

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 88
- Gebiet: Friedrich-/ Goethe-/ Wilhelm-/ Horster Straße -

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253); Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 1984 (GV NW 1984, S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1989 (GV NW 1989, S. 432); Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475).

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Gladbecker Innenstadt. Es wird umgrenzt von den Straßen Friedrichstraße, Goethestraße, Wilhelmstraße und Horster Straße.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

3. Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 wurde durch Aufstellungsbeschluß des Rates gem. § 2 Abs. 1 BBauG vom 27.3.1981 eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Offenlegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG wurden durchgeführt. Da die Offenlegung (v. 10.7.1984 - 9.8.1984) schon fünfeinhalb Jahre zurückliegt, der Planentwurf wesentlich geändert wurde (s. Pkt. 5) und neue Rechtsgrundlagen bestehen, ist eine erneute Offenlegung durchzuführen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplanbereich war im alten, im Dezember 1987 unwirksam gewordenen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gladbeck insgesamt als Kerngebiet dargestellt. Im neuen, in der Aufstellung befindlichen FNP sind nur noch die zur Horster Straße hin orientierten Flächen im östlichen Teil des Planbereiches (ein 80 - 120 m tiefer Geländestreifen entlang der Horster Straße) als Kerngebiet dargestellt. Der übrige Teil des Planbereiches ist als gemischte Baufläche (Kfz-Betrieb an der Wilhelmstraße) als Fläche für den Gemeinbedarf (Arbeitsamt auf dem Eckgrundstück Wilhelmstraße/ Goethestraße) und als Wohnbaufläche (übrige Flächen entlang der Goethestraße und Friedrichstraße) dargestellt.

Diese Änderung wurde veranlaßt durch den festgestellten Überhang an Kerngebietsflächen innerhalb der Gladbecker Innenstadt, welche daher eine Reduzierung und Neuabgrenzung im Rahmen der FNP-Neuaufstellung erfahren haben. Die heutige Darstellung des FNP-Entwurfes zielt im wesentlichen darauf ab, die bestehenden Nutzungsstrukturen zu erhalten und insbesondere die Wohnfunktion im Innenstadtbereich zu sichern.

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP-Entwurf mit den dargestellten Zielen abgeleitet.

Es wird davon ausgegangen, daß der neu aufgestellte Flächennutzungsplan mit der o.g. Darstellung rechtswirksam wird.

Gem. § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches kann mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes auch gleichzeitig der Flächennutzungsplan aufgestellt werden (Parallelverfahren).

Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan angezeigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

5. Planungsziel

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 bestand Anfang der 80er Jahre die Absicht, ein Sanierungsverfahren gem. Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) durchzuführen. Vorbereitende Untersuchungen gem. § 4 StBauFG waren im Jahre 1980 durchgeführt worden. Veränderte Rahmenbedingungen für die Förderung von Sanierungsvorhaben führten zur Aufgabe dieser Zielvorstellungen. Vielmehr sollte die Durchführung allein auf der Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes erfolgen.

Zu dem von dem beauftragten Planungsbüro AGE PLAN erarbeiteten Bebauungsplanentwurf, welcher im Jahre 1984 gem. § 2a Abs. 6 BBauG offengelegen hat, sind erhebliche Bedenken von Seiten der Betroffenen (Mieter, Eigentümer etc.) geäußert worden. Die Planung wurde daraufhin erheblich geändert und überarbeitet. Aufgrund der Vielzahl laufender Planverfahren und der Priorisierung anderer Bebauungspläne wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 zunächst nicht weiter betrieben.

Vielmehr wurde die Umsetzung des für den "Sanierungsbereich südlich der Lambertikirche" 1986 aufgestellten städtebaulichen Konzepts im Rahmen freiwilliger Vereinbarungen mit den Beteiligten und durch Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln in die Wege geleitet. Auf die Anwendung der Instrumentarien des StBauFG/ BauGB wurde bzw. wird bewußt verzichtet.

Aufgrund dieser Entwicklung und der heute geltenden Planungsziele ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB nicht mehr erforderlich. Die Verwirklichung der Sanierungsziele wird bei Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln auf der Grundlage o.g. städtebaulichen Konzeptes weiter verfolgt. Für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB sollen weiterhin die Vorschriften des § 34 BauGB Anwendung finden. Um die vorhandene Nutzungsstruktur im Planbereich zu erhalten, zu sichern und vor unerwünschten Beeinträchtigungen und Gefährdungen zu schützen, ist es jedoch erforderlich, die Art der Nutzung planungsrechtlich festzusetzen. Hierzu bedarf es lediglich der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 2 BauGB.

6. Erläuterung der Planung

Ausgehend von den im Planbereich bestehenden Nutzungen sowie auf der Grundlage des FNP-Entwurfs und der o.g. Zielsetzungen werden folgende Baugebietsfestsetzungen getroffen:

- Die zur Horster Straße hin orientierten Grundstücke incl. der rückwärtigen Grundstücksbereiche als Kerngebiet,
- das Grundstück des Arbeitsamtes im Eckbereich Goethestraße/ Wilhelmstraße als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung",
- das an der Wilhelmstraße verbleibende Grundstück, welches von einem Kfz-Betrieb genutzt wird, als Mischgebiet,
- die übrigen Flächen entlang der Goethestraße und Friedrichstraße als allgemeines Wohngebiet.

Die in o.g. städtebaulichem Konzept vorgesehene Fußwegverbindung von der Goethestraße zur Horster Straße, der zu begrünende städtische Platz im Blockinnenbereich mit Mehrfachnutzung (Spielen, Aufenthalt, Kommunikation, Ruhezone, temporär: Parken) und die von dort ausgehende Verbindung zur Friedrichstraße werden wie folgt festgesetzt:

- der Platz im Blockinnenbereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- die von dem Platz ausgehenden Wege zur Goethestraße und Friedrichstraße als öffentliche Verkehrsfläche
- der von dem Platz ausgehende Weg zur Horster Straße wird nicht gesondert festgesetzt, da er über Flächen verlaufen wird, welche in privatem Eigentum verbleiben. Hier ist, unabhängig vom Bebauungsplan, die dingliche Sicherung eines Gehrechtes vorgesehen.

Die Festsetzung des Kfz-Betriebes an der Wilhelmstraße entspricht sowohl dem Störgrad eines solchen Betriebstyps in der vorhandenen Größenordnung als auch der ohnehin bestehenden Beschränkung des Störgrades aufgrund der benachbarten Wohnbebauung.

Zur Erhaltung des vorhandenen Nutzungsgefüges im Planbereich sollen Einzelhandelsbetriebe zum Vertrieb pornographischer Schriften und Abbildungen sowie Spielhallen, Peep-Shows und ähnliche Einrichtungen im Kerngebiet entlang der Horster Straße ausgeschlossen werden und im rückwärtigen Bereich des Kerngebietes sowie im Mischgebiet an der Wilhelmstraße nur ausnahmsweise zulässig sein.

Das vorhandene Nutzungsgefüge ist gekennzeichnet durch eine Mischung kerngebietstypischer Nutzungen, insbesondere Betrieben des Einzelhandels entlang der Horster Straße im Erdgeschoß und z.T. in den Obergeschossen. Dieser Abschnitt der Horster Straße gehört zum Haupteinkaufsbereich der Stadt Gladbeck, welcher durch gezielte städtebauliche und stadtgestalterische Maßnahmen in seiner Qualität verbessert und als Ort zum Verweilen und Wahrnehmen des städtischen Geschehens entwickelt wurde. Dies gilt insbesondere für den Marktplatz, welcher im Westen durch die Horster Straße begrenzt wird und gerade im Rahmen der "Stadterneuerungsmaßnahme südlich der Lambertikirche" eine aufwendige Neugestaltung unter o.g. Zielsetzung erfahren hat. Der Platz erhielt durch den Bau der Markthalle eine räumliche Begrenzung nach Süden hin und wurde dadurch, sowie durch eine entsprechende bauliche Gestaltung, Begrünung und Schaffung von Aufenthaltsbereichen wieder als städtischer Platz erlebbar gemacht. Er wird seitdem auch als Raum für kulturelle Veranstaltungen genutzt.

Der Ausschluß der o.g. Nutzungen dient der Erhaltung und Sicherung der beschriebenen Strukturen. Die betreffenden Einrichtungen sind wegen ihrer speziellen Eigenschaften geeignet, bei anderen Nutzungen gewisse Beeinträchtigungen hervorzurufen. Für Einrichtungen der Sex- und Pornobranche - hierzu zählen sowohl die genannten Einzelhandelsgeschäfte, als auch ein Teil der unter den Begriff der Vergnügungstätten fallenden einschlägigen Einrichtungen wie Peep-Shows usw. - ist feststellbar, daß sie durch ihre gewerbliche Ausrichtung auf die unmittelbare und massive Erregung und Befriedigung des Geschlechtstriebes den ethisch-moralischen Normen weiter Teile der Nutzer des städtischen Raumes widersprechen. Der öffentliche Vertrieb und die Darbietung von Pornographie werden nach den Ordnungsvorstellungen weiter Bevölkerungskreise nicht mit anderen Handels- oder Gewerbebetrieben gleichgesetzt, sondern demgegenüber als etwas besonderes empfunden und einem Wirtschaftszweig zugeordnet, der eher am Rande des städtischen Blickfeldes erwartet wird. Städtebaulich können solche Einrichtungen allein, vor allem aber in der Häufung Bereiche prägen, die in der Wahrnehmung negativ besetzt sind. Bei Spielhallen lassen sich die

-5-

städtebaulichen Wirkungen ähnlich wie bei der Sexbranche fassen. Die Ablehnung in moralisch-ethischer Hinsicht bezieht sich vor allem auf die Anregung der Spielleidenschaft im Zusammenhang mit Glücksspielen (Spielsuchtgefahren).

Die betreffenden Einrichtungen können in dem benannten Bereich gravierende städtebauliche Veränderungsprozesse auslösen und damit die Funktionsfähigkeit des Geschäftsbereiches gefährden. Für den Bereich der Horster Straße in unmittelbarer Nähe des Marktplatzes ist - neben moralisch-ethischen Gesichtspunkten - insbesondere in städtebaulicher Hinsicht (sensibler stadtbildwirksamer Bereich) die Existenz o.g. Betriebe nicht zu vertreten.

Es soll verhindert werden, daß die o.g. Betriebe andere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, welche einen wichtigen Beitrag zur Funktionserfüllung der Gladbecker Innenstadt leisten, aus der Innenstadt verdrängen. Zudem soll auch das Niveau der Stadt Gladbeck in ihrer Bedeutung als "Mittelpunkt" gehalten werden. Hieraus ergeben sich - im Zusammenhang mit den o.g. Qualitäten dieses Bereiches - die Ansprüche an die Attraktivität dieses Abschnittes der Horster Straße und des Marktplatzes. Das Ziel, die dortige Nutzungsvielfalt zu erhalten und das geschäftliche Niveau zu festigen, erscheint angesichts der schon vorhandenen Betriebe als besonderer städtebaulicher Grund.

Die dargestellten Gefahren bzw. Negativwirkungen der Beeinträchtigung durch o.g. Nutzungen sind bezüglich der hinteren Grundstücksbereiche des Kerngebietes an der Horster Straße sowie im Mischgebiet an der Wilhelmstraße nicht generell, sondern nur im Einzelfall als problematisch anzusehen. So gehen von den Nutzungen der hinteren Grundstücksbereiche der Horster Straße nicht die gleichen städtebaulichen Wirkungen für den Bereich des Marktplatzes aus, wie bei den unmittelbar an der Horster Straße gelegenen Grundstücken bzw. Gebäuden. Insofern kann hier eine Einrichtung der o.g. Art im Einzelfall städtebaulich vertretbar sein, wenn die beschriebenen Negativwirkungen für den Einkaufs- und Aufenthaltsbereich Horster Straße/Marktplatz nicht zu befürchten sind.

Bezüglich des Mischgebietes an der Wilhelmstraße ist festzustellen, daß dieses zwar z.Z. überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist und von daher Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO hier normalerweise zulässig wären. Jedoch handelt es sich bei diesem Bereich um eine Eingangssituation zur Gladbecker Innenstadt in unmittelbarer Nähe der Horster Straße und des Marktplatzes, wodurch auch hier von den o.g. Einrichtungen im Einzelfall städtebaulich negative Folgewirkungen ausgehen können. Aus diesem Grunde sowie im Hinblick auf mögliche Störungen für das unmittelbar benachbarte allgemeine Wohngebiet sollen auch hier die o.g. Einrichtungen nur ausnahmsweise zulässig sein.

...

Zur Erreichung der beschriebenen Zielsetzungen werden daher folgende ergänzende textliche Festsetzungen getroffen:

- Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den mit A gekennzeichneten Bereichen des Kerngebietes von den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte. In dem mit B gekennzeichneten Betrieben sind diese Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Mischgebiet von den gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und den gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen erschlossen.
Die Ver- und Entsorgung ist durch vorhandene Leitungen gewährleistet.

8. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Der Planbereich unterliegt weder jetzigen, noch künftigen bergbaulichen Einwirkungen.

9. Kosten

Durch den Bebauungsplan werden keine öffentlichen Kosten verursacht.

Weiß

Gladbeck, den 02.01.1991