

**Begründung**

**zur**

**4. Änderung des Bebauungsplanes**

**„Wohnsiedlung Depot“**

**Stadt Mülheim-Kärlich**

**Verbandsgemeinde Weißenthurm**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**Satzungsexemplar, September 2014**

## 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. Ergänzung der Festsetzung über Werbeanlagen
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**

Am 14.01.2014 ist bei der Verbandsgemeindeverwaltung eine Bauvoranfrage für ein Gebäude bzw. Grundstück „In der Florinskaul 14“ im Bereich des Bebauungsplangebietes „Wohnsiedlung Depot“ eingegangen.

Der Bauherr beabsichtigt die Vermietung von Wohnwagen oder Wohnmobilen an Prostituierte in der Halle auf dem Grundstück in der Gemarkung Mülheim, Flur 6, Flurstück-Nr. 571/7, sowie auf dem Gelände im rückwärtigen Bereich des Grundstückes.

Der o.g. Bebauungsplan weist für den betroffenen Bereich die Art der baulichen Nutzung „(eingeschränktes) Gewerbegebiet“ gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

Da es sich bei Bordellen und vergleichbaren Einrichtungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, nicht um Vergnügensstätten im Sinne des

Städtebaurechts, sondern um Gewerbebetriebe handelt (siehe auch Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 23.03.2012, Az.: 5 S 3239/11), ist die beantragte Nutzung gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch nach derzeitigem Planungsrecht regelzulässig.

Bordelle und bordellartige Betriebe wirken in Gewerbegebieten (und auch in Misch- und Industriegebieten) 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 „Wohnsiedlung Depot“ nachteilig verändern. Negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down-Effekts“ (zunehmende Leerstände, Imageverfall des Standorts) würden zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung des Gebiets 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.

Von der Zulässigkeit von Bordellen und vergleichbaren Einrichtungen im Bebauungsplangebiet „Wohnsiedlung Depot“ sollte insbesondere Abstand genommen werden, da in Teilen des vorliegenden Bebauungsplangebietes die Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (gem. § 4 BauNVO) ausgewiesen ist.

Um die zuvor erläuterte städtebaulich nachteilige Entwicklung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Depot“ zu vermeiden und die dafür notwendige Rechtssicherheit herzustellen, hat der Stadtrat beschlossen, Bordelle und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen und Ähnliches), im Bebauungsplangebiet „Wohnsiedlung Depot“ im Bereich des Gewerbe-, Misch- und Industriegebietes auszuschließen und die Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes 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 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 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 Aussagen 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 das benachbarte Bebauungsplangebiet „Gewerbepark I“ wurde bereits mündlich erfragt, ob die Errichtung eines Internet-Cafés planungsrechtlich zulässig ist. Eine konkrete Bauvoranfrage liegt noch nicht vor.

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

Aufgrund der unklaren Einordnung von Internet-Cafés hat der Stadtrat beschlossen, diese im gesamten Bebauungsplangebiet ausdrücklich auszuschließen, damit der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

### **1.3. Ergänzung der Festsetzung über Werbeanlagen**

In der Vergangenheit gab es mehrfach Probleme bezüglich der Anordnung von Werbeanlagen. Durch die Errichtung von bodennahen Werbeanlagen auf den Flächen zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Straßenfläche kommt es zu Sichtbehinderungen im Bereich der Ein- bzw. Ausfahrten der einzelnen Grundstücke.

Die eingeschränkten Sichtverhältnisse stellen eine Gefährdung des öffentlichen Verkehrs dar. Insbesondere für Fußgänger und Fahrradfahrer auf den Gehwegen ergeben sich hierdurch gefährliche Verkehrssituationen.

Zur Lösung dieser Gefahrensituation hat der Stadtrat beschlossen, die Ziffer 1.8 „Nebenanlagen und Werbeanlagen“ der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Depot“ so zu ergänzen, dass eine sichtfreie Ein- bzw. Ausfahrt der einzelnen Grundstücke gewährleistet ist.

### **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.

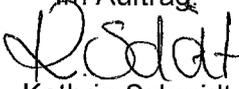
#### **5. Verfahrensablauf**

Da durch die vorliegende Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, hat der Stadtrat von Mülheim-Kärlich am 06.02.2014 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 (Mittwoch, 05.03.2014 bis Freitag, 14.03.2014) bei der Verbandsgemeindeverwaltung erfolgt.
- 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 (Mittwoch, 14.05.2014 bis Dienstag, 17.06.2014) 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 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 –

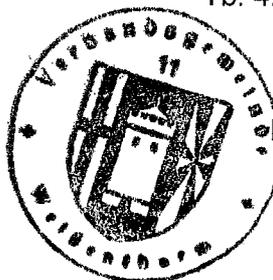
Im Auftrag:  
  
Kathrin Schmidt

**Offenlage:**

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, 14.05.2014 bis Dienstag, 17.06.2014 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Mülheim-Kärlich, 18.06.2014

Verbandsgemeindeverwaltung  
Weißenthurm  
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –  
Im Auftrag:



*K. Schmidt*  
Kathrin Schmidt

**Satzungsbeschluss:**

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 28.08.2014 beschlossen.

Mülheim-Kärlich, 29.08.2014



Stadt Mülheim-Kärlich

*U. Klöckner*  
Uli Klöckner  
Stadtbürgermeister