

Anlage 1 zur Drucksache G 02075

Bebauungsplan der Stadt Freiburg im Breisgau

Stadtteil: Lehen

Bezeichnung: 2. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Lehen“
2. Bebauungsplanänderung (Teilbereich) „Ziegelhof“

Plan-Nr.: 5-34b
5-65b

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Am 18.03.1977 trat für den Bereich zwischen Dreisam, 80m südöstlich von der Autobahn und dem Hangfuß des Lehener Berges der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lehen“, Plan-Nr. 5-34 in Kraft. Dieser Plan verfolgte das Ziel, gewerbliche Bauflächen zu sichern.

Im Jahre 1983 wurden diese gewerblichen Flächen nach Osten hin durch den Bebauungsplan „Ziegelhof“ (in Kraft getreten am 18.11.1983) arrondiert.

Beide Bebauungspläne wurden bereits im Rahmen des Freiburger Märkte- und Vergnügungsstätten-Konzeptes geändert (Plan-Nr. 5/34a bzw. 5/65a). Diese Bebauungsplanänderungen beinhalteten den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie den Ausschluss von Vergnügungsstätten.

1.2 Anlass der Planaufstellung

1.2.1 Aufnahme von Höhenfestsetzungen

Während der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lehen“ keine Höhenfestsetzung für gewerbliche Bauten festgelegt hat, wurden im Bereich des Bebauungsplanes „Ziegelhof“ die Gebäudehöhen für gewerbliche Bauten auf 8,50 m bzw. 10,50 m beschränkt. Diese Beschränkung gilt jedoch nicht für bauliche Nebenanlagen.

Um die Höhen der baulichen Anlagen inklusive der baulichen Nebenanlagen zu beschränken, sollen beide Bebauungspläne (der Bebauungsplan „Ziegelhof“ nur für die gewerblichen Bauflächen) wie folgt ergänzt werden:

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lehen“

Die Höhen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen werden auf maximal 15 m beschränkt.

Bebauungsplan „Ziegelhof“

Die Höhen von sonstigen baulichen Anlagen werden auf maximal 15 m beschränkt.

1.2.2 Ausschluss von Bordellen und ähnlichen Einrichtungen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.09.2001 einen Beschluss zur bauleitplanerischen Behandlung der Prostitution in der Stadt Freiburg i. Br. gemäß Drucksache G 01181 gefasst. Nach diesem Beschluss sollen nur an folgenden Standorten bordellartige Betriebe grundsätzlich zugelassen werden:

- Tullastraße 79 (mit einer maßvollen Erweiterung)
- Wiesentalstr. 15
- Im Rahmen der baulichen Entwicklung des Bereiches „westlich Heinrich-von-Stephan-Straße.

Entsprechend dieser Beschlusslage werden nun die Änderungsverfahren für die gewerblichen Bauflächen in Lehen ebenfalls zum Anlass genommen, Bordelle und ähnliche Einrichtungen auszuschließen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderungen sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1980 entwickelt.

1.4 Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderungen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl I S. 2013)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132)

1.5 Zeitliche Abwicklung

Mit In-Kraft-Treten der Bebauungsplanänderungen für die gewerblichen Bauflächen in Lehen ist in der ersten Jahreshälfte 2002 zu rechnen.

2. Städtebauliche Konzeption

2.1 Höhenbegrenzung

Bei den gewerblichen Bauflächen im Stadtteil Lehen handelt es sich um ein kleinstrukturiertes Gewerbegebiet, welches sich am Hangfuß des Lehener Berges entlangzieht. Der Lehener Berg ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Mooswald. Die gewerblichen Bauten sind bisher in ihrer Höhenentwicklung relativ niedrig gehalten.

Durch eine Höhenbeschränkung soll dieses Erscheinungsbild des Gewerbegebietes gewahrt bleiben und nicht durch einzelne Vorhaben, welche Höhen über 15 m aufweisen, beeinträchtigt werden. Außerdem gilt diese Maßnahme auch dem Schutz des Landschaftsbildes gerade unter Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes Mooswald.

2.2 Ausschluss von Bordellen und ähnlichen Einrichtungen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.09.2001 einen Beschluss zur bauleitplanerischen Behandlung der Prostitution in der Stadt Freiburg gemäß G 01181 gefasst.

Danach hat der Gemeinderat zunächst beschlossen, nur an folgenden Standorten bordellartige Betriebe grundsätzlich zuzulassen:

- Tullastr. 79 (mit einer maßvollen Erweiterung)
- Wiesentalstr. 15
- Im Rahmen der baulichen Entwicklung des Bereiches „westlich Heinrich-von-Stephan-Straße.

Ferner hat der Gemeinderat zur Kenntnis genommen, dass gegen sogenannte Terminwohnungen in Freiburg baurechtlich nicht eingeschritten wird, wenn von diesen keine städtebaulichen Spannungen ausgehen.

Ausgangspunkt war es, dass es in den letzten zwei Jahren immer wieder zu konkreten Anfragen von Bordellbetrieben/Investoren für eine derartige Einrichtung innerhalb des Stadtgebietes gekommen ist, die rein zufällig im Stadtgebiet verteilt waren.

Die gewerblichen Bauflächen im Stadtteil Lehen sind geprägt durch mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Produktion/Logistik. In einer Vielzahl von Fällen wohnen auch die Betriebsinhaber bzw. das Aufsichtspersonal auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken. Durch den Ausschluss der genannten Betriebe soll den mit diesen Betrieben verbundenen Auswirkungen auf das direkte Umfeld (Wegzug von ansässigen Gewerbebetrieben, Belästigungen von Nachbarn, „Milieuveränderungen“) und den damit verbundenen städtebaulichen Missständen entgegengewirkt werden. Außerdem fehlt durch die Ortsrandlage der gewerblichen Bauflächen in Lehen die „soziale Kontrolle“.

Um diese Entwicklung zu verhindern, soll für den Gesamtbereich der gewerblichen Bauflächen im Stadtteil Lehen auf der Grundlage der Entscheidung der Stadt Freiburg zur planerischen Behandlung von Bordellen der Ausschluss folgender Nutzungen im Plangebiet erfolgen:

„Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführung, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eros-Center und

vergleichbare Dirnenunterkünfte sowie Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegen-
dem Sex- und Erotiks Sortiment.“

Damit kann einer möglichen künftigen Veränderung des Gebietes entgegenge-
wirkt und die positive Entwicklung, die diese gewerblichen Bauflächen bisher
genommen haben, gestärkt werden.

Freiburg i.Br., den 30.04.2002
Bürgermeisteramt - Dezernat IV -

(Dr. Schmelas)
Bürgermeister