor. (Die Grundstücksfläche ist im nachfolgenden Übersichtsplan, Abb. 5, hellgrau angelegt.)

Da die v.g. Immobilie nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes liegt, ist das Vorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht der Bereich einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, innerhalb dessen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können. (Spielhallen sind bauplanungsrechtlich den Vergnügungsstätten zuzuordnen.)



Abb.5 - Übersichtsplan (ohne Maßstab)  
Geplante Spielhalle im Bereich der Lindenstraße (rote Fläche)

Da Spielhallen aufgrund ihres hohen Flächenertrages, der oft ungünstigen Außengestaltung und der fehlenden städtebaulich-funktionalen Integration mitunter erhebliche Auswirkungen auf ihr Umfeld verursachen (u.a. negative Imageeffekte, Verdrängung von weniger ertragreichen Nutzungen und die damit verbundene Verzerrung des Bodenpreisgefüges, Wertverlusten, Störungen der Wohnnutzung in der Umgebung), wurde, in Hinblick auf die v.g. Befürchtungen, seitens der Verwaltung vorgeschlagen, das Bebauungsplangebiet Nr. 57/1 zu erweitern, um auch im nördlichen Bereich der Lindenstraße, in der sich die beschriebene Immobilie befindet, Bordelle, bordellartiger Betriebe und Vergnügensstätten ausschließen zu können.

Die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage noch zu erstellender und letztendlich vom Stadtrat zu beschließender städtebaulicher Entwicklungskonzepte zur Steuerung von Vergnügensstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben.

Da zur Erreichung des beschriebenen Planungsziels lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erforderlich sind, wird ein „einfacher Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Im Plangebiet ist somit ein Bauvorhaben der Art nach zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sind die Zulässigkeitsanforderungen nach § 34 BauGB zu prüfen (Einfügungsanforderung).

## 4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

### 4.1 Regionalplan

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln liegt das Plangebiet in einem „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB).



Abb.6 - Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)



Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Siegburger Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar (graue Fläche im nachfolgenden Planausschnitt, Abb. 7).

An das Plangebiet grenzt südlich „Fläche für die Landwirtschaft“ (grüne Fläche), östlich Wohnbaufläche (braune Fläche) und nordöstlich eine „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ – „Elektrizität“ (gelbe Fläche) an.

Die Durchführung eines FNP-Änderungsverfahrens ist nicht erforderlich.

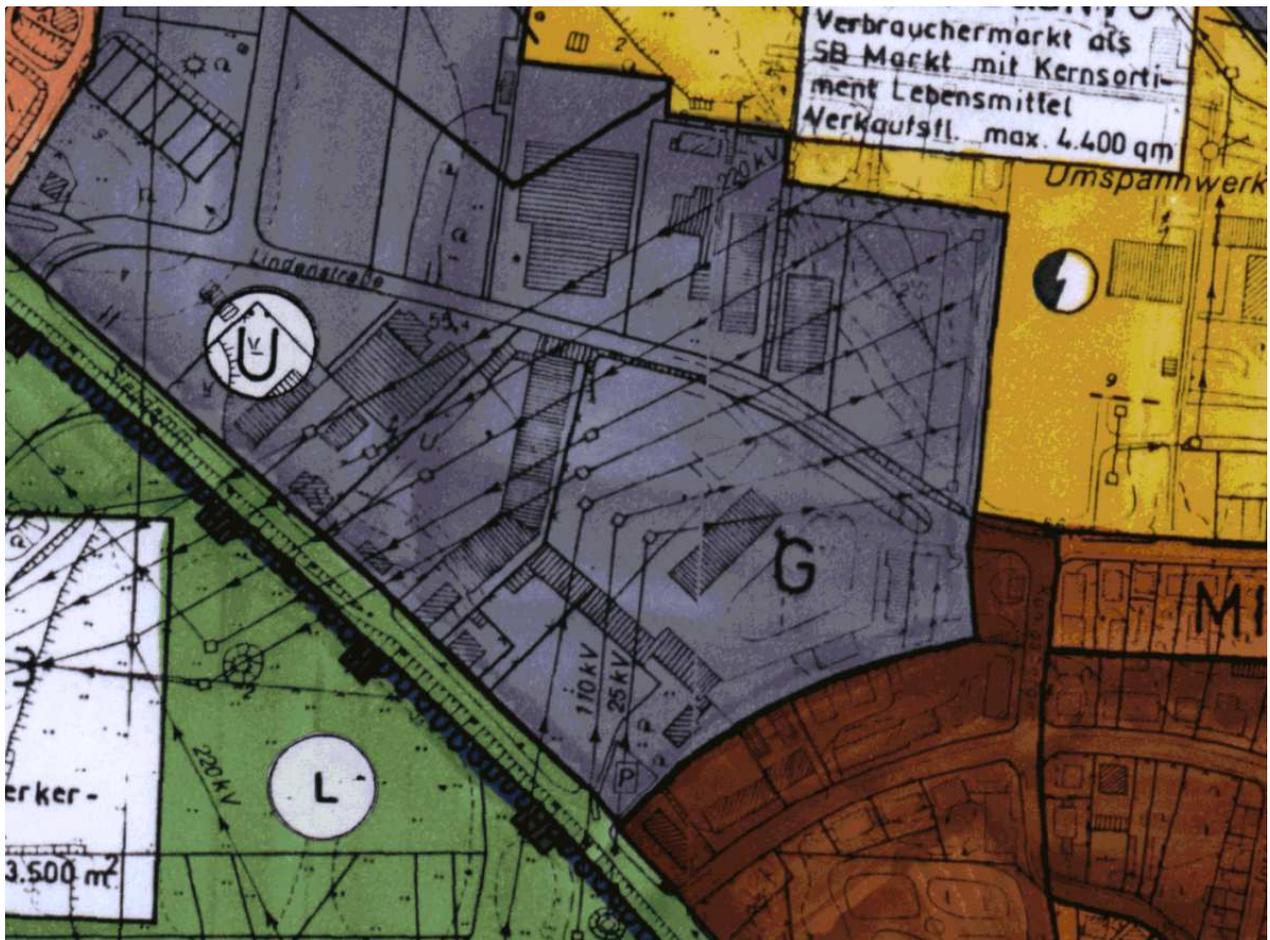


Abb.7 - Auszug aus dem FNP (ohne Maßstab)

#### 4.3 Bebauungsplan

Im Plangebiet wurde noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Die Einordnung der baulichen Nutzung richtet sich bislang nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

#### 4.4 Landschaftsplan/Schutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplanes bzw. außerhalb von Schutzgebieten gem. Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan Nr. 57/1 als Art der baulichen Nutzung

- *Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO*

festgesetzt. - Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 BauNVO entsprechend, wird im Plangebiet weiterhin Folgendes festgesetzt.

- *Im Gewerbegebiet sind zulässig*
  1. *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
  2. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
  3. *Tankstellen,*
  4. *Anlagen für sportliche Zwecke.*

Da der Gesetzgeber Bordellbetriebe den Gewerbebetrieben zuordnet, soll auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO, wonach in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen werden können, solange die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt, außerdem Folgendes geregelt werden.

- *Im Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.*

Hinsichtlich der unter § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen soll Folgendes festgelegt werden. Der Ausschluss der laut BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten erfolgt gem. der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO.

- *Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig.*
- *Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig*
  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,*

In einem Bebauungsplan können unerwünschte Betriebe bzw. Nutzungen, die im festgesetzten Gebiet eigentlich gesetzlich zulässig wären, wie im vorliegenden Fall Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Der Ausschluss oder die Einschränkung setzt jedoch eine besondere, städtebaulich zu begründende Einzelsituation voraus. Ein genereller Ausschluss unerwünschter Nutzungen im Sinne einer „Verhinderungsplanung“ ist unzulässig.

Um die genannten Nutzungen innerhalb des Plangebietes ausschließen oder begrenzen zu können, ist seitens der Stadt noch konzeptionell zu dokumentieren, in welchen anderen Gebieten sie diese Einrichtungen ggf. zulassen möchte und vor welchem städtebaulichen Hintergrund sie diese Differenzierung begründet.

## **5.2 Verkehrsflächen**

Im Plangebiet werden Teilflächen der Lindenstraße und der Straße Siegdamm gem. ihrer Nutzung als „Öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

## **6. Auswirkungen der Planung**

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

## **7. Erschließung**

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden über die Lindenstraße und die Straße Siegdamm erschlossen. Der gewerblich genutzte Bereich des Stadtteil Zange ist über die nördlich liegende Wilhelmstraße (Landesstraße L332) an das überörtliche Straßennetz angebunden.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird im ..... entwässert. Da die bisherigen Baumöglichkeiten nicht erweitert werden, sind Änderungen im Bereich der Kanalisation nicht erforderlich  
Die Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, sowie Telekommunikationsleitungen sind im Bereich der Lindenstraße und der Straße Siegdamm vorhanden.

## **9. Altlasten**

Im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises sind im Bereich des Bebauungsplangebietes Altstandorte erfasst. Die Planzeichnung und der Textteil des Bebauungsplanes enthalten nachrichtliche Eintragungen und Hinweise.

## **10. Bodenordnung und Kosten**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Stadt Siegburg entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Siegburg, ..... 2015

Kreisstadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsichtsamt