

# Änderung des Bebauungsplanes

## „Industrie- und Gewerbegebiet“

### der Ortsgemeinde Mogendorf

#### A) Begründung

Der im Jahre 1970 beschlossene Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet“ der Ortsgemeinde Mogendorf deckte die seinerzeit vorhandene große Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen.

Im Jahre 1990 wurde das Plangebiet des Bebauungsplanes in nördlicher und westlicher Richtung erweitert.

Eine weitere Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Jahre 1994.

Der Bebauungsplan sieht in seiner heutigen Fassung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für einen Teilbereich ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO), für einen anderen Teilbereich ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO mit zwei unterschiedlichen Zonen, ein zwei Parzellen umfassendes Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und eine Fläche für den Gemeinbedarf in Form einer Feuerwehrläche vor.

In der letzten Zeit führte die beabsichtigte Einrichtung von bordellartigen Betrieben bzw. eine offensichtlich bereits stattgefundene Einrichtung eines Massagesalons im Gewerbegebiet zu erheblichen Beschwerden in der gemeindlichen Bevölkerung.

Der stattgefundene Wandel in der Öffentlichkeit, der auch die Bundesregierung veranlasst hat, ein Gesetz zu erlassen, nach welchem Prostitution als normaler Beruf gewertet wird, ist in der ländlich strukturierten, knapp 1300 Einwohner zählenden Gemeinde noch nicht derart ausgeprägt.

Das Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an ein Wohngebiet an, in dem in erster Linie störungsfreies Wohnen gewährleistet sein soll. Durch die Nähe zum Gewerbegebiet besteht schon generell die Gefahr, dass durch eine gewerbliche Nutzung bodenrechtliche Spannungen begründet werden. Diese Spannungen werden durch eine gewerbliche Nutzung in der Form bordellartiger Betriebe auf ein beachtliches Maß verstärkt.

Die Ortsgemeinde Mogendorf ist bestrebt, das Wohnklima und den Wohnfrieden unter Beachtung des bauplanungsrechtlichen Gebotes der Rücksichtnahme in ihrer Ortsgemeinde zu erhalten und dafür Sorge zu tragen, dass die Bewohner des Ortes in ihrer Wohnruhe nicht gestört und belästigt werden.

Aus diesem Grund macht sie von der ihr in § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO eingeräumten Möglichkeit Gebrauch, aus städtebaulicher Sicht bestimmte, die Wohnruhe störende Vergnügungs-Betriebe nicht zuzulassen und damit die mit den unerwünschten Nutzungen auftretenden beachtlichen bodenrechtlichen Spannungen in der Ortsgemeinde zu verhindern.

Durch diesen Ausschluss bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt.