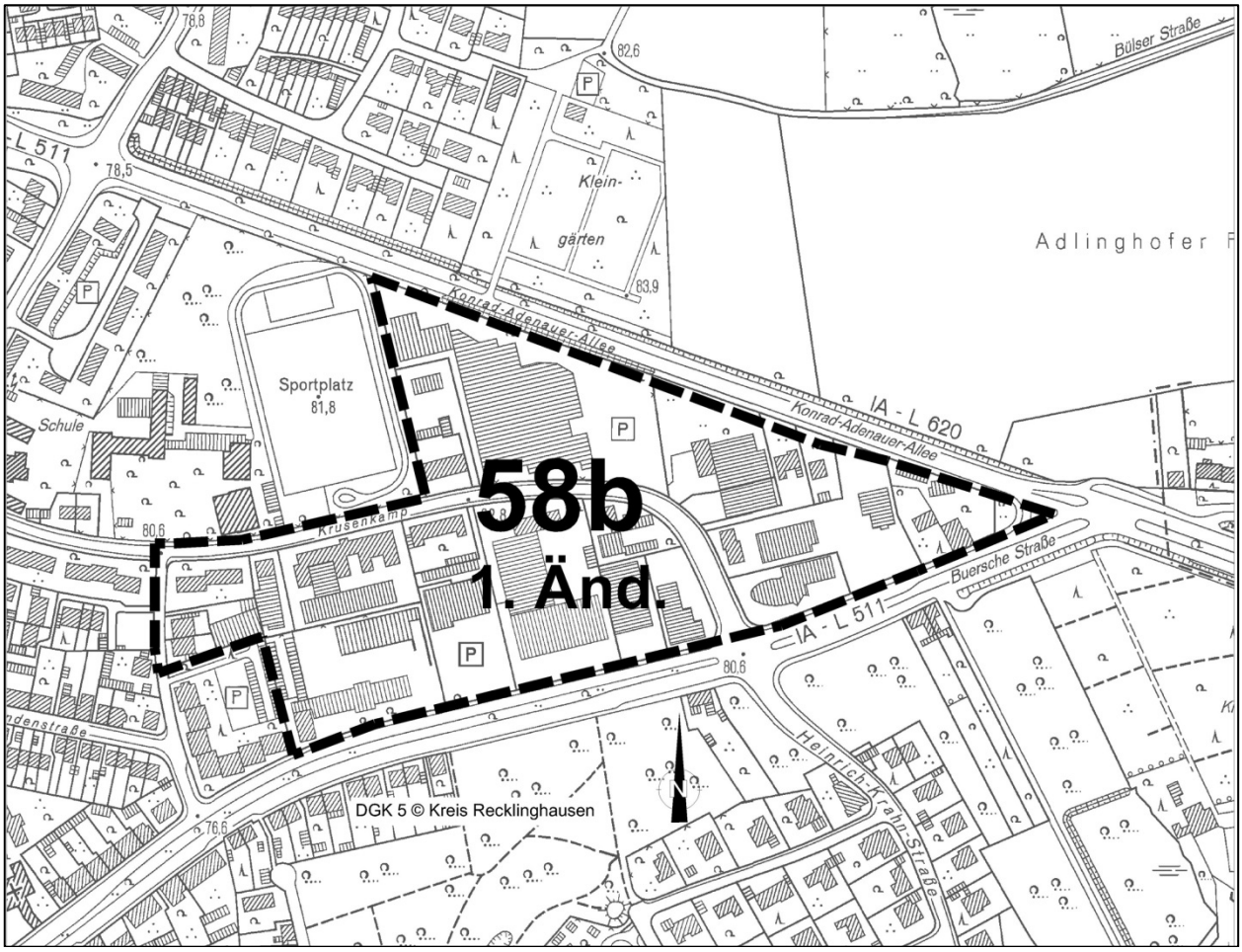
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 58b - 1. Änderung

Gebiet: Krusenkamp

Vom 22.12.2009 zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB



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 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBI. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBI. 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 23.04.2001 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 58 b, Gebiet: Krusenkamp 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 im Bebauungsplan Nr. 120, Gebiet: Hegestraße, rechtsverbindlich seit dem 30.04.2004, ein Ausschluss innerhalb des gesamten Geltungsbereiches textlich festgesetzt worden ist. In dem Bebauungsplan Nr. 58 b, Gebiet: Krusenkamp, sind dagegen Bordelle nur in Teilen des Geltungsbereiches ausgeschlossen worden. In dem verbleibenden Teil des Gewerbegebietes sind demnach Bordelle als sogenannte Gewerbebetriebe aller Art bisher allgemein zulässig. Bekanntermaßen kann die Ansiedlung von Bordellen in Gewerbegebieten jedoch mit einer Reihe negativer städtebaulicher Auswirkungen verbunden sein.

Daher sollen in dem Bebauungsplan Nr. 58 b Gebiet: Krusenkamp zukünftig im gesamten Geltungsbereich Bordelle ausgeschlossen werden. Ursächlich dafür ist, dass die Ansiedlung von Bordellen auch in dem Teilbereich, in dem diese bisher zulässig war, zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus des Gewerbestandortes und im näheren Umfeld führen würde (Trading-Down-Effekt). Dies würde der Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung bzw. der angestrebten Nutzung als Gewerbegebiet entgegenstehen.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 58 b, Gebiet: Krusenkamp im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB mit dem Ziel geändert werden, Bordelle zukünftig im gesamten Gewerbegebiet auszuschließen.

3. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 b - 1. Änderung - liegt im östlichen Stadtgebiet nahe der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen. Es wird umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, Wald- und Grünflächen im Norden und Süden, Wohngebieten im Westen bzw. Südwesten sowie Gemeinbedarfs- undGrünflächen im Nordwesten.

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

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Krusenkamps und durch die östliche Grenze des Sportplatzes (Flurstück 269, Flur 30),
- im Nordosten bzw. Osten durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Konrad-Adenauer-AIlee und den Einmündungsbereich Buersche Straße / Konrad-Adenauer -Allee,
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Buerschen Straße,
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Ahornstraße und die östliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 58 a, 4. Änderung, Gebiet: Buersche Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 b - 1. Änderung ist identisch mit dem des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 58 b.
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).

5. Vorbereitende Bauleitplanung

In dem seit dem 06.05.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck ist das Plangebiet fast ausnahmslos als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich im äußersten Westen bzw. Nordwesten ist eine kleine Teilfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Der Bebauungsplan ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Rechtsqualität des Bebauungsplanänderungsverfahrens

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 b, Gebiet: Krusenkamp in dem baulich entwickelten Bereich beschränkt sich auf den Ausschluss von Bordellen im gesamten Gewerbegebiet. Da diese bisher bereits im GE 1 bis GE 6 gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten Teil des Gewerbegebietes ausgeschlossen waren, ist eine Änderung lediglich für das Teilgewerbegebiet GE 7 erforderlich. 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 im gesamten Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 7)

Für das gesamte Gewerbegebiet (bisher lediglich GE 1 bis GE 6) wird festgesetzt, dass Bordelle als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art nunmehr im GE 1 bis GE 7 gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig sind.

Die Einschränkung bzw. der Ausschluss dieser Nutzung im Bebauungsplan erfolgt, da von ihr negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen. Diese negativen städtebaulichen Auswirkungen, die z.B. in einer Beeinträchtigung der Wohnruhe in den umliegenden Wohngebieten, einer Beeinträchtigung der Ausbildungsaufgabe der angrenzenden Elsa-Brändström-Schule, 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 Ausgleichbewertung

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. 58 b nicht verursacht.

Aufgestellt im Planungsamt der
Stadt Gladbeck, den 22.12.2009

-Hirschheide-