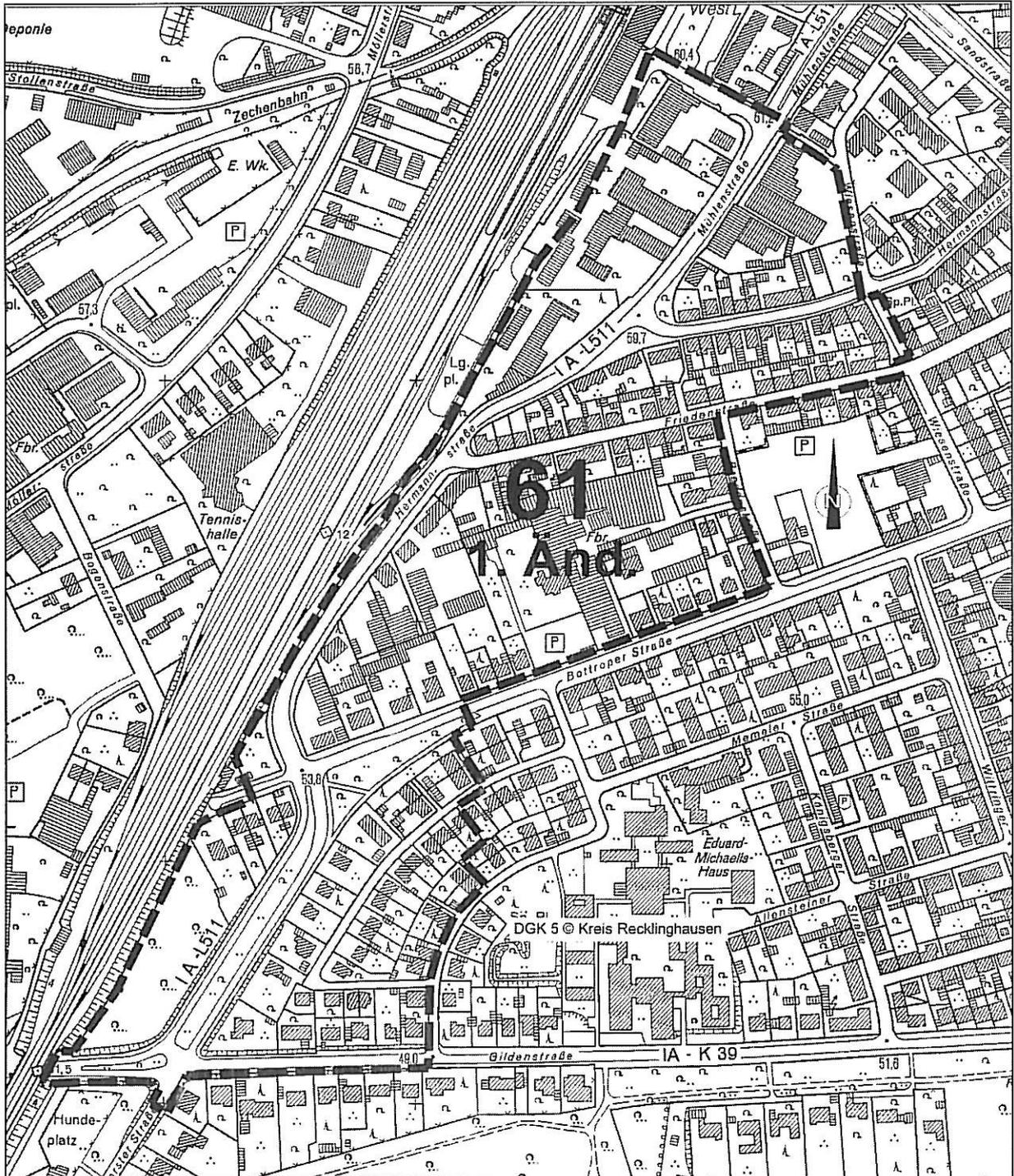


# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 - 1. Änderung Gebiet: Mühlenstraße

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 (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 07.08.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 61 für das Gebiet Mühlenstraße 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. 61, Gebiet: Mühlenstraße 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.

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

Allerdings wären Sex-Shops als Einzelhandelsbetrieb sowohl im Gewerbegebiet als auch im Mischgebiet allgemein zulässig. Die Ansiedlung derartiger Betriebe würde ebenfalls sowohl im Gewerbegebiet als auch im Mischgebiet zu einem unerwünschten

Absinken des Niveaus des Standortes und im näheren Umfeld führen (Trading- Down-Effekt) und somit die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung bzw. die Sicherung der bestehenden Nutzung als Mischgebiet erschweren.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 61, Gebiet: Mühlenstraße 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. 61 - 1. Änderung liegt nahe des Stadtzentrums.

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

- im Norden von der Hansemann- und Wiesenstraße,
- im Westen von der Betriebsfläche der Deutschen Bundesbahn,
- im Süden von der Gildenstraße,
- im Osten von der Ortelsburger- und Breddestraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 - 1. Änderung ist identisch mit dem des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 61.

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.

### **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 Süden des Bebauungsplangebietes zwischen Bottroper Str. und Gildenstraße sind ihrer Wohnnutzung entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt. Für die nördlichen gewerblichen bzw. gemischten Bauflächen zwischen der Bottroper Str. und der Betriebsfläche der Deutschen Bahn weist der Flächennutzungsplan die o.g. gemischten bzw. gewerblichen Bauflächen aus.

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

## **6. Rechtsqualität des Bebauungsplanänderungsverfahrens**

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, Gebiet: Mühlenstraße in dem baulich entwickelten Bereich beschränkt sich auf Ausschluss von Bordellen und Sex-Shops im gesamten Gewerbegebiet bzw. im Mischgebiet. 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 im angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebiet, einer Beeinträchtigung der Wohnruhe im angrenzenden Eduard-Michaelis-Haus, in einem Verdrängungsprozess anderer Gewerbebezüge (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.

## **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. 61 nicht verursacht.

Aufgestellt im Planungsamt der  
Stadt Gladbeck, den 22.12.2009

  
-Hirschheide-