

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet-Handwerkerhof“ der Stadt Schweich

Für den Bereich des Ge 1 liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung in einen Saunaclub vor, dem nicht zugestimmt worden ist. Die in diesem Zusammenhang erfolgte Überprüfung ergab, dass möglicher Weise ein Bordellbetrieb in einem Gewerbegebiet möglich ist, wenn er nicht als Vergnügungsstätte, sondern als Gewerbebetrieb aller Art aufgefasst wird. Die diesbezügliche bauplanungsrechtliche Literatur ist gespalten. Es wird sowohl die Auffassung vertreten, dass Bordelle als sonstige Gewerbebetriebe nur in Gewerbegebieten zulässig sind, als auch, dass Bordellbetriebe Vergnügungsstätten seien.

Vergnügungsstätten sind bereits durch die bestehende Regelung des Bebauungsplanes im Gewerbegebiet zulässiger Weise ausgeschlossen. Um für den Fall der Annahme eines Gewerbebetriebes aller Art einen Ausschluss zu erreichen, ist die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes geboten.

Sie ist städtebaulich nach den §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO möglich. Besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen dies. Ein Bordellbetrieb ist bei Einreihung als Gewerbebetrieb aller Art eine bestimmte Art im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO. Mit seiner Unzulässigkeit wird der Charakter des Plangebietes und die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt, ja im Sinne des Vorliegens besonderer städtebaulicher Gründe bewahrt. Wie der Name des Bebauungsplanes schon ausführt („Handwerkerhof“) handelt es sich nicht um ein typisches Gewerbegebiet, sondern um ein an ein Wohngebiet angelehntes, typischer Weise Handwerkerbetriebe aufnehmendes Gewerbegebiet. Auch südlich des Planbereichs jenseits der K 35 hat sich gemäß § 34 BauGB ein Wohngebiet angesiedelt. Die Struktur dieses besonderen Gewerbegebietes wird auch dadurch deutlich, dass der Bebauungsplan zum einen auch Wohngebiete und Mischgebiete erfasst, zum anderen im Gewerbegebiet in größerem Umfang als gewöhnlich Betriebswohnungen zulässt. Ziel des Bebauungsplanes war, eine Angebotsplanung für den Arbeitsplatz und Wirtschaftsstandort Schweich aufzustellen, der die Möglichkeit bietet, durch die Integration eines modellhaften Handwerkerhofprojektes attraktive Betriebsansiedlungen in günstiger Erreichbarkeit zu den Wohn- und Dienstleistungsbereichen zu ermöglichen.

- 2 -

Ein Bordellbetrieb würde den Zielen des Bebauungsplanes diametral entgegenstehen. Als besonderer städtebaulicher Grund ist die notwendige Bereitstellung von Flächen für einen Bedarf an Baugrundstücken für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben anerkannt.

Denn der Handwerkerhof ist ein vom Land Rheinland-Pfalz gefördertes Modellvorhaben, speziell für die Ansiedlung von Handwerkern mit gemeinsamen Service-Einrichtungen unter flächenschonender Realisierung. Der Bebauungsplan hat ein spezielles Eignungsprofil erstellt, was flächenexpansive Branchen ausschließt. Aufbau und Betrieb des Handwerkerhofes werden durch eine zentrale Trägergesellschaft übernommen werden. Ein Nutzungskonzept unterteilt die in Frage kommenden Betriebe in Gruppen mit verschiedenen Standortansprüchen und weist sie den eingeschränkten Teilbereichen der Gewerbenutzungen zu.

Besonderen Wert hat die Stadt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Einschränkungen und Modifizierungen von Nutzungen nach Art, Maß und Standort gelegt, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Millieuschutzes, der Vermeidung von Gemengelage-Problemen, der Optimierung von Betriebsnutzungen und der Sicherung von Landespflegeflächen. Dabei ist ein fließender Übergang vom vorhandenen Wohngebiet in den Bereich des Handwerkerhofes durch die Puffer eines Misch- und allgemeinen Wohngebietes gelegt.

Ein Bordellbetrieb würde die Grundzüge dieser städtebaulichen Planungsziele zerstören. Er liefere den Bebauungsplanzielen der Wohnstandortverbesserung, der ausgewogenen Nutzungsmischung, der Betriebs- und Wirtschaftsförderung des Millieuschutzes entgegen.

Der Bebauungsplan fasst in der Gesamtabwägung die Erforderlichkeit seiner Aufstellung und die Zielbeschreibung seiner Planung wie folgt zusammen:

„Für die Plangebietsentwicklung ist im Rahmen des Modellprojektes „Handwerkerhof“ die Chance bzw. die Aufgabe gegeben, mittels schrittweiser Aktivierung und Initiierung von orts- und regional ansässigen Betrieben im Plangebiet verbesserte räumliche und sozio-ökonomische Entwicklungsbedingungen zu schaffen, dies auch mit der Folge der Optimierung öko-sozialer Effekte.“

Dem wird ein Bordellbetrieb, noch dazu im unmittelbaren Randbereich zum ausgewiesenen Wohngebiet, nicht gerecht. Aufgrund völlig anderer Betriebsabläufe, in der Regel diametral entgegengesetzter Betriebszeiten, verstösst ein solcher Betrieb gegen die Intension des Plangebers, gerade im vorliegenden Bereich, der kein „normales“ Gewerbegebiet festsetzt, sondern ein Gewerbegebiet bestimmter Ausrichtung und Zwecksetzung, wonach die Einrichtung der Gewerbebetriebe unter einem gemeinsamen Zweck zu verstehen ist. Dieses dem Gebiet anhaftende gemeinsame Ziel „Handwerkerhof“ wird durch die Zulassung eines Bordellbetriebes in Frage gestellt. Dies gilt auch deswegen, weil die Struktur des Handwerkerhofs aufgrund der Festsetzungen zeigt, dass durchaus ein betriebsnahes Wohnen auf dem Betriebsgrundstück durch den Betriebsinhaber ein Planziel darstellt. Es ist anerkannt, dass ein Bordell in einem Wohngebiet strukturell städtebaulich unzulässig ist, so dass auch eine Unvereinbarkeit eines Bordellbetriebs mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Betriebsinhaber-Wohnen festzustellen ist. Zur Erhaltung der Ziele der Planung ist deswegen aus besonderen städtebaulichen Gründen der Ausschluss von Bordellbetrieben im Plangebiet, soweit Gewerbegebiet festgesetzt ist, erforderlich.

Letztlich soll auch verhindert werden, dass der ohnehin begrenzte Planungsraum von handwerkerhof-fremden Nutzungen aufgezehrt wird.

Schweich, den 27.07.2004

V. Blang, Stadtbürgermeister