- 1. Ausfertigung -

STADT BERGHEIM

Bebauungsplan Nr.38.1 - 1. Änderung -
"Sanierungsgebiet Stadtkern"
- 1. TEXTERGÄNZUNG -

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Die vorgesehene 1. Textergänzung erstreckt sich im wesentlichen über das Sanierungsgebiet Stadtkern, soweit von den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen eine Ergänzung erforderlich ist.
Betroffen von der 1. Textergänzung sind folgende acht Bebauungspläne bzw. Änderungen:

- BP 38.1/BM, 1. Änderung
- BP 38.3/BM
- BP 38.4/BM
- BP 38.4/BM, 1. Änderung
- BP 38.4/BM, 2. Änderung
- BP 38.4/BM, 4. Änderung
- BP 38.4/BM, 5. Änderung
- BP 159/BM

Da alle Pläne einschl. der Änderungen in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, gelten die Ausführungen zu Ziffer 2. "Ziel und Zweck der 1. Textergänzung" und zu Ziffer 3. "Besondere städtebauliche Gründe für Nutzungsausschlüsse" teilweise übergreifend.

2. Ziel und Zweck der 1. Textergänzung

Mit fortschreitender Stadtkernsanierung stiegen auch Spielhallenanträge und Neueröffnungen innerhalb des Sanierungsgebietes an. Dies führte dazu, daß inzwischen im Stadtkernbereich in etwa regelmäßigen Abständen von ca. 200 m vier Spielhallen bestehen und eine fünfte genehmigt ist.
Damit haben sich Spielhallen gerade in solchen Bereichen ausgebreitet, die bisher der gehobenen und zentralen Versorgung der Bevölkerung dienen,

...

sowie städtebaulich eine gute Gestaltung aufweisen. Die Schaffung solcher Gebiete innerhalb des Stadtkernes Bergheim stellt ein wesentliches Sanierungsziel dar.
Die Sanierungssatzung aus dem Jahre 1974 beinhaltet u.a. dazu:

- Schaffung eines attraktiven und leistungsfähigen Einkaufszentrums zur Versorgung der Stadt und des Einzugsbereiches.

- Zielsetzung der städtebaulichen Maßnahmen sollte es sein, Wohndichte und Wohnqualität im Stadtkern zu erhöhen, um eine "lebendige Innenstadt" zu erhalten.
  Eine weitere Ausbreitung von Spielhallen sowie die Ansiedlung von Peep-Shows und Sex-Kinos innerhalb des Sanierungsgebietes würde zu einer Verdrängung von Versorgungsnutzungen und Wohnnutzungen führen. Dadurch würden die Ziele der Sanierung unterlaufen und städtebauliche Negativentwicklungen eingeleitet.

  In den Auswirkungen kann dies zu einem allgemeinen Absinken des innerstädtischen Niveaus mit Verlust an Attraktivität und Identifikationseinbußen führen. Es besteht die Gefahr, daß die Struktur "umkippt". Dies bringt vor allem eine Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben aus dem zentralen Innenstadt-/Hauptgeschäftsbereich mit seiner Fußgängerzone und eine damit einhergehende Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion mit sich.
  Die Gründe dafür sind, daß solche Betriebe dem Mietniveau von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen nicht nachkommen können.
  Mit dem Absinken der Attraktivität wird auch die Wohnnutzung negativ berührt, was dem Sanierungsziel "Erhöhung der Wohnqualität" entgegenstehen würde.

  Zur Vermeidung der o.a. Entwicklungen hat der Rat daher beschlossen, Planungsrecht zu schaffen, um damit "gegensteuern" zu können.
  Der Rat kommt damit einer Forderung des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) nach, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet, daß Ausgangspunkt für den beabsichtigten Ausschluß

verschiedener Nutzungen nur städtebauliche Gründe sind.
Die allgemeine Mißbilligung dieser Nutzungen und Wirtschaftszweige (sozialpolitische Wertung) ist kein solcher städtebaulicher Grund.

3. Besondere städtebauliche Gründe für Nutzungsausschlüsse gem. § 1 (9) BauNVO

Gemäß § 1 (9) BauNVO kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, daß nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn "besondere städtebauliche Gründe" dies rechtfertigen.
Von dieser Vorschrift, die gestattet, unterhalb der Nutzungsbegriffe der BauNVO durch Bildung von Unterarten zu typisieren, um "die individuelle Ausrichtung der Planung auf die jeweiligen Bedürfnisse und Gegebenheiten zu ermöglichen", wird Gebrauch gemacht.
Als "Unterarten" von Vergnügungsstätten werden in allen Baugebieten der betroffenen Pläne Spielhallen, Peep-Shows und Sex-Kinos sowie als "Unterarten"von"...die der Versorgung des Gebietes dienende Läden" in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Sexshops und Videotheken ausgeschlossen.
Dafür sind folgende besondere städtebauliche Gründe maßgebend:

- Gefährdung der Sanierungsziele,
- Erhaltung und Weiterentwicklung als zentraler Versorgungsbereich,
- Vermeidung städtebaulicher Negativentwicklung durch
  - . Senkung der Qualität des Warenangebotes,
  - . Lärmbelästigungen, besonders in den "Allgemeinen Wohngebieten"
  - . Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes.
- Negativwirkungen auf die Fußgängerzone und sonstige Einrichtungen, die durch Städtebauförderungsmittel gefördert wurden,
- Erhaltung und Steigerung der Wohnqualität,
- Vermeidung von Beeinträchtigungen öffentlicher Gebäude, insbesondere von kirchlichen und sozialen Einrichtungen,
- Lage innerhalb und in Nachbarschaft zum historischen Stadtkern "Städtchen".

...

4. Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung der Baugebiete

Der Ausschluß einzelner "Unterarten" von Vergnügungsstätten einerseits und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden andererseits tangiert nicht die allgemeine Zweckbestimmungen von WA, MK und GE-Gebieten, da diese "Unterarten" nicht das Wesen dieser Baugebiete ausmacht.

Bergheim, den (28. Nov. 1983) 19. Nov. 1990
Stadt Bergheim
- Stadtplanungsamt -

STADT BERGHEIM
ERFTKREIS