
BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oberaußem und besteht aus fünf einzelnen Teilbereichen. Zwischen den Teilbereichen liegen ausschließlich Verkehrsflächen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist der Ausschluß von Vergnügungsstätten aus Teilen des Ortskernes von Oberaußem.

3. Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim aus dem Jahre 1979 stellt für den Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt "Gemischte Baufläche" (M) dar.

4. Vorhandene Nutzungsstruktur

Das Geschäftszentrum von Oberaußem liegt im Bereich der Bergheimer Straße (L 93), zwischen dem Bürgerhaus und der Fortunastraße sowie mit einer etwas geringeren Bedeutung im Bereich des südwestlichen Drittels der Büsdorfer Straße.

Die Nutzungen in den Erdgeschossen in diesen Bereichen bestehen insbesondere aus kleinen Einzelhandelsgeschäften, tw. auch kleinen Handwerksbetrieben, die der Versorgung der Bewohner des Ortsteiles Oberaußem dienen. Vereinzelt befinden sich hier auch einige Gaststätten, zwei Bank- bzw. Sparkassenfilialen sowie ein größerer Einzelhandelsbetrieb. Die Obergeschosse werden fast ausschließlich sowie die angrenzenden Gebiete im wesentlichen durch die Wohnnutzungen geprägt.

Große Teile des zuvor beschriebenen Geschäftszentrums werden nunmehr durch den vorliegenden Bebauungsplan erfaßt.

5. Begründung der Planinhalte

Mischgebiet

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur und dem Ziel, diese Nutzungsmischung in ihrer derzeitigen Art und Zusammensetzung beizubehalten sowie planungsrechtlich zu unterstützen, wird für das Plangebiet MI-Mischgebiet gem. § 6 BauN VO festgesetzt.

Ausschluß Vergnügungsstätten

Gem. der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 werden Vergnügungsstätten in dem festgesetzten Mischgebiet ausgeschlossen. Der Ausschluß von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist in dem Ziel der Planung begründet, eine Verschlechterung der Lärmsituation sowie des Wohnumfeldes hinsichtlich der Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes - insbesondere auch in den Abendstunden - zu verhindern.

Durch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten werden diese städtebaulichen Ziele gefährdet, insbesondere durch das erhöhte Pkw-Aufkommen und den damit zu erwartenden Lärm gegenüber der umgebenden Wohnnutzung.

Bei einer Etablierung von Vergnügungsstätten in diesem Teil des Geschäftszentrums von Oberaußem ist des weiteren zu befürchten, daß diese aufgrund ihrer Wettbewerbsvorteile gegenüber Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben diese verdrängen, mit der Folge, daß das geschäftliche Niveau in ihrer unmittelbaren Umgebung absinkt.

Insgesamt soll mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten die Attraktivität der zentralen Ortslage sowie die Nutzungsvielfalt gesichert und das Wohnen in dieser Lage wieder interessanter gemacht werden.

Es wird darauf hingewiesen, daß Vergnügungsstätten an anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes zulässig sind. Insbesondere wird auf zulässige und vorhandene Vergnügungsstätten im direkt benachbarten Stadtteil Niederaußem verwiesen.

6. Anmerkung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan, der in seinem Geltungsbereich ausschließlich Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung enthält (-einfacher Bebauungsplan-). Gemäß § 30 Abs. 2 BauGB richtet sich die Zulässigkeit (in diesem Bereich) im übrigen nach § 34.

Kosten entstehen der Stadt Bergheim durch die Aufstellung und der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht.

Bergheim, den 05.02.1996
Stadt Bergheim

- Stadtplanungsamt -

