Stadt Bergheim

Bebauungsplan Nr. 229/ Glessen „Kernbereich“ Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB

Begründung

1. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs

Der Bergheimer Stadtteil Glessen liegt am östlichen Rand des Bergheimer Stadtgebietes, unweit des Ballungsraums Köln. Er grenzt an die Stadt Pulheim, Stadtteile Sinthern und Brauweiler an und hatte im Jahre 2007 ca. 5.400 Einwohner.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 229/Glessen „Kernbereich“ erstreckt sich beidseitig der Brauweiler Straße und zu beiden Seiten der Hohe Straße, bis zur Höhe der Giethgasse. Nördlich der Giethgasse, bis zur Honiggasse, erfasst der Plangeltungsbereich ausschließlich Flurstücke westlich der Hohe Straße.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist der Stadtteil Glessen als allgemeiner Wohnsiedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Mit Ausnahme eines Grundstückes südlich der Brauweiler Straße (Norma-Markt = Wohnbaufläche) und zweier Grundstücke westlich der Hohe Straße (Kirche St. Pankratius und Schule = Fläche für den Gemeinbedarf) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 229/Glessen „Kernbereich“ im Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Der Plangeltungsbereich wird nicht von Festsetzungen anderer rechtsverbindlicher Bebauungspläne erfasst.

Mit Beschluss vom 07.05.2007 hat der Rat der Stadt Bergheim für weite Bereiche des Stadtteils Glessen ein Satzung aufgestellt, nach der die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB klargestellt wird (Klarstellungssatzung). Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 229/Glessen „Kerngebiet“ liegt innerhalb des Satzungsbereichs.

3. Erforderlichkeit der Planung

Auf Grund der Nähe des Stadtteils Glessen zum Ballungsraum Köln bestehen seit einiger Zeit Bestrebungen, hier Bordelle, Vergnügungsstätten und/oder Animierbetriebe anzusiedeln. Neben dem Antrag auf Errichtung eines Saunaclubs im einzigen Gewerbegebiet des Stadtteils versuchen Betreiber der genannten Nutzungen auch, bestehende Immobilien im Kernbereich des Stadtteils in Animierbetriebe oder ähnliche Vergnügungsstätten umzuwandeln.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, Diskotheken, Nachtlokalen, Striptease-Lokalen, Sexkinos usw., sieht die Stadt Bergheim in dem dem Wohnen und der Versorgung dienenden Kernbereich des Stadtteils Glessen als nicht gebietsverträglich an. Eine Gefährdung der bestehenden dörflichen Struktur durch eine mögliche Etablierung der genannten Nutzungen ist nicht auszuschließen.

Gem. § 1 (3) BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Damit sind die Gemeinden

gehalten, bereits eingetretene und/oder zu befürchtende städtebauliche Fehlentwicklungen auf dem Wege der Planung zu bewältigen und so einen „Trading - Down - Effekt“ zu verhindern

4. Art der Nutzung

Die für den Plangeltungsbereich festgesetzte Art der Nutzung als Mischgebiet (MI) wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Widerspruch zu der Darstellung Wohnbaufläche bzw. Fläche für den Gemeinbedarf für drei kleinere Bereiche (siehe 2. - planungsrechtliche Vorgaben) besteht nicht, da die hier bislang zulässigen Nutzungen weiterhin allgemein zulässig bleiben.

5. Vergnügungsstätten

In der Kommentierung der Baunutzungsverordnung werden Vergnügungsstätten als eine wirtschaftlich und gewerblich besondere Art von Gewerbebetrieben aufgeführt, bei denen in unterschiedlichster Weise die kommerzielle Unterhaltung der Besucher bzw. Kunden im Vordergrund steht. Zu den Vergnügungsstätten zählen Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokale, Varietés, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Sexkinos Peepshows. usw. Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen politische Kabarettis und Kleinkunstabühnen (= Anlagen für kulturelle Zwecke) Bowlingbahnen und Kegelbahnen (= Anlagen für sportl. Zwecke) und ähnliche Einrichtungen.

5.1 Ausschluss der in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten

Allgemein zulässig sind in einem Mischgebiet Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nur in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO). Hierbei handelt es sich um sog. „kleine Vergnügungsstätten“, d. h. solche, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs sonst nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Ziel ist es, die vorhandene kleinteilige dörflich geprägte Struktur zu erhalten und die der Versorgung des Stadtteils dienenden gewerblichen Nutzungen zu stärken. Bei Ansiedlung von Unternehmen der genannten Art sind nachteilige Auswirkungen auf Wohn- und Geschäftsbereiche nicht auszuschließen. Ein damit einhergehender Trading-Down-Effekt würde zu einer Änderung des Gebietscharakters und damit zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen.

5.2 Ausschluss der in einem Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Außerhalb der Teile des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (d.h. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) nur ausnahmsweise zulässig. Die bereits unter 5.1 aufgeführte Ausschlussbegründung wiegt für diese Bereiche umso stärker, da sich eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten hier auch negativ auf stadtnahe Wohnbereiche auswirken könnte.

5.3 Ausschluss von Sexshops als Untergruppe der allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe

Der Verkauf von nicht jugendfreien Artikeln und/oder Druckerzeugnissen erfolgt zumeist in sog. Sexshops. Diese werden planungsrechtlich nicht als Vergnügungsstätte angesehen, sondern zählen zur Kategorie der Einzelhandelsbetriebe. Der Ausschluss dieser Untergruppe von Einzelhandelsbetrieben ist darin begründet, eine Verdrängung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zu unterbinden und so die ohnehin in Stadtteilen dieser Größenordnung gefährdete Versorgung aufrecht zu erhalten.

6 Sonstige Auswirkungen

Über die bereits nach § 34 BauGB bestehenden Baurechte hinaus werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229/Glessen „Kernbereich“ keine weiteren Rechte geschaffen. Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wird daher verzichtet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 229/Glessen „Kernbereich“ haben keine Auswirkungen auf die Umwelt. Ein Umweltbericht gem. § 2 (4) BauGB ist daher nicht erforderlich.

Bergheim, September 2007