

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIV "Busbahnhof, Krefelder Straße", Stadtbezirk Erkelenz-Mitte

1. Lage und Größe des Planbereichs

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,36 ha und wird im Nordwesten von der Krefelder Straße, im Süden durch das städt. Freibad, im Osten von der Grünfläche westlich der Westpromenade und im Nordosten durch die Flurstücke Nr. 71, 73, 327, 338, 296, 497 und 294 der Flur 47, Gemarkung Erkelenz begrenzt.

Das Plangebiet liegt westlich des historischen Stadtkerns am Kreuzungspunkt der Krefelder Straße des Zehnthofweges und des Schulringes. Der nach nordosten abzweigende die Grundschule erschließende Stich des Zehnthofweges wird im südlichen Teil durch den Änderungsbereich mit erfaßt.

2. Vorläuferplanung

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz, rechtskräftig seit dem 30.12.1977, im nördlichen Bereich sowie im südlichen Bereich des Plangebietes als Mischbaufläche dargestellt. Der nordwestlich liegende zentrale Omnibusbahnhof wird durch den Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche dargestellt.

Der seit dem 06.10.1990 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. XIV "Busbahnhof, Krefelder Straße", Stadtbezirk Erkelenz-Mitte, setzt im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet mit einer teilweise 2- und teilweise 2 - 3-geschossigen Bebauung fest. Südlich des Zehnthofweges, eingeschlossen durch den zentralen Omnibusbahnhof, liegt ebenfalls eine kleinere Mischgebietsfläche mit der Festsetzung einer höchstens 2-geschossigen offenen Bebauung. Weiterhin wird das Flurstück 311 der Flur 47 (altes Standesamt) als Mischgebiet festgesetzt mit einer ebenfalls höchstens 2-geschossigen offenen Bebauung.

Lediglich an dem nach Norden verlaufenden Stich des Zehnthofweges wird der nordöstliche Teil des Flurstückes 47 als allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen offenen Bauweise festgesetzt. Direkt südlich dieses Bereiches wird der Innenbereich des Flurstückes 47 durch eine festgesetzte Wohnstichstraße erschlossen. Der südwestliche Teil des Planbereiches setzt der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Busbahnhof fest.

Für den o.a. Bebauungsplan dient die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 als Rechtsbasis. Eine Einschränkung der zulässigen Nutzung nach dem Nutzungskatalog des § 6 Baunutzungsverordnung erfolgt durch die textlichen Festsetzungen nicht.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die im Plangebiet festgesetzten Mischgebietsbereiche stellen sich im derzeit bebauten Bereich als ein Gebiet dar, welches überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt wird. Lediglich der zentrale Omnibusbahnhof und das künftig als Kinderhort genutzte Standesamtsgebäude (Flurstück 311) stellen andere Nutzungen als das Wohnen dar.

Ein wichtiger Aspekt zur Beurteilung der Gesamtsituation im Plangebiet ist der unbebaute Teil des Flurstückes Nr. 74. Hier sind bauliche Anlagen im Sinne eines Mischgebietes mit teilweise höchstens 2 im Kreuzungsbereich der Krefelder Straße, des Schulringes und des Zehnthofweges sogar bauliche Anlagen mit 2 - 3 Geschossen als Höchstgrenze zulässig.

Die Festsetzung als Mischgebiet mit den damit zulässigen Nutzungen soll grundsätzlich beibehalten werden. Ziel der Planung ist es, durch die Möglichkeit der Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben oder anderen zulässigen Mischgebietsnutzungen, die Angebotsvielfalt der infrastrukturellen Ausstattung der Innenstadt und der innenstadtnahen Bereichen zu unterstützen.

Gleichzeitig wird eine funktionsfähige und strukturierte Verbindung der Stadtbereiche (Wohnsiedlungen/Schulzentren/Kernstadt) als Ziel der städtebaulichen Entwicklung definiert.

Teil dieses Entwicklungskonzeptes ist es, eine sinnvolle möglichst konfliktvermeidende Strukturierung der zulässigen Nutzungen durch städtebauliche Planung zu erreichen.

Das Plangebiet ist von allen vier Seiten von Schulen in teilweise unmittelbarer Nachbarschaft umgeben. Daraus ergibt sich beinahe zwangsläufig die Forderung, bestimmte die Schulnutzung gefährdende und benachteiligende Nutzungen nicht in unmittelbarer Nachbarschaft dieser Schulen zu planen.

Städtebaulich nicht sinnvolle Nutzungen, welche im Bebauungsplan Nr. XIV aber zulässig sind, bilden einige Arten der unter die sonstigen Gewerbebetriebe fallenden Vergnügungsstätten.

Dies sind im Besonderen die Spiel- und Automatenhallen sowie Vergnügungsstätten mit Sexdarbietungen.

Hier gebieten die städtebaulichen Entwicklungsziele, in die auch Überlegungen und Problemstellungen des Jugendschutzes mit hineinspielen eine räumliche Trennung der Schulen und der Vergnügungsstätten im o. a. Sinne.

Zwar sind Gründe und Aspekte des Jugendschutzes, wie z. B. die Suchtprophylaxe keine städtebaulich hinreichenden und gerichtlich anerkannten Ausschlußgründe, sehr wohl aber, die städtebaulichen Zielkonzeptionen, die sich aus diesen Forderungen ableiten.

Es läuft einer städtebaulich sinnvollen und strukturierten Entwicklung zuwider, die schutzbedürftige Schulnutzung und die o. a. Vergnügungsstätten in unmittelbarer Nachbarschaft zuzulassen.

Vergnügungsstätten im Mischgebiet nach der Rechtsbasis der Baunutzungsverordnung 77 sind aber unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Wenn sie nicht dem Typus der Vergnügungsstätte entsprechen, wie er für das Kerngebiet gekennzeichnet ist und
2. keine wesentliche Störung für die Wohnnutzung, vor allem am Abend und in der Nacht für andere sensible Nutzungsarten mit sich bringt.

Typisch für Kerngebiete und damit im Mischgebiet unzulässig, ist eine Vergnügungsstätte, die als zentraler Dienstleistungsbetrieb einem größerem Einzugsbereich als das Quartier, in dem sich der Betrieb befindet und dementsprechend für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein soll.

Bei der Beurteilung, ob die Wohnruhe gestört ist, ist im Mischgebiet nach der sogenannten typisierten Betrachtungsweise zu verfahren, d. h. für die Bewertung von Störungen, die durch die beabsichtigte Nutzung für das Gebiet entstehen können, kommt es nicht auf die jeweils schon vorhandene konkrete Bebauung an, als vielmehr darauf, ob ein Vorhaben hier als Spielhallen und Betriebe mit Sexdarbietungen generell geeignet erscheinen, das Wohnen in einem Mischgebiet zu stören. Dies ist dann der Fall, wenn von einer Gleichwertigkeit und wechselseitiger Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe, wie § 6 der Baunutzungsverordnung es vorsieht, nicht mehr die Rede sein kann.

Indizien für solch ein Ungleichgewicht und damit für Störungen ergeben sich insbesondere, wenn

1. der Betrieb vorzugsweise in den Abend- und Nachtstunden stattfindet,
2. die Nutzfläche des Betriebes zwar relativ klein ist, aber mit einem nur kurzen Verweilen der Gäste zu rechnen ist, d. h. der Betrieb auf ein ständiges Kommen und Gehen, vor allem jugendliche Besucher mit der ihnen eigenen störenden Verhaltensweise angelegt ist.

Da der freie Wettbewerb offenbar nicht in der Lage ist, eine starke Zunahme der Vergnügungsstätten mit Spiel- und Automatenhallen zu verhindern, müssen folgende negative Folgen erwartet werden:

1. Verdrängung bzw. das Unterbinden der Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften und Betrieben, auch zur Versorgung der näheren Umgebung, insbesondere an den städtebaulich schwachen Standorten durch eine aggressive Anmietpolitik der auszu-schließenden Betriebsformen.
2. Beeinträchtigung der Attraktivität und den Niveaus bestimmter innenstadtnaher Bereiche, in diesem Falle besonders sensibler Bereiche, was durch die Massierung der Schulnutzung ringsum das Plangebiet begründet ist.

3. Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Spielhallen in wohnnahen Bereichen insbesondere dann, wenn in Mischzonen mit stärkerer Wohnbebauung ausgewichen wird. Dies ist bereits in anderen Standortsituationen (Tenholter Straße) geschehen, berücksichtigt man die nach Westen hin anschließende Bebauung.

Schließlich ist es für die Mischgebietsverträglichkeit entscheidend, ob und in welcher Entfernung im Mischgebiet zulässige Vergnügungsstätten von allgemeinen Wohngebieten bzw. Gebieten mit anderen sensiblen Nutzungsarten umgeben sind. Wie bereits erläutert, wird das Plangebiet nach allen Seiten hin von Grundschulen und weiterführenden Schulen sowie einer Berufsschule umgeben.

Vor allem, daß durch die Ansiedlung der o. a. Vergnügungsstätten oftmals ausgelöste Sinken des Niveaus der Nutzungen im Umfeld (Trading-Down-Effekt) würde zu einem kritischen und unter keinen Umständen gewollten Mißstand zwischen den vorhandenen Nutzungen und den sich neu ansiedelnden Nutzungen führen.

Aus diesem Grunde werden zwei Betriebsarten aus dem Bereich der Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

1. Betriebe mit Spiel- und Automatenhallen sowie
2. Betriebe mit Sexdarbietungen.

Die anderen Arten von Vergnügungsstätten werden, um die Eigenart eines Mischgebietes in seiner ihm eigenen, die Kernstadtfunktion unterstützenden Vielfalt der Nutzungen, nicht zu beeinträchtigen, weiterhin zugelassen.

Planungsamt, im Dezember 1997

gehört zur Verfügung
vom 13. März 1998
35.2.12-49-6/98
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag
ja. Schmitz