

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbourat Tum	04.03.2010	
Rat	Ratsherr vorm Walde	25.03.2010	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 62b, 1. Änderung

Gebiet: Gewerbepark Wiesenbusch

hier: I. Beschlussfassung über Anregungen

II. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Die Verwaltung hatte 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 von Bordellen im gesamten Geltungsbereiches sowie im Bebauungsplan Nr. 58 b, Gebiet: Krusenkamp, rechtsverbindlich seit dem 23.04.2001, in wesentlichen Teilen des 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 verschiedenen gewerblichen Bebauungsplangebieten würde die Ansiedlung von Bordellen zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus des Gewerbebestandes bzw. des näheren Umfeldes führen (Trading-Down-Effekt) und somit der Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung bzw. der angestrebten Nutzung als Gewerbegebiet entgegenstehen.

Aus diesem Grund hat der Planungs- und Bauausschuss beschlossen, die betreffenden Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB mit dem Ziel zu ändern, Bordelle zukünftig im gesamten Geltungsbereich auszuschließen.

Mitzeichnungen					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordneter	Stadtbourat:	Rechtsamt:
Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:
_____	_____	_____	_____	_____	_____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Außer diesen Bebauungsplänen, die einer derartigen Änderung zugeführt werden sollen, bestehen wenige gewerbliche Bebauungspläne, die nicht Bestandteil der eingeleiteten Änderungsverfahren sind. In diesen Bebauungsplänen besteht entweder bereits ein Bordellbetrieb und / oder eine (weitere) Ansiedlung ginge aufgrund der Umstände des Einzelfalls nicht zwangsläufig mit den geschilderten negativen städtebaulichen Auswirkungen einher. Dies umfasst die Bebauungspläne Nr. 41, Gebiet: Gewerbegebiet Hornstraße, Nr. 62, Gebiet: Hege-, Hornstraße inkl. der 1. und 2. Änderung, Nr. 62 a, Gebiet: Am Wiesenbusch und Nr. 76, Gebiet: Möllerhalde inkl. der 1. Änderung.

Die vorgenommene Auswahl der zu ändernden Bebauungspläne verfolgt das Ziel, die Ansiedlung von Bordellen innerhalb des Stadtgebietes zu steuern und auf die wenigen Bereiche zu konzentrieren, in denen eine Ansiedlung städtebaulich vertretbar erscheint.

Der Planungs- und Bauausschuss hat darauf hin in seiner Sitzung am 03.04.2008 die Aufstellung der 1. Änderung des seit dem 12.05.1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 62b, Gebiet: Gewerbegebiet Wiesenbusch, beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Ziel der Bebauungsplanänderung besteht in einer Steuerung von Bordellen im Stadtgebiet durch den Ausschluss dieser Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62b (Ausschluss im gesamten Gewerbegebiet).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist in der Zeit vom 25.9.2008 bis 03.11.2008 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden von der Propylenpipeline Ruhr GmbH & Co. KG (PRG) und von der Gelsenwasser AG Anregungen bzw. Hinweise vorgebracht.

Der Bebauungsplan Nr. 62b, 1. Änderung, Gebiet: Gewerbegebiet Wiesenbusch, lag einschließlich der Begründung vom 27.07.2009 bis 27.08.2009 öffentlich aus. Während der Offenlage wurde von der Gelsenwasser AG auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 10.10.2008 verwiesen. Darüber hinaus wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Vor dem Satzungsbeschluss ist über die folgend aufgeführten Anregungen der Propylenpipeline Ruhr GmbH & Co. KG (PRG) und der Gelsenwasser AG aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. aus der öffentlichen Auslegung zu beraten und zu entscheiden. Die Schreiben sind dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

1. Propylenpipeline Ruhr GmbH & Co. KG (PRG)

Schreiben vom 01.10.2008

Anregung:

Die PRG weist auf die mit Planfeststellungsbeschluss des RP Münster vom 30.11.2006 genehmigte und z.Z. in Bau befindliche Fernleitung hin. Es wird daher angeregt, die Fernleitung inkl. eines 6,0 m breiten Schutzstreifens im Bebauungsplan auszuweisen.

Prüfung der Anregung:

Die Anregung der Propylenpipeline Ruhr GmbH & Co. KG bezieht sich nicht auf den Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus ist die angesprochene Leitung bereits im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens genehmigt und rechtlich gesichert. Die angeregte zusätzliche Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan, wodurch entsprechende Rechte begründet und planungsrechtlich gesichert werden könnten, ist somit nicht mehr erforderlich.

Ergebnis:

Die Anregung ist städtebaulich nicht begründet. Die Sicherung der Leitung ist anderweitig gegeben. Daher soll der Anregung der PRG nicht gefolgt werden.

2. Gelsenwasser AG

Schreiben vom 10.10.2008 und 28.07.2009

Anregung:

Die Gelsenwasser AG weist auf zwei bestehende Wasserleitungen DN 1000 hin, die das Plangebiet im Norden tangieren. Die Wasserleitungen sind nach Auskunft der Gelsenwasser AG durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert.

Es wird angeregt, für die bestehende Leitung incl. Schutzstreifen im Bebauungsplan ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen.

Prüfung der Anregung:

Die Anregung der Gelsenwasser AG bezieht sich nicht auf den Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus ist die angesprochene Leitung bereits mit Hilfe einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Die angeregte zusätzliche Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan, wodurch entsprechende Rechte begründet und planungsrechtlich gesichert werden könnten, ist somit nicht mehr erforderlich.

Ergebnis:

Die Anregung ist städtebaulich nicht begründet. Die Sicherung der Leitung ist anderweitig gegeben. Daher soll der Anregung der Gelsenwasser AG nicht gefolgt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung

nicht zur Verfügung

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 62b, 1. Änderung besteht aus drei Blättern zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62b, 1. Änderung ist auf den Blättern „zeichnerische Festsetzungen“ mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Gladbeck in Kraft.

Der Bürgermeister

Ulrich Roland

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: