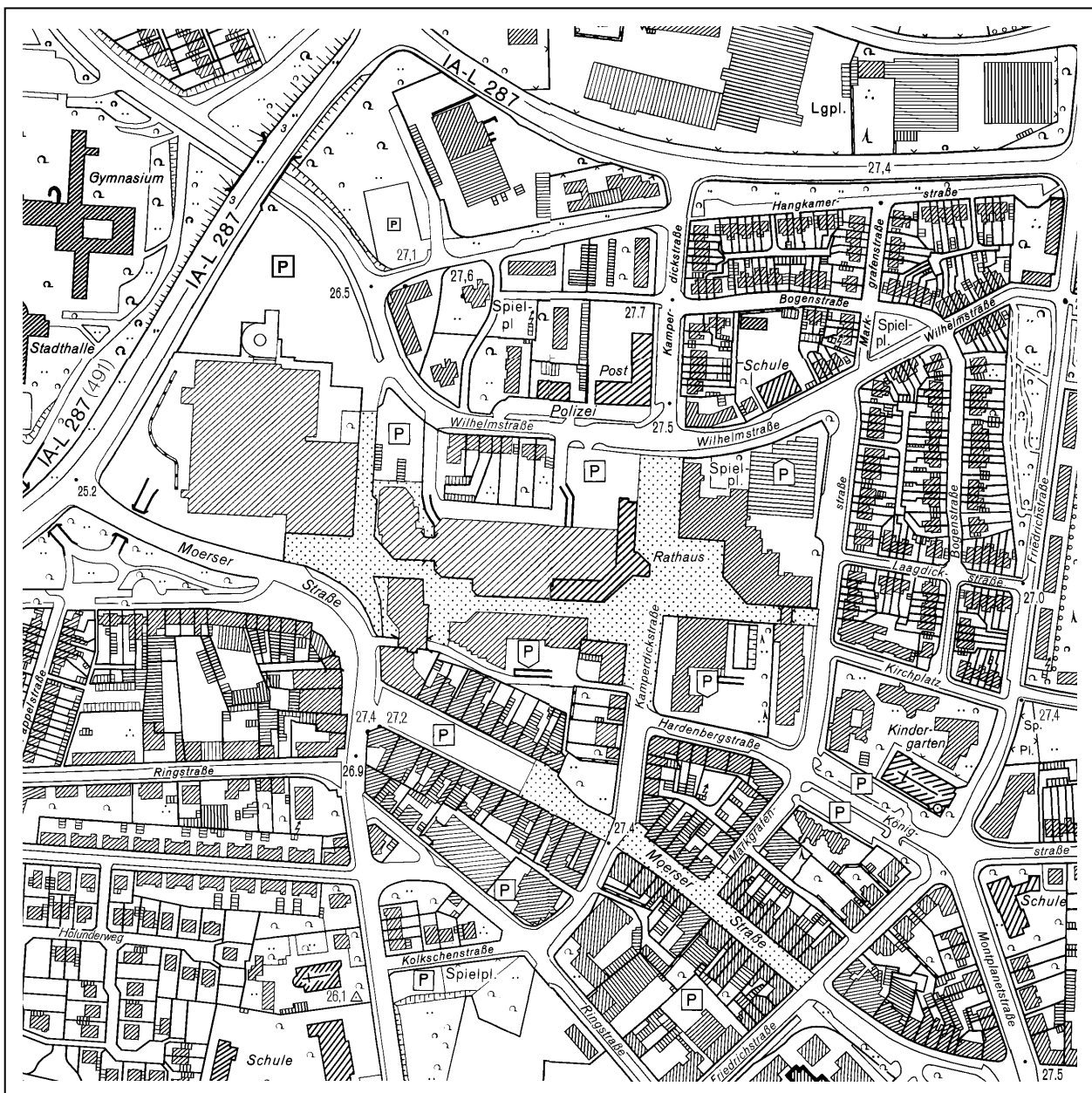


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 a/ 10
„Geschäftszentrum mit Rathaus“
1.Änderung

Satzungsbeschluss
- Dezember 2009 -



| I N H A L T | S E I T E |
|--|------------------|
| I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN | 3 |
| 1 Anlass und Erfordernis für die Bebauungsplanänderung | 3 |
| 1.1 Innenentwicklung - Rückblick | 3 |
| 1.2 Spielhallenproblematik | 4 |
| 1.3 Spielhallenkonzept | 5 |
| 1.4 Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes | 6 |
| 2 Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 3 Vorgaben zur Planung | 6 |
| 3.1 Gebietsentwicklungsplan | 6 |
| 3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort | 6 |
| 3.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel | 7 |
| 3.4 Gegenwärtiges Planungsrecht | 7 |
| 4 Städtebauliche Rahmenbedingungen | 7 |
| | |
| II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES | 8 |
| 5 Ziel der Planänderung | 8 |
| 6 Städtebauliches Konzept | 8 |
| 7 Art und Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 7.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche | 9 |
| 8 Erschließung | 9 |
| 8.1 Äußere Erschließung | 9 |
| 8.2 Innere Erschließung | 9 |
| 8.3 Ruhender Verkehr | 9 |
| 9 Ver- und Entsorgung | 10 |
| 9.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) | 10 |
| 9.2 Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft) | 10 |
| 10 Umweltprüfung / Umweltbericht | 10 |
| 11 Immissionsschutz | 11 |
| 12 Hochwasser | 11 |
| | |
| III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 11 |
| 13 Auswirkungen der Planung | 11 |
| 14 Finanzielle Auswirkungen | 12 |
| | |
| IV VERFAHREN | 12 |
| | |
| ANLAGEN | |
| Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich | 13 |
| Anlage 2: Übersicht bestehender Bebauungspläne mit Spielhallenstandorten | 14 |
| Anlage 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan | 15 |
| Anlage 4: Textliche Festsetzungen | 16 |

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für die Bebauungsplanänderung

1.1 Innenentwicklung – Rückblick

Die Stadt Kamp-Lintfort hat bereits Anfang der 70er Jahre die Notwendigkeit erkannt, eine Neuordnung und Neugestaltung der Innenstadt einzuleiten. Die bis dahin ungesteuerte Entwicklung des Stadtgebietes sollte nach städtebaulichen Konzepten und Planungen gelenkt werden. Der Handlungsbedarf zu einer geordneten Entwicklung der Innenstadt zu einem Stadtkern führte zur Aufstellung entsprechender Planungskonzepte - das zur Verfügung stehende Steuerelement für die Umsetzung städtebaulicher Ziele war die Aufstellung von Bebauungsplänen. So wurden von 1971 bis 1976 die Innenstadtbereiche vom Verkehrspavillon im Osten bis zu einem leistungsfähigen SB-Warenhaus im Westen mit der Absicht der Entwicklung eines Stadtkerns mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen und einer Umstrukturierung des gesamten Innenstadtbereiches mit Bebauungsplänen belegt. Ziel war die Schaffung einer belebten Innenstadt, der Ausbau der Stadtmitte mit attraktiven Dienstleistungs-, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen sowie mit Wohnungen, um einer Verödung der Innenstadt nach Ladenschluss entgegenzuwirken. Zudem wurde das Rathaus als Zentrum mit vorgelagertem Marktplatz und gut erreichbaren Parkplätzen als städtebauliche Dominante geplant.

Der Bebauungsplan 6 a/ 10 „Geschäftszentrum mit Rathaus“ ist seit dem 06.01.1978 rechtsverbindlich. Entsprechend der vorhandenen und beabsichtigten Gebietskategorie ist MK - Kerngebiet - festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur. Mit der Schaffung des neuen Zentrums sollten nicht nur die charakteristische Vielfalt der Innenstadt erhalten, das Angebot an Dienstleistungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten erhöht, sondern auch zusätzliche Arbeitsplätze ermöglicht werden. Die Innenstadt sollte als Zentrum der Kommunikation, des Handels und der Kultur die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt initiieren. Diese Identifikation ist im Zusammenhang mit den Zielsetzungen wie attraktives Wohnen in der Innenstadt, urbanes Leben in einem Versorgungszentrum mit guter Erreichbarkeit und leichter Orientierung und einer qualitativ hochwertigen Gestaltung Voraussetzung für eine vitale Stadt.

Seit Beginn des Stadtmarketingprozesses im Jahr 2000 liegt ein Hauptfokus der Stadtentwicklung erneut auf der Innenstadt. Ab dem Jahr 2005/2006 hat die Stadt Kamp-Lintfort mit einer aufwendigen Gestaltung der Innenstadt begonnen. Mit erheblichen öffentlichen Fördergeldern wurde die Umgestaltung des Stadtkerns - Prinzenplatz und Obere Moerser Straße - zur Aufwertung des Citybereiches geplant bzw. bereits durchgeführt. Die Umgestaltungsmaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen, sie sollen aber zusammen mit anderen Gestaltungselementen wie Sanierung der Fassaden, bessere Platzgestaltung, Optimierung der Begrünung und Pflasterung dazu beitragen, die Hauptgeschäftszone als städtebaulichen, sozialen und kommerziellen Mittelpunkt urbanen Lebens zu stärken.

1.2 Spielhallenproblematik

In einem Kerngebiet sind neben den o.a. Nutzungen generell auch Vergnügungsstätten zulässig. Eine Unterart der Vergnügungsstätten sind Spielhallen. Die Ansiedlung von Spielhallen innerhalb des Stadtgebietes nimmt seit den 70er Jahren kontinuierlich zu, wobei die Spielhallendichte in linearem Verhältnis zur Arbeitslosenquote steht. Daraus resultierend ergibt sich ein urbanes wie gesellschaftspolitisches Spielhallenproblem, das auch auf einen Wertewandel im Spiel- und Freizeitbereich zurückzuführen ist. Im engeren Innenstadtbereich sind zum jetzigen Zeitpunkt 8 Spielhallen vorhanden. Im zentralen Stadtkern gibt es bereits 5 Spielhallen mit einer Gesamtfläche von über 700 m².

Im September 2008 gab es konkrete Bestrebungen zur Errichtung weiterer drei Spielhallen mit einer Gesamtgröße von ca. 450 m² auf der Ostseite des Prinzenplatzes. Diese Vergnügungsstätten sind in herausragender Position im Stadtkern in einem mittleren Abstand von gut 100 m zu den bestehenden Spielhallen geplant. Im zentralen Teil des Stadtkerns wären dann Vergnügungsstätten in einer Größe von ca. 1200 m² vorhanden. Eine derartige Häufung von Spielhallen in exponierter Lage beeinträchtigt die Belange der Stadt Kamp-Lintfort.

In einem Kerngebiet sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Sie sind auch für ein Kerngebiet charakteristisch - sie machen aber nicht das Wesen eines Kerngebietes aus. Es handelt sich hier um einen empfindlichen Innenstadtbereich, der eines besonderen Schutzes bedarf. Folgende Kriterien gelten für empfindliche Innenstadtbereiche:

- Die Innenstadt mit verdichteter Wohn- und Geschäftsbebauung bildet die Hauptgeschäftszone als städtebaulicher, sozialer, kommerzieller Mittelpunkt des urbanen Lebens.
- Die Innenstadt ist Hauptfunktionsbereich des innerstädtischen Geschäfts- und Dienstleistungszentrums.
- Die Fußgänger- und Geschäftsbereiche sowie die Eingangsbereiche zur Innenstadt sind wegen ihrer Werbewirksamkeit von großer Bedeutung für die Einkaufsstadt Kamp-Lintfort und deshalb als empfindliche und schützenswerte Bereiche anzusehen.

Eine Häufung von Vergnügungsstätten / Spielhallen kann negative Auswirkungen auf die Innenstadtstruktur haben:

- Verdrängung der Wohnnutzung, von Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandelseinrichtungen.
- Durch den Verdrängungsprozess sinkt das Niveau eines ganzen Straßenzuges, eines ganzen Stadtviertels.
- Es besteht durch die Konzentration von Spielhallen die Gefahr der „Prägung“ eines Straßenzuges / Gebietes.
- Durch die Häufung / Konzentration von Vergnügungsstätten / Spielhallen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang werden negative Auswirkungen auf die Umgebung, negative städtebauliche Effekte initiiert.

- Der dadurch eingeleitete „Trading-Down-Effekt“ gefährdet die Entstehung bzw. Erhaltung einer hochwertigen Kerngebietsstruktur.
- Die ein Kerngebiet auszeichnende Nutzungsvielfalt geht verloren.
- Es kann ein Entwicklungsprozess zur Etablierung eines Vergnügungsviertels eingeleitet werden.
- Es besteht die Gefahr der Veränderung des Innenstadtbereiches - bessere Geschäfte werden abgeschreckt oder aus der Innenstadt vertrieben.
- Die Qualität des Warenangebotes sinkt, das Publikum der Innenstadt wird monopolisiert.
- Die 2005 begonnene aufwendige Gestaltung / Verbesserung der Innenstadt mit dem Ziel der Aufwertung des Stadtzentrums, die mit hohem öffentlichen Fördergeld getätigten Investitionen zur Umfeldverbesserung kommen nicht der eigentlichen Zielgruppe - den Bewohnern und Nutzern des Innenstadtbereiches – zugute.

Die Ansiedlung von Spielhallen kann nur mit Hilfe der verbindlichen Bauleitplanung gesteuert werden. Durch planungsrechtliche Festsetzungen können Spielhallen aus bestimmten Gebieten ferngehalten werden. Im Bereich Innenstadt - Stadtkern - ist eine Beinträchtigung in Bezug auf Spielhallen zum Teil bereits eingetreten. Um eine weitere befürchtete Fehlentwicklung auszuschließen, ergibt sich für die Stadt ein konkretes Planerfordernis. Es lag ein konkreter Bauantrag zur Umnutzung in Spielhallen im Bereich des Prinzenplatzes vor. Eine weitere Ansiedlung von Spielhallen kann nur über eine Änderung des Bebauungsplanes 6 a/ 10 „Geschäftszentrum mit Rathaus“ gesteuert werden. Ziel ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten und eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

1.3 Spielhallenkonzept

In 2003 wurde eine innerstädtische Bestandsaufnahme bezogen auf vorhandene Spielhallen im Innenstadtbereich durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden zudem empfindliche innerstädtische Bereiche lokalisiert, außerdem fand eine Überprüfung sämtlicher innerstädtischer Bebauungsplangebiete hinsichtlich eines Handlungsbedarfs zum Ausschluss von Vergnügungsstätten/Spielhallen statt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6 a/ 10 „Geschäftszentrum mit Rathaus“ wird folgendes formuliert:

- Handlungserfordernis: Spielhallenansiedlungen sollten verhindert werden, um kein „Umkippen“ des Innenstadtbereiches zu riskieren. Die bestehenden Bebauungspläne müssen dahingehend geändert werden, dass die Ansiedlung von Spielhallen ausgeschlossen wird.

1.4 Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes

Da die Eigenart des Gebietes z.B. durch eine Häufung von Spielhallen gefährdet sein kann - ab einer bestimmten Zahl oder Dichte der Vergnügungsstätten kann der Gebietscharakter oder das Erscheinungsbild eines Straßenraumes oder Stadtviertels „umkippen“ - soll mit Hilfe einer Änderung des Bebauungsplanes 6 a/ 10 „Geschäftszentrum mit Rathaus“ verhindert werden, dass unzumutbare Belästigungen oder Störungen für das Baugebiet entstehen und eine Verfälschung, Abwertung - sogar Gefährdung des Innenstadtbereiches eingeleitet wird. Aus diesem Grund sollen konkret Vergnügungsstätten/Spielhallen ausgeschlossen werden. Die Stadt beabsichtigt, die zukünftige Nutzung dieses zentralen Standortes im Sinne einer positiven Stadt- und Strukturentwicklung zu lenken. Mit der Änderung des Bebauungsplanes 6 a/ 10 - Ausschluss von Vergnügungsstätten/Spielhallen durch textliche Festsetzung - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den empfindlichen Bereich des Stadtkerns mit dem vielfältigen vorhandenen Branchenmix vor der überhandnehmenden Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu schützen und eine Fehlentwicklung zu verhindern. Durch den Ausschluss von Spielhallen aus dem Zulässigkeitskatalog der in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten wird der befürchteten Entwertung des Stadtkerns entgegengewirkt. Die Leistungsfähigkeit der Innenstadt in Bezug auf Spielhallen ist bereits ausgeschöpft, da im Umkreis von ca. 100 m fünf Spielhallen mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 700 m² vorhanden sind.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 6 a/ 10 liegt im nördlichen Stadtzentrum der Stadt Kamp-Lintfort. Er wird begrenzt von der Wilhelmstraße im Norden, der Kamperdickstraße im Osten, der Moerser Straße im Süden sowie dem real-SB-Markt im Westen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 5 ha.

3 Vorgaben zur Planung

3.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Im Gebietsentwicklungsplan ist für den Bereich der Innenstadt Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 a/ 10 als gemischte Baufläche innerhalb des Siedlungsschwerpunktes dargestellt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart „MK - Kerngebiet“ ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel

Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel vom 04.04.1991, Raum Kamp-Lintfort.

3.4 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 6 a/ 10 ist seit dem 06.01.1978 rechtskräftig. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes war die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Kamp-Lintforter Stadtkerns und im Besonderen für die Errichtung des neuen Rathauses.

Für den gesamten Planbereich gelten die Festsetzungen MK - Kerngebiet - geschlossene Bauweise, III bis VI Geschosse, GRZ 0,8 bis 1,0 und GFZ von 1,8 bis 2,4.

4 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtkern eine besondere Bedeutung für die Innenstadt zu. Es handelt sich um den Mittelpunkt der Innenstadt mit den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur.

Im Westen des Plangebietes erstreckt sich großflächig der real-SB-Markt einschließlich des zugehörigen Großparkplatzes. In der Mitte liegt die Freiherr-vom-Stein-Straße, die hier in einer Breite von 12 m als Fußgängerbereich ausgebildet ist und eine wichtige Verbindung zwischen dem „neuen“ Geschäftszentrum um den real-SB-Markt und der Kamp-Lintforter Innenstadt darstellt. Beidseitig dieser Fußgängerzone sind diverse kleinere Geschäfte zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs sowie Dienstleistungsbüros angesiedelt. Die Obergeschosse dienen vorwiegend der Nutzung durch Wohnungen oder Arztpraxen. Am Ostende der Fußgängerzone liegt das Rathaus als zentrale Stelle der Gesamtverwaltung der Stadt. Nördlich des Planbereiches verläuft die Wilhelmstraße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße, auf deren Nordseite die Polizeihauptstelle, die Post und das Arbeitsamt sowie die Stadtwerke angesiedelt sind. Östlich des Planbereiches liegen die Hauptstelle der Sparkasse und bis zu 15-geschossige Wohnhäuser mit einem vielfältigen Angebot an innerstädtischen Wohnungen. Die südliche Begrenzung des Planbereiches grenzt an die Hauptfußgängerzone der Stadt - die Moerser Straße.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5 Ziel der Planänderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 a/ 10 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Stadtkern mit seiner für ein Kerngebiet typischen Nutzungsvielfalt zu erhalten und Nutzungen, die schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt haben, abzuwehren. Eine vermehrte, gehäufte Ansiedlung von Vergnügungsstätten/Spielhallen in der Innenstadt sorgt nicht zuletzt durch den Trading-Down-Effekt zu massiven Problemen bei der Entwicklung bzw. Erhaltung des Hauptfunktionsbereiches des innerstädtischen Geschäfts- und Dienstleistungszentrums. So sollen durch textliche Festsetzung weitere Ansiedlungsvorhaben für Vergnügungsstätten/Spielhallen im empfindlichen, geschützten Stadtkernbereich ausgeschlossen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird ebenfalls ein Beitrag zur Verwirklichung des Innenstadtentwicklungskonzeptes geschaffen.

6 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, bleibt unverändert erhalten. Um dieses Konzept - Hauptgeschäftszone mit verdichteter Wohn- und Geschäftshausbebauung als städtebaulicher, sozialer und kommerzieller Mittelpunkt urbanen Lebens - ohne ungewollte Beeinträchtigungen der Innenstadtstruktur verwirklichen zu können, muss der Stadtkern vor zusätzlichen Ansiedlungen von Spielhallen geschützt werden. Zur Verfolgung dieses Zieles, die Innenstadt als Hauptfunktionsbereich innerstädtischen Wohn- und Geschäftslebens zu erhalten, muss die weitere Ansiedlungsmöglichkeit für Vergnügungsstätten/Spielhallen im Stadtkern ausgeschlossen werden.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung und Bestandserhaltung unterschiedlicher Nutzungsarten geschaffen. Hierzu zählt die Unterbringung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie und von zentralen Einrichtungen der Verwaltung. Diesen Zielen wird mit den Festsetzungen von Kerngebieten bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 a/ 10 Rechnung getragen.

Eine Änderung der festgesetzten Baugebiete ist mit der 1. Änderung nicht beabsichtigt. Die Gebietskategorien bleiben erhalten.

Die Änderung ergibt sich im Bereich des Zulässigkeitskataloges. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Zu den Vergnügungsstätten zählen auch die Spielhallen. Im zentralen Innenstadtbereich - einem empfindlichen, geschützten Bereich - wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Tanzlokale und Diskotheken sind zwar auch mit Lärmemissionen verbunden, die Auswirkungen bezüglich der Minderung des Publikumsniveaus und dem daraus resultierenden Absinken des gesamten Innenstadtlevels sind bei diesen Einrichtungen nicht vergleichbar. Aus diesem Grund wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tanzlokalen / Diskotheken eingeräumt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die 1. Änderung nicht berührt. Dementsprechend bleiben sowohl die Geschossigkeiten als auch die Grundflächenzahlen (GRZ) und die Geschossflächenzahlen (GFZ) in allen Kerngebieten entsprechend unverändert.

7.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bauweisen, Baugrenzen und Baulinien werden ebenfalls nicht berührt.

8 Erschließung

8.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Wilhelmstraße, Kamperdickstraße, Moerser Straße, Friedrich-Heinrich-Allee und Querspange an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

8.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird über die fußläufigen Zonen abgewickelt.

8.3 Ruhender Verkehr

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 a/ 10 sind Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Es sind Stellplätze im Bereich Ecke Wilhelmstraße/Kamperdickstraße (Parkplatz am Rathaus) sowie im nordwestlichen Bereich Wilhelmstraße/Einfahrt zum real-Parkplatz festgesetzt und auch ausgebaut. Eine weitere Stellplatzfläche liegt zwischen südlicher Ladenzeile und der Freiherr-vom-Stein-Straße. Zusätzlich sind Stellplatzflächen in der Tiefgarage im Anschluss an das Rathaus planungsrechtlich festgesetzt und auch vorhanden.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)

Die Versorgungseinrichtungen sind vorhanden, die aufgrund des Bebauungsplanes möglichen baulichen Maßnahmen sind errichtet und an die Versorgungsanlagen angeschlossen.

9.2 Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft)

Die Entsorgungseinrichtungen sind ebenfalls vorhanden.

10 Umweltprüfung / Umweltbericht

Es soll in diesem Fall ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden. Hierbei kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Diese Vorgehensweise ist vertretbar, da der Bereich des Bebauungsplanes 6 a/ 10 vollständig bebaut und mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Gastronomieeinrichtungen und Wohnhäusern ausgestattet ist. Durch die 1. Änderung werden keine weiteren Bauvorhaben ermöglicht, die Einwirkungen auf die Umwelt haben oder eine Unverträglichkeit in Bezug auf die Umwelt begründen.

Der Anlass der Planänderung ist das Ansiedlungsbegehren weiterer Spielhallen im Stadtkernbereich. Da in zentraler Innenstadtlage bereits fünf Spielhallen mit einer Gesamtgröße von über 700 m² vorhanden sind, muss der sensible Innenstadtbereich vor weiteren Ansiedlungen geschützt werden. Die Stadt Kamp-Lintfort beabsichtigt, die Umsetzung der definierten Ziele der Innenstadtentwicklung zur Stärkung und Sicherung der Versorgungsfunktion der Innenstadt zu vollziehen.

Durch den Ausschluss zusätzlicher Vergnügungsstätten/Spielhallen wird im Gegenteil dafür gesorgt, dass die von Spielhallen ausgehenden Lärmbelastigungen und sonstige zu erwartende negative Auswirkungen und Belastungen wie auch ein Trading-Down des Innenstadtniveaus unterbleiben. Der Ausschluss von Spielhallen innerhalb des Innenstadtbereiches hat ausschließlich positive Auswirkungen unter städtebaulichen, stadtgestalterischen und stadtstrukturellen Aspekten.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet den Ausschluss einer bestimmten Art der Nutzung - es werden Spielhallen ausgeschlossen. Diese Änderung ist nicht mit baulichen Maßnahmen bzw. Eingriffen in bauliche Substanz verbunden, so dass durch die Änderung in reiner Textform keine Auswirkungen auf eine Tierart zu befürchten sind.

11 Immissionsschutz

Der Planbereich ist gänzlich bebaut und mit Nutzungen belegt, die keine schädlichen Auswirkungen auf den Innenstadtbereich haben.

Spielhallen haben neben den negativen städtebaulichen und stadtgestalterischen Auswirkungen auch negative Auswirkungen auf die Struktur und das Niveau einer Straße bzw. eines Stadtviertels. Konkrete Auswirkungen entstehen durch die hohe Besucherfrequenz einer Spielhalle, die damit verbundenen Lärmbelastungen durch die Besucher, aber auch durch das Erfordernis, eine der Größe der Spielhalle entsprechende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen. Zusätzliche Belästigungen entstehen durch die Öffnungszeiten der in einem Kerngebiet zulässigen Spielhallen: Bei den geplanten Spielhallenansiedlungen in dem Gebäude Moerser Straße 225 mit einer Größe von ca. 450 m² sind Öffnungszeiten bei einem 3-Schicht-Betrieb von 6.00 Uhr bis 6.00 Uhr vorgesehen. D.h. die Spielhallen sind 24 Stunden/Tag geöffnet, wodurch die Nachtruhe der zahlreichen umliegenden Wohnungen nicht mehr gewährleistet werden kann. Auch aus diesen Gründen muss der planungsrechtliche Ausschluss von Spielhallen erfolgen.

12 Hochwasser

Der Innenstadtbereich gehört - wie große Teile des Stadtgebietes - zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des § 31 c Wasserhaushaltsgesetz. Diese Gebiete können bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden.

III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

13 Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes - Ausschluss von Vergnügungsstätten - soll die Innenstadt mit ihren vielfältigen Nutzungsstrukturen geschützt werden. Eine Massierung von Vergnügungsstätten in engem räumlichen Zusammenhang zöge nur negative Auswirkungen auf die gewachsenen Strukturen nach sich. Der Ausschluss von Spielhallen im Kerngebiet ist ein planungsrechtliches Instrument zur Erhaltung eines funktionierenden Stadtkerns mit seiner Nutzungsvielfalt, seiner Qualität des Warenangebotes sowie des Publikums. Auf diese Weise soll dem zu befürchtenden Trading-Down-Effekt begegnet werden.

14 Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen sind durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten/Spielhallen im Stadtkern nicht zu erwarten.

IV VERFAHREN

Da es sich hier um ein Änderungsverfahren handelt, das durch textliche Festsetzung die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausschließt, ist es beabsichtigt, die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchzuführen. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Hiervon wird bei diesem Änderungsverfahren Gebrauch gemacht. Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt. Gleichzeitig wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden. Aufgrund der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes wird derzeit kein Erfordernis für eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht gesehen. Ziel der Änderung ist der Ausschluss der Nutzung durch Vergnügungsstätten/Spielhallen im empfindlichen Innenstadtbereich.

Verfahren

| | |
|---|-------------------------|
| • Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 6 a/ 10 | STEA 27.11.2008 |
| • Beschluss zur öffentlichen Auslegung | |
| • Öffentliche Auslegung | 15.12.2008 - 16.01.2009 |
| • Satzungsbeschluss STEA | 17.11.2009 |
| • Satzungsbeschluss HFA | 08.12.2009 |
| • Satzungsbeschluss Rat | 22.12.2009 |
| • Ortsübliche öffentliche Bekanntmachung | |

ANLAGEN

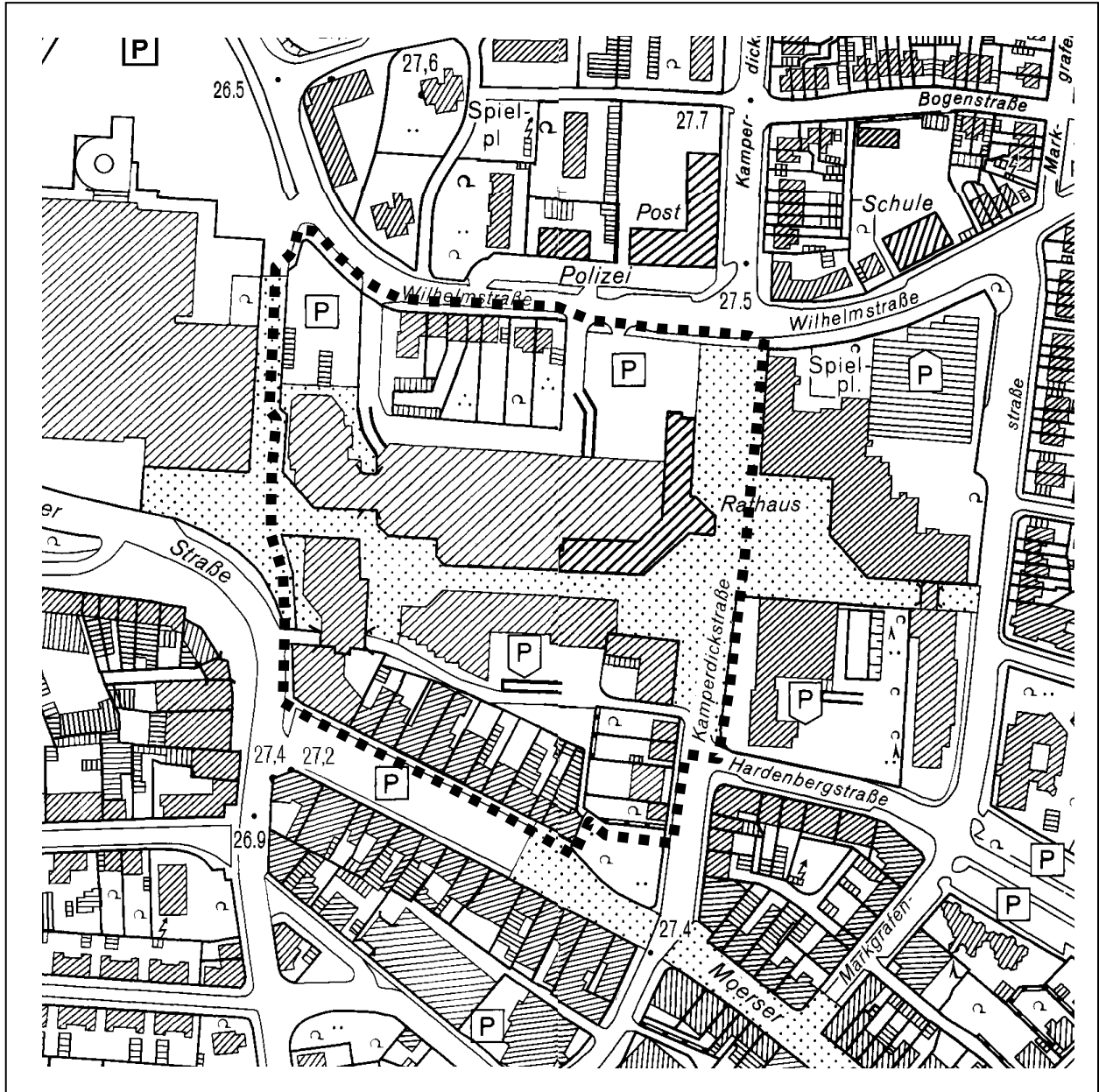
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: Übersicht bestehender Bebauungspläne mit Spielhallenstandorten

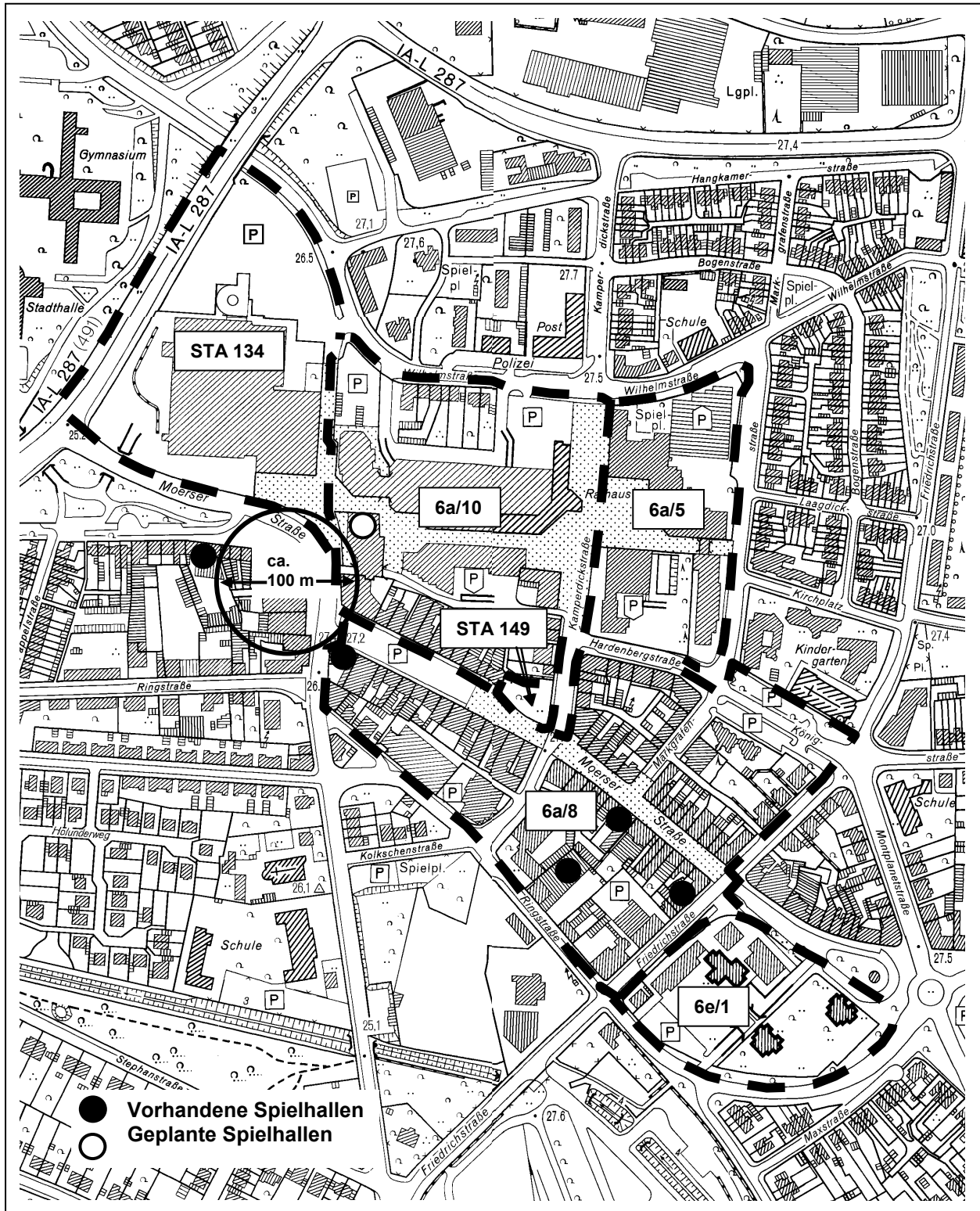
Anlage 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Anlage 4: Textliche Festsetzungen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich



Anlage 2: Übersicht bestehender Bebauungspläne mit Spielhallenstandorten



Anlage 4: Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MK - Kerngebiet - (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise zulässig sind:

Tanzlokale und Diskotheken