

**4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.
NR. EL/8 -GEWERBEGEBIET BEEKER STRAÙE /
KATTEGAT-**

**-Ausschluss der Betriebsarten
BORDELL und BORDELLÄHNLICHER BETRIEB-**

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

**STADT EMMERICH
AM RHEIN**



Inhalt:

1	Planungsanlass	1
2	Lage im Stadtgebiet	3
3	Planungsinhalte	4
4	Natur und Landschaft	4
5	Artenschutz	5

1 Planungsanlass

Dem Ortsteil Elten ist mit dem Gewerbegebiet Beeker Straße / Kattegat ein einziger Gewerbebereich zugeordnet. Den Planungsabsichten des für die Entwicklung dieses Bereiches im Jahre 1974 aufgestellten Bebauungsplanes EL/8 zufolge sollte das zulässige Gewerbe mit dem seinerzeit geplanten Kurbetrieb verträglich sein. Auch wenn die hierzu getroffene textliche Festsetzung planungsrechtliche Mängel aufweist und daher ihrem Bestimmungsgehalt nach nicht als wirksam betrachtet werden kann, so dokumentiert sie dennoch das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes EL/8, seinen Gewerbebereich ausschließlich für nicht störende Betriebe zu öffnen, was sich insbesondere an den jeweiligen Emissionspotentialen festmacht.

Mit seiner Lage an der Ausfallstraße zur Autobahn A 3 ist der Gewerbebereich als Standort für überregional agierende Betriebe zwar durchaus attraktiv, gemessen an seiner geringen Größe bietet er aber für solche Betriebe mit einem in der Regel größeren Flächenbedarf wenig Raum. Das direkte Umfeld eröffnet für die Zukunft darüber hinaus keine Erweiterungsmöglichkeiten. Im Nordosten grenzt eine dem Landschaftsschutz unterliegende Waldfläche an das Bebauungsplangebiet an, die südwestliche Nachbarfläche ist landwirtschaftlicher Außenbereich. Nach den landesplanerischen Vorgaben des Regionalplanes ist eine Ausdehnung des Gewerbebereiches nicht vorgesehen. Dem im Stadtgefüge separat gelegenen kleinen Gewerbegebiet ist daher vorrangig eine lokale Funktion zuzuordnen, die auf die Ansiedlung von Betrieben abzielt, die der Versorgung des Ortsteiles Elten dienen, im Siedlungsbereich selbst aber störend wären.

Der heutige Nutzungsbestand innerhalb dieses Gebietes spiegelt das genannte ursprüngliche Planungsziel nur teilweise wider. Einerseits existiert insbesondere im nördlichen Teilbereich des Gebietes eine Durchmischung von Gewerbe und Wohnen, welches teilweise bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden war oder unter

großzügiger Gewährung von Betriebsleiterwohnungen, die nach jeweiliger Betriebsaufgabe eine Weiternutzung erfahren haben, entstanden ist. Andererseits hat die gewerbliche Entwicklung im Gesamtbereich längere Zeit stagniert, was sich am zeitweiligen Leerstand von Lagerhallen oder sonstiger größerer Produktions- und Gewerbegebäude ablesen ließ, für die aber mittlerweile z.T. Nutzungsänderungsanträge insbesondere für Lagerung vorliegen.

Auf einem der Grundstücke im Gewerbegebiet hat sich bereits vor Jahren nach einer Vornutzung als Disco ein Bordellbetrieb angesiedelt. Derzeit liegt eine Bauvoranfrage zur Einrichtung eines weiteren Bordellbetriebes in einem leer stehenden Gewerbegebäude am Kattegatweg vor. Die geplante Größe dieses Betriebes umfasst das Dreifache des bereits Bestehenden. Auch wenn die betreffende Nutzung von dem nach allgemeiner Anschauung „typischen“ Gewerbe abweicht, handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der zunächst gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unter „Gewerbebetriebe aller Art“ in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig ist. Der § 15 Abs. 1 BauNVO schränkt die Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen jedoch dahin gehend ein, dass sie im Einzelfall unzulässig werden können, wenn sie nach „Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.“

Die obergerichtliche Rechtsprechung (so unter anderem OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss v. 27.08.2009, AZ 8 A 10480/09) geht von dem Erfahrungssatz aus, dass eine Konzentration von Bordellbetrieben sowie sonstigen Einrichtungen des Sex-Gewerbes sowie Vergnügungsstätten eine Gebietsabwertung auslösen kann. Dabei zeichnet sich eine Konkurrenzsituation zwischen Betrieben des Rotlichtgewerbes, die mit einem relativ geringen Investitionsbedarf eine vergleichsweise hohe Ertragsstärke erzielen können, und „normalen“ Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ab. Dies kann zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft führen. Zudem erweist sich solch ein Gebiet zumeist als unattraktiv für die „klassischen“ Gewerbebetriebe, da diese die Ansiedelung von Bordellbetrieben als nachteilige Vorprägung empfinden.

Dabei kann im Einzelfall bereits ein Vorhaben ausreichen, um den vorgenannten Trading-Down-Effekt auszulösen und das städtebauliche Planungsziel zu gefährden. Beim Gewerbegebiet „Kattegat“ handelt es sich um ein überschaubares Gewerbegebiet mit einer recht geringen Flächenausdehnung. Im Falle der Ansiedlung des geplanten zweiten Bordellbetriebs würden sich an den beiden Ein- und Ausfahrtsstraßen in das betreffende Gebiet jeweils Bordellbetriebe befinden, so dass beim durchschnittlichen Betrachter der Eindruck einer dominierenden Wirkung durch solche Betriebsarten und -formen erweckt werden kann. Die Gefahr des „Umkippens“ des Gewerbegebiets und somit eine negative städtebauliche Entwicklung ist daher nicht von der Hand zu weisen.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, ... gewährleisten.“ Neben dem bestehenden Gewerbegebiet EL/8 ergeben sich absehbar keine Möglichkeiten einer Gewerbeflächenausweisung an anderer Stelle für den Ortsbereich Elten. Dieser Ortsteil stellt jedoch infolge seiner Lage und seiner Bevölkerungsgröße den zweiten Siedlungsschwerpunkt im Emmericher Stadtbereich dar. Zu dessen notwendiger Infrastruktur gehört daher auch ein ihm zugeordneter kleiner Gewerbebereich, der Gewerbenutzungen, die den örtlichen Bedarf decken, aufnehmen kann oder eine gewisse Anzahl von Arbeitsplätzen für die Bewohner anbietet. Daher gilt es in der jetzigen Situation, die weitere Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes planungs-

rechtlich zu steuern und negative Veränderungen, die die bisherige Funktion des Gebietes aufheben könnten, abzuwenden.

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat am 29.09.2010 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zur Durchführung des Verfahrens der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL/8 gefasst und zur Sicherung der Planung gleichzeitig eine Veränderungssperre erlassen.

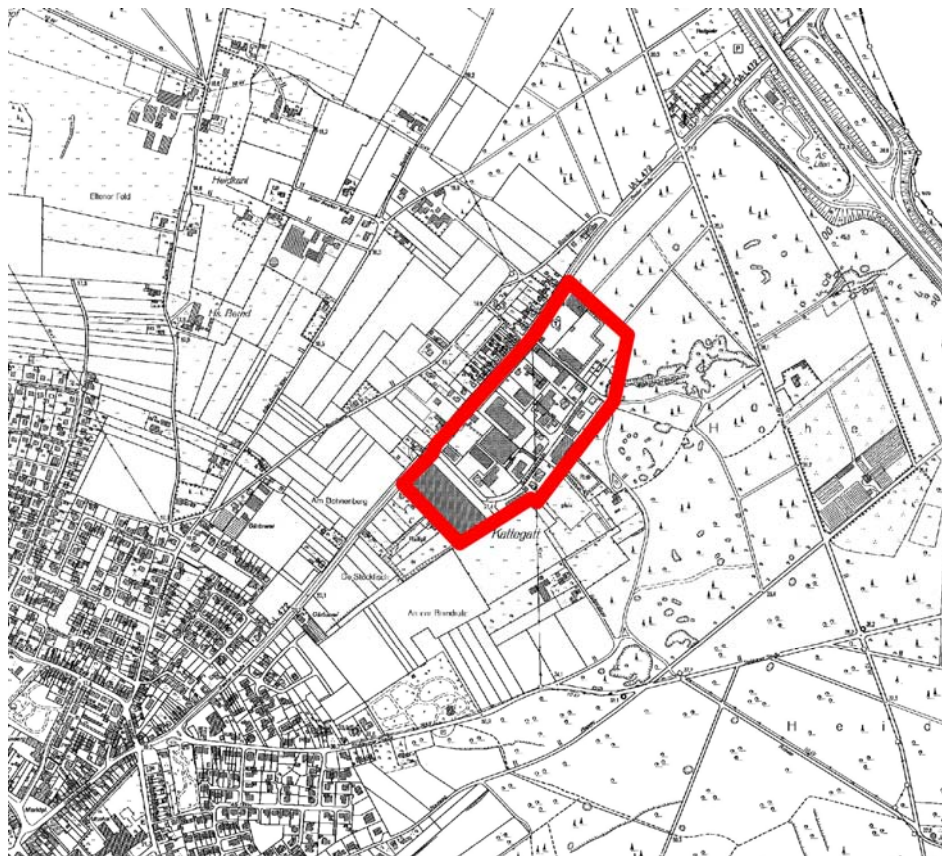
2 Lage im Stadtgebiet

Das Gewerbegebiet „Kattegat“ im Ortsteil Elten liegt an der Ostseite der Beeker Straße (L 471), der Ausfallstraße vom zentralen Siedlungsbereich zur Autobahn A3. Seine Entfernung sowohl zum Ortsrand als auch zur Autobahnanschlussstelle „Elten“ beträgt jeweils rd. 500 m. Das Zentrum des Ortsteiles Elten ist etwa 1,0 km entfernt.

Auf der westlichen Straßenseite der Beeker Straße befindet sich Außenbereichswohnbau, die sich straßenbegleitend nahezu über die gesamte Länge des Gewerbegebietes erstreckt und sich als geschlossene Reihe von Einfamilienwohnhäusern in Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauweise darstellt.

Das Gewerbegebiet wird im Osten eingefasst durch Wald und grenzt im Süden an landwirtschaftlichen Freiraum an.

Die Bebauungsplanänderung betrifft alle Gewerbegebietsflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. EL/8 an den Straßen Groenlandstraße und Kattegatweg. Hierzu zählt ferner das nicht gewerblich genutzte Grundstück Beeker Str. 108.



3 Planungsinhalte

Zielsetzung des Verfahrens ist die Nutzungsbeschränkung für die ausgewiesenen Gewerbegebiete durch den Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben, die zu den nach § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art zu zählen sind. Der Bestandsschutz des bestehenden bordellähnlichen Betriebes auf dem Grundstück Groenlandstraße 9 wird hierdurch nicht angetastet.

Die planungsrechtliche Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan durch die Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung. Zur Darlegung des Bestandsschutzes des bestehenden Betriebes wird zusätzlich eine Ausnahmeregelung der Zulässigkeit für diesen Betrieb aufgenommen.

Die bestehende Erschließungs-, Ver- und Entsorgungssituation der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ändert sich durch die Nutzungsbeschränkung in den GE-Bereichen nicht.

4 Natur und Landschaft

Für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem anhängenden Umweltbericht als Teil der Begründung gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2 a S. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

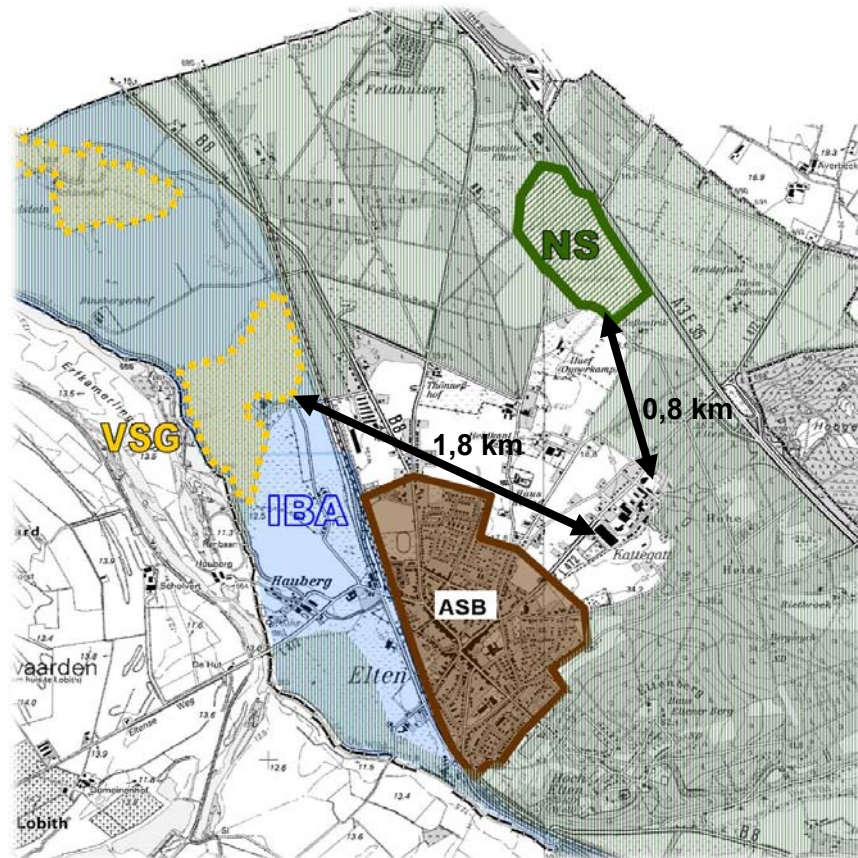
Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes betrifft ein im Wesentlichen realisiertes Gewerbegebiet und beschränkt sich auf den Ausschluss einer einzigen Nutzungsart, während die übrigen planungsrechtlichen Bestimmungen unverändert bestehen bleiben. Da die Planänderung keinen Einfluss auf das bestehende Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Bebauungsplanes hat und hier insbesondere keine zusätzlichen Baumöglichkeiten schafft, wird insofern in umweltschützende Belange nicht eingegriffen.

Durch die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung beabsichtigte Nutzungsbeschränkung der zulässigen Betriebsarten innerhalb der GE-Gebiete wird kein Vorhaben vorbereitet, das gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ein UVP-pflichtiges Vorhaben darstellt, noch wird eine Einzelfallprüfung im Sinne des § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Es werden keine ausgleichspflichtigen Versiegelungen bzw. Eingriffe in bestehende Grünstrukturen vorbereitet, die gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nicht bereits zulässig wären. Aus diesen Gründen ist die Regelung etwaiger Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen dieses Planverfahren nicht erforderlich.

5 Artenschutz

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem Vogelschutzgebiet. Auch besteht keine unmittelbare Nähe hierzu, die eine Beeinträchtigung der Schutzbedürfnisse dieser Gebiete durch die Aktivitäten im Plangebiet befürchten ließe. Die nachfolgende Planskizze verdeutlicht die Lage des Gewerbegebietes in Bezug auf benachbarte Restriktionsflächen und weist Abstände zum Naturschutzgebiet „Knauheide“ von 0,8 km und zum nächstgelegenen Vogelschutzgebiet von 1,8 km nach.



Die an den Gewerbebereich EL/8 angrenzende Waldfläche liegt in einem Landschaftsschutzgebiet, welches in seinem Bestand und Schutzzweck nicht durch die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung getroffene Nutzungseinschränkung berührt wird.

Es liegen aktuell keine Erkenntnisse zum Vorkommen europäisch geschützter Arten im Bebauungsplanbereich vor, insbesondere sind im betreffenden Fachinformationssystem des Landes NW keine Fundorte im Plangebiet selbst oder in relevanter Nähe hierzu dokumentiert.

Das Gewerbegebiet EL/8 ist nach Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1974 inzwischen nahezu vollständig realisiert. Entsprechend den Festsetzungen als GE-Gebiet ist bis auf vereinzelte Flächen, auf denen bereits vor Planaufstellung eine Wohnbebauung existierte und die bislang noch keiner gewerblichen Nutzung zugeführt wurden, insgesamt eine Bebauung mit Gewerbebauten sowie teilweise zugeordneten Betriebsleiterwohnhäusern erfolgt. Nennenswerte Grünstrukturen mit Bäumen und Sträuchern sind im Bebauungsplanbereich nur am Rande vorhanden und dort durch entsprechende Grünflächenfestsetzungen planungsrechtlich gesichert. Innerhalb der GE-

Gebietsfestsetzungen, die von der Bebauungsplanänderung betroffen werden, sind keine hochwertigen Grünanteile anzutreffen. Der bestehende Versiegelungsgrad der Gewerbeflächen entspricht in etwa der vom Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl GRZ=0,8.

Anhand eines Abgleiches der Habitatsprüche für die nach Auswertung des Messischblattes TK 4103 als planungsrelevant einzustufenden europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten) mit dem Requisitenangebot im Bebauungsplan ist davon auszugehen, dass

- a) Amphibien nicht betroffen sind, da in den Gewerbegebietsflächen keine Gewässer vorhanden sind,
- b) Reptilien nicht betroffen sind, da diese hauptsächlich in Heidegebieten, auf Halbtrocken- und Trockenrasen sowie an Waldrändern und Böschungen vorkommen,
- c) planungsrelevante Arten der Avifauna nicht beeinträchtigt werden, da diese einerseits den Kontakt zu menschlichen Siedlungsbereichen meiden und andererseits offene Kulturlandschaften oder weiträumige strukturreiche Parklandschaften bevorzugen,
- d) Fledermäuse nicht gefährdet werden, da ihre Fortpflanzungslebensräume oder Ruhestätten innerhalb der Gewerbegebietsflächen nicht vorhanden sind.

Es kommt durch die im Rahmen dieses Änderungsverfahrens vorbereitete geringfügige Nutzungseinschränkung des bestehenden Baurechtes auf den betroffenen Grundstücken demnach nicht zu einer Zerstörung von Habitaten streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten. Daher wird davon ausgegangen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden und artenschutzrechtliche Konflikte mit der Umsetzung des veränderten Bebauungsplanes nicht verbunden sind.

Im Übrigen wird bei den Bauvorhaben innerhalb des im Jahre 1974 aufgestellten Bebauungsplanes nach der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei baurechtlicher Zulassung von Vorhaben“ der Landesministerien NW für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr sowie für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz vom 22.12.2010 verfahren.

Emmerich am Rhein,

Der Bürgermeister

Johannes Diks