

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 der Stadt Fröndenberg für den Bereich "Südlich der Bahnhofstraße"

1. Planbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 75 der Stadt Fröndenberg befindet sich im südlichen Innenstadtgebiet, westlich der Ruhrstraße zwischen der Bundesbahngleisanlage an der Bahnhofstraße und der Ruhr. Die südwestliche Grenze des dreieckförmigen Planbereiches wird durch das Bundesbahngleis Menden gebildet.

Der Bereich hat eine Größe von ca. 6,8 ha und grenzt im Norden unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43/1 "Sanierungsgebiet Union" im zentralen Innenstadtbereich an.

2. Inhalt der Änderung

Die Bebauungsplanänderung gilt für die Mischgebietsflächen, die sich überwiegend südlich der Bahnhofstraße befinden. Ziel des Bebauungsplanes war es vorallem, die geplante Straßenneubaumaßnahme mit den Ansprüchen der konkurrierenden Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten planerisch zu regeln. Insbesondere wurde dabei der Nutzung Wohnen im Bereich der Bahnhofstraße durch umfangreiche Immissionsschutzmaßnahmen ein besonderes Gewicht zugemessen. Dem aufgrund der Trennungsfunktionen der Eisenbahngleisanlage befürchteten Attraktivitätsverlust dieses Mischgebietes sollte mit den Mitteln des Bebauungsplanes entgegengewirkt werden.

In jüngster Zeit ist jedoch eine Entwicklung festzustellen, die den Entwicklungszielen zuwiderläuft. Diese Entwicklung ist gekennzeichnet

durch eine übermäßige und besorgniserregende Ausbreitung bestimmter Branchen und Gewerbebezüge. Dazu zählen Spielhallen u. ä. Unternehmungen. Die Ausbreitung der angeführten Branchen und Gewerbebezüge hat eine Verdrängung anderer Mischgebietsnutzungen zur Folge und führt damit zu einer Veränderung der Nutzungsstruktur. Neben der nachteiligen Strukturveränderung stellen sich die angeführten Einrichtungen als Störfaktor im Erscheinungsbild eines Mischgebietscharakters mit überwiegender Wohnnutzung dar. In den Auswirkungen führt das zu einem Absinken des Niveaus und einem Verlust an Attraktivität bezogen auf die umliegenden Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie der Wohnbebauung und in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien. Angesichts dessen ist eine geordnete und planvolle städtebauliche Entwicklung ohne Anwendung planungsrechtlicher Instrumente nicht gewährleistet. Die gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung geforderte Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe ist gegeben. Bei einem Verzicht auf planungsrechtliche Regelungen bestünde keine Möglichkeit, einer Fortsetzung der negativen Entwicklung Einhalt zu gebieten. Der Eingriff in private Belange ist unter Abwägung mit den öffentlichen Belangen zumutbar. Einerseits sind bestehende Anlagen von den Regelungen nicht betroffen, andererseits sind einzelne Anlagen in bestimmten Baugebieten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weiterhin allgemein zulässig.

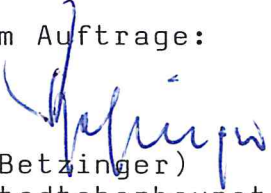
Eine Untersuchung des Deutschen Instituts für Urbanistik zu innerstädtischen Strukturveränderungen durch Vergnügungsstätten führte zu dem Ergebnis, daß die gravierendsten städtebauliche Probleme von Spielhallen- und Gaststättenkonzentrationen ausgehen. Im Vordergrund städtebaulicher Negativwirkungen standen "Trading-down"-Effekte (Senkung der Qualität, Lärmbelästigung und Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes). Insbesondere Spielhallen, aber auch Sex-Shops und Sex-Kinos verdrängen bestehende Einzelhandelsgeschäfte mit gehobenem Angebot, wodurch die Angebotsqualität zentraler Bereiche und die Vielfalt der dortigen Nutzungsstruktur beeinträchtigt und "Trading-down"-Prozesse ausgelöst werden. In der Untersuchung wurde deutlich, daß die Beeinträchtigung der Geschäftsnutzung mit der Zahl der Vergnügungsstätten und dem Grad ihrer Auffälligkeit wächst. Weniger problematisch ist deshalb eine einzelne, zurückhal-

tend aufgemachte Vergnügungsstätte in einer gut frequentierten Einkaufs- und Wohnstraße. Angesichts dieser Problematik beschloß deshalb der Rat der Stadt Fröndenberg in seiner Sitzung am 02.04.1987, den Bebauungsplan in der Art zu ändern, daß folgende textliche Festsetzung aufgenommen wird:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung sind in den Mischgebieten im Bereich dieses Bebauungsplanes Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen.

Fröndenberg, 08.03.88

Im Auftrage:


(Betzinger)
Stadtoberbaurat