

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Europahöhe, Änderung 2“ Ka 0/151 c

rechtskräftig seit 10.10.2009



Gliederung

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	3
2. Planungserfordernis.....	4
2.1 Planungsleitsätze	4
2.2 Planungsanlass	4
3. Einfügung in die Gesamtplanung	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV	5
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	5
3.3 Flächennutzungsplan 2010	5
4. Verfahren.....	5
5. Angaben zum Plangebiet	6
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
5.2 Bestandssituation	6
5.2.1 Siedlungsstruktur	9
5.2.2 Verkehrserschließung	9
5.2.3 Umweltschutz.....	9
5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel	9
5.2.5 Umweltverträglichkeit.....	10
5.2.6 Bodentragfähigkeit	10
5.2.7 Archäologie	10
6. Planinhalt und Abwägung	10
6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung.....	10
6.2 Planungsabwägung	11
6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	13
6.3.1 Art der Nutzung.....	13
6.3.2 Maß der Nutzung.....	14
6.3.3 Städtebauliche Zahlen.....	14
6.4 Verkehrskonzept	14
6.5 Grünordnerisches Konzept	14
7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen	14
8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....	14
9. Kosten und Finanzierung.....	15

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Europahöhe, Änderung 2“ sollen, um eine städtebauliche Fehlentwicklung im „Bebauungsplangebiet Europahöhe“ und dessen Umfeld zu verhindern, die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden

- für den Ausschluss von Betrieben, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Lauffhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shop's, Peep-Show's, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen in den Gewerbeflächen und
- darüber hinaus für den Ausschluss von Wohnungsprostitution in den Misch- und Wohnbauflächen.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans existiert der Bebauungsplan „Europahöhe“, der seit dem 13.01.2000 rechtskräftig ist und ein Sondergebiet - Möbeleinrichtungshaus, einen Park+Ride-Parkplatz und Gewerbegebiete, Mischgebiete sowie ein Wohngebiet ausweist.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die derzeit vorhandenen hochwertigen Gebietsnutzungen zu erhalten und zu stärken und das Gebiet weiterhin vorrangig für die Ansiedlung und Standortsicherung von Gewerbe- und Technologiebetrieben, Betriebe für Freizeitaktivitäten zu sichern und vorzuhalten.

Geltungsbereichsgrenze

Die Plangebietsgrenze verläuft im Westen entlang der Donnersbergstraße (L504), im Norden entlang der Bahnlinie nördlich der Mainzer Straße, im Osten verläuft die Grenze entlang der Holtzendorffstraße/Europaallee (westlich P+R-Parkplatz und dem Gelände von Möbel Martin) und parallel zur Autobahn A6 sowie im Süden parallel zu den Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen.



Übersichtskarte, ohne Maßstab

Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan

Das Plangebiet umgrenzt Teilflächen aus dem Bebauungsplan "Europahöhe" und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 38,75 ha.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Das Baugesetzbuch fordert die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, auch unter gebührender Berücksichtigung der Belange "Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5, Nr. 4) und der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung" (§ 1 Abs. 5, Nr. 8) sowie die Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Diesen Zielen soll mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen werden. Der vorliegende Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

2.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Änderung des Bebauungsplans durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Seit Inkrafttreten des Prostitutionsgesetzes im Jahre 2001 wurde die Prostitution in bestimmten Grenzen legalisiert und in der Folge durch die Änderung der Rechtsprechung als Gewerbe anerkannt. Nach Rechtskraft dieses Gesetzes und Anerkennung der Prostitution als „Gewerbe“, sind solche Betriebe in Gewerbe- und Industriegebieten nach der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig, soweit nicht aus der räumlichen bzw. sozialen Situation im jeweiligen Einzelfall eine Einschränkung geboten ist.
- Gewerbebetriebe (wie Bordelle, bordellähnliche Betriebe etc.) wurden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen vor 2001 aufgrund der Rechtsänderung ab dem Jahr 2001 noch nicht berücksichtigt und entspricht nicht der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung in diesem Gebiet.
- Die Zielsetzung des Bebauungsplans „Europahöhe, Änderung 2“ besteht vorrangig in der Ansiedlung und Standortsicherung von Gewerbe- und Technologiebetrieben, Betriebe für Freizeitaktivitäten sowie der Sicherung der derzeit hochwertigen Gebietsnutzungen.
Für die im Bebauungsplan "Europahöhe" ausgewiesenen Bereiche des Sondergebiets - Möbeleinrichtungshaus-, des Park+Ride-Parkplatzes sowie für die südliche Grün- und Waldfläche mit Gemeinbedarfsfläche besteht kein Regelungsbedarf.
- Durch die Änderung 2 des Bebauungsplans soll das vorhandene gebietsinterne Gepräge für die zuvor genannten Betriebe und Anlagen sowie das ungestörte Wohnumfeld in dem Wohngebiet und im Umfeld erhalten werden.
- Ständige Anfragen und Bauanträge zur Ansiedlung von Betrieben der o. g. Art im Plangebiet erfordern eine klare, allgemeinverbindliche Neuregelung für Betriebe mit sexuellem Bezug anstelle von Einzelfallbetrachtungen.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Europahöhe" hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans „Europahöhe, Änderung 2" erforderlich.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz (verbindlich seit 19.11.2008) ist Kaiserslautern als Oberzentrum mit oberzentralem Entwicklungsschwerpunkt dargestellt.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Im regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet ebenfalls als Fläche für Gewerbe und Wohnen behandelt.

3.3 Flächennutzungsplan 2010

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet Gewerbe-, Misch- und Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans 2010 decken sich mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan „Europahöhe“ festgeschriebenen Nutzungen und der beabsichtigten Änderung.

4. Verfahren

Umweltprüfung

Die Änderung 2 des Bebauungsplans „Europahöhe“ wird aus Gründen der Rechtssicherheit im "normalen" Verfahren durchgeführt, so dass der Bebauungsplan mit integriertem Umweltbericht zu erstellen ist.

Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiet „Westlicher Moorniederung“ und das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ des Natura 2000-Netzes liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach den derzeit vorliegenden Gebietsvorschlägen des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz keine Betroffenheit des Plangebiets festzustellen.

Aus dem Plangebiet bzw. dem geänderten Planungsinhalt ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete und andere Landschaftsschutzgebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Europahöhe, Änderung 2" beinhaltet alle als Gewerbe-, Misch- und Wohnflächen ausgewiesene Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Europahöhe".

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtgebiets von Kaiserslautern. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, dem unmittelbaren Anschluss an die A6, A63 und der L395/Mainzer Straße und des großen Freizeitangebots (Kino, Freizeitbad Monte Mare etc.) sowie des angesiedelten Möbeleinrichtungshauses wird das Gebiet sehr stark durch Besucher aller Altersklassen (auch Jugendliche und Kinder) frequentiert.





Die Zielsetzung des Bebauungsplans "Europahöhe", nämlich eine Mischung von Arbeiten, Wohnen und Freizeitaktivitäten entstehen zu lassen, konnte bisher sehr gut umgesetzt werden.



Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahre 2000 hat sich das Gebiet sehr schnell und sehr positiv entwickelt (vgl. Bilder).



Die vorhandenen ehemaligen militärisch genutzten Gebäude wurden umgebaut und in Gesamtkonzepte integriert (Fassadengestaltungen, Ergänzung der Baukuben etc).



Es entstanden Gebäude auf hohem überdurchschnittlichem Niveau mit besonderen Architekturmerkmalen (z.B. High-Tech-Fassaden etc.), die das Gebiet insgesamt prägen.

Entlang der Haupteinfahrstraße innerhalb des Gebiets sind vorwiegend Büro- und Verwaltungsgebäude untergebracht.



Das Wohngebiet wird überwiegend durch eine Reihenhausbebauung geprägt und ist heute bereits belegt.



Eine Unterbringung von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben, Laufhäusern, Sex-Shops etc. oder ähnlichen Etablissements würde den derzeitigen relativ hochwertigen, attraktiven Gebietscharakter negativ beeinflussen, sodass diese Nutzungen im gesamten Gebiet generell ausgeschlossen werden sollen.

5.2.1 Siedlungsstruktur

Innerhalb des Gebiets:

Entlang der Europaallee (Haupterschließungsstraße), die auch die Zufahrt zum Möbeleinrichtungshaus und in der Weiterführung das Freizeitbad verkehrstechnisch erschließt, haben sich vorwiegend Büro- und Verwaltungsgebäude angesiedelt. In den westlich angrenzenden Gewerbe- und Mischflächen sind Teilflächen noch nicht bebaut. Ebenfalls noch nicht bebaut sind das Eckgrundstück Mainzer-/Donnersbergstraße sowie die ausgewiesenen Gewerbeflächen östlich des Freizeitbads.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsarten insbesondere durch das Möbeleinrichtungshaus und das Freizeitbad sowie den Kinokomplex ist das Gebiet stark durch Besucher frequentiert.

Das Wohngebiet ist mit Doppel- und Reihenhäuser bebaut und zwischenzeitlich belegt.

Umfeld des Gebiets:

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegen westlich angrenzend das Wohngebiet „Grüentälchen“, welches durch freistehende Siedlungshäuser geprägt ist. Im nördlichen Bereich schließt das Gewerbegebiet „Hertelsbrunnen“ an das Plangebiet. Dieser Bereich ist jedoch durch die stark befahrene Mainzer Straße und die Bahnlinie von dem Plangebiet getrennt. Im südlichen Bereich grenzt das Plangebiet an Grün- und Waldflächen und im Osten an das Sondergebiet-Möbeleinrichtungshaus und den Park+Ride-Parkplatz an.

5.2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Mainzerstraße und Donnersbergstraße an das bestehende, örtliche Verkehrsnetz angebunden.

5.2.3 Umweltschutz

Da durch die geplante Änderung der Nutzungsfestlegungen keine naturschutzrechtlichen Belange berührt sind, werden keine Umweltschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Inhalte und Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan "Europahöhe" (vgl. Begründung Seite 5 ff.) sind weiterhin rechtsverbindlich und sind zu berücksichtigen.

5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Der weiterhin rechtsverbindliche Bebauungsplan "Europahöhe" enthält ausführliche Darlegungen zur Altlastenproblematik. Die damals festgestellten 26 Sanierungsflächen wurden zwischenzeitlich alle beseitigt oder gesichert. Die nicht altlastverdächtigen Altstandorte bzw. Altablagerungen wurden deutlich verringert. Die damals vermerkten Gelbflächen (Flächen mit Verdacht auf lokale Verunreinigungen) sind nicht mehr vorhanden.

Durch den Ausschluss der Unterart der baulichen Nutzungen, nämlich Betriebe mit sexuellem Bezug, wie Bordelle, Laufhäuser, bordellähnliche Betriebe, Sexshops etc. wird diese Thematik primär nicht berührt.

Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung zurzeit des Zweiten Weltkriegs ist im gesamten Planbereich mit Bombenfunden zu rechnen. Aus diesem Grund sollen vor der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen vorgenommen und die Flächen von Kampfmitteln gesäubert werden.

5.2.5 Umweltverträglichkeit

Durch den Ausschluss der Unterart der baulichen Nutzungen, nämlich Betriebe mit sexuellem Bezug, wie Bordelle, Laufhäuser, bordellähnliche Betriebe, Sexshops etc. wird diese Thematik primär nicht berührt.

Einzelheiten zum Immissionsschutz, Klima, Landschaftsschutz etc. sind der Begründung, Punkt 4. Umweltverträglichkeit, des rechtskräftigen Bebauungsplans "Europahöhe" (Seite 5 ff.) zu entnehmen, der weiterhin Bestand hat. Hier sind Orientierungswerte nach DIN 18005 und Auflagen zum Immissionsschutz etc. festgelegt

5.2.6 Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

5.2.7 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Europahöhe“ ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in verschiedene Bereiche aufgeteilt. Parallel zur Autobahn wurde ein Park+Ride-Parkplatz angelegt und ein Möbelhaus errichtet. An diese Flächen schließen in südwestliche Richtung Gewerbeflächen, Mischflächen und Wohnflächen an, die bis zur Donnersbergstraße verlaufen.

Im **gesamten Plangebiet** soll die Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben ausgeschlossen werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern bzw. auszuschließen. Für die Bereiche Park+Ride-Parkplatz, Sondergebiet -Möbeleinrichtungshaus-, sowie die südlich gelegenen Grünflächen mit der Gemeinbedarfsfläche besteht kein Regelungsbedarf, da diese Nutzungen generell in diesen Bereichen nicht zulässig sind. Diese Teilflächen wurden daher nicht in den Geltungsbereich der Änderung 2 einbezogen.

Nach der Zielsetzung des Bebauungsplans „Europahöhe“ sollen die Gewerbe- und Mischbauflächen hauptsächlich für die Ansiedlung von Betrieben aus Forschung und Wissenschaft (Technologiezentren etc.) sowie Betriebe aus dem Freizeitsektor vorbehalten werden, so dass der Ausschluss für Betriebe mit sexuellem Bezug erforderlich wird.

In dem ausgewiesenen Mischgebiet und im bestehenden Wohngebiet soll darüber hinaus die "Wohnungsprostitution" ausgeschlossen werden.

Die vorgenannten Festsetzungen werden als Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Europahöhe" in Punkt 1.1.1 (GE 1- GE 3), Punkt 1.1.3 (MI) und Punkt 1.1.4 (WA) eingefügt.

Die Geltungsbereichsgrenzen für die Änderung 2 werden auf die überbaubaren bzw. überbauten Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen des Bebauungsplans "Europahöhe" festgelegt. Die Planinhalte mit textlichen Festsetzungen und Begründung bleiben in der rechtskräftigen Form erhalten und rechtswirksam.

6.2 Planungsabwägung

Nach Inkrafttreten des Prostitutionsgesetzes im Jahre 2001 ist die Nachfrage nach Standorten zur Ansiedlung von Bordellen, Laufhäuser, Sexshops und ähnlichen Etablissements deutlich gestiegen, ebenso die Anzahl von konkreten Bauanträgen.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind in der Folge des Prostitutionsgesetzes von der Rechtsprechung als eine Unterart der in der Baunutzungsverordnung festgelegten gewerblichen Nutzung eingestuft worden und sind somit in Gewerbegebiete allgemein zulässig (§ 8 und 9 Abs. 2 Baunutzungsverordnung).

In Mischgebieten wird nach der Rechtsprechung durch solche Betriebe von einer *wesentlichen Störung* des Wohnens ausgegangen, sodass diese Betriebe generell unzulässig sind. Da bei der Wohnungsprostitution im Gegensatz zu Bordellen oder ähnlichen Betrieben überwiegend von einem *geringeren Störungsgrad* ausgegangen wird, sind diese Betriebe in Mischgebieten nicht generell, sondern gegebenenfalls im Einzelfall unzulässig, daher besteht Reglungsbedarf für diese Bereiche.

In Wohngebieten sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe generell unzulässig, weil sie mit der Wohnfunktion unvereinbar sind. Das Bundesverwaltungsgericht hat klargestellt, dass auch die Wohnungsprostitution eine typischerweise mit einem Wohngebiet unvereinbare gewerbliche Nutzung ist und daher in Wohngebieten unzulässig ist (Beschluss vom 29.10.1997 - 4 B 8/97-, NVwZ-RR 1998). Reglungsbedarf besteht jedoch in einem Wohngebiet dann, wenn die Wohnungsprostitution nicht eindeutig der gewerblichen Nutzung, sondern einer "Doppelnutzung" Wohnen und Gewerbe mit ständigem Aufenthalt in der Wohnung zugerechnet werden kann.

In der Vergangenheit vor 2001 wurde die planungsrechtliche Einordnung und Zulässigkeit von Bordellen u. ä. Betrieben in der Literatur und der Rechtsprechung nicht abschließend geklärt. Das Bundesverwaltungsgericht hat offen gelassen, ob Bordellbetriebe überhaupt Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sein können; wenn überhaupt seien sie nur eine *"atypische Art"* der von der BauNVO gemeinten Vergnügungsstätten (Beschluss vom 29.10.1997 - 4B/97, sowie Urteil vom 25.11.1983 - 4C 21/83).

Derzeit haben sich im Bereich „Europahöhe“ noch **keine** Betriebe mit sexuellem Bezug niedergelassen. Um mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen von vornherein auszuschließen, ist der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen erforderlich.

Betriebe mit sexuellem Bezug würden nicht nur das Gebiet selbst, sondern auch das angrenzende Wohngebiet "Grübentälchen" beeinträchtigen.

Aufgrund der autogerechten Lage am Stadtrand von Kaiserslautern und der Breite der in der „Europahöhe“ angebotenen Dienstleistungen, Freizeitaktivitäten und Waren ist eine starke Frequentierung durch Besucher vorhanden. Bei einer Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Bezug ist mit einer **Milieuveränderung** zu rechnen, welche die Attraktivität des Gebiets „Europahöhe“ für die angesiedelten Gewerbebetriebe sowie die Einzelhandelsnutzung (Möbelhaus) und den vorhandenen Freizeitsektor beeinträchtigt.

Aber auch innerhalb des Gebiets wäre die Ansiedlung von „Betrieben mit sexuellem Bezug“ mit der zielgerichteten städtebaulichen Entwicklung nicht verträglich, da sich für die vorhandenen, sich im Umfeld befindenden mittelständigen Betrieben eine **Milieuveränderung und -schwächung („Trading-Down-Effekt“)** einstellen würde.

Insbesondere bei Betrieben mit hoher Besucherfrequenz ist zu erwarten, dass Kunden das Umfeld von Bordellen oder ähnlichen Betrieben meiden, um nicht in Verbindung mit solchen "Etablissements" gebracht zu werden. Dies kann zu Betriebs- und Kaufkraftverlusten führen und folglich zu erheblichen finanziellen Einbußen kommen. Meist ist ein Standortwechsel die einzige Möglichkeit, diese Probleme zu lösen.

Dies kann in der Folge zu Gebäudeleerständen führen, die meist nur schwer weitervermietet werden können, was letztlich zur Vernachlässigung der Bausubstanz führen und städtebauliche Fehlentwicklungen verursachen kann.

Bei der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben, Sexshops etc. kann üblicherweise von folgenden **städtebaulich relevanten Negativfaktoren** ausgegangen werden:

- Äußere Auffälligkeiten bei Fassadengestaltung (grelle, auffallende Farben),
- Anbringung auffälliger Werbeanlagen und Leuchtreklame,
- Absenkung des geschäftlichen Niveaus durch Verlust der Kaufkraft bei Nachbarbetrieben,
- „Niveauabsenkung“ in den angrenzenden Gebieten (Trading-Down-Effekt)
- Verdrängungseffekt anderer Firmen bzw. Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft,
- schlechter bzw. vernachlässigter baulicher Zustand im Umfeld,
- Verschmutzungen im Umfeld.

Durch den Ausschluss von „Betrieben mit sexuellem Bezug“ u. ä. wird im Bereich des Bebauungsplans gleichzeitig die Zielsetzung, die derzeit vorhandenen hochwertigen Gebietsnutzungen zu erhalten und zu stärken und das Gebiet weiterhin vorrangig in der Ansiedlung und Standortsicherung von Gewerbe- und Technologiebetrieben, Betriebe für Freizeitaktivitäten zu sichern und vorzuhalten.

Da die vorhandenen Flächenpotenziale der Stadt Kaiserslautern für die Ausweisung von hochwertigen Gewerbeflächen weitgehend ausgeschöpft sind und die Neuausweisung von Flächen sowohl durch die immissionsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen gesamtstädtisch stark eingeschränkt ist und auch die Neuausweisung von Flächen gegenüber Entwicklungen im Bestand nachrangig zu behandeln sind (§ 1a Abs. 2 BauGB), besteht die Notwendigkeit durch die Eingrenzung der zulässigen Nutzungen, die für Gewerbe- und Technologiebetriebe geeigneten Standorte gezielt für diese Nutzungen vorzuhalten.

Es liegen somit spezielle städtebauliche Gründe vor, um für den Standort „Europahöhe“ die vorgenannten Nutzungsausschlüsse vorzunehmen.¹

Im Vollzug des § 1 Abs. 6 BauGB darf bei all diesen Negativfaktoren jedoch nicht übersehen werden, dass durch den Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben, Sexshops etc. die Interessen der Investoren und Grundbesitzer tangiert werden.

Im Bauleitplanverfahren bedarf es einer sachgerechten Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander (§1 Abs. 7 BauGB). Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Bauplanungsrecht im Hinblick auf Bordelle, Prostitution und allen anderen diesem Milieu zuzuordnenden Gewerben eine „sittliche Neutralität“ aufweist.

¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4C 77.84 -, BVerwGE 77, 317/320 = BRS 47 Nr. 58

Das private Nutzungsinteresse liegt in der „uneingeschränkten Nutzbarkeit“ des Eigentums. Des Weiteren sind insbesondere mit Nutzungen, wie Bordellen und bordellähnlichen Betrieben möglicherweise höhere Mietpreise zu erzielen.

Nach der partiellen Einschränkung bzw. dem Ausschluss einer speziellen Art der Nutzung (wie Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Sexshops, Verkauf von Artikel mit sexuellem Bezug) bleibt immer noch eine ganze Palette von dort zulässigen gewerblichen und sonstigen Nutzungen zulässig, so dass die Einschränkung als relativ geringfügig einzustufen ist. Zudem muss die Bauleitplanung dem Eigentümer nicht immer die lukrativste Nutzung gestatten, wenn die Nutzungen mit den Planungszielen nicht vereinbar ist. Die sehr begrenzte Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundeigentums ist daher im Verhältnis zum öffentlichen Interesse nicht unverhältnismäßig.

Durch die Festsetzungen der Änderungsplanung wird der eigentliche Gebietscharakter mit seiner Zweckbestimmung noch verstärkt bzw. gefördert. Es wird dem Gebiet nichts entzogen, was dafür typisch ist.

Sowohl die Grundstückseigentümer, als auch die Investoren verfolgen wirtschaftliche, materielle Interessen. Diese Interessen sind jedoch unter Berücksichtigung der dargelegten Gründe in ihren Auswirkungen weniger gewichtig, als der Schutz des Allgemeininteresses. Da Maßnahmen zur Verhinderung von städtebaulichen Fehlentwicklungen grundsätzlich im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums liegen, ist der Eigentümer aufgrund der Situationsgebundenheit verpflichtet die Einschränkung des noch nicht verwirklichten Nutzungsausschlusses im Interesse der Allgemeinheit hinzunehmen.

Bezieht man in das Allgemeininteresse noch andere Gründe, wie z. B. Lärmbelästigung, Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild etc. ein, so ist das öffentliche Interesse quantitativ und qualitativ höher zu bewerten, als das Individualinteresse.

Der mit der Neuregelung verbundene Eingriff in das Privatinteresse Einzelner ist rechtlich zulässig, da das öffentliche Interesse des Nutzungsausschlusses und der damit einhergehenden Unterbindung einer städtebaulichen Fehlentwicklung dem Individualinteresse von Investoren und Grundstückseigentümern in der konkreten Situation am Standort „Europahöhe“, wie zuvor dargelegt, in seiner Bedeutung vorgeht.

Der Ausschluss von Betrieben mit sexuellem Bezug ist letztendlich auch dadurch gerechtfertigt, dass **Alternativstandorte an anderer Stelle**, wie z.B. „Im Harderwald“, Bereich Einsiedlerhof und am Blechhammerweg sowie in Bereich Merkurstraße etc. und innerhalb der Stadt bestehen.

6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.3.1 Art der Nutzung

Die durch die Bebauungsplanänderung 2 aufgenommenen Ausschlussfestsetzungen sind Ergänzungen zu den bereits bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Europahöhe“ in Punkt 1.1.1, 1.1.3 und 1.1.4. Die festgelegten zulässigen Arten der Nutzung werden durch die Änderung 2 des Bebauungsplans für die Gewerbenutzungen (GE) und das Mischgebiet (MI) sowie das Wohngebiet (WA) neu bestimmt.

Der Bebauungsplan "Europahöhe" bildet die Grundlage für die Bebauungsplanänderung 2 und bleibt mit seinen Festsetzungen rechtswirksam.

In den Teilbereichen **Gewerbegebiet (GE)** und **Mischgebiet (MI)** werden Ergänzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß den textlichen Festsetzungen vorgenommen, die auf den Ausschluss von Betrieben mit sexuellem Bezug zielen.

Im Teilbereich **Wohngebiet** werden Ergänzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß den textlichen Festsetzungen vorgenommen, die auf den Ausschluss von Prostitution im privaten Bereich mit einer untergeordneten gewerblichen Nutzung (Wohnungsprostitution) zielen.

6.3.2 Maß der Nutzung

Da das Plangebiet weitgehend belegt ist, besteht kein Regelungsbedarf.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Vornutzung des Plangebiets ergibt sich durch die geänderte Bebauungskonzeption keine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung.

6.3.3 Städtebauliche Zahlen

Innerhalb des Plangebiets liegen ca. 21,74 ha Gewerbegebietsflächen, ca. 5,55 ha Wohnfläche, ca. 0,72 ha Mischgebietsfläche, ca. 4,01 ha Verkehrsflächen und ca. 5,47 ha Grün- und Waldfläche. Insgesamt umfasst das Plangebiet ca. 38,75 ha.

6.4 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept des Bebauungsplans „Europahöhe“ wird durch die Bebauungsplanänderung 2 nicht berührt.

6.5 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplans „Europahöhe“ wird durch die Bebauungsplanänderung 2 nicht berührt.

7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen

Die beiliegende Umweltprüfung hat ergeben, dass Umweltbelange durch diese Änderung nicht berührt sind.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist aufgrund der Festsetzungen nicht erforderlich.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Der Bebauungsplan wird unmittelbar nach seinem Inkrafttreten vollzogen.

9. Kosten und Finanzierung

Zur Realisierung des Bebauungsplans fallen für die Stadt Kaiserslautern keine Kosten an.

Kaiserslautern, 01.10.2009
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister


Kaiserslautern, 29.09.2009
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern 05.10.2009
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister