

Begründung zum Bebauungsplan ROS 166 „Nahversorgungszentrum östliche Moerser Straße“



Inhalt	Seite
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	1
1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	2
3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	2
4 Vorgaben zur Planung	3
4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen	3
4.2 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	3
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	3
4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht	4
4.5 Landschaftsplan Kreis Wesel	4
4.6 Nahversorgungs- und Zentrenkonzept	4
4.7 Vergnügungsstätten, Wettbüros und Wettannahmestellen	5
4.8 Spielhallenkonzept Kamp-Lintfort	6
5 Alternativenprüfung	6
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	6
6 Ziele der Planung	6
7 Festsetzung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	7
8 Sonstige Festsetzungen	7
III FLÄCHENBILANZ	8
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
9 Auswirkungen der Planung	8
10 Finanzielle Auswirkungen	8
V VERFAHREN	9

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Übersichtsplan Spielhallen, Wettbüros und Leerstände

Anlage 3: Textliche Festsetzungen

Stand der Bearbeitung: Juni 2021

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der zentrale Versorgungsbereich auf der Nordseite der östlichen Moerser Straße zeichnet sich durch eine dichte und vielfältige Nutzungsstruktur in der Erdgeschosszone aus. Es findet sich dort ein Spektrum aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen, welches die Innenstadt in ihren Angeboten ergänzt und eine wichtige Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt. Der Bereich ist daher im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept (NZK) der Stadt Kamp-Lintfort als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Der Standort weist allerdings auch einen Leerstand einzelner Ladenlokale sowie in Teilen eine in der Außenwirkung geringwertige Qualität auf. Daher wurde im Jahr 2012 mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes an der Pestalozzistraße eine erste Maßnahme zur Stärkung des Versorgungszentrums umgesetzt.

In den vergangenen Jahren ist weiterhin ein erhöhter Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten, hier insbesondere Wettbüros, an der östlichen Moerser Straße zu verzeichnen. Vergnügungsstätten können insbesondere bei größerer Anzahl und aufgrund ihrer typischen Auswirkungen zu einer Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes und somit zum Qualitätsverlust des Geschäftsbereiches beitragen. Um die noch vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur und die Nahversorgungsfunktion der östlichen Moerser Straße aufrechtzuerhalten und weiter zu stärken, soll die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten vermieden werden. Mit dieser Maßnahme soll einer drohenden Abwärtsentwicklung des Versorgungszentrums frühzeitig entgegengewirkt werden. Zugleich sollen Beeinträchtigungen, insbesondere der vorhandenen Wohnnutzungen, wie etwa durch von Vergnügungsstätten ausgehenden Lärm, vermieden werden. Damit wird zugleich dem 2012 beschlossenen Spielhallenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort gefolgt, welches die städtebauliche Steuerung von Spielhallen im Stadtgebiet zum Inhalt hat.

Die östliche Moerser Straße ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Nach aktueller Sach- und Rechtslage ist die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten nicht zu vermeiden. Um die städtebaulichen Ziele zur Aufrechterhaltung des Gebietscharakters dennoch zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan soll sich gemäß § 9 Abs. 2b BauGB auf einen Ausschluss von Vergnügungsstätten beschränken. Einzelne, aus städtebaulicher Sicht nicht störende Unterarten von Vergnügungsstätten werden von der Regelung ausgenommen.

Die Aufstellung wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Dies ist möglich, da der bereits aktuell an der östlichen Moerser Straße bestehende Zulässigkeitsmaßstab durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert wird. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Zur Sicherstellung der Planungsziele wurde parallel zum Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile des im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Östliche Moerser Straße“. Im Einzelnen handelt es sich um die Bebauung entlang der nördlichen Straßenseite der Moerser Straße zwischen Montplanetstraße im Westen und Rheinstraße im Osten, einschließlich einzelner Gebäude und Grundstücke der nach Norden einmündenden Straßen, welche in einigen Fällen ebenfalls eine gewerbliche bzw. Mischnutzung aufweisen. Dazu zählen jeweils in Teilen die Montplanetstraße, die Steltenbergstraße, die Kaiserstraße, der Kirchweg, die Grenzstraße, die Malmedystraße sowie die Rheinstraße.

Im Vergleich zum Stand des Aufstellungsbeschlusses wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits zur öffentlichen Auslegung reduziert. Während dieser zunächst nahezu deckungsgleich mit dem im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungszentrum „Östliche Moerser Straße“ war, wurde die nördliche Geltungsbereichsgrenze unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in den von der Moerser Straße abzweigenden Straßen in Teilen angepasst. Dies vor dem Hintergrund, dass in Bereichen mit faktisch ausschließlich vorhandener Wohnbebauung eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann und damit kein Planerfordernis besteht.

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flurstücke:

Gemarkung Kamperbruch, Flur 2, Flurstücke 296, 328, 329, 330, 348, 349, 350, 351, 353, 361, 362, 370, 371, 372, 373, 374, 384, 385, 386, 387, 390, 391, 392, 393, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 468, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 1200, 1408, 1409, 1701, 1902, 2059, 2164, 2174, 2175, 2308, 2309, 2734, 2737, 2743, 2810, 3057, 3059 sowie anteilig die Flurstücke 326, 2652, 2654, 2655, 3717,

Gemarkung Rossenray, Flur 4, Flurstücke 191, 280, 281, 282, 283, 286, 287, 288, 289, 359 sowie anteilig das Flurstück 273.

Ein Übersichtsplan ist Anlage 1 zu entnehmen.

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich - abgesehen von den z.T. erfassten öffentlichen Straßenverkehrsflächen - in Privateigentum. Die nördliche Straßenseite der östlichen Moerser Straße zeichnet sich durch eine mehrgeschossige, in der Regel geschlossene Bebauung aus. In den Erdgeschosszonen finden sich nahezu ausschließlich gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungen oder Gastronomiebetriebe sowie auch Vergnügungsstätten. In den Obergeschossen der Gebäude findet mit wenigen Ausnahmen (u.a. Lintforter Kaufhaus, Hotel Lintforter Hof) eine Wohnnutzung statt. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke der nach Norden einmündenden Straßen weisen z.T. eine ähnliche Nutzung auf.

Hinsichtlich der Zielsetzung des Bebauungsplanes fand im August 2019 eine Bestandsaufnahme von Vergnügungsstätten sowie auch Leerständen statt. Zu diesem Zeitpunkt befanden sich im Geltungsbereich zwei Spielhallen, ein Wettbüro sowie ein Erotik-Kino. Zwei weitere Wettbüros haben noch vor Beginn des Bauleitplanverfahrens mangels hinreichender Ablehnungsgrundlage eine Baugenehmigung erhalten und werden im Übersichtsplan (s. Anlage 2) ebenfalls als Bestandsnutzung dargestellt. Das Angebot an Wettbüros scheint damit die sich aus dem Stadtteil ergebende Nachfrage bereits zu übersteigen. Sowohl westlich des Geltungsbereiches in der Innenstadt als auch östlich am Tor Ost finden sich zudem weitere Vergnügungsstätten.

Zur Bestandsaufnahme standen weiterhin sieben Ladenlokale leer. Dies entspricht einem Anteil von rund 10 %.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Die Stadt Kamp-Lintfort ist im derzeit rechtswirksamen Landesentwicklungsplan (LEP) für das Land Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Darstellung als Siedlungsraum.

4.2 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 für den Regierungsbezirk Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Darstellung als ASB findet sich auch in dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr, welcher den bislang gültigen GEP im Zuständigkeitsbereich des Regionalverbands Ruhr (RVR) ersetzen soll. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich vereinbar, da auf Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB lediglich Festsetzungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen und somit der vorhandene Gebietscharakter gesichert werden sollen. Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 und Abs. 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde diese Einschätzung seitens des RVR bestätigt.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort zum überwiegenden Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Dies entspricht der vorhandenen baulichen Nutzung aus gewerblichen und Wohnnutzungen. Die Grundstücke im Geltungsbereich, welche in einer der nach Norden einmündenden Nebenstraßen liegen, sind im Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält und der Geltungsbereich darüber hinaus weiterhin als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht tangiert.

4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und wird gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches Mischgebiet eingestuft. Diese Einschätzung wurde durch ein Urteil des Verwaltungsgerichts Düsseldorf vom 22.08.2016, mit welchem die Ansiedlung eines Wettbüros im Bereich Moerser Straße/Steltenbergstraße als zulässig erachtet wurde, bestätigt. Aufgrund der nahezu durchgängigen Wohnnutzung in den Obergeschossen ist der Standort dabei nicht überwiegend gewerblich geprägt. Demnach sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO gegenwärtig nur ausnahmsweise zulässig. Aktuell kann bei der Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten diesen aber nicht rechtssicher entgegengehalten werden, dass dadurch eine konkrete städtebauliche Fehlentwicklung eingeleitet bzw. verstärkt wird. Um die städtebaulichen Ziele zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches zu erreichen, ist der vorliegende Bebauungsplan erforderlich.

Zur Sicherstellung der Planungsziele wurde ergänzend eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen. Diese ist am 11.10.2019 in Kraft getreten und endet mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes. Durch die Veränderungssperre können mögliche weitere Anträge zum Betrieb von Vergnügungsstätten bereits während des Verfahrens rechtssicher abgelehnt werden.

4.5 Landschaftsplan Kreis Wesel

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel, Raum Kamp-Lintfort.

4.6 Nahversorgungs- und Zentrenkonzept

Das von der Stadt Kamp-Lintfort am 16.12.2008 beschlossene Nahversorgungs- und Zentrenkonzept dient als Handlungsleitfaden zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Ziel ist es, die Zentren und Nebenzentren in ihrer Entwicklung zu unterstützen und eine ausgewogene Versorgungsstruktur zu gewährleisten. Dafür wurden die bestehenden und potenziellen Versorgungsstandorte ermittelt, bewertet und Ziele für deren Entwicklung formuliert. Das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept wurde 2010 aktualisiert und wird derzeit erneut fortgeschrieben.

Durch die Eröffnung des Einkaufszentrums „Drei Eichen“ am Rande der östlichen Innenstadt hat das Nahversorgungszentrum „Östliche Moerser Straße“, für welches das Nahversorgungskonzept zum Stand der 1. Fortschreibung einige Standortschwächen (Leerstand von Ladenlokalen, Fehlen von Magnetbetrieben etc.) aufgezeigt hat, strukturell profitieren können. Eine weitere Maßnahme zur Stärkung und Entwicklung konnte mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Pestalozzistraße in 2012 umgesetzt werden. Dieser stärkt die Versorgungsstruktur insbesondere am anderen Ende der östlichen Moerser Straße. Dennoch sind weiterhin strukturelle Defizite erkennbar. Insbesondere ist aufgrund der bereits bestehenden Vergnügungsstätten eine anhaltende städtebauliche Fehlentwicklung und ein Funktionsverlust der östlichen Moerser Straße zu befürchten. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem entgegengewirkt und der Versorgungsstandort gesichert werden.

4.7 Vergnügungsstätten, Wettbüros und Wettannahmestellen

Vergnügungsstätten sind gewerbliche Einrichtungen, die der kommerziellen Freizeitgestaltung, der Zerstreuung, dem Geselligkeitstrieb oder der Bedienung der Spielleidenschaft oder der sexuellen Interessen der Menschen dienen. Dazu zählen u.a. Diskotheken, Spielhallen oder Erotik-Kinos. Vergnügungsstätten sind bei typisierender Betrachtung mit aus städtebaulicher Sicht negativen Folgewirkungen verbunden. Dazu zählen Lärmbelästigungen in den Abend- und Nachtstunden, Beeinträchtigungen des Straßenbildes sowie eine allgemeine Verschlechterung der Gebietsqualität. Diese Folgewirkungen lassen sich mit dem Begriff des Trading-Down-Effektes zusammenfassen. Hierbei wird durch die Ansiedlung geringwertiger oder negativ besetzter Nutzungen die Außenwirkung und Qualität eines Geschäftsbereichs verringert, was zu einem Imageverlust und zum Rückzug traditioneller Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und somit zu einer weiteren Abwertung des Standortes beiträgt.

Vergnügungsstätten stellen eine eigenständige Nutzungsart gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Dabei wird zwischen kerngebietstypischen und nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterschieden. Der Unterschied liegt im Umfang und der Zweckbestimmung der jeweiligen Vergnügungsstätte. Für die Kerngebietstypik ist dabei kennzeichnend, dass es sich um zentrale Dienstleistungsbetriebe mit einem entsprechenden Einzugsbereich handelt. Sie sind daher nur in Kerngebieten oder ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig. Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten dienen derweil nur einem begrenzten Stadtteil. Sie sind auch in Mischgebieten, Dorfgebieten oder besonderen Wohngebieten zulassungsfähig. Die Frage der Kerngebietstypik ist unter anderem von der Größe der Betriebe abhängig, wobei gemäß Rechtsprechung bei einer Nutzfläche unter 100 m² zumeist von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten auszugehen ist.

Auch **Wettbüros** werden grundsätzlich zu den Vergnügungsstätten gezählt. Das Angebot von Wettbüros geht dabei über die reine Vermittlung von in der Regel Sportwetten hinaus. Durch das Angebot an Sitzmöglichkeiten, Speisen und Getränken und nicht zuletzt von Fernsehgeräten wird in Wettbüros ein Ambiente geschaffen, welches den Nutzer zum Verweilen anregt. Insbesondere können laufende Sportereignisse mitverfolgt, Live-Wetten abgeschlossen und dem Ergebnis in Gemeinschaft „entgegengefeibert“ werden.

Von Wettbüros zu unterscheiden sind reine **Wettannahmestellen**. Im Gegensatz zu Wettbüros verfügen diese nicht über eine Ausstattung, die zu einem längeren Aufenthalt animiert, so dass in der Regel keine Einstufung als Vergnügungsstätte erfolgt. Laut Rechtsprechung sind Wettannahmestellen den staatlichen Lotto-Toto-Aannahmestellen gleichzusetzen und daher als gewerblicher Betrieb zu beurteilen.

Ergänzend ist anzumerken, dass die Zuordnung einzelner Nutzungsarten zu den Vergnügungsstätten in Rechtsprechung und Literatur nicht immer eindeutig ist. So kann z.B. ein **Billard- oder Dart-Café** mitunter auch als gastronomischer Betrieb eingestuft werden oder ein **Lichtspieltheater** als Anlage für kulturelle Zwecke und wäre in dem Fall von einem Ausschluss von Vergnügungsstätten nicht erfasst. Entscheidend ist im Rahmen einer Einzelfall-

betrachtung die Frage, in welchem Bereich der Nutzungsschwerpunkt liegt. Vor diesem Hintergrund ist die in Kap. 7 enthaltene Aufzählung der Nutzungsarten, die von der Unzulässigkeit ausgenommen sind, auch als Klarstellung zu verstehen.

4.8 Spielhallenkonzept Kamp-Lintfort

Aufgrund eines seinerzeit erhöhten Ansiedlungsdrucks von Spielhallen, hat die Stadt in 2012 ein Spielhallenkonzept erlassen. Ziel des gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist die stadtweite planungsrechtliche Steuerung von Spielhallen als Unterart der Vergnügungsstätten. Durch die vom Gesetzgeber erlassenen Anpassungen insbesondere im Glücksspielstaatsvertrag hat sich das Erfordernis der städtebaulichen Steuerung dieser Nutzung in Teilen relativiert. Spielhallen dürfen untereinander sowie zu schutzbedürftigen Nutzungen festgelegte Abstände nicht unterschreiten. Dennoch besteht nicht zuletzt innerhalb des unbeplanten Innenbereichs weiterhin die Möglichkeit der Ansiedlung von Spielhallen in Nachbarschaft zu anderen Arten von Vergnügungsstätten, so auch im Bereich der östlichen Moerser Straße.

Durch den vorgesehenen Ausschluss von Vergnügungsstätten soll u.a. die Ansiedlung weiterer Spielhallen unterbunden werden, um möglichen negativen Folgewirkungen frühzeitig entgegenzuwirken.

5 Alternativenprüfung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Funktion des Nahversorgungszentrums „Östliche Moerser Straße“ aufrechtzuerhalten und einer Fehlentwicklung entgegenzuwirken. Eine räumliche Alternative zur Aufstellung des Bebauungsplanes besteht daher nicht.

Darüber hinaus erscheint zur Erreichung der städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2b BauGB als geeignetes Instrument. Nach aktueller Sach- und Rechtslage ist die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten im derzeitigen unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB nicht rechtssicher zu versagen. Neuan siedlungen ist angesichts der bereits vorhanden Vergnügungsstätten nicht entgegenzuhalten, dass sie dem Gebietscharakter widersprechen. Dennoch ist davon auszugehen, dass weitere Ansiedlungen den Gebietscharakter derart beeinträchtigen, dass ein „Umkippen“ der östlichen Moerser Straße zu befürchten ist.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6 Ziele der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den zentralen Versorgungsbereich der östlichen Moerser Straße in seiner städtebaulichen Funktion zu bewahren und vor Beeinträchtigungen, insbesondere durch eine nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu schützen. Es soll der Versorgungsstandort gesichert und einer eventuellen Fehlentwicklung des Standortes entgegen gewirkt werden.

Zugleich soll die im Geltungsbereich vorhandene Wohnnutzung vor möglichen Beeinträchtigungen, wie etwa vor Lärm, geschützt werden, der insbesondere in den Abend- und Nachstunden von Vergnügungsstätten ausgehen kann.

7 Festsetzung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Um die Planungsziele zu erreichen, wird in den Bebauungsplan, welcher zeichnerisch lediglich die Festsetzung des Geltungsbereichs enthält, auf Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind sowohl kerngebiets- als auch nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten (Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- *Billard- und Dart-Cafés,*
- *Tanz-Cafés/Tanz-Bars,*
- *Lichtspieltheater,*

soweit es sich nicht um kerngebietstypische Vergnügungsstätten handelt.

Durch die genannte Regelung wird einer verstärkten Häufung von Vergnügungsstätten und einer damit verbundenen Abwertung des Straßenzuges entgegengewirkt. Gleichzeitig werden einzelne Unterarten wie z.B. Billard- und Dart-Cafés von der Regelung ausgenommen, soweit es sich nicht um kerngebietstypische Vergnügungsstätten handelt. Die genannten Nutzungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht mit vergleichbaren Begleiterscheinungen verbunden wie etwa Spielhallen oder Wettbüros, sondern ggf. eher dazu geeignet, zu einer Vitalisierung des Straßenzuges beizutragen.

Unabhängig von der aufgeführten Festsetzung genießen die bereits im Geltungsbereich vorhandenen Vergnügungsstätten einen baurechtlichen Bestandsschutz und dürfen entsprechend weiterbetrieben werden. Mögliche Erweiterungsabsichten bestehender Nutzungen würden demgegenüber nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf Grundlage der o.g. Regelung als unzulässig beurteilt, soweit sie nicht unter die als zulässig aufgeführten Arten von Vergnügungsstätten fallen.

8 Sonstige Festsetzungen

Weitere Aspekte, wie etwa

- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise oder überbaubare Grundstücksfläche
- Erschließung und Verkehr
- Ver- und Entsorgung

- Bodenbeschaffenheiten und –verunreinigungen
- Umweltbelange, Natur und Landschaft
- Emissionen, Kampfmittel, Bergbau
- Grundwasser

werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Festsetzungen zu diesen Aspekten sind daher nicht vorgesehen.

Artenschutzprüfung

Gemäß den Angaben im Messtischblatt 4405 Rheinberg (Quadrant 3) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ist im Planungsraum grundsätzlich mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten zu rechnen. Einschränkend ist allerdings anzumerken, dass der Umfang des potenziellen Artenvorkommens durch die innerstädtische Lage mit weitgehender Bebauung deutlich verringert wird. Darüber hinaus umfasst der Bebauungsplan lediglich die Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, daher kann eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 3,1 ha. Die in Kap. 7 aufgeführte textliche Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich gleichermaßen.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9 Auswirkungen der Planung

Durch eine verstärkte Ansiedlung von Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen oder Wettbüros - ergibt sich nicht zuletzt durch die oftmals dominante und wenig hochwertig erscheinende Außenwerbung ein negativer Effekt auf das optische Erscheinungsbild eines Straßenzuges. Treten in direkter Standortnachbarschaft noch Leerstände hinzu, welche mitunter über einen langen Zeitraum keiner neuen Nutzung zugeführt werden können, wird dieser Effekt noch verstärkt. Mit dem geplanten Ausschluss von Vergnügungsstätten und der damit verbundenen Absicht, einer „gesunden“ Nutzungsmischung aus Handel, Dienstleistung und Gastronomie wieder verstärkt Raum zu geben, kann diese Entwicklung umgekehrt und eine Aufwertung des Straßenbildes erreicht werden. Über das optische Erscheinungsbild hinaus trägt ein ausgewogener Nutzungsmix auch zu einer Belebung des Straßenzuges und damit zur langfristigen Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums bei.

10 Finanzielle Auswirkungen

Da der Bebauungsplan lediglich eine Regelung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten umfasst, sind mit dem Planverfahren keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen verbunden.

Mittelbar kann der beabsichtigte Schutz des Nahversorgungszentrums „Östliche Moerser Straße“ vor einer Abwärtsentwicklung durch Vergnügungsstätten dazu beitragen, die Zahl an Leerständen zu verringern und eine stabile Handels- und Dienstleistungsstruktur entlang der Moerser Straße zu begünstigen. Dies kann sich letztlich positiv auf die Gewerbesteuereinnahmen auswirken.

V VERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Dies ist möglich, da der bereits aktuell an der östlichen Moerser Straße bestehende Zulässigkeitsmaßstab durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert wird. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen.

Aufstellungsbeschluss	Rat 08.10.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	21.02. - 16.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	21.02. - 16.03.2020
Billigungs- und Offenlagebeschluss	HFA 15.12.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	05.01. - 05.02.2021
Öffentliche Auslegung	22.01. - 22.02.2021
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	HFA 25.05.2021
Bekanntmachung/Rechtskraft	10.06.2021

HFA: Haupt- und Finanzausschuss

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Anlage 2: Übersichtsplan Spielhallen, Wettbüros und Leerstände



Östliche Moerser Straße - Spielhallen, Wettbüros & Leerstände

Anlage 3: Textliche Festsetzungen

Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind sowohl kerngebiets- als auch nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten (Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Billard- und Dart-Cafés,
- Tanz-Cafés/Tanz-Bars,
- Lichtspieltheater,

soweit es sich nicht um kerngebietstypische Vergnügungsstätten handelt.