

## **Begründung zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 5a, 5b, 5d, 11, 12a, 29a, 29c und 29e**

### **1. Örtliche Verhältnisse**

Die Änderungsbereiche sind entsprechend den Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne bereits bebaut.

### **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel“ und 5 b „Gewerbegebiet Kernstadt – Bereich Flaches Feld / Steinsmühle“ sind die Änderungsbereiche als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5d „Gewerbegebiet Kernstadt – Bereich Flaches Feld“ ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 „Nöthener Berg“ ist der Änderungsbereich als Sondergebiet (SO) „Kureinrichtungen“ - Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig - festgesetzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12a „Untere Windhecke“ ist der Änderungsbereich als Sondergebiet (SO) „Kureinrichtungen“ - Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig - festgesetzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29a „Kölner Straße“ ist der Änderungsbereich als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29c „Nördliche Vorstadt“ ist der Änderungsbereich als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29e „An der Schoßpforte“ ist der Änderungsbereich als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

### **3. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderungen**

Im Stadtkern von Bad Münstereifel werden neben Gütern für den kurzfristigen Bedarf auch Güter des mittelfristigen Bedarfs und verschiedene Dienstleistungen angeboten. Dies drückt sich aus in folgenden Angeboten: Banken, Sparkassen, Hotels, Restaurants, Cafés, Gaststätten, verschiedene Spezialgeschäfte wie Obst, Gemüse- und Feinkostgeschäfte, Buchhandlungen, Optiker, Modeboutiquen, Antikläden usw. Ferner befinden sich im Stadtkern zwei Gymnasien, die Haupt- und Realschule sowie kirchliche und soziale Einrichtungen. Bad Münstereifel ist durch den bekannten historischen Stadtkern und den Kurbetrieb zudem Ziel zahlreicher Gäste (Kur- und Tageserholung). Im weiteren verfügt Bad Münstereifel über eine Hochschule für Rechtspflege mit den erforderlichen Studentenwohnheimen. Die Obergeschosse der Gebäude werden vorwiegend zum Wohnen genutzt.

Der nördliche Bereich der Kernstadt stellt sich als gemischte Nutzung mit Wohnen (auch Studentenwohnungen) und Handel dar. Im Osten befindet sich ein Sport- und Freizeitgelände. Im westlichen Kernstadtbereich überwiegt, neben den Kureinrichtungen, die Wohnnutzung.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Zulässigkeit von gewissen Einzelhandelseinrichtungen (z.B. Sex-Shops) und Vergnügungsstätten zu regeln und einzuschränken. Insbesondere das Konfliktpotential zwischen den in Kerngebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und den in den Obergeschossen allgemein zulässigen Wohnungen, den benachbarten Wohngebieten, den vorhandenen schulischen, sozialen und kirchlichen Einrichtungen sowie dem Kurbetrieb soll durch die Festsetzungen vermindert werden.

Bis heute gibt es in der Kernstadt von Bad Münstereifel keine eigenständigen Vergnügungsstätten. Anfragen zur Einrichtung derartiger Vergnügungsstätten sind an die Stadt Bad Münstereifel gerichtet worden. Um zu vermeiden, dass bestimmte Einzelhandelseinrichtungen und Vergnügungsstätten in der Nachbarschaft von Schulen, kirchlichen Einrichtungen und Kureinrichtungen angesiedelt werden soll ein Ausschluss dieser Nutzungen in den vorgenannten Bauleitplänen erfolgen.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Die Gründe sind im wesentlichen:

- Gefahr der Verdrängung von Einzelhandelseinrichtungen durch zahlungskräftigere Unternehmen des Vergnügungsgewerbes mit der Folge, dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist.
- Absinken des Niveaus der Kernstadt durch Häufung von Spielhallen.
- Gefahr des Qualitätsverlustes im Warenangebot und in der Warenvielfalt.
- Störung des Stadtbildes

Die Stadt Bad Münstereifel beabsichtigt aus den dargelegten Gründen, lediglich im Stadtkern diverse Einzelhandelseinrichtungen und Vergnügungsstätten zu untersagen und eine räumliche Steuerung dahingehend zu erreichen, dass Vergnügungsstätten an verträglichen Standorten zugelassen werden. Hierbei ist an Standorte gedacht, wo Nutzer diese Einrichtungen gezielt aufsuchen können, aber andere städtebaulich besonders gewünschte und empfindliche Einrichtungen nicht beeinträchtigt werden.

#### **4. Planänderungen**

Die rechtskräftigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 5a, 5b, 5d, 11, 12a, 29a, 29c, 29e über die Art der Nutzung werden durch diesen Bebauungsplan geändert bzw. ergänzt. Die übrigen Festsetzungen gelten weiter.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

In den Planänderungsbereichen wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt, da durch die unmittelbare Nachbarschaft zu schulischen und kirchlichen Einrichtungen sowie Geschäfts, Wohn- und Kureinrichtungen erhebliche Spannungen erwartet werden.

Bei dem Ausschluss von Vergnügungsstätten ist von unterschiedlichen Konstellationen auszugehen:

Bebauungsplan Nr. 5 b „Gewerbegebiet Kernstadt-Bereich Flaches Feld-Steinsmühle und 5a „Gewerbegebiet Kernstadt“ und (Mischgebiet)

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. m. Abs.9 BauNVO sind von den gem. § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten nicht zulässig:

- Spielhallen, Sexkinos, (Video-) Peep-Shows, Striptease-shows sowie - Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sex-Shops).

Ausnahmsweise nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässige Vorhaben sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bebauungsplan Nr. 5 d „Gewerbegebiet Kernstadt – Bereich Flaches Feld (Gewerbegebiet)

Ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässige Vorhaben sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bebauungsplan Nr. 11 „Nöthener Berg“ und Nr. 12 a „Untere Windhecke“ (Sondergebiet Kureinrichtungen)

Die gemäß den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Bebauungsplan Nr. 29a „Kölner Straße“, Bebauungsplan Nr. 29c „Nördliche Vorstadt“ und Nr. 29e „An der Schoßpforte“ (Kerngebiet)

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. m. Abs.9 BauNVO sind von den gem. § 7 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten nicht zulässig:

- Spielhallen, Sexkinos, (Video-) Peep-Shows, Striptease-shows sowie - Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sex-Shops).

## **5.0 Umweltprüfung gemäß § 2 a BauGB**

Mit den beabsichtigten Änderungen wird kein Vorhaben vorbereitet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Auf eine Umweltprüfung kann daher verzichtet werden.

Aufgestellt: 08.08.2007

Planungsbüro Ursula Lanzerath  
Euskirchen