

# **Begründung**

**zur**

## **4. Änderung des Bebauungsplanes**

### **„Vor dem Gülser Weg, 2. Teilabschnitt“**

**Ortsgemeinde Bassenheim**

**Verbandsgemeinde Weißenthurm**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

## Gliederung

1. **Planungssituation; Ziel und Zweck der Änderungsplanung**
2. **Auswirkungen der Änderungsplanung**
3. **Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
4. **Umweltschutz**
5. **Verfahrensablauf**

### 1. Planungssituation; Ziel und Zweck der Änderungsplanung

Der Ortsgemeinderat von Bassenheim hat in seiner Sitzung am 04.04.2013 die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Gülser Weg, 2. Teilabschnitt“ beschlossen.

Anlass für diese Planänderung war eine Bauvoranfrage für ein Objekt im Bereich des Bebauungsplanes „Vor dem Gülser Weg, 1. Teilabschnitt“, mit der die Errichtung eines Bordells mit 10-12 Zimmern zur Vermietung an Prostituierte beantragt wurde.

Die Bebauungsplangebiete „Vor dem Gülser Weg, 1. Teilabschnitt“ und „Vor dem Gülser Weg, 2. Teilabschnitt“ grenzen unmittelbar aneinander und sind als Gesamteinheit zu betrachten.

Die Gründe, die für den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und vergleichbaren Nutzungen, in der der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, im 1. Teilabschnitt herangezogen wurden, sind auch bei der vorliegenden Änderungsplanung zu nennen.

Der Bebauungsplan „Vor dem Gülser Weg, 2. Teilabschnitt“ weist als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

Ein Bordell ist in einem Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Eine Nutzung, wie sie für den Bereich des 1. Teilabschnittes beantragt wurde, ist im Bebauungsplan „Vor dem Gülser Weg, 2. Teilabschnitt“ bisher nicht ausdrücklich ausgeschlossen.

Da diese Nutzungen und auch Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht gewünscht sind, werden mit der vorliegenden Änderung Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, gem. § 1 Absatz 5 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die unmittelbar aneinander grenzenden Bebauungsplangebiete „Vor dem Gülser Weg, 1. Teilabschnitt“ und „Vor dem Gülser Weg, 2. Teilabschnitt“ sind geprägt von Betrieben, die in einem Gewerbegebiet gem. § 8 Absatz 2 BauNVO (bzw. im 1. Teilabschnitt auch in einem Industriegebiet gem. § 9 Absatz 2 BauNVO) regelzulässig sind (u.a. KFZ-Werkstatt, Buchbinderei, Druckerei, Backwarenfabrik, Lagerhalle für Gerüstmaterial, Büro- und Verwaltungsgebäude).

Schon die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte, eines Bordells oder einer vergleichbaren Nutzung, in der der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, könnte den Gebietscharakter nachteilig verändern und die Ansiedlung herkömmlicher, städtebaulich erwünschter, Gewerbebetriebe (bzw. Industriebetriebe) in diesen Bereich unattraktiv machen.

Künftig würde eine hochwertige Vermietung oder ein Verkauf in Kenntnis eines benachbarten Bordells zumindest erschwert, da das Umfeld bei der Standortentscheidung entsprechender Interessenten eine wichtige Rolle spielt.

Da Anlagen wie Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe oftmals in der Lage sind höhere Miet- und Kaufpreise zu zahlen, wäre eine Verzerrung des Boden- und Mietgefüges ebenso wie ein massiver Verdrängungsdruck auf kleinere Betriebe zu erwarten.

Negative Auswirkungen im Sinne des „Trading-Down-Effekts“ (zunehmende Leerstände, Imageverfall des Standortes) würden zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung des Gebietes führen.

Der städtebaulich unerwünschte "Trading-Down-Effekt" wird unter anderem durch eine Konkurrenzsituation zwischen den auszuschließenden Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie "normalen" Gewerbebetrieben (handwerkliche Betriebe und Betriebe, die dem produzierenden Gewerbe angehören) mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst, denn der Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft.

Um die dargelegte städtebauliche Fehlentwicklung des Bebauungsplangebietes „Vor dem Gülser Weg, 2. Teilabschnitt“ in Bassenheim zu vermeiden und die dafür notwendige

Rechtssicherheit herzustellen, sollen die Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Vor dem Gülser Weg, 2. Teilabschnitt“ in der Hinsicht geändert werden, dass Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Die vorliegende Änderungsplanung ist ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung der funktionalen und städtebaulichen Ziele sowie zur Erhaltung des Gebietscharakters.

## **2. Auswirkungen der Änderungsplanung**

➤ Neben den geplanten Änderungen ergeben sich durch dieses Verfahren keine weiteren Auswirkungen.

➤ Durch diese Planänderung werden keine sonstigen öffentlichen Belange negativ betroffen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar.

➤ Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht insgesamt den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB.

➤ Diese Planänderung verursacht für die Grundstückseigentümer keine zusätzlichen Kosten.

## **3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die vorliegende Änderung ist nicht erkennbar. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, sodass keine nachteiligen Folgen für den Natur- und Landschaftshaushalt entstehen.

Sämtliche Änderungsinhalte sind mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

## **4. Umweltschutz**

Da es sich vorliegend um eine vereinfachte Planänderung handelt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von

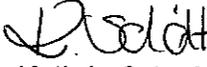
- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen, sowie von
- einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## 5. Verfahrensablauf

Da durch die vorliegende Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, hat der Ortsgemeinderat Bassenheim am 04.04.2013 beschlossen, ein vereinfachtes Planänderungsverfahren gemäß § 13 BauGB mit folgendem Ablauf durchzuführen:

- a) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ist durch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen für die Dauer von einer Woche bei der Verbandsgemeindeverwaltung erfolgt (22.04.2013 bis 26.04.2013).
- b) Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
- c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Offenlegungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ermöglicht (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- d) Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb der Offenlegungsfrist (29.05.2013 bis 28.06.2013) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Weiterhin wurde im vereinfachten Verfahren von den umweltbezogenen Bestimmungen (Umweltprüfung/Überwachung) gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

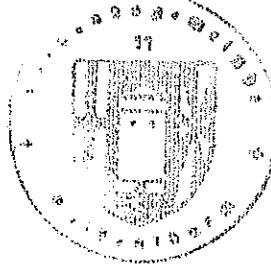
Aufgestellt:  
Verbandsgemeindeverwaltung  
W e i ß e n t h u r m  
Teilbereich 4.1 – Bauleitplanung –  
Im Auftrag:  
  
Kathrin Schmidt

**Offenlage:**

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2013 bis 28.06.2013 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 01.07.2013

Verbandsgemeindeverwaltung  
W e i ß e n t h u r m  
Teilbereich 4.1 – Bauleitplanung –  
Im Auftrag:



*K. Schmidt*  
Kathrin Schmidt

**Satzungsbeschluss:**

Der Rat der Ortsgemeinde Bassenheim hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 22.08.2013 beschlossen.

Bassenheim, 23.08.2013



Ortsgemeinde Bassenheim

*Häfner*  
(Häfner)  
Ortsbürgermeister