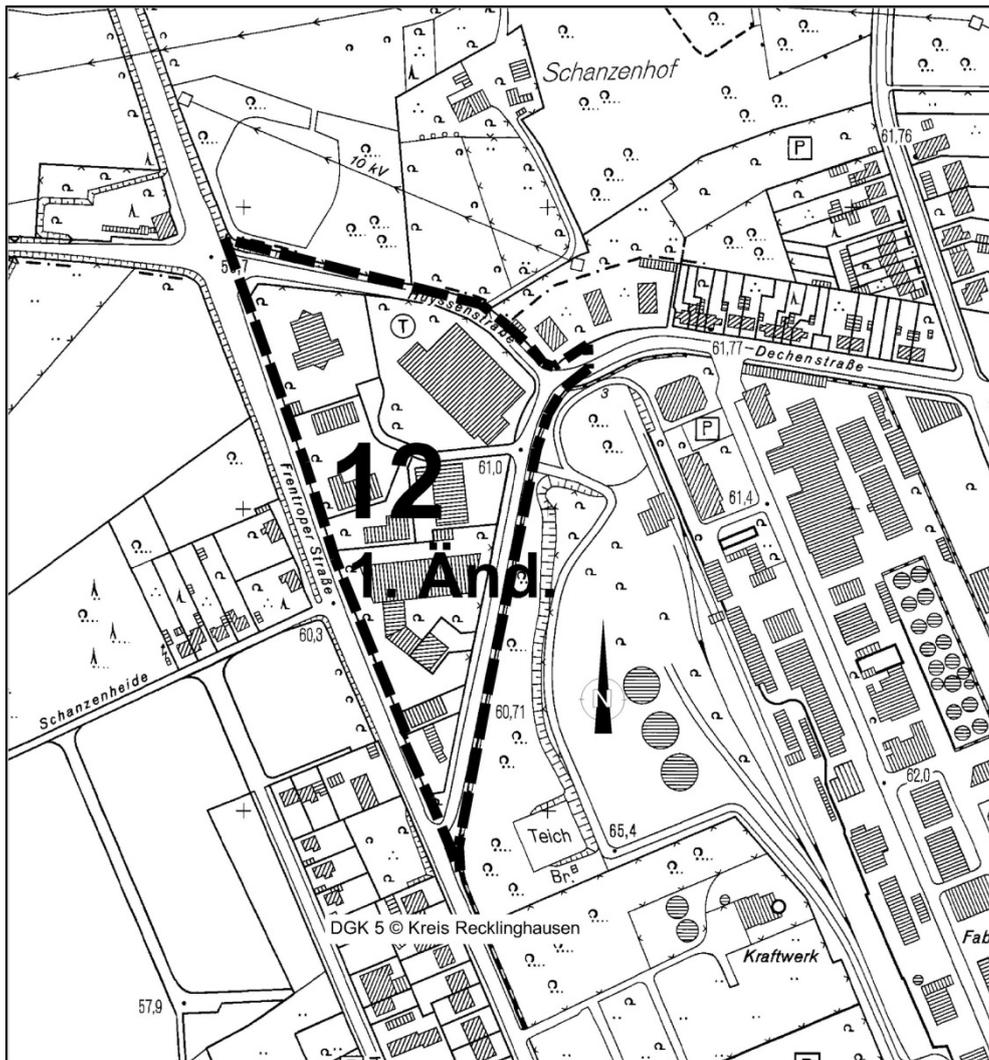


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12 - 1. Änderung

Gebiet: Gewerbepark - Schanzenhof



Stadt Gladbeck
Stadtplanungsamt

Gliederung

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Anlass der Planaufstellung
3. Abgrenzung des Plangebietes
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans
5. Vorbereitende Bauleitplanung
6. Rechtsqualität des Bebauungsplanänderungsverfahrens
7. Inhalte der Bebauungsplanänderung
8. Umweltbericht
9. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
10. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2007 (GV NRW S. 708)

2. Anlass der Planaufstellung

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hatte in seiner Sitzung am 03.04.2008 die Aufstellung zur 1. Änderung des seit dem 21.06.1991 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12, Gebiet: Gewerbepark Schanzenhof beschlossen.

Zuvor hatte die Verwaltung den Stadtplanungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 24.01.2008 darüber informiert, dass die bestehenden gewerblichen Bebauungspläne kurzfristig hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben untersucht werden.

Diese Untersuchung ergab, dass lediglich in den Bebauungsplänen Nr. 58 b, Gebiet: Krusenkamp, rechtsverbindlich seit dem 23.04.2001 sowie Nr. 120, Gebiet: Hegestraße, rechtsverbindlich seit dem 30.04.2004, ein Ausschluss von Bordellen innerhalb des jeweiligen Geltungsbereiches bzw. in wesentlichen Teilen des jeweiligen Geltungsbereiches textlich festgesetzt worden ist.

In allen anderen gewerblichen Bebauungsplänen sind demnach Bordelle als sogenannte Gewerbebetriebe aller Art bisher allgemein zulässig. Aufgrund heutiger Erkenntnisse kann die Ansiedlung von Bordellen in Gewerbegebieten jedoch mit einer Reihe negativer städtebaulicher Auswirkungen verbunden sein.

In dem Bebauungsplan Nr. 12, Gebiet: Gewerbepark Schanzenhof würde die Ansiedlung von Bordellen zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus des Gewerbestandortes und im näheren Umfeld führen (Trading-Down-Effekt) und somit der Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung bzw. der angestrebten Nutzung als Gewerbegebiet entgegenstehen.

Darüber hinaus wären Sex-Shops als Einzelhandelsbetrieb im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Die Ansiedlung derartiger Betriebe würde ebenfalls zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus des Standortes und im näheren Umfeld führen (Trading-Down-Effekt) und somit die Sicherung der gewerblichen Nutzung erschweren.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 12, Gebiet: Gewerbepark Schanzenhof im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB mit dem Ziel geändert werden,

sowohl Bordelle als auch Sex-Shops zukünftig im gesamten Gewerbegebiet auszuschließen.

3. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 - 1. Änderung - liegt im Stadtteil Zweckel.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Norden von der südlichen Grenze der Huyssenstraße,
- im Westen bzw. Südwesten von der östlichen Grenze der Frentroper Straße,
- im Osten bzw. Südosten von der westlichen Seite der Dechenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 - 1. Änderung ist identisch mit dem des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Hauptziel der Bebauungsplanänderung besteht in einer Steuerung von Bordellen im Stadtgebiet durch den Ausschluss dieser Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Ausschluss im gesamten Gewerbegebiet). Zusätzlich sollen Sex-shops im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

In dem seit dem 06.05.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Rechtsqualität des Bebauungsplanänderungsverfahrens

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, Gebiet: Gewerbepark Schanzenhof in dem baulich entwickelten Bereich beschränkt sich auf Ausschluss von Bordellen und Sex-Shops im gesamten Gewerbegebiet. Darüber hinaus werden keine weiteren Änderungen der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise oder zu sonstigen Festsetzungen vorgenommen.

Folglich werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

7. Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht ausschließlich aus einer Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

7.1 Ausschluss von Bordellen und Sex-Shops im Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet wird festgesetzt, dass Bordelle als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sowie Sex-Shops als Unterart der Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet nicht zulässig sind.

Die Einschränkung bzw. der Ausschluss dieser Nutzungen im Bebauungsplan erfolgt, da von ihnen negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen. Diese negativen städtebaulichen Auswirkungen, die z.B. in einer Beeinträchtigung der Wohnruhe in den umliegenden Wohngebieten, in einem Verdrängungsprozess anderer Gewerbezweige (Trading-Down-Effekt) und einer Beeinträchtigung des Gesamtbildes des Gewerbegebietes bestehen, sind städtebaulich nicht vertretbar.

8. Umweltbericht

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet.

9. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Unabhängig davon, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen, soweit die Planung zu Eingriffen führen kann.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden jedoch keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen bzw. vorbereitet. Demnach sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

10. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

Kosten für die Stadt Gladbeck werden durch die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht verursacht.

Aufgestellt im Planungsamt der
Stadt Gladbeck, den 26.10.2009


-Hirschheide-