

Begründung

zur

3. Änderung des Bebauungsplanes

„Oberster Hofacker, 1. Abschnitt“

Ortsgemeinde Urmitz

Verbandsgemeinde Weißenthurm

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Satzungsexemplar

Gliederung

- 1. Planungssituation, Ziel und Zweck der Änderungsplanung**
 - 1.1. Ausschluss von Bordellbetrieben und vergleichbaren Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird
 - 1.2. Ausschluss von Internet-Cafés
 - 1.3. Ausschluss von Vergnügungsstätten
 - 1.4. Gesamtbeurteilung

- 2. Auswirkungen der Änderungsplanung**

- 3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

- 4. Umweltschutz**

- 5. Verfahrensablauf**

1. Planungssituation; Ziel und Zweck der Änderungsplanung

1.1. Ausschluss von Bordellbetrieben und vergleichbaren Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird

Der Bebauungsplan „Oberster Hofacker, 1. Abschnitt“ setzt für seinen Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO fest.

Da es sich bei Bordellen und vergleichbaren Einrichtungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, nicht um Vergnügungsstätten im Sinne des Städtebaurechts, sondern um Gewerbebetriebe handelt (siehe auch Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 23.03.2012, Az.: 5 S 3239/11), sind im vorliegenden Plangebiet Bordelle gem. Textziffer 1.1 des Bebauungsplanes „Oberster Hofacker, 1. Abschnitt - 2. Änderung“ i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 der BauNVO regelzulässig.

Bordelle und bordellartige Betriebe wirken in Gewerbegebieten als Fremdkörper und verdrängen städtebaulich erwünschte Nutzungen, insbesondere durch höhere Mietpreise und ihre negative Ausstrahlungswirkung.

Schon durch die Ansiedlung einer der o.g. Einrichtungen würde sich der Gebietscharakter im Bebauungsplangebiet „Oberster Hofacker, 1. Abschnitt“ nachteilig verändern.

Negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down-Effekts“ (Imageverfall des Standorts bzw. des Standortumfeldes, Absinken des Mietniveaus, zunehmende Leerstände, Nutzungskonflikte) 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 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. Eine hochwertige Vermietung oder ein Verkauf von Grundstücken, Gebäuden oder Räumen wären in Kenntnis eines benachbarten Bordells erschwert, wenn nicht sogar unmöglich, da das Umfeld bei entsprechenden Betrieben ein wichtiger Standortfaktor ist. Insofern können in Gewerbegebieten Nutzungskonflikte und Flächenverknappungen entstehen, da sich insbesondere kleinere und mittlere Betriebe das durch die Bordelle hervorgerufene hohe Preisniveau nicht leisten können.

Eine weitere Folgewirkung von Bordellen und bordellartigen Betrieben ist ein Nachlassen der städtebaulichen Qualität des Standortumfeldes durch mögliche Beeinträchtigungen in Form von Lärmemissionen und Verschmutzungen, die durch die Besucher der Bordelleinrichtungen bzw. der vergleichbaren Nutzungen hervorgerufen werden können.

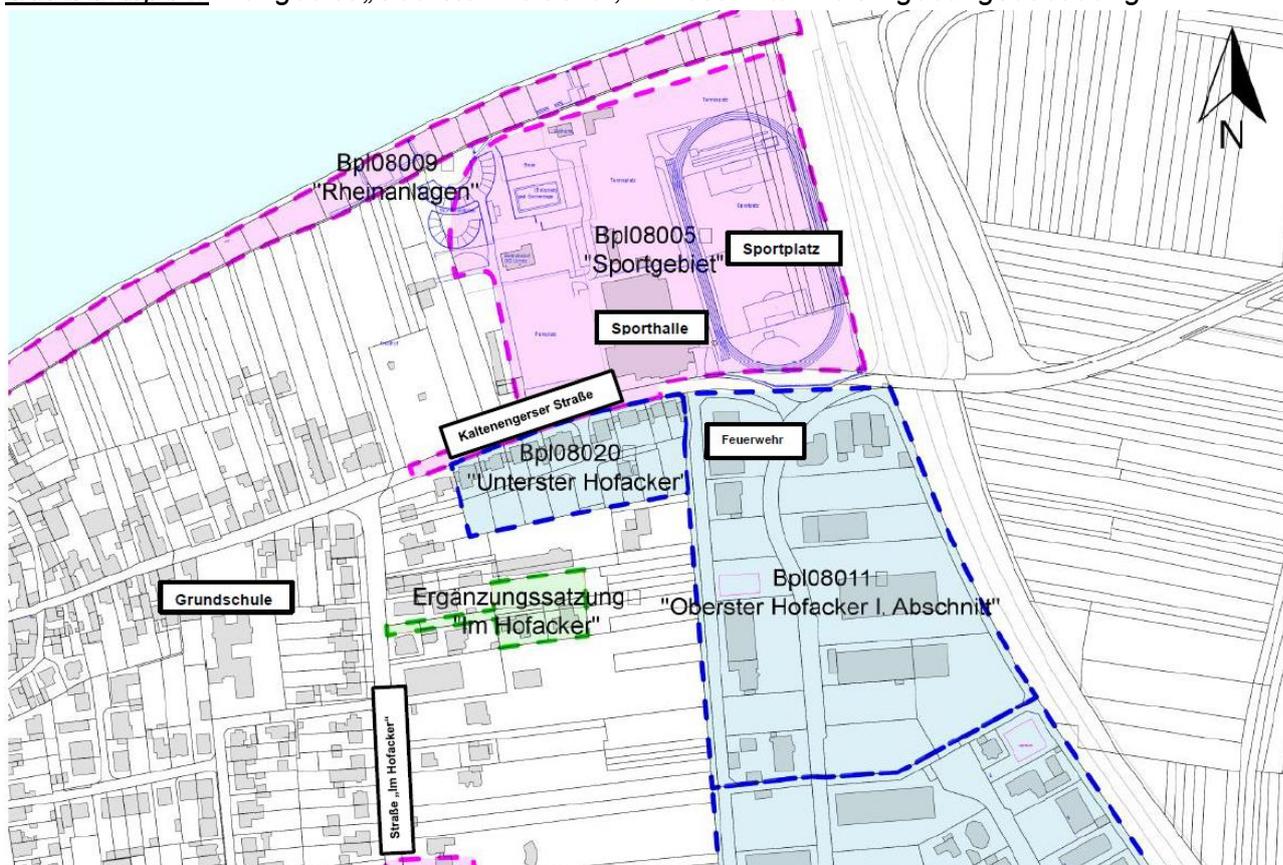
Darüber hinaus kann durch eine Häufung von Bordellen und bordellartigen Einrichtungen der Gebietscharakter gefährdet werden. Es ist möglich, dass angrenzende Wohnnutzungen verdrängt oder gestört werden. Es kann zu Konflikten mit Anwohnern und öffentlichen Einrichtungen kommen.

Im Plangebiet „Oberster Hofacker, 1. Abschnitt“ selbst ist die Feuerwache der Ortsgemeinde (Löschzug Urmitz/Rhein) angesiedelt.

Das Gewerbegebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Sportanlagen (Sportplatz und Sporthalle) der Ortsgemeinde.

Westlich an das Gewerbegebiet grenzt das Bebauungsplangebiet „Unterster Hofacker“, welches die Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festsetzt, an. Des Weiteren grenzt die Wohnbebauung an der „Kaltenengerser Straße“ und an der Straße „Im Hofacker“ an. Die Grundschule, in der wochentags auch der Kinder- und Jugendtreff stattfindet, befindet sich ca. 280 m westlich des Bebauungsplangebietes.

Übersichtsplan: Plangebiet „Oberster Hofacker, 1. Abschnitt“ mit Umgebungsbebauung



Quelle: SAGis web, VGV Weißenthurm

(Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung)

Legende zum Übersichtsplan:

Blau umrandete Bereiche:

rechtsverbindliche Bebauungspläne

Lila umrandete Bereiche:

nicht ausgefertigte Bebauungspläne

Grün umrandeter Bereich:

Innenbereichssatzung

Um die zuvor erläuterte städtebaulich nachteilige Entwicklung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberster Hofacker, 1. Abschnitt“ zu vermeiden und die dafür notwendige Rechtssicherheit herzustellen, hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 21.11.2019 beschlossen, Bordelle und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen und Ähnliches), im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes auszuschließen und die Festsetzungen entsprechend zu ändern.

1.2. Ausschluss von Internet-Cafés

In der Rechtsprechung ist bis heute nicht abschließend geklärt, ob Internet-Cafés als Vergnügungsstätte (z.B. Spielhalle) oder als Gewerbebetrieb einzuordnen sind.

Aus einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.03.2005 (BVerwG 6 C 11.04) ist zu entnehmen, dass ein Internet-Café als Spielhalle und somit Vergnügungsstätte zu werten ist, wenn die Gesamtumstände darauf schließen lassen, dass die Betriebsräume hauptsächlich dem Spielzweck dienen und die anderweitige Nutzung der Computer (z.B. Internetnutzung, Geschäftsanwendungen) dahinter zurücktritt.

Laut Rechtsauffassung der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz handelt es sich bei einem Internet-Café nicht mehr um eine Vergnügungsstätte (z.B. Spielhalle), wenn in einem konkreten Bauantragsverfahren aus der Betriebsbeschreibung zu entnehmen ist, dass die Computer so eingerichtet werden, dass diese für Spielzwecke nicht verwendet werden können. In diesem Falle wäre das Internet-Café als Gewerbebetrieb zulässig.

Bei einem Internet-Café, welches nicht den Charakter einer Spielhalle aufweist, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es sich im Laufe der Zeit zu einer Spielhalle oder einem spielhallenähnlichen Unternehmen weiterentwickelt. Dies wäre dann der Fall, wenn die Kunden des Cafés die Computer hauptsächlich zum Spielen nutzen würden.

Für die Ortsgemeinde selbst liegt derzeit keine konkrete Bauvoranfrage bzw. kein konkreter Bauantrag für die Errichtung eines Internet-Cafés vor. In den Nachbarkommunen der Ortsgemeinde gingen in der Vergangenheit jedoch Anfragen hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Internet-Cafés ein, sodass künftig von einer entsprechenden Nachfrage im Bereich der Ortsgemeinde ausgegangen werden kann.

Schon durch die Ansiedlung eines Internet-Cafés im Bebauungsplangebiet „Oberster Hofacker, 1. Abschnitt“ würde sich der Gebietscharakter nachteilig verändern. Negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down-Effekts“ (zunehmende Leerstände, Imageverfall des Standorts etc.) würden zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung des Gebietes führen.

Hinsichtlich der Auswirkungen des „Trading-Down-Effekts“ wird auf die Ausführungen zu Ziffer 1.1 verwiesen, die analog für die Ansiedlung von Internet-Cafés gelten.

Aufgrund der zuvor genannten möglichen Folgewirkungen und der unklaren Einordnung von Internet-Cafés (Gewerbebetrieb oder Vergnügungsstätte) hat der Ortsgemeinderat am 21.11.2019 beschlossen, diese im gesamten Bebauungsplangebiet ausdrücklich auszuschließen.

1.3. Ausschluss von Vergnügungsstätten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberster Hofacker, 1. Abschnitt“ liegt bereits ein konkreter Bauantrag für die Errichtung einer Spielhalle vor.

Eine Spielhalle ist als Vergnügungsstätte in einem Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig.

Die bislang rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberster Hofacker, 1. Abschnitt - 2. Änderung“ sehen gemäß derzeitiger Textziffer 1.1 lediglich einen ausdrücklichen Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO („Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“) vor.

Vergnügungsstätten sind gewerbliche Einrichtungen (Gewerbebetriebe besonderer Art), die dem „Amüsement“, der kommerziellen Freizeitgestaltung, Zerstreuung und Entspannung, dem geselligen Beisammensein, der Bedienung der Spielleidenschaft oder der Bedienung der erotisch-sexuellen Interessen des Menschen dienen. Sie werden auch umschrieben als gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (etwa Diskotheken, Spielhallen oder Amüsierbetriebe) unter Ansprache oder Ausnutzung des Geselligkeitsbedürfnisses, des Spiel- oder des Sexualtriebs einer bestimmten auf Gewinnerzielung gerichteten Freizeitunterhaltung widmen. Als Anlagen mit bodenrechtlichem Bezug knüpfen sie nicht an Definitionen des Vergnügungssteuerrechts an, sondern stellen auf typische städtebaulich relevante (negative) Folgewirkungen ab, wie auf Lärmbelästigungen, Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes und des Gebietscharakters, aber auch auf eine Verschlechterung der Gebietsqualität (siehe VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.03.2020, Az. 8 S 1542/18).

Vergnügungsstätten lassen durch Immissionsbeeinträchtigungen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden und ggf. durch ihre Nutzung selbst (Beleuchtungen, Hinweis- und Reklameschilder) den Schutz der Wohnruhe befürchten. Darüber hinaus stehen sie auch nicht im Einklang mit der von der Baunutzungsverordnung typischerweise vorausgesetzten Funktion eines Gewerbegebietes, nämlich vornehmlich der Ansiedlung von nicht erheblich störenden Betrieben des Handwerks sowie Dienstleistungsbetrieben einschließlich Tankstellen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Lagerplätzen und -häusern.

Auch bei der Ansiedlung von Spielhallen sind im vorliegenden Plangebiet die bereits unter Ziffer 1.1 näher erläuterten Folgewirkungen des „Trading-Down-Effekts“ zu befürchten.

Aus diesem Grund hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 21.11.2019 beschlossen, Vergnügungsstätten (wie zum Beispiel Spiel- und Automatenhallen, Internet-Cafés mit dem Hauptzweck Spielen und Wetten, Diskotheken, Nachtlokale, Amüsierbetriebe) im Plangebiet ausdrücklich auszuschließen.

Das Plangebiet weist eine Fläche von 4 ha auf. Insofern handelt es sich in Bezugnahme auf das gesamte Gemeindegebiet auch von der Fläche her um einen verhältnismäßigen Ausschluss der zuvor genannten Anlagen.

Der vorliegende Ausschluss wird anhand der konkreten Umstände sowie einer drohenden städtebaulichen Konfliktlage vorgenommen.

1.4 Gesamtbeurteilung:

Durch den Ausschluss der o.g. Nutzungen im gesamten Bebauungsplangebiet sollen im Wesentlichen nachfolgende Ziele erreicht werden:

- Erhaltung des Gebietscharakters des Gewerbegebietes „Oberster Hofacker, 1. Abschnitt“

- Entgegenwirken städtebaulicher Fehlentwicklungen („Trading-down-Effekt“)
- Vermeidung der Beeinträchtigung von angrenzenden Wohnnutzungen bzw. anderen schutzbedürftigen Anlagen (z.B. Feuerwehr, Sporthalle, Sportplatz, Grundschule) durch Lärmbeeinträchtigungen (insbesondere in den Abend- und Nachtstunden) sowie sonstigen Beeinträchtigungen (z.B. Beleuchtungen, Hinweis- oder Reklameschilder), die von dem Betrieb der o.g. Nutzungen selbst ausgehen.
- Wahrung des Orts- und Straßenbildes

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Ortsgemeinde ist sich bewusst, dass das Bauplanungsrecht nicht dazu ermächtigt, den Ausschluss der o.g. Nutzungen aus Gründen vorzunehmen, die keine städtebauliche Relevanz haben (wie z.B. Jugendschutz, Bekämpfung Spielsucht).

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 S. 1 BauGB von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der 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 von Urmitz am 21.11.2019 beschlossen, ein vereinfachtes Planänderungsverfahren gemäß § 13 BauGB mit folgendem Ablauf durchzuführen:

- a) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte durch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen für die Dauer von einer Woche bei der Verbandsgemeindeverwaltung (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).
- 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 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ermöglicht (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- d) Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb der Offenlegungsfrist 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

Ausfertigung:

Die Bebauungsplanänderung stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für die Änderungsplanung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Änderungsplanung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Urmitz, 19.03.2021

Ortsgemeinde Urmitz
Norbert Bahl
Ortsbürgermeister



Rechtsverbindlichkeit:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am 01.04.2021 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weisenthurm (Nr. 13/2021).

Verbandsgemeindeverwaltung
Weisenthurm
Tb. 4.1 - Bauleitplanung -
Im Auftrag:



Kathrin Schmidt