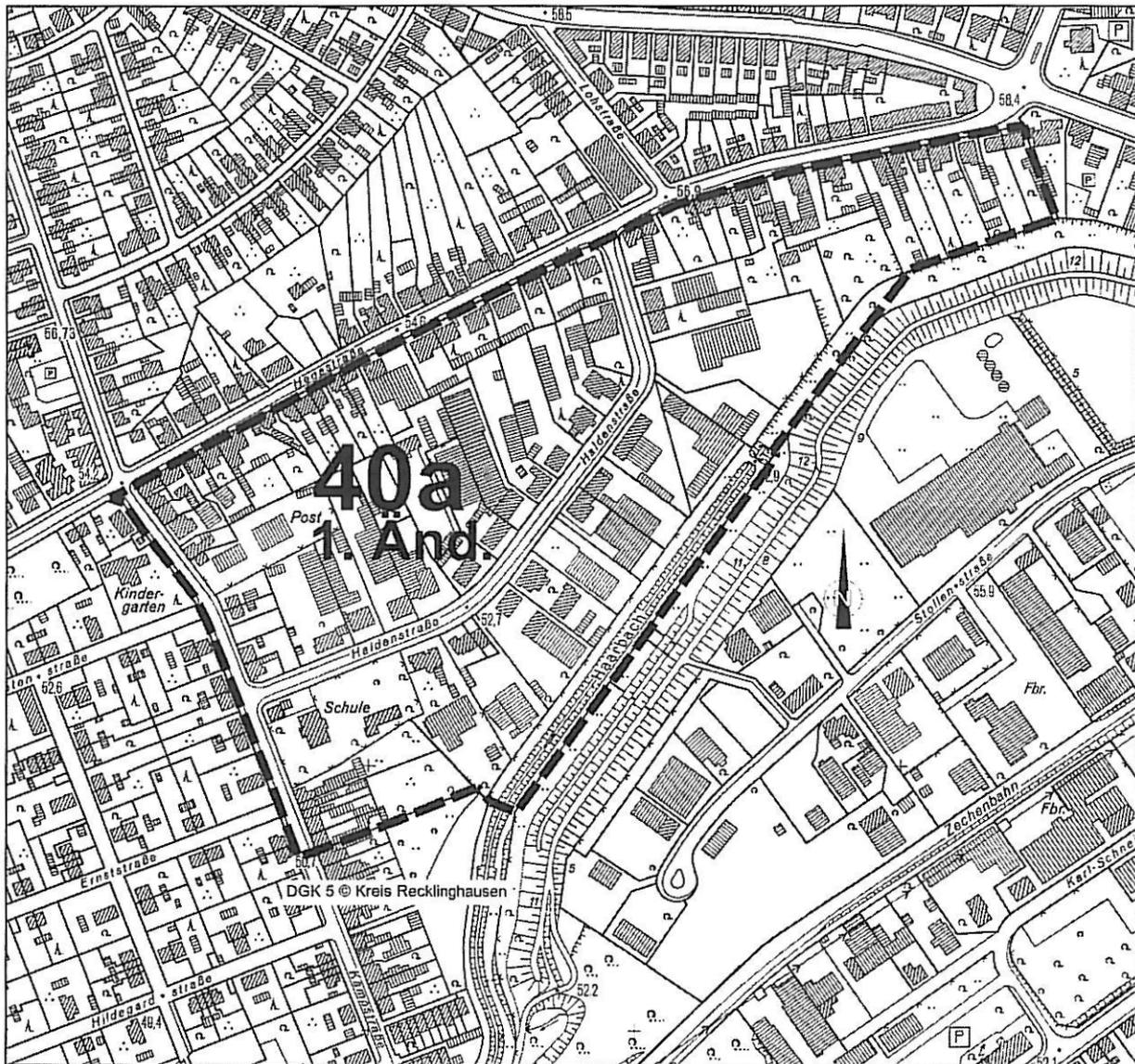


# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 40a - 1. Änderung

### Gebiet: Haldenstraße

vom 26.10.2009 zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB



## **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. Immissionsschutz
9. Umweltbericht
10. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
11. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

## **Anlagen**

## 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 29.09.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.40 a für das Gebiet Haldenstraße 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. 40a, Gebiet: Haldenstraße würde die Ansiedlung von Bordellen zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus des Gewerbebestandes und im näheren Umfeld führen (Trading-Down-Effekt) und somit der Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung bzw. der angestrebten Nutzung als Gewerbegebiet entgegenstehen.

In den übrigen Teilen des Bebauungsplanes, in denen dieser Allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Mischgebiete (MI) festsetzt sind, sind Bordelle ohnehin bereits planungsrechtlich unzulässig.

Allerdings wären Sex-Shops als Einzelhandelsbetrieb im Mischgebietallgemein zulässig. Die Ansiedlung derartiger Betriebe würde ebenfalls sowohl im Gewerbegebiet als auch im Mischgebiet zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus des Standortes (Gewerbegebiet / Mischgebiet) und im näheren Umfeld führen (Trading-Down-

Effekt) und somit die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung bzw. die angestrebte Nutzung als Mischgebiet erschweren.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 40a, Gebiet: Haldenstraße im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB mit dem Ziel geändert werden, sowohl Bordelle als auch Sex-Shops zukünftig im gesamten Gewerbe- bzw. im gesamten Mischgebiet auszuschließen.

### **3. Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40a - 1. Änderung - liegt im Stadtteil Rentfort.

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

- im Norden von der südlichen Grenze der Hegestraße,
- im Westen von der westlichen Grenze der Kampstraße,
- im Süden von der Wohnbebauung des Grundstückes Kampstr. 41 bzw. vom Haarbach,
- im Osten vom Haarbach.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40a - 1. Änderung ist identisch mit dem des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 40a.

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 gesamten Mischgebiet ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus befindet sich im Nordwesten des Plangebietes eine festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Post". Die ursprüngliche Nutzung zum Zweck der Telekommunikation ist jedoch seit längerer Zeit aufgegeben. Um das Grundstück und die bestehende gewerbliche Halle einer sinnvollen Wiedernutzung zuführen zu können, muss die bestehende Festsetzung zugunsten einer Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO geändert werden.

### **5. Vorbereitende Bauleitplanung**

In dem seit dem 06.05.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck ist das Plangebiet zum einen als Wohnbaufläche und zum anderen als gemischte Baufläche bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Bauflächen im Norden des Bebauungsplangebietes entlang der Hegestraße sind ihrer Wohnnutzung entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt. Für die südlichen gewerb-

lichen bzw. gemischten Bauflächen entlang der Haldenstraße weist der Flächennutzungsplan die o.g. gemischten bzw. gewerblichen Bauflächen aus. Das Gemeinbedarfsgrundstück, welches zukünftig Bestandteil des Mischgebietes sein soll, befindet sich im Bereich, in dem die Wohnbauflächen und die gemischten Bauflächen aneinander grenzen. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellungen enthält, ist die angestrebte bauliche Entwicklung durch die gegenwärtige Flächennutzungsplandarstellung abgedeckt.

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

## **6. Rechtsqualität des Bebauungsplanänderungsverfahrens**

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a in dem baulich entwickelten Bereich beschränkt sich auf Ausschluss von Bordellen und Sex-Shops sowie die Festsetzung eines Mischgebietes für ein Grundstück, welches bisher als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt war. Darüber hinaus werden keine Änderungen der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise oder zu sonstigen Festsetzungen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 zum einen aus einer Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum anderen aus einer Umwidmung einer nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsfläche.

### **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 im angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebiet, einer Beeinträchtigung der Ausbildungsaufgabe der angrenzenden Wilhelmschule, in einem Verdrängungsprozess anderer Gewerbebezweige (Trading-Down-Effekt) und einer Beeinträchtigung des Gesamtbildes des Gewerbegebietes bestehen, sind städtebaulich nicht vertretbar.

### **7.2 Ausschluss von Sex-Shops im Mischgebiet**

Weiterhin werden analog zu den Beschränkungen im Gewerbegebiet auch im Mischgebiet Sex-Shops aus den o.g. städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Die im Gewerbegebiet explizit ausgeschlossenen Bordelle sind ohnehin im Mischgebiet grundsätzlich nicht zulässig, da sie nicht als Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angesehen werden können.

### **7.3 Festsetzung eines Mischgebietes anstelle einer Gemeinbedarfsfläche**

Da die bisher festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Post" nicht mehr für Zwecke der Telekommunikation benötigt wird, soll diese zukünftig für andere gewerbliche Zwecke zur Verfügung stehen. Aufgrund der übrigen Mischgebietsstruktur des Baugebietes in diesem Teilbereich des Bebauungsplangebietes sowie aufgrund der bestehenden Wohnbebauung entlang der Hegestraße im Norden sowie an der Kampstraße im Süden des betreffenden Grundstücks, kommt hier lediglich die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in Betracht. Folglich soll die Fläche zukünftig ebenfalls als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden. Dies entspricht der bisherigen Gliederung des Bebauungsplangebietes, bei der ausgehend von der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Norden, über ein Mischgebiet (MI), bis hin zur Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) im Süden des Plangebietes, die Nutzungen gestaffelt werden.

Im Hinblick auf die angestrebte gewerbliche Nutzung der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse der Fa. SIC Brandschutz GmbH. Bei der Fa. SIC Brandschutz GmbH handelt es sich um einen Planungs- und Installationsbetrieb für Brandschutzkomponenten. Die einzelnen Einbaukomponenten sollen am Standort nur gelagert aber nicht produziert werden.

Zum Nachweis, dass es sich bei der Fa. SIC um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb handelt, der im geplanten Mischgebiet zulässig wäre, wurde ein entsprechendes Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben (siehe Kapitel 8).

Außer der Art der baulichen Nutzung soll auf dem ehemaligen Gemeinbedarfsgrundstück auch das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die MI-Festsetzung angepasst werden. Zu diesem Zweck wird die GRZ von bisher 0,4 auf das zulässige Maß von 0,6 und die GFZ von 0,8 auf das zulässige Maß von 1,2 erhöht. Dadurch soll einer angemessenen geplanten gewerblichen Nutzung des Grundstückes Rechnung getragen werden.

Die übrigen Festsetzungen zur Geschossigkeit (2 Vollgeschosse), zur Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe 7,0 m) und zur offenen Bauweise werden beibehalten.

## **8. Immissionsschutz**

Die Fa. SIC Brandschutz GmbH plant, den Betrieb vom derzeitigen Standort in Essen an die Kampstraße zu verlegen. Für das betreffende Grundstück soll der geänderte Bebauungsplan zukünftig ein Mischgebiet (MI) festsetzen.

Die Zulässigkeit des Betriebes soll u.a. durch eine Lärmprognose des TÜV Nord nachgewiesen werden. Aufgabe des Gutachtens ist es daher, die Geräuschimmissionen des Betriebs am geplanten Standort zu prognostizieren und nach TA Lärm zu beurteilen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an den relevanten Immissionspunkten der umliegenden Wohnbebauung (WA) die Immissionsrichtwerte zum Teil deutlich unterschritten werden. Eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung an der Hegestraße und Kampstraße kann durch die Ausweisung eines Mischgebietes bzw. durch die konkrete Ansiedlung der Fa. SIC Brandschutz GmbH ausgeschlossen werden.

## **9. Umweltbericht**

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

## **10. 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.

## **11. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt**

Kosten werden durch die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a nicht verursacht.

Gladbeck, den 26.10.2009

  
-Hirschheide-

Anlagen:

1. Gutachten zu Geräuschimmissionen der Fa. SIC am geplanten Standort an der Kampstraße in Gladbeck, TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, 45141 Essen