

Stadt Waltrop

Die Bürgermeisterin

Fachbereich Stadtentwicklung

Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 4 „Moselbachtal“, 10. Änderung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Planverfahren	2
1.1. Aufstellungsbeschluss	2
1.2. Verfahren nach § 13a BauGB	2
1.3. Offenlagebeschluss	2
1.4. Rechtsgrundlagen	2
2. Plangebiet	3
2.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.2. Angrenzende Bebauungspläne	3
3. Bestehendes Planrecht	4
3.1. Flächennutzungsplan	4
3.2. Inhalt der derzeit rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Moselbachtal“	5
4. Änderungsverfahren	5
4.1. Planungsanlass der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Moselbachtal“	5
4.2. Inhalt der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Moselbachtal“	6
4.3. Auswirkungen der Planänderung	8

1. Planverfahren

1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Waltrop hat in seiner Sitzung am 02.09.2009 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Moselbachtal“ beschlossen.

1.2. Verfahren nach § 13a BauGB

Es handelt sich hierbei um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend.

Das bedeutet, dass gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) abgesehen wird. Auch umweltrelevante Änderungen gibt es nicht, sodass von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht (§ 13 Abs. 3 BauGB) ebenfalls abgesehen wird.

1.3. Offenlagebeschluss

Der Rat der Stadt Waltrop hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

1.4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)
- Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2011 (GV. NRW. S. 539)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)

3. Bestehendes Planrecht

3.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Waltrop wurde am 17.03.05 durch die Bezirksregierung Münster genehmigt und ist seit dem 29.04.05 wirksam. Er stellt den Planbereich als gemischte Baufläche (M) dar. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Moselbachtal“ konkretisiert die Bauflächendarstellung als Kerngebiet (MK) und ist somit aus dem FNP entwickelt.

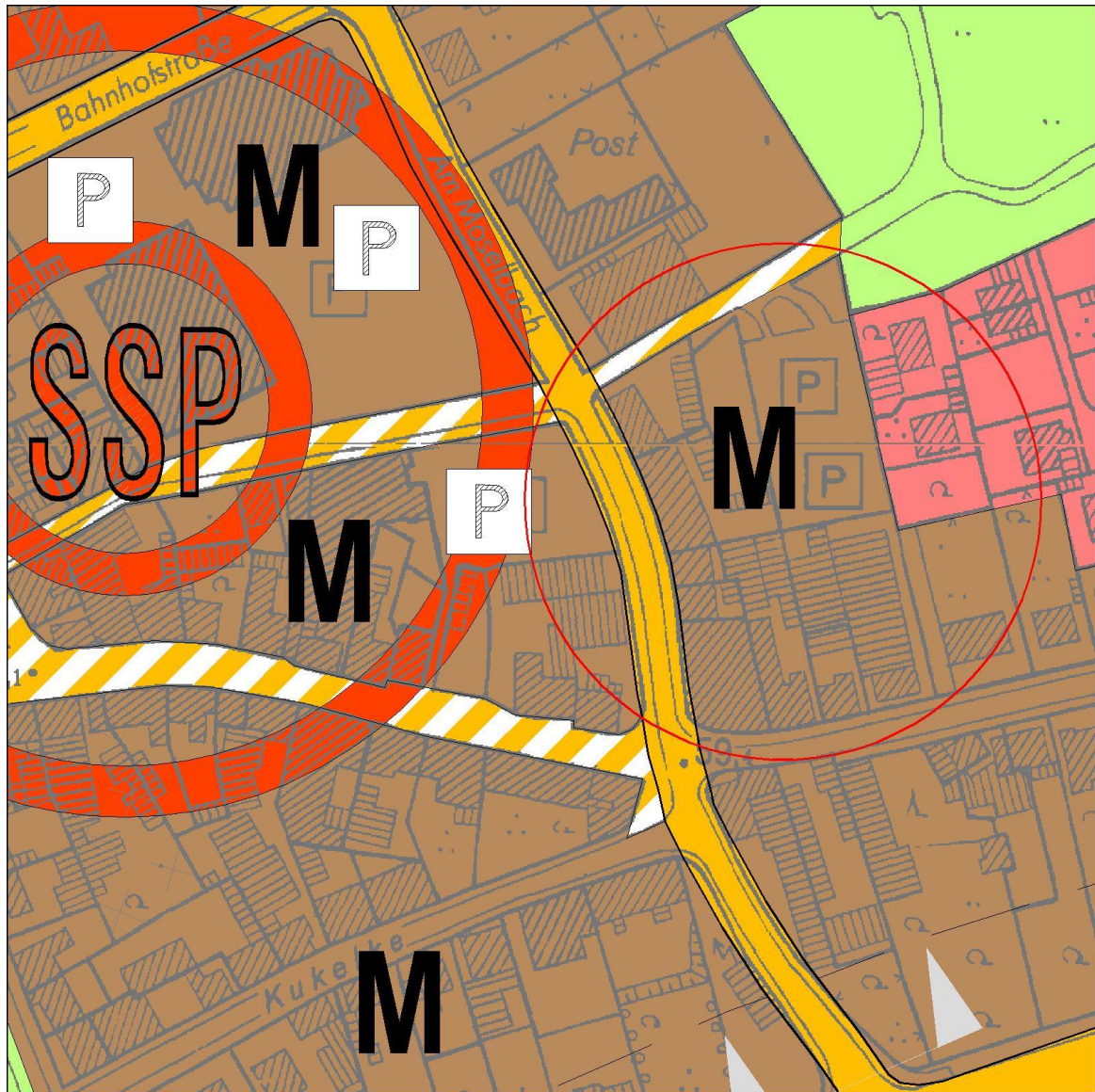


Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan der Stadt Waltrop

3.2. Inhalt der derzeit rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Moselbachtal“

Die derzeit rechtskräftige 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Moselbachtal“ der Stadt Waltrop weist für den in Abb. 1 dargestellten 10. Änderungsbereich ein Kerngebiet (MK) aus.

Ferner ist geregelt, dass oberhalb der ersten Obergeschosse nur Wohnungen zulässig sind. Hierdurch wird beabsichtigt, eine Wohnnutzung von deutlichem Gewicht innerhalb des Kerngebietes zu halten.

Der Bebauungsplan trifft jedoch keine Einschränkung der Vielzahl von allgemein zulässigen Nutzungen im Kerngebiet. Gem. § 7 (1) Baunutzungsverordnung dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur.

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

4. Änderungsverfahren

4.1. Planungsanlass der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Moselbachtal“

Anlass des Aufstellungsbeschlusses für die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Moselbachtal“ war die geplante Umnutzung eines Ladenlokals als AutomatenSpielhalle, in dem zurzeit ein Lebensmittelhversorger ansässig ist.

Der Bauantrag auf Umnutzung wurde auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses am 03.07.2009 zurückgestellt. Da die Zurückstellung längstens 1 Jahr gilt, hat der Rat der Stadt Waltrop am 22.04.2010 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Moselbachtal“ als Satzung der Stadt Waltrop gem. § 16 (1) BauGB erlassen. Die Veränderungssperre soll verhindern, dass bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage durchgeführt werden, bevor die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Moselbachtal“ rechtskräftig wird.

Im Jahre 2010 hat es für das Stadtgebiet Waltrop mehrere Anfragen zu Vergnügungsstätten gegeben. Das Thema „Spielhallen“ gewinnt auch auf regionaler Ebene in der kommunalpolitischen Diskussion immer mehr an Bedeutung. Inzwischen bestehen Expansionspläne für Spielhallen in unverträglichen Dimensionen. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Waltrop am 24.02.2011 beschlossen, für das Stadtgebiet Waltrop ein Steu-

erungskonzept zum Thema „Vergnügungsstätten“ aufstellen zu lassen, um allgemeine städtebauliche Zielvorgaben zukünftigen bauleitplanerischen Handelns der Stadt Waltrop bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten formulieren zu können und nicht immer eine Einzelfallentscheidung treffen zu müssen. Mit dem Konzept werden zukünftige Entscheidungen der Stadt Waltrop transparent gemacht und potenzielle Vorhabenträger erhalten Planungssicherheit bei der Aufstellung ihrer Konzepte.

Vor dem Hintergrund, dass die Aufstellung eines solchen Steuerungskonzeptes einige Zeit in Anspruch nimmt, um eine aussagekräftige Bestandsaufnahme durchzuführen, hat der Rat der Stadt Waltrop am 24.02.2011 beschlossen, die Veränderungssperre gem. § 16 (1) BauGB um ein weiteres Jahr zu verlängern.

Das Vergnügungsstättenkonzept ist mittlerweile fertig gestellt und soll vom Rat der Stadt Waltrop am 15.12.2011 als Städtebauliches Konzept i.S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen werden.

4.2. Inhalt der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Moselbachtal“

Auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzeptes für die Stadt Waltrop kann nun bewertet werden, welche allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht mehr in dem festgesetzten Kerngebiet zugelassen werden, um die Intentionen der Erhaltung von Wohnen mit hohem Gewicht im Plangebiet nicht zu unterlaufen. Hier sind insbesondere lärmintensive und konflikträchtige Nutzungen zu nennen, die das östlich angrenzende allgemeine Wohngebiet stören könnten. An das allgemeine Wohngebiet schließt weiter östlich, im Übergangsbereich zum Moselbachpark an der Straße „Am Stadtgarten“, sogar ein reines Wohngebiet an, das einen noch größeren Schutzstatus hat.

Für den Bereich der 10. Änderung wurden insgesamt 3 Bestandsuntersuchungen durchgeführt, um die tatsächlichen Nutzungen in den einzelnen Geschossen zu ermitteln. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass die Wohnnutzung ab dem ersten Obergeschoss stark ausgeprägt ist, zum Teil aber auch durch nicht störende gewerbliche Nutzungen durchmischt wird. Aus diesem Grund erfolgt gem. § 9 (3) BauGB i.V. mit § 7 (4) BauNVO 1990 die geänderte Festsetzung, dass oberhalb des Erdgeschosses auch Wohnungen gem. § 7 (2) Ziffer 7 BauNVO 1990 zulässig sind, um der bestehenden Nutzungsstruktur Rechnung zu tragen.

Gem. § 1 (5) Baunutzungsverordnung kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig sind, nicht oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Diese Feinsteuerung soll im Hinblick auf Vergnügungsstätten erfolgen.

Der Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Moselbachtal“ wird im Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Waltrop wie folgt bewertet:

„Der angefragte Standort an der Dortmunder Straße belegt deutlich die potenzielle Verdrängungswirkung von Einzelhandel durch Spielhallen und deren Möglichkeiten höherer Bodenpreise, insbesondere in den Nebenanlagen, zu bedienen. Hinsichtlich der zu befürchtenden negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums sollte dieser Nutzungsanfrage nicht stattgegeben werden und zudem zukünftig einer Verdrängung von Einzelhandel durch Spielhallen sowie Wettbüros innerhalb des Zentrums entgegen gewirkt werden. Von der Bestandssituation lassen sich somit keine positiven Aspekte für eine verträgliche Steuerung von Vergnügungsstätten ableiten.“

Das Vergnügungsstättenkonzept trifft die Kernaussage, dass Spielhallen und Wettbüros nur im Hauptgeschäftsbereich der Stadt Waltrop zulässig sein sollen:

„In Waltrop hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten, insbesondere in den Randlagen des Hauptgeschäftsbereiches, zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte, die u.U. zu Trading-Down-Prozessen führen können, gilt es dadurch zu vermeiden, die Vergnügungsstätten bewusst in die starken und robusten Hauptgeschäftslagen zu steuern. Der strukturell stärkste Bereich befindet sich im Hauptgeschäftsbereich (Dortmunder Straße/ Hagelstraße), innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt (Hauptzentrum). Der aus dem Hauptgeschäftsbereich abgeleitete Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten erstreckt sich von der Straße Am Moselbach über den Fußgängerzonenbereich Dortmunder Straße, Isbruchstraße und Hagelstraße bis zur Bahnhofstraße.“

Dieser Hauptgeschäftsbereich ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Waltrop-Innenstadt“ (siehe Abb. 3), der im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Waltrop (BBE Retail Experts, Mai 2008) definiert wird. Im Zuge des Änderungsverfahrens soll dieser zentrale Versorgungsbereich „Waltrop-Innenstadt“, der sich über den gesamten 10. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 erstreckt, festgesetzt werden.

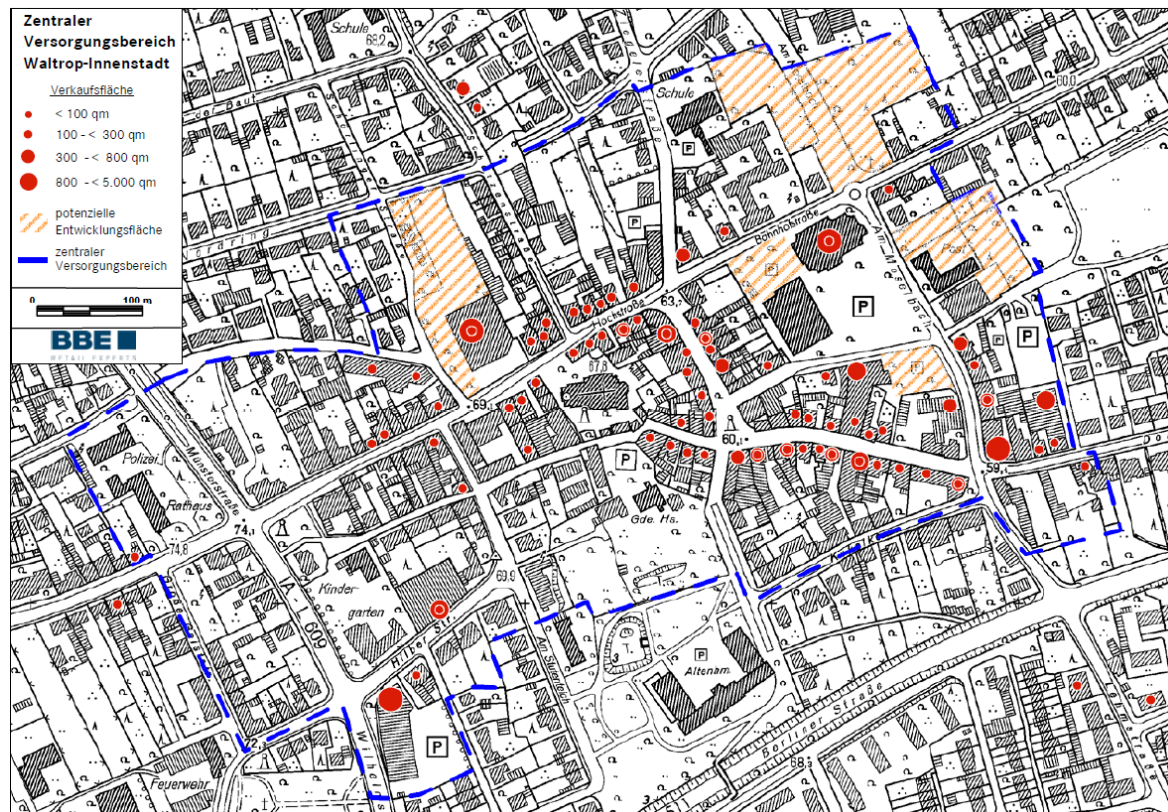


Abb. 3: Zentraler Versorgungsbereich „Waltrop-Innenstadt“ gem. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Waltrop (BBE Retail Experts, Mai 2008)

Desweiteren soll der Hauptgeschäftsbereich als Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten (siehe Abb. 4) festgesetzt werden. Für die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Moselbachtal“ bedeutet dies, dass nur der Teilbereich, der sich direkt an der Straße „Am Moselbach“ befindet, innerhalb des Zulässigkeitsbereiches von Vergnügungsstätten liegt. Spielhallen und Wettbüros sollen hier ausnahmsweise zulässig sein, wenn sich die Anlage außerhalb des Erdgeschosses befindet. Ausnahmsweise zulässig sein sollen auch andere Vergnügungsstätten als Spielhallen und Wettbüros wie z.B. Diskotheken, Tanzlokale und Feierhallen.

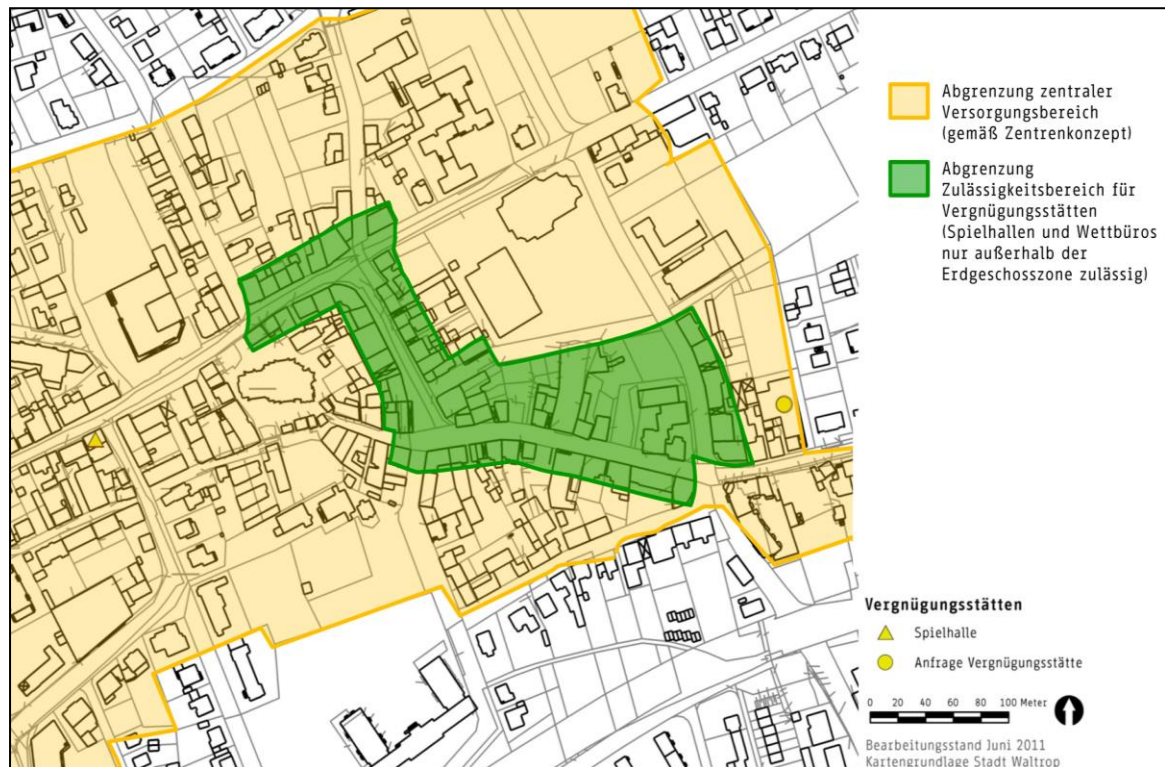


Abb. 4: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten gem. Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Waltrop (Dr. Donato Acocella – Stadt und Regionalentwicklung, November 2011)

Im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes sollen Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise zulässig sein sollen auch hier andere Vergnügungsstätten als Spielhallen und Wettbüros wie z.B. Diskotheken, Tanzlokale und Feierhallen.

4.3. Auswirkungen der Planänderung

Die Planänderungen beinhalten zum einen die Festsetzung des zentralen Versorgungsbereiches „Waltrop-Innenstadt“ und zum anderen die Festsetzung des Zulässigkeitsbereiches für Vergnügungsstätten mit den o.g. Ausnahmeregelungen. Ziel der Planänderung ist die Feinsteuerung von Vergnügungsstätten, um Trading-Down-Prozesse zu vermeiden und gleichzeitig Wohnnutzungen zu erhalten.

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden die bisher im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen weiter eingeschränkt. Dabei erhält der östliche Bereich an der Dortmunder Straße im Hinblick auf Vergnügungsstätten stärkere Einschränkungen als der dem Hautgeschäftsbereich zugehörige Teil an der Straße „Am Moselbach“. Somit sind Spielhallen und Wettbüros zukünftig nur noch im Hautgeschäftsbereich außerhalb des Erdgeschosses zulässig. Mit Hilfe der vertikalen Feinsteuerung von Spielhallen und Wettbüros auf die Ober- und Untergeschosse soll die Verträglichkeit im Hauptgeschäftsbereich erhöht werden. Auf diese Art und Weise können im Erdgeschossbereich funktionale Brüche bei durchgehenden Schaufensterfronten und Ladenzeilen vermieden werden.

Im gesamten östlichen Teilbereich der 10. Änderung werden Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen. Hierdurch erhält dieser Übergangsbereich zwischen Hauptgeschäftslage und dem überwiegend durch Wohnen geprägten Bereich entlang der Dortmunder

Straße einen stärkeren Schutzstatus vor konflikträchtigen Nutzungen als bisher. Gleichzeitig wird die strukturell schwächere und gefährdete 1b Lage vor Trading-Down-Prozessen geschützt.

Im Zuge der 10. Änderung werden keine neuen Flächen bebaut oder zusätzlich versiegelt. Die Änderungen sind nicht umweltrelevant, weshalb gem. § 13a BauGB i.V. mit §13 (3) BauGB auch von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen wird.

März 2011

Stadt Waltrop, FB Stadtentwicklung – Stadtplanung

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat vom 30.01.2012 bis einschließlich 29.02.2012 öffentlich ausgelegen. Der Rat der Stadt Waltrop hat die Begründung in seiner Sitzung am 29.03.2012 beschlossen.

i.A.

Andrea Suntrup
(Dipl.-Ing.)