

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0087/2006

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Kerstin Trojan/Daniela Schmitt

**Haushaltswirksamkeit:**  nein  ja, bei Hhst.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	03.05.2006	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	11.05.2006	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 013 C - "Schlangenwühl -Süd, 1. vereinfachte Änderung";  
hier: Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Einleitung der  
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der  
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

## Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Das Verfahren zur Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 013 S "Schlangenwühl – Süd" ist einzuleiten. Der Bebauungsplan Nr. 013 C "Schlangenwühl – Süd, 1. vereinfachte Änderung" soll die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 013 "Schlangenwühl – Süd" ergänzen. Das Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend begrenzt. Mit der Bebauungsplanänderung soll das Gebiet zum Erhalt und zur Stärkung des Gewerbebestands so gegliedert werden, dass zukünftig Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie kerngebietstypische Vergnügungsstätten und Vergnügungsstätten mit einem sexuellen Hintergrund in den Gewerbegebieten nicht mehr zulässig sind.
2. Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## Begründung:

Der Bebauungsplan Nr.13 S „Schlangenwühl – Süd“ wurde im Jahr 1998 rechtskräftig. Festgesetzt ist für den überwiegenden Teil ein Gewerbegebiet. Zulässig sind im wesentlichen Gewerbebetriebe aller Art. Außerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes ist im Plangebiet die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nur in besonders begründeten Einzelfällen und auch nur für nicht innenstadtrelevante Sortimente ausnahmsweise zulässig.

Ziel war es seinerzeit, das bestehende Gewerbegebiet um die Auestraße zu erweitern, zu arrondieren sowie in seiner Attraktivität funktional wie gestalterisch zu verbessern. Es wurde ein attraktiver Gewerbebestandort mit vielfältigen Branchen geschaffen, der auch hochwertig vermarktet wird.

Ebenso wurden über den Bebauungsplan im Rahmen eines ökologischen Modellprojektes differenzierte ökologische Ausgleich- und Grünflächen geschaffen.

In den vergangenen Jahren wurden in diesem Gebiet bereits Anfragen hinsichtlich Bordellansiedlungen auch in Kombination mit Vergnügungsstätten wie Sexshops oder -kinos an die Stadt Speyer gerichtet. Diese wurden in der Regel im Vorfeld zurückgewiesen, auch weil die Grundstückseigentümer (eine Erbengemeinschaft) eine solche Nutzung nicht auf dem Gelände etablieren wollen. Aktuell erhöht sich der Ansiedlungsdruck dieser gewerblichen Nutzungen auf das Gebiet. Hinzu kommt, dass nun bereits Flächen von Gewerbetreibenden wieder verkauft werden, so dass die Kontrolle der Erbengemeinschaft entfällt.

So liegt nun aktuell eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Bordells vor. Auf einer vom Antragssteller bereits erworbenen Grundstücksfläche von 1600 qm sollen neben Empfangs- und Wartebereich 7 so genannte Dienstleistungsräume errichtet werden. Dazu gibt es eine Angestelltenzone mit 5 Dreibettzimmern als Ruheräume für die Hostessen zwischen den Arbeitszeiten. Sowohl für Gäste als auch für Angestellte sind großflächige Gartenbereiche vorgesehen.

Das Gebäude hat eine Grundfläche von etwa 350 qm und ist zunächst eingeschossig geplant, wobei gleichzeitig angefragt wird, ob in einem zweiten Bauabschnitt ein weiteres Geschoss ergänzt werden kann. Damit könnten noch 7 Dienstleistungsräume zusätzlich geschaffen werden.

Bordelle sind als Gewerbebetriebe in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Ein Betrieb in einer solchen Größenordnung wäre nach § 15 BauNVO jedoch im Einzelfall abzulehnen, wenn er nach Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspricht oder von ihm unzumutbare Störungen und Belästigungen für die Umgebung ausgehen. Davon kann im vorliegenden Fall ausgegangen werden, da zum einen die bereits dort vorhandenen Betriebe aufgrund des Image-Schadens in Mitleidenschaft gezogen werden würden. Zum anderen wäre auch zukünftig eine hochwertige Vermarktung des Gebiets nicht mehr möglich. Die Wertigkeit des Gebietes wäre nachhaltig beeinträchtigt (Trading-down-Effekt). Zudem sollen die Bauflächen im Schlangenwühl klassischen Gewerbebetrieben oder auch Handwerksbetrieben vorgehalten werden.

Um aber auch langfristig in dem Bereich zwischen Ziegelofenweg und Auestraße die qualitätsvolle Entwicklung fortzusetzen und die Attraktivität des Gewerbebestandes Schlangenwühl – Süd weiterhin gewährleisten zu können, ist ein alleiniger Rückgriff auf die Einzelfallregelung des § 15 BauNVO nicht immer zielführend. Vielmehr muss die Stadt Speyer ihre Planungsabsichten deutlich zum Ausdruck bringen und diese entsprechend in einen Handlungskonzept fixieren.

Einem Attraktivitätsverlust des Gebiets ist mit planerischen Mitteln entgegenzuwirken, wobei diejenigen Nutzungen ausgeschlossen werden sollen, die geeignet sind, die Qualität des Gewerbebestandes zu beeinträchtigen.

Daher soll der Bebauungsplan Schlangenwühl - Süd dahingehend geändert werden, dass zukünftig Bordelle und bordellähnliche Betriebe, die ganz oder auch teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht mehr im Gewerbegebiet zulässig sind.

Da auch die Ansiedlung von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (z.B. Diskothek, großflächige Spielhallen) und Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund (z.B. Sex-Kinos oder Swingerclubs) das Umfeld in selbiger Weise wie die o.g. Nutzung stören würden, sind auch diese gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für das Gebiet auszuschließen. Bisher waren diese ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässig.

Die Bebauungsplanänderung verfolgt in erster Linie das Ziel, das Gebiet zum Erhalt und zur Stärkung des Gewerbebestandes so zu gliedern, dass die o.g. Betriebe nicht mehr zulässig

sind. Zugleich soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Eine solche Ergänzung der Planungskonzeption innerhalb des Bebauungsplans ist vor allem auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass sich in unmittelbarer Nähe das Wohngebiet „Rheinufer-Nord“ in der Realisierungsphase befindet. In etwa 100 m Entfernung liegt ein allgemeines Wohngebiet. Ebenso ist für die Zukunft beabsichtigt den benachbarten Industriebereich in hochwertige Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete umzuwandeln (FNP-Änderung liegt vor). Dann wird sich der Abstand zur Wohnbebauung noch weiter verringern. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Schlagenwühl-Süd war eine solche Entwicklung nicht absehbar. Mit diesen neuen städtebaulichen Entwicklungsabsichten wird jedoch die beschriebene Gliederung des Baugebiets städtebaulich erforderlich, da hier unmittelbare Konflikte zu dem Wohngebiet, in dem insbesondere Einfamilienhäuser vorgesehen sind und das damit für Familien prädestiniert ist, absehbar sind und spürbar negative Auswirkungen hervorgerufen werden können.

Zudem ist noch darauf hinzuweisen, dass das Gewerbegebiet unmittelbar an den Grünzug Schlagenwühl angrenzt, in dem ein Fuß-Rad-Weg verläuft, der die Stadt mit den nördlichen Naherholungsgebieten verbindet. Dieser Grünzug und die Wegeverbindung wird durch das neue Baugebiet Rheinufer-Nord an Bedeutung gewinnen. Dadurch entstehen unmittelbare Berührungspunkte z.B. für Kinder und Jugendliche.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung durch die Umplanung nicht berührt werden. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen beibehalten werden auch die hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung. Die Regelung hinsichtlich der o.g. Gebietsgliederung soll den Bebauungsplan lediglich ergänzen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann innerhalb des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB abgesehen werden. Ebenso werden die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes entbehrlich.

Da die baulichen Nutzungskennziffern und Flächenfestsetzungen unverändert bleiben, kann auch auf eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und damit auch auf den Landschaftsplan verzichtet werden. Die vorhandenen grünordnerischen Festsetzungen bleiben bestehen.

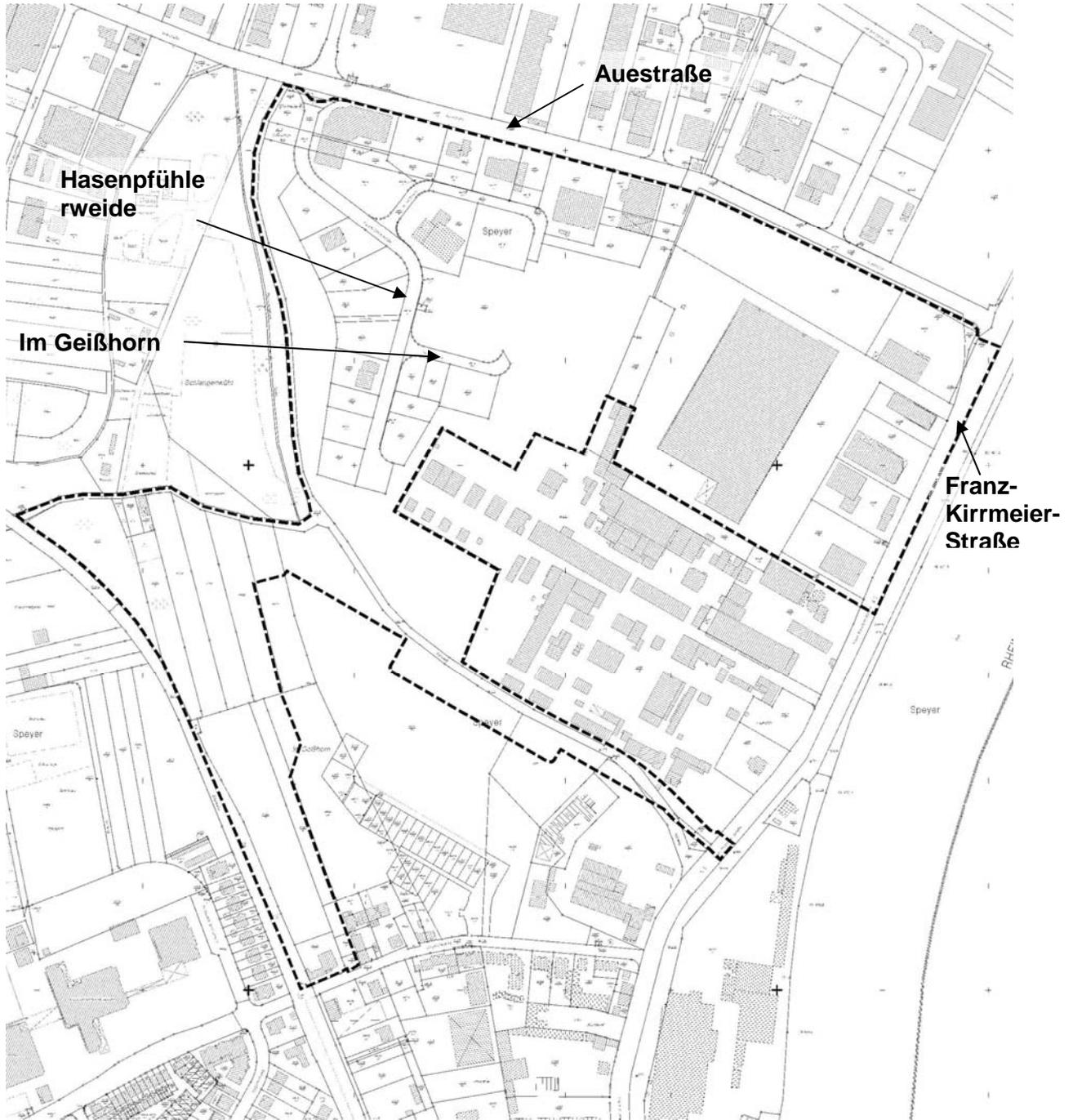
Die Abgrenzung des Änderungsbereichs erfolgt wie im beigefügten Lageplan abgebildet. Die Verwaltung wird beauftragt einen Ergänzungsentwurf gemäß den oben genannten Ausführungen zu erarbeiten und auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Bei Änderung der zulässigen Nutzung in einem Bebauungsplangebiet bestehen nur innerhalb einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit des Vorhabens Entschädigungsansprüche. Nach dieser Frist können solche Ansprüche nur erhoben werden, wenn eine bereits ausgeübte Nutzung durch die Bebauungsplanänderung unmöglich bzw. erheblich erschwert wird.

Da zum einem die 7-Jahres-Frist abgelaufen ist und zum anderen keine - durch den Neufassungsplan nunmehr ausgeschlossene Betriebe im Gebiet genehmigt sind, können keine Entschädigungsansprüche begründet werden.

## **Anlage:**

Abgrenzung des Plangebiets



**Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 013 C – „Schlangenwühl –Süd, 1. vereinfachte Änderung“**