

## Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

# Bebauungsplan „Merkurstraße, Änderung 1“ Ka 0/77C

rechtskräftig seit 18.07.2009



## **Gliederung**

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

## **1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Merkurstraße, Änderung 1“ soll, um eine städtebauliche Fehlentwicklung im „Gewerbegebiet Merkurstraße“ und dessen Umfeld zu verhindern, die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden

- für den Ausschluss von Sexshops, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden und als Sortimente Erotikartikel bzw. Artikel mit sonstigem sexuellen Hintergrund anbieten und solchen 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, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shop's, Peep-Show's, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen in den Industrie- und Gewerbegebietsflächen und
- für den Ausschluss von Geschäften bzw. Läden und solcher Betriebe, die den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Bezug bzw. mit sexuellem Hintergrund (z.B. Sex-Shops etc.) und sonstige Nutzungen, die diesem Etablissement zuzuordnen sind in den Sondergebietsflächen.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans existiert der einfache Bebauungsplan „Merkurstraße“, der seit dem 24.05.1997 rechtskräftig ist, und neben einem Sondergebiet -Einkaufszentrum-, auch Industrie- und Gewerbegebiete ausweist.

**Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die derzeit vorhandene Gebietsstruktur zu erhalten und zu stärken und das Gebiet weiterhin vor allem für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie für bereits bestehende und damit bestandsgeschützte Handelsflächen vorzuhalten.**

### **Gebietsabgrenzung:**

Die Plangebietsgrenze verläuft im Norden entlang der Landschaftsschutzgebietsgrenze Vogelwoog/Schmalzwoog, im Osten entlang der Vogelwoogstraße, im Süden entlang der Bahnlinie zum Gelände des Eisenbahn-Ausbesserungswerks und im Westen entlang der L 367 (Opelkreisel).



Übersichtskarte, ohne Maßstab

### Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan.

Die Fläche des Bebauungsplans „Merkurstraße, Änderung 1“ entspricht dem Bebauungsplan „Merkurstraße“ und umfasst insgesamt ca. 78.51 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 Rechtssprechung 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 „Merkurstraße“ besteht vorrangig in der Ansiedlung und Standortsicherung von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben in den als Gewerbe- und Industriegebieten festgesetzten Bereichen sowie in der Bestandssicherung von vorhandenem zentrenrelevantem Einzelhandel bzw. nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans soll das ungestörte Wohnmilieu in den angrenzenden Wohngebieten und das gebietsinterne Gepräge für die zuvor genannten Betriebe und Anlagen erhalten werden.
- Ständige Anfragen und Bauanträge zur Ansiedlung von Betrieben der o. g. Art im Plangebiet erfordern eine klare, allgemeinverbindliche Neuregelung anstelle von Einzelfallbetrachtungen.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Merkurstraße“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans „Merkurstraße, Änderung 1“ erforderlich.

### **3. Einfügung in die Gesamtplanung**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm IV**

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

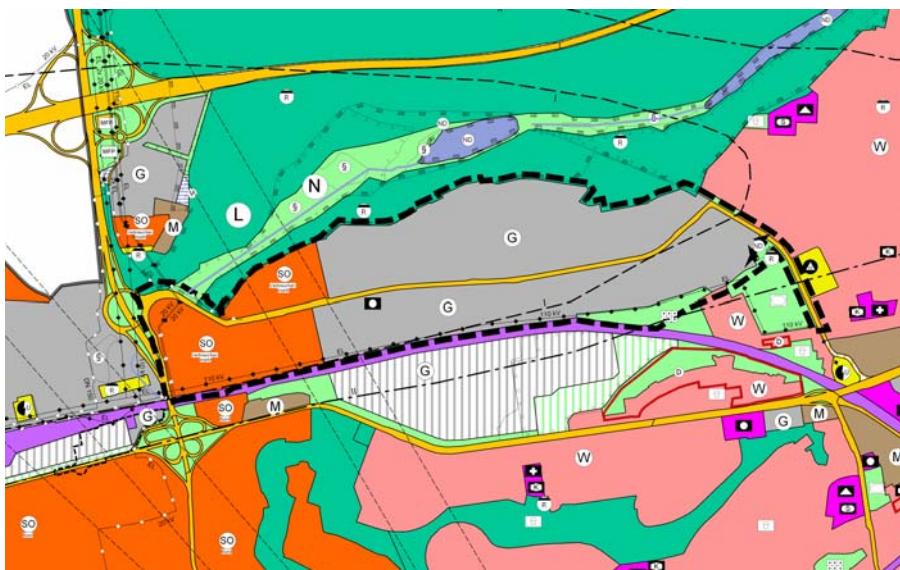
#### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz**

Im regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet als Fläche für Industrie und Gewerbe 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 im Westen als Sonderbaufläche -Verbrauchermarkt- und gewerbliche Baufläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans decken sich mit denen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Merkurstraße“ festgeschriebenen Nutzungen und der beabsichtigten Änderung.

### **4. Verfahren**

#### **Umweltpflege**

Die Änderung 1 des Bebauungsplans „Merkurstraße“ wird 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 „Westricher 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 auf das im Norden angrenzende Landschaftsschutzgebiet Vogelwoog/Schmalzwoog, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich ist.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

### **5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Merkurstraße, Änderung 1“ ist mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Merkurstraße“ identisch (siehe auch Seite 3).

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **5.2 Bestandssituation**

Das Plangebiet Merkurstraße liegt im nordwestlichen Teil der Stadt Kaiserslautern. In diesem Gebiet haben sich über Jahre die unterschiedlichsten Firmen und Geschäfte angesiedelt. Zur Steuerung der Ansiedlung von großflächigen bzw. zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben wurde 1997 der Bebauungsplan „Merkurstraße“ aufgestellt

Das Gewerbegebiet hat aufgrund seiner günstigen Lage, der Nähe zum Autobahnanschluss sowie zur B 270 und L 367 nicht nur regionale sondern auch eine überregionale Bedeutung.

Das Plangebiet ist derzeit weitgehend belegt. Neben Gewerbebetrieben haben sich Anfang der 90er Jahre aufgrund des Strukturwandels vermehrt Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Im Bebauungsplan „Merkurstraße“, der 1997 aufgestellt wurde, sind daher 15 großflächige Einzelhandelsbetriebe aufgenommen worden, die Bestandsschutz genießen. Die Merkurstraße wird heute immer noch stark durch Einzelhandelsgeschäfte geprägt.

Innerhalb des Gebiets haben sich bereits folgende Betriebe mit sexuellem Bezug, wie Bordelle und bordellähnliche Betriebe, niedergelassen. Diese Betriebe haben Bestandsschutz.



Gienanthstraße 15  
Tantra-Club - Sauna-Bordell



Merkurstraße 49  
„magic X“ Verkauf von Sexartikeln  
(neben Laden für Kinderartikel)



Merkurstraße 2  
„Novum“ - Erotikmarkt mit Video- und  
Filmkabinen



Eros-Center (Laufhaus)  
Ecke Denisstraße 15/Röchlingstraße

### 5.2.1 Siedlungsstruktur

#### Innerhalb des Gebiets:

Entlang der Merkurstraße sind die unterschiedlichsten Nutzungen untergebracht, was zu einer vielfältigen Nutzungsstruktur innerhalb des Gebiets führt. Neben Verwaltungs- und Bürogebäuden, Kfz-Betrieben mit Werkstätten und Verkaufsräumen haben sich Baustoffzentren, Tankstellen und einige produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe (z.B. Hochwald, Papier Schmidt etc.) angesiedelt. Insgesamt ist das Gebiet aufgrund der starken Frequentierung sehr belebt und wird sehr gut angenommen.

Die Denisstraße wird überwiegend durch Handwerksbetriebe geprägt. Ein Teil dieser Betriebe verfügen auch über Ausstellungs- und Verkaufsräume und sind daher auch durch Besucher frequentiert. Ebenfalls sind in der Denisstraße Einzelhandelsbetriebe (Möbelverkauf) untergebracht, die Bestandsschutz genießen.

Betriebswohnungen sind nur vereinzelt in dem Gebiet zu finden.

#### Umfeld des Gebiets:

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegen östlich angrenzend die Wohngebiete „Fischerrück“ und „Lothringer Dell“. Im südlichen Bereich durch die Bahnlinie getrennt, grenzt neben dem Gelände des Eisenbahn-Ausbesserungswerks auch das Wohngebiet „Bahnheim“ an das Plangebiet. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch das Gewerbegebiet liegt bisher nicht vor.

Im westlichen Bereich befindet sich neben kleineren Gewerbebetrieben und bahneigenen Nutzungen, das Opelwerk.

Im Norden grenzt an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet Vogelwoog/Schmalzwoog. Eine gegenseitige Beeinträchtigung liegt bisher nicht vor.

## **5.2.2 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Vogelwoogstraße, Merkurstraße und Opelkreisel (B 270) an das bestehende, örtliche Verkehrsnetz angebunden.

## **5.2.3 Umweltschutz**

Die landespflegerische Situation wird im Umweltbericht für die Planänderung dargelegt.

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

## **5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel**

### Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Die Planänderung, Ausschluss von Nutzungen mit sexuellem Bezug, hat keine Auswirkungen auf bodenrechtliche Belange.

### 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 Immissionsvorbelastung**

Hinweis:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone des Lärmschutzbereiches des Flugplatzes Ramstein ("schalltechnisches Gutachten über die zu erwartende Fluglärmbelastung" vom 15.04.2002, siehe Karte "Fluglärmkonturen für den Ausbauzustand, Berechnung mit q=3", =65 dB(A) bei den Tageswerten).

Hinweis :

Für alle nach § 5 Abs. 1 Fluglärmgesetz in der Fassung vom 31.10.2007 ausnahmsweise zugelassene schutzbedürftige Einrichtungen wie Krankenhäuser, Altenheime und Erholungsheime etc. sind festgesetzte Schallschutzanforderungen (§§ 6 und 7 FluglärmG) zu berücksichtigen. Ein entsprechender Nachweis ist mit jedem Bauantrag vorzulegen.

## **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 „Merkurstraße“ ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in drei Bereiche aufgeteilt. Der westliche Bereich weist ein Sondergebiet -Einkaufszentrum- aus. An diese Fläche schließt in östliche Richtung ein Industriegebiet und ein Gewerbegebiet an.

In der als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesenen Fläche soll vorwiegend die Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben ausgeschlossen werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern bzw. auszuschließen. Nach der Zielsetzung des Bebauungsplans „Merkurstraße“, sollen die Flächen hauptsächlich für die Ansiedlung von produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten werden.

Für den als Sondergebiet -Einkaufszentrum- ausgewiesenen Bereich bedarf es einer Regelung für den Ausschluss des Verkaufs von Artikeln mit sexuellem Bezug, sodass dieser Bereich ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Merkurstraße, Änderung 1“, aufgenommen wurde.

Die vorgenannten Festsetzungen werden als Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen in Punkt 1.1, Punkt 1.2 und Punkt 1.3 eingefügt.

Die Geltungsbereichsgrenzen für die Änderung 1 werden auf den Gesamtbereich des Bebauungsplans "Merkurstraße" 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 Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig (§ 8 und 9 Abs. 2 Baunutzungsverordnung).

Mittlerweile haben sich im Bereich „Merkurstraße“, entgegen der ursprünglichen Zielsetzung, nämlich einer Bereitstellung von Bauflächen für das verarbeitende und produzierende Gewerbe sowie von Einzelhandelsflächen, aufgrund der bisher fehlenden Rechtsgrundlage zum Ausschluss von Betrieben mit sexuellem Hintergrund bereits vier solcher Betriebe niedergelassen. Um nachteilige Veränderungen im Bebauungsplangebiet auszuschließen, ist der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen erforderlich.

Zunächst wird durch „Betriebe mit sexuellem Bezug“ in den Randbereichen der „Merkurstraße“ das bislang ungestörte Wohnmilieu in den östlich angrenzenden Wohngebieten „Fischerrück“, „Lothringer Dell“ und im Bereich der südlich angrenzenden Bebauung am „Bahnheim“ beeinträchtigt.

Aufgrund der autogerechten Lage am Stadtrand von Kaiserslautern und der Breite der in der „Merkurstraße“ angebotenen Waren und Dienstleistungen ist eine starke Frequentierung durch Besucher vorhanden. Bei einer weiteren Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Bezug ist eine **Milieuveränderung** festzustellen, welche die Attraktivität des Gebiets „Merkurstraße“ für die angesiedelten Industrie- und Gewerbebetriebe sowie die Einzelhandelsnutzungen beeinträchtigt.

Aber auch innerhalb des Gebiets ist eine weitere Ausbreitung von „Betrieben mit sexuellem Bezug“ mit einer zielgerichteten städtebaulichen Entwicklung nicht verträglich, da sich für die vorhandenen, sich im Umfeld befindenden mittelständige Betrieben eine **Milieuveränderung und -schwächung („Trading-Down-Effekt“)** einstellt.

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben 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 Kaufkraftverlusten führen und folglich zu erheblichen finanziellen Einbußen. Meist ist ein Standortwechsel die einzige Möglichkeit, diese Probleme zu lösen.

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

Bei der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben, Sexshops etc. kann üblicherweise von folgenden **städtebaulichrelevanten 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-Effekts)
- 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 umgesetzt, Flächen für verarbeitendes und produzierende Industrie- und Gewerbebetriebe zu sichern.**

Da die vorhandenen Flächenpotenziale der Stadt Kaiserslautern für die Ansiedlung von produzierenden Industrie- und Gewerbebetrieben 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 Industrie- und Gewerbebetriebe geeigneten Standorte gezielt für diese Nutzungen vorzuhalten.

Es liegen somit spezielle städtebauliche Gründe vor, um für den Standort „Merkurstraße“ die vorgenannten Nutzungsausschlüsse vorzunehmen.<sup>1</sup>

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.

---

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

Begründung „Merkurstraße, Änderung 1“

Für folgende Betriebe mit sexuellem Bezug, die sich zwischenzeitlich im Plangebiet angesiedelt haben, besteht daher **Bestandsschutz**:

1. Merkurstraße 2: „Novum“ - Erotikmarkt mit Video- und Filmkabinen
2. Gienanthstraße 15: „Tantra-Club“ - Sauna-Bordell
3. Denisstraße 15: „Eros-Center“ (Laufhaus)
4. Merkurstraße 49: „magic X“ - Verkauf von Sexartikeln

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 alle anderen diesem Milieu zuzuordnenden Gewerben eine „sittliche Neutralität“ aufweist.

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 Nutzungs-ausschlusses 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 „Merkurstraße“, 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“ und am „Blechhammerweg“ etc. innerhalb der Stadt bestehen.

## **6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.3.1 Art der Nutzung**

Die durch die Bebauungsplanänderung 1 aufgenommenen Ausschlussfestsetzungen sind Ergänzungen zu den bereits bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Merkurstraße“ in Punkt 1.1, 1.2 und 1.3. Die festgelegten zulässigen Arten der Nutzung werden durch die Änderung 1 des Bebauungsplans für die Industrie- und Gewerbenutzungen (GI, GE) und das Sondergebiet (SO) -Einkaufszentrum- neu bestimmt:

Der Bebauungsplan "Merkurstraße" bildet die Grundlage für die Bebauungsplanänderung 1 und bleibt mit seinen Festsetzungen rechtswirksam.

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

Im Teilbereich **Sondergebiet SO -Einkaufszentrum-** werden Ergänzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß den textlichen Festsetzungen vorgenommen, die auf den Ausschluss des Verkaufs von Artikeln mit sexuellem Bezug zielen.

### **6.3.2 Maß der Nutzung**

Da das Plangebiet weitgehend belegt ist, besteht kein Reglungsbedarf.

#### 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. 17,82 ha Sondergebietsflächen, ca. 37,11 ha Industriegebietsflächen und 14,58 ha ca. Gewerbegebietsflächen. Die Bahnfläche im Süden des Plangebietes nimmt insgesamt 8,99 ha ein. Insgesamt umfasst das Plangebiet ca. 78,51 ha.

## **6.4 Verkehrskonzept**

Das Verkehrskonzept des Bebauungsplans „Merkurstraße“ wird durch die Bebauungsplanänderung 1 nicht berührt.

## **6.5 Gründordnerisches Konzept**

Ein grünordnerisches Konzept wird für den Bebauungsplan „Merkurstraße, Änderung 1“ entbehrlich, da das Gebiet derzeit weitgehend belegt ist. Umweltmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## **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.

### **Lärminderungskonzept**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone des Lärmschutzbereiches des Flugplatzes Ramstein ("Schalltechnisches Gutachten über die zu erwartende Fluglärmbelastung" vom 15.04.2002, siehe Karte "Fluglärmkonturen für den Ausbauzustand, Berechnung mit q=3", = 65 dB(A) bei den Tageswerten).

Hinweis:

Für alle nach § 5 Abs. 1 Fluglärmgesetz in der Fassung vom 31.10.2007 ausnahmsweise zugelassene schutzbedürftige Einrichtungen wie Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime etc., sind festgesetzte Schallschutzanforderungen (§§ 6 und 7 FluglärmG) zu berücksichtigen. Ein entsprechender Nachweis ist mit jedem Bauantrag vorzulegen.

Ausnahmen nach dem Fluglärmgesetz können zugelassen werden, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist und die festgesetzten Schallschutzanforderungen (§§ 6 und 7 FluglärmG) beachtet werden.

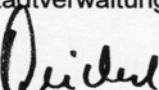
## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Der Bebauungsplan wird unmittelbar nach seinem Inkrafttreten vollzogen.

## **9. Kosten und Finanzierung**

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

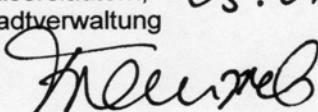
Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

  
Dr. Klaus Weichel

Oberbürgermeister

13.1.2009

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

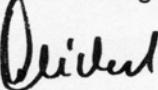
  
Elke Franzreb

Baudirektorin

03.07.2009

Ausfertigung:

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

  
Dr. Klaus Weichel

Oberbürgermeister

14.2.2009

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

  
Elke Franzreb

Baudirektorin

24.07.2009