

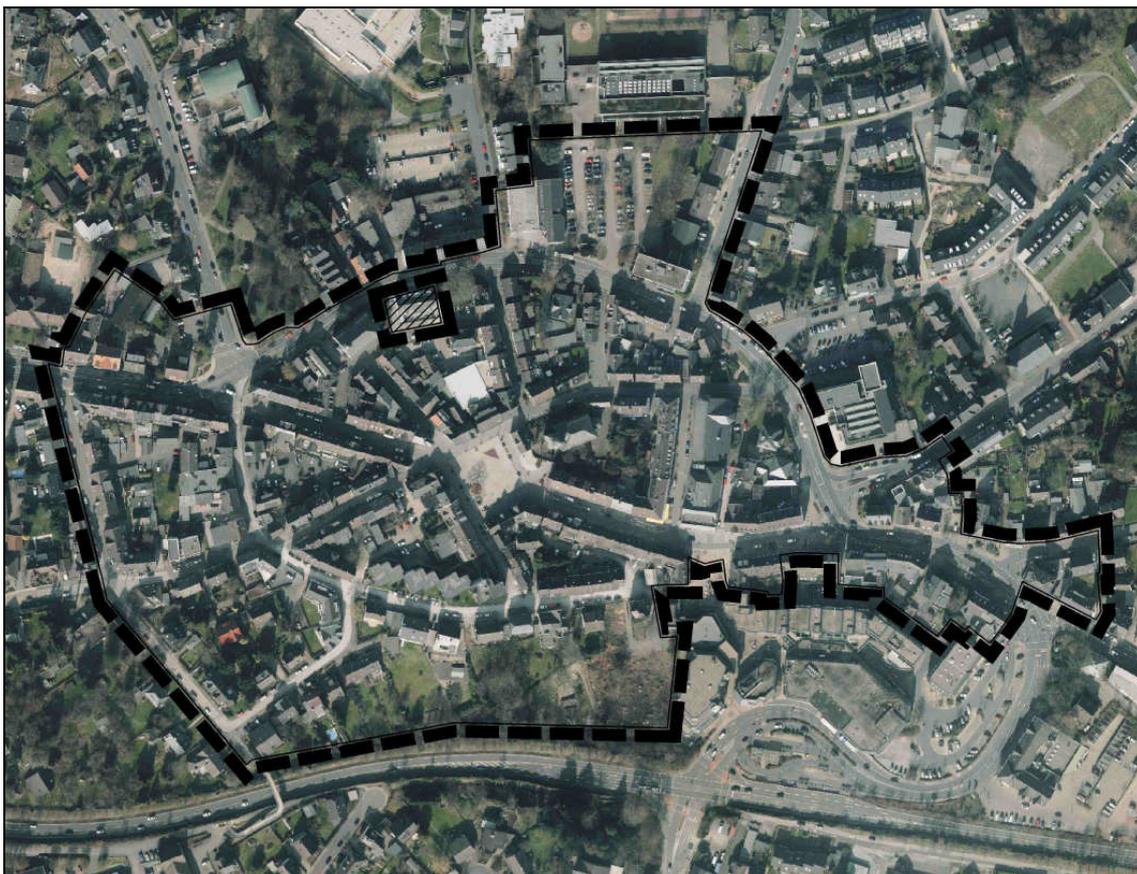


**Radevormwald**

Stadt auf der Höhe

## **Bebauungsplan Nr. 42 A – Stadtkern –**

### **3. Änderung**



#### **Begründung**

**Verfahrensstand:** Satzungsbeschluss

**Arbeitsstand:** 01.04.2015

**Stadt Radevormwald**

Fachbereich Stadtplanung und Umwelt

Hohenfuhrstraße 13

42447 Radevormwald

*Änderungen und Ergänzungen der Begründung  
nach den Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sind  
durch Streichungen bzw. Kursivschrift in roter Schrift kenntlich gemacht*

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Einführung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung; Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	3
1.3 Ausgangssituation.....	4
1.4 Hinweise zum Verfahren.....	4
<b>2 Planungsrahmen .....</b>	<b>5</b>
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
2.2 Flächennutzungsplan.....	5
2.3 Bebauungsplan .....	5
2.4 Schutzflächen für Natur und Landschaft .....	7
2.5 Wasserrechtliche Planungen .....	7
2.6 Immissionsschutz.....	7
2.7 Denkmalschutz .....	8
2.8 Steuerungskonzept Vergnügungsstätten .....	9
2.9 Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	9
2.10 Sanierungsgebiet Innenstadt.....	10
2.11 Sonstige Planungen oder fachplanungsrechtliche Vorgaben .....	10
<b>3 Planungskonzept.....</b>	<b>10</b>
3.1 Vergnügungsstätten als Nutzungskategorie im Planungsrecht .....	10
3.2 Steuerungskonzept Vergnügungsstätten der Stadt Radevormwald .....	12
3.3 Vergnügungsstätten in der Radevormwalder Innenstadt .....	12
<b>4 Planinhalt .....</b>	<b>14</b>
4.1 Geltungsbereich.....	14
4.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben .....	14
<i>4.3 Hinweis.....</i>	<i>16</i>
<b>5 Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>16</b>
5.1 Bestehende Vergnügungsstätten und private Eigentumsrechte.....	16
5.2 Bodenordnung .....	16
5.3 Kosten und Finanzierung.....	16
5.4 Technische Infrastruktur, Verkehr .....	17
5.5 Natur, Landschaft, Umwelt .....	17

# 1 EINFÜHRUNG

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das rd. 12,2 ha große Bebauungsplangebiet umfasst einen Großteil des Stadtkerns der Stadt Radevormwald. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Westen durch die Lindenstraße sowie die katholische Grundschule Lindenbaum an der Kaiserstraße. Im Norden durch die Hohenfuhrstraße sowie die Gemeinschaftsgrundschule Stadt an der Carl-Diem-Straße. Im Osten weiter durch die Hohenfuhrstraße sowie die Grundstücke Uelfestraße 4 und Blumenstraße 1, im weiteren Verlauf durch die Blumenstraße sowie die Grundstücke Blumenstraße 2 und Kaiserstraße 115. Im Süden durch das Schloßmacherzentrum, die Grundstücke Kaiserstraße 110, 112 und 114 sowie die B 229 - Westfalenstraße.

Der Ursprungsplan wurde in der Vergangenheit mehrfach durch andere Bebauungspläne überplant. Nicht (mehr) zum Geltungsbereich gehört daher der Bereich zwischen Carl-Diem-Straße, Hohenfuhrstraße und Wiesenstraße (überplant durch den Bebauungsplan Nr. 77 mit Rechtskraft vom 06.03.1995) sowie der Bereich zwischen Wiesenstraße, Hohenfuhrstraße und Uelfestraße (überplant durch den Bebauungsplan Nr. 78 in der Fassung der 1. Änderung mit Rechtskraft vom 30.11.1995). Ebenfalls nicht zum Geltungsbereich gehört ein Grundstück an der Burgstraße (Flur 27, Flurstück 576) welches durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 (Rechtskraft: 20.01.2011) überplant wurde.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

## 1.2 Anlass und Ziel der Planung; Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Radevormwald wurde in der jüngeren Vergangenheit zunehmend mit Anfragen zur Genehmigung von Wettbüros konfrontiert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 a sind bislang lediglich Spielhallen und ähnliche Unternehmungen i.S. des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Einrichtungen, die ausschließlich oder überwiegend auf Darstellungen und/oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen. Dieser Ausschluss ist zudem räumlich begrenzt auf die festgesetzten Mischgebiete, welche sich innerhalb des „Rundlings“ befinden.

Wettbüros fallen nicht unter diese Festsetzung. In allen festgesetzten Mischgebieten sind diese daher als „sonstige Gewerbebetriebe“ zulässig (zu Vergnügungsstätten als planungsrechtliche Nutzungskategorie vgl. Kapitel 3.1).

Aufgrund der negativen städtebaulichen Auswirkungen die regelmäßig mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie Wettbüros einhergehen, wie z.B. Verschiebung im Bodenpreisgefüge, Trading-Down-Prozessen in Geschäftslagen, Beeinträchtigung des Straßenbildes u.a., hat das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen im Auftrag der Stadt Radevormwald ein „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ erarbeitet. Das Konzept sieht Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten in städtebaulich möglichst unempfindlichen Lagen vor. Im Innenstadtbereich sollen störende Vergnügungsstätten jedoch ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel 3.2).

Das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ wurde vom Rat der Stadt Radevormwald in seiner Sitzung am 16.12.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Als solches ist es bei der künftigen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 a ist ein erster Schritt zur bauleitplanerischen Umsetzung des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten.

## **1.3 Ausgangssituation**

### **1.3.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet umfasst einen Großteil des Radevormwalder Stadtkerns. Es liegt geographisch betrachtet zwar im südlichen Stadtgebiet, funktional ist es jedoch der Mittelpunkt der Stadt Radevormwald.

Als solches sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb des Plangebietes ein Vielzahl von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen vorhanden. Westlich, nördlich und östlich des Plangebietes schließen sich weitere Wohn- und Mischgebiete an. Südlich des Plangebietes verläuft mit der B 229 (Westfalenstraße) eine überörtliche Hauptverkehrsachse.

### **1.3.2 Derzeitige Bebauung und Nutzung**

Im Bebauungsplan sind überwiegend allgemeine Wohn- und Mischgebiete festgesetzt. Die tatsächlich vorhandenen Nutzungen umfassen Wohnungen und eine breite Palette an gewerblichen Nutzungen von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften über Gastronomie und Büronutzungen bis zu öffentlichen und kirchlichen Einrichtungen.

Entlang der Kaiserstraße, am Markt sowie am Schloßmacherplatz befinden sich die Hauptgeschäftslagen der Innenstadt. In den Randbereichen des Plangebietes dominiert die Wohnnutzung.

Im Plangebiet sind derzeit zwei Vergnügungsstätten vorhanden. Dabei handelt es sich um eine Spielhalle an der östlichen Kaiserstraße sowie um ein Wettbüro an der westlichen Kaiserstraße.

## **1.4 Hinweise zum Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Das vereinfachte Verfahren ist anwendbar, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soweit keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen.

Durch den Bebauungsplan werden geringfügige Einschränkungen hinsichtlich zulässiger Unterarten zweier Nutzungskategorien vorgenommen. Der im Ursprungsplan bereits vorhandene teilweise Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten wird lediglich inhaltlich und räumlich geringfügig erweitert. Dadurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.<sup>1</sup> Der Gesetzgeber hat zudem durch die Einfügung des § 9 Abs. 2b BauGB (welcher hier jedoch nicht anwendbar ist, da er sich nur auf den unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB bezieht) i.V. mit einer Änderung des § 13 BauGB im Rahmen der BauGB-Novelle 2013 eine verfahrenstechnische Erleichterung beim Ausschluss von Vergnügungsstätten angestrebt.

Vorhaben welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht ermöglicht. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Außerdem wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet.

---

<sup>1</sup> vgl. VG Stuttgart, Urteil v. 11.12.2012 – Az. 5 K 4749/10

## 2 PLANUNGSRAHMEN

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Köln; zeichnerischer Teil, Blatt L4709) ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Radevormwald stellt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 42 a - 3. Änderung folgende Nutzungen dar:

- *Kerngebiete*, insbesondere innerhalb des „Rundlings“
- *Mischbauflächen*, insbesondere entlang der Kaiserstraße außerhalb des Rundlings
- *Wohnbauflächen* in den nördlichen, westlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes
- *Gemeinbedarfsflächen für kirchliche Zwecke* in den Bereichen der drei innerstädtischen Kirchen
- *Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen und Feuerwehr* im Bereich des Rathauses
- *Verkehrsflächen* (Hauptverkehrsstraße) entlang der Kaiserstraße
- *Grünfläche* im Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Grabenstraße und der B 229

Nach § 8 Abs. 2 BauGB müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (Entwicklungsgebot). Da durch die 3. Änderung die zulässige Art der Nutzung lediglich modifiziert wird, jedoch keine Gebietsfestsetzungen geändert werden, wird das Entwicklungsgebot nicht berührt.

### 2.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 42 a ist am 16.02.1989 rechtskräftig geworden. Ziel des Bebauungsplanes ist es

- den Bereich des historischen Stadtkerns mit seiner gemischten Struktur und Nutzung zu sichern und zu entwickeln,
- die zentrale Funktion, vor allem des Marktes und der Kaiserstraße zu stärken,
- die vorhandene Wohnnutzung in den Obergeschossen und den Randbereichen, die wesentlich zur Attraktivität und Belebung des Stadtkerns beiträgt, zu festigen,
- die weitgehend intakte bauliche Struktur des Stadtkerns zu erhalten und die erforderlichen Neubauten im Maßstab anzupassen.

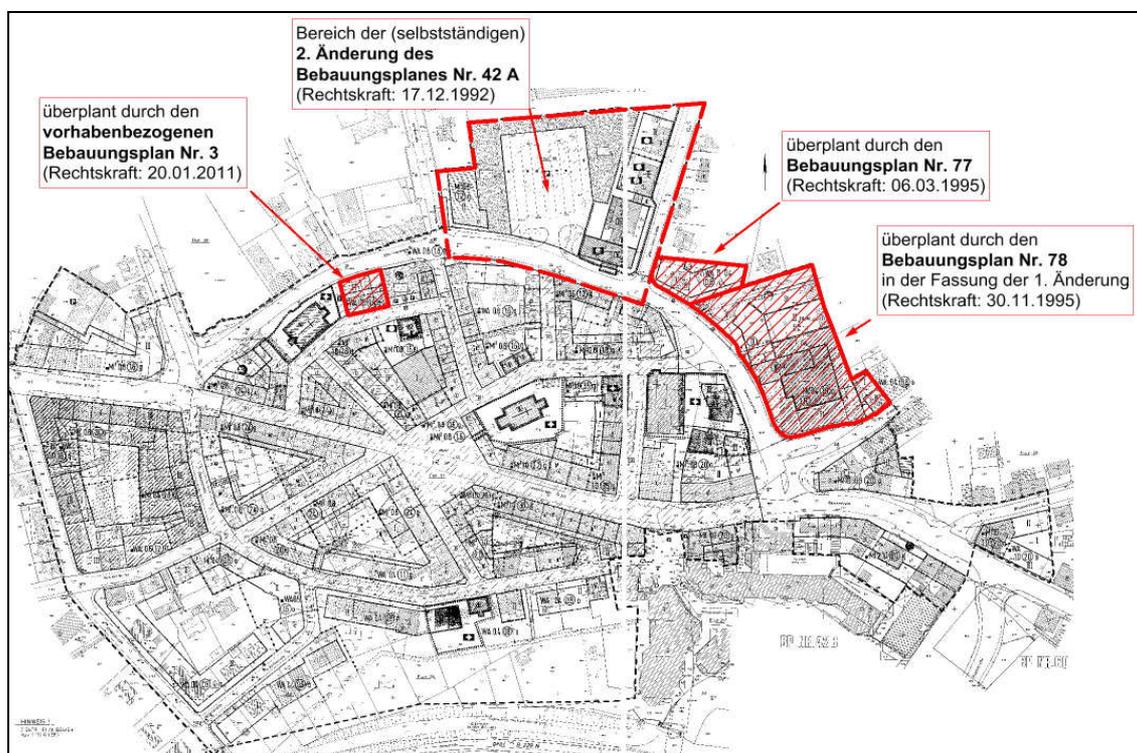
Der Bebauungsplan trifft dazu u.a. folgende Festsetzungen<sup>2</sup>:

---

<sup>2</sup> Aufgrund der Vielzahl an Festsetzungen und deren inhaltlicher und teils räumlicher Differenziertheit im Bebauungsplan Nr. 42 A, erfolgt hier nur eine allgemeine Übersicht. Die vollständigen Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden.

- *Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet* als zulässige Art der baulichen Nutzung. Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Gebietstypen werden dabei kleinräumig nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausdifferenziert.
- Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen i.S.d. § 33i der Gewerbeordnung in einem Großteil der festgesetzten Mischgebiete.
- Einige *Flächen für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtungen“.
- *Grundflächenzahl* zwischen 0,4 und 1,0, *Geschossflächenzahl* zwischen 0,5 und 3,5 (je nach Teilgebiet unterschiedlich).
- Überwiegend *geschlossene Bauweise*, in den Randbereichen z.T. auch *offene Bauweise*.
- *Überbaubare Grundstücksfläche* durch Baulinien und Baugrenzen in blockartigen Strukturen, z.T. zusätzliche Baugrenzen für rückwärtige ein- und zweigeschossige Anbauten.
- *Verkehrsflächen*, z.T. mit den Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „öffentliche Parkfläche“.
- Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen in einigen Teilbereichen.
- Zulässige *Trauf- und Firsthöhen* in einigen Teilbereichen.

**Abbildung 1: Ursprungsplan (Planzeichnung)**

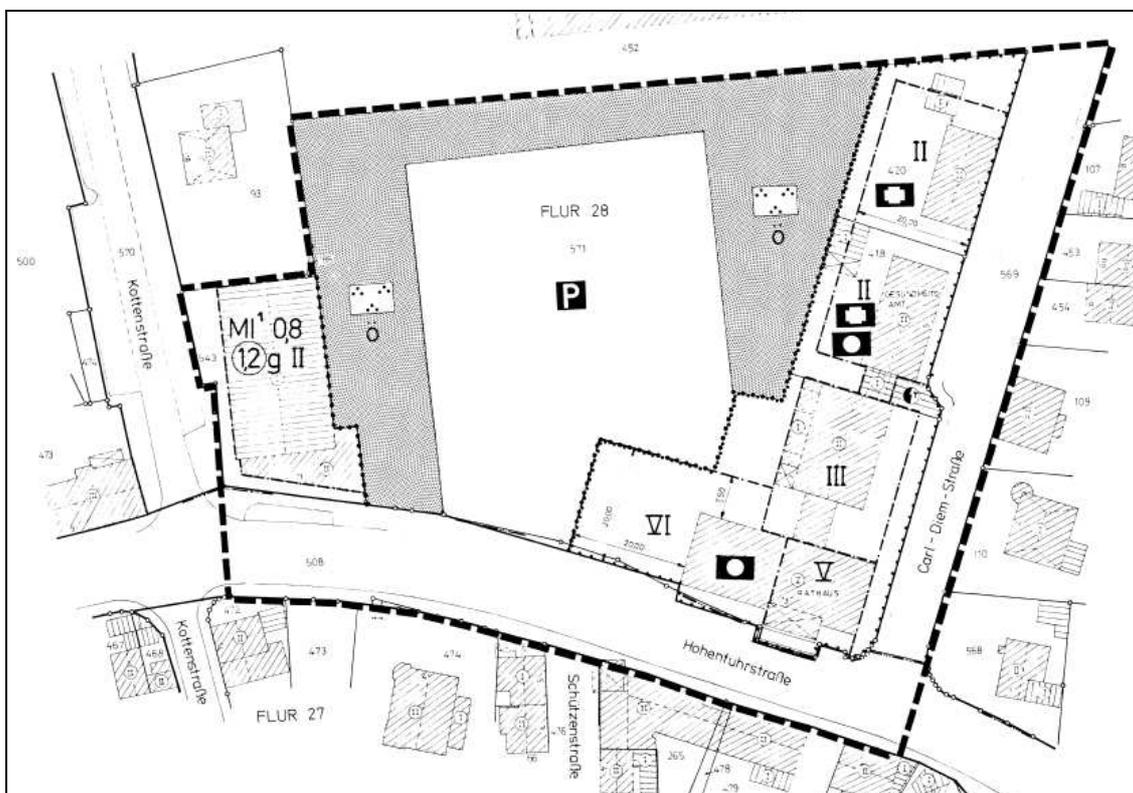


Überplanungen des Ursprungsplanes sind rot schraffiert dargestellt

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss: 06.06.1989) hatte bereits eine Anpassung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an das Spielhallen- und Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Radevormwald aus dem Jahr 1988 zum Ziel. Das Verfahren wurde jedoch nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss nicht weitergeführt.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes (Rechtskraft: 17.12.1992) wurde der Bereich nördlich der Hohenfuhstraße und westlich der Carl-Diem-Straße überplant. Durch die Änderung wurde die zulässige Zahl der Vollgeschosse des Rathauses von vier auf fünf erhöht. Außerdem wurde ein Baufenster westlich des bestehenden Rathauses für einen Anbau mit bis zu sechs Vollgeschossen ausgewiesen.

**Abbildung 2: Bebauungsplan 42a - 1. Änderung**



## 2.4 Schutzflächen für Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes oder in dessen näherem Umfeld befinden sich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope nach Landschaftsgesetz NRW oder Natura 2000-Schutzgebiete.

## 2.5 Wasserrechtliche Planungen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Im Plangebiet und dessen näherem Umfeld sind keine Überschwemmungsgebiete festgesetzt.

## 2.6 Immissionsschutz

### 2.6.1 Lärmaktionsplan der Stadt Radevormwald

Nach den Darstellungen des Lärmaktionsplanes der Stadt Radevormwald liegt das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich von Umgebungslärm i.S.d. § 47b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

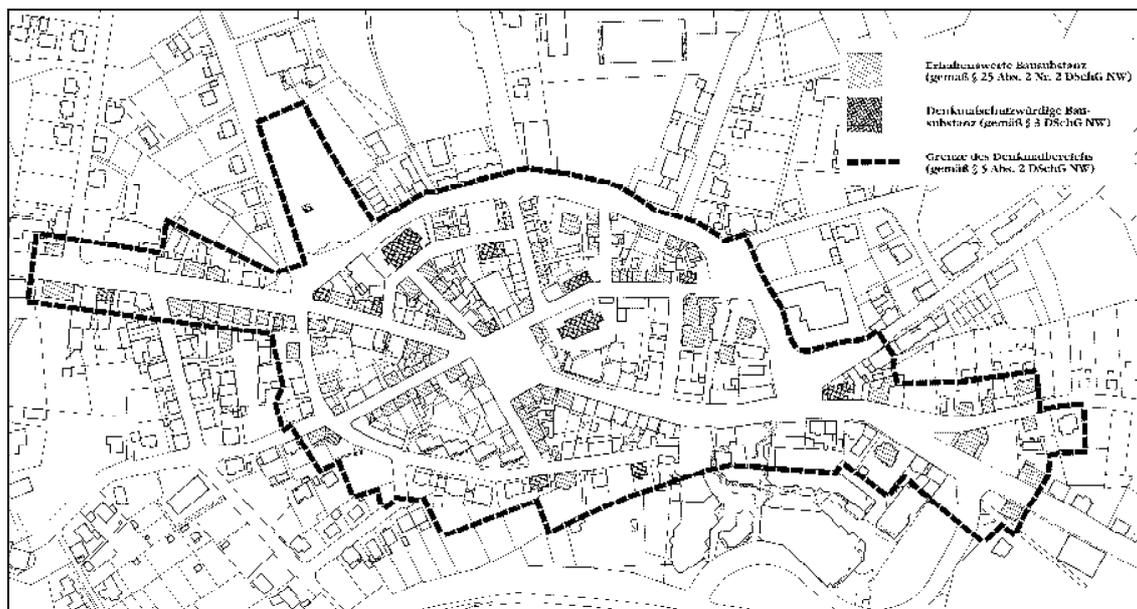
### 2.6.2 Immissionssituation innerhalb des Plangebietes

Durch den Bebauungsplan werden keine Immissionskonflikte oder sonstige Änderungen der Immissionssituation im Plangebiet hervorgerufen.

### 2.7 Denkmalschutz

In großen Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 42 a gilt die Denkmalschutzsatzung der Stadt Radevormwald. Ziel der Denkmalschutzsatzung ist es, die geschichtliche Aussagefähigkeit des historischen Stadtkerns zu erhalten und die bauliche Weiterentwicklung so zu steuern, dass das historische Erscheinungsbild gewahrt bleibt. Schutzgegenstände sind der Stadtgrundriss, das Straßensystem, die Parzellierung, die Bauweise sowie Gestaltelemente der Bebauung und die Stadtsilhouette, die durch ihre Gestalt das schützenswerte Erscheinungsbild der Altstadt Radevormwald prägen (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Denkmalsbereich Stadtkern Radevormwald



Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 42 a stehen außerdem 10 Gebäude unter Denkmalschutz.

*Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland weist darauf hin, dass der innerhalb der historischen Altstadt gelegene Teilbereich des Plangebietes die Voraussetzungen des § 2 Abs. 5, 1 DSchG NW zur Eintragung als ortsfestes Bodendenkmal erfüllt.*

*Radevormwald wurde erstmalig im 11. Jahrhundert urkundlich erwähnt. Zwischen 1309 und 1316 wurden die Stadtrechte verliehen und in der Folge die Stadtmauer mit drei Stadttürmen und einem umgebenen Stadtgraben errichtet. Von der mittelalterlichen Bausubstanz der Altstadt blieb oberirdisch zwar nichts mehr erhalten, dennoch ist davon auszugehen, dass sich zahlreiche archäologische Zeugnisse im Boden erhalten haben.*

## 2.8 Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

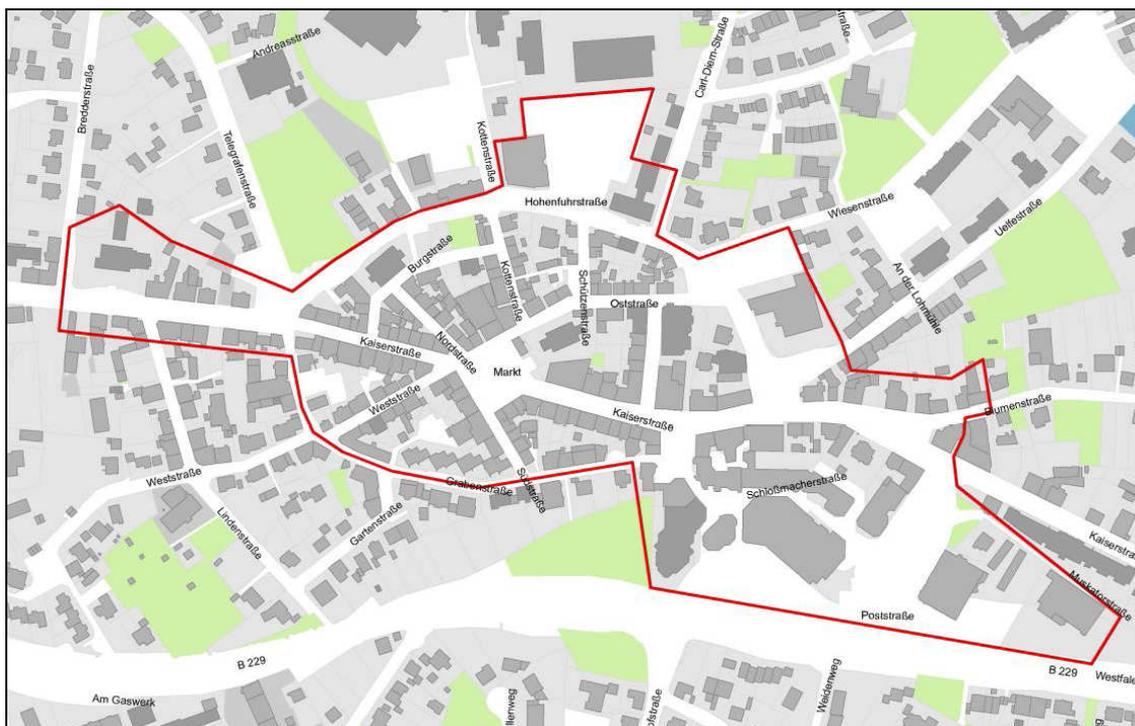
Das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ aus dem Jahr 2014 stellt die konzeptionelle Grundlage für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Radevormwald dar. Es ist vom Rat der Stadt Radevormwald als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden und als solches bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (zu den Inhalten des Konzeptes vgl. Kapitel 3.2).

## 2.9 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Planbereich liegt innerhalb des durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011 der Stadt Radevormwald festgelegten „zentralen Versorgungsbereiches“ Innenstadt.

Der „zentrale Versorgungsbereich Innenstadt“ der Stadt Radevormwald ist aufgrund seiner Größe und dem angebotenen Warensortiment hinsichtlich Quantität und Qualität sowie Breite und Tiefe des Warenangebotes der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet. Er besitzt eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung und stellt nicht nur unter städtebaulichen sondern auch unter einzelhandelsrelevanten Gesichtspunkten den Mittelpunkt der Stadt Radevormwald dar.

**Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**



Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist der Erhalt, Ausbau und die nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität in der Radevormwalder Innenstadt. Dazu gehört eine Arrondierung des Angebotsspektrums, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können (Waren aller Bedarfsstufen). Eine entsprechende Wiederbelebung von Leerständen, vor allem der Hauptlage, gehört dabei zu den vorrangigen Zielen.

## 2.10 Sanierungsgebiet Innenstadt

Im Rahmen des „Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt“ betreibt die Stadt Radevormwald derzeit u.a. die Aufwertung des öffentlichen Raumes in der Innenstadt. Der Rat der Stadt Radevormwald hat dazu in seiner Sitzung am 14.12.2010 die Satzung über das städtebauliche Sanierungsgebiet Innenstadt beschlossen. Seitdem werden verschiedene Maßnahmen, gefördert durch Mittel aus dem Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, durchgeführt. Die Investitionen in den öffentlichen Raum haben zum Ziel, die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen, gleichzeitig private Investitionen folgen zu lassen und dadurch eine funktionale und gestalterische Stärkung der Innenstadt herbeizuführen

## 2.11 Sonstige Planungen oder fachplanungsrechtliche Vorgaben

### *Werbeleitsatzung*

In großen Teilen des Plangebietes findet die Werbeleitsatzung der Stadt Radevormwald Anwendung.

Darüber hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Planungen oder fachplanungsrechtliche Vorgaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu beachten.

## 3 PLANUNGSKONZEPT

### 3.1 Vergnügungsstätten als Nutzungskategorie im Planungsrecht

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen im Wesentlichen sechs Gruppen:

- Spiel- und Automatenhallen, Freizeit-Center
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken, Tanzlokale
- Swinger-Clubs
- Multiplex-Kinos
- Festhallen

Regelmäßig werden auch Wettbüros zu den Vergnügungsstätten gezählt. Allerdings ist der Übergang zu einer reinen Wettannahmestelle fließend. Aktuell umstritten ist die Fragestellung, ab welcher Ausstattung eine bloße Wettannahmestelle als Wettbüro und demnach als Vergnügungsstätte zu werten ist. Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen die Toto-Lotto-Ausstellungen, die gleichzeitig Zeitungen, Schreib- oder Tabakwaren verkaufen. Sie sind aufgrund ihres Umsatzschwerpunkts als Einzelhandelsbetriebe zu werten.

Erotikfachmärkte/ Sexshops sind nur dann als Vergnügungsstätte zu werten, wenn außerdem mehrere Videokabinen oder vergleichbare Angebote vorhanden sind. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten sie dann, wenn mehr als zehn Kabinen vorgehalten oder insgesamt 200 qm Grundfläche überschritten werden. Ansonsten sind Erotikfachgeschäfte/ -fachmärkte als Einzelhandelsnutzung anzusehen.

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen: Politische Kabarettis und Kleinkunstabühnen (Anlagen für kulturelle Zwecke), reine Bowling- und Kegelbahnen bzw. Kegelcenter (Anlagen für sportliche Zwecke). Ebenfalls nicht zu den Vergnügungsstätten zählen herkömmliche Kinos, die i. S. von § 4 a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als „sonstige Gewerbebetriebe“ einzustufen sind.

Bordelle sowie bordellartige Betriebe sind ebenfalls nicht als Vergnügungsstätten zu werten, vielmehr als Gewerbebetriebe und demnach nur in den entsprechenden Gebietskategorien zulässig.

Vor der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 waren Spielhallen, Sex-Kinos, Diskotheken etc. als Unterfall der Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ einzuordnen. Sie waren

- in Kerngebieten (MK) gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig bzw.
- in besonderen Wohngebieten (WB gem. § 4a (3) Nr. 2 ausnahmsweise zulässig.

Für die Nutzungsarten

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 7 BauNVO
- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

waren sie in der BauNVO zwar nicht aufgeführt; das bedeutete aber nicht, dass sie in diesen Baugebieten von vornherein ausgeschlossen waren. Vergnügungsstätten waren hier immer als eine Unterart der planungsrechtlichen Nutzungsart „Gewerbebetriebe“ einzuordnen.

Seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 sind folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben:

- Kleinsiedlungsgebiet (WS) gem. § 2 BauNVO – nicht zulässig.
- Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO – nicht zulässig.
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauGB – nicht zulässig.
- Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4 a BauNVO – ausnahmsweise zulässig: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs wegen nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO – ausnahmsweise zulässig wie § 4 a BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO – allgemein zulässig (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte) in den Teilen des Baugebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind und ausnahmsweise zulässig (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) in Gebieten, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind
- Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO – allgemein zulässig (kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO – ausnahmsweise zulässig (kerngebiets- und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten)
- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO – nicht zulässig.

### **3.2 Steuerungskonzept Vergnügungsstätten der Stadt Radevormwald**

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Bebauungsplänen ist ausschließlich aus städtebaulichen Gründen möglich. Ethische oder moralische Überlegungen bzw. Überzeugungen dürfen dabei keine Rolle spielen. Auch ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet nicht möglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat bereits 1987 geurteilt, dass Kommunen nicht ermächtigt sind, mit den Mitteln der Bauleitplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" zu betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzungen allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließen.

Mit Vergnügungsstätten sind jedoch regelmäßig negative städtebauliche Auswirkungen verbunden, sodass Sie grundsätzlich einer bauleitplanerischen Regelung zugänglich sind.

Im „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ der Stadt Radevormwald wurden, aufbauend auf städtebaulichen Überlegungen, drei Bereiche definiert welche als Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten in Frage kommen:

- Bereich zwischen Mermbacher Straße und Uelfe-Wuppertal-Straße (Priorität 1)
- Bereich entlang der Dahlienstraße (Priorität 2)
- Gewerbepark Dahlhausen - ehemaliges HPC-Gelände (Priorität 2)

Insbesondere die Innenstadt Radevormwald als Hauptgeschäftszentrum, aber auch Wohnstandort soll jedoch von Vergnügungsstätten freigehalten werden, soweit diese negative städtebauliche Auswirkungen haben können.

### **3.3 Vergnügungsstätten in der Radevormwalder Innenstadt**

Der Bebauungsplan Nr. 42 a umfasst einen Großteil der Radevormwalder Innenstadt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich der Marktplatz der Stadt sowie die westliche und östliche Kaiserstraße als wichtigste Geschäftslage. Südöstlich des Plangebietes schließt sich das Schloßmacherzentrum als weiterer Handelsschwerpunkt an (Bebauungsplan Nr. 42 b). Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42a befinden sich derzeit eine Spielhalle sowie ein Wettbüro.

Die Stadt Radevormwald ist bestrebt, insbesondere auf Grundlage des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und des Integrierten Handlungskonzepts Innenstadt, die Stadtmitte zu stärken und die Investitionsbereitschaft des Einzelhandels auf die integrierten Lagen zu lenken. Dazu werden derzeit im Rahmen der Innenstadtsanierung u.a. umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum durchgeführt. Ziel ist es, die funktionale und gestalterische Qualität der Innenstadt zu verbessern. Dies kann jedoch nur gelingen, wenn eine stabile und attraktive Nutzungsstruktur, besonders in den Laufflagen, vorhanden ist.

Vergnügungsstätten sind in der Lage, die von der Stadt Radevormwald verfolgten städtebaulichen Ziele, aufgrund der typischerweise mit Ihnen verbundenen Auswirkungen, zu konterkarieren. Daher sollen in der Innenstadt keine Vergnügungsstätten zugelassen werden, welche negative städtebauliche Auswirkungen mit sich bringen können. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich im Einzelnen auf folgende städtebauliche Gesichtspunkte:

*Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den Einkaufslagen der Stadtmitte*

Aufgrund der hohen Mietzahlungsfähigkeiten und -bereitschaft der meist sehr umsatzstarken Vergnügungsstätten besteht die Gefahr der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels aus den Hauptgeschäftslagen. Die Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Radevormwald als „zentraler Versorgungsbereich“ festgelegt und soll die Versorgung der Radevormwalder Bevölkerung mit Dienstleistungen und Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sicherstellen.

#### *Auslösen von Trading-Down-Effekten*

In einem Marktumfeld in dem kleine Mittelstädte außerhalb der Ballungszentren aufgrund schwindender Einwohnerzahl Schwierigkeiten haben die Funktionsfähigkeit ihrer Innenstädte zu sichern - hierbei macht auch Radevormwald keine Ausnahme - ist es von Bedeutung zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Nicht- oder Mindernutzungen entgegenzuwirken. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann mit einer allgemeinen Niveauabsenkung und einem Verlust der Lagequalität des Bereiches einhergehen. Höherwertige Angebote werden durch Billiganbieter (z.B. Ein-Euro Läden o.ä.) ersetzt, es kommt zu (weiteren) Leerständen. Dies führt zur Abwanderung von Kunden und Kaufkraft. Die Eigentümer leer stehender Immobilien sind mit Umsatzeinbußen konfrontiert, wodurch wiederum Investitionen in den Immobilienbestand ausbleiben und der Standort auch für externe Investoren zunehmend uninteressant wird. Diese Entwicklung wird als Trading-Down-Effekt bezeichnet.

#### *Unterbrechung von Lauflagen in zentralen Einkaufslagen*

Spielhallen für Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit und Wettbüros verfügen in der Regel über keine nennenswerte Orientierung zum öffentlichen Raum. Sie unterbrechen vielfach die Lauflagen durch geschlossene Fassaden bzw. verhangene oder zugeklebte Schaufensterseiten. Sie stellen dadurch Fremdkörper in der Vielfalt der straßenraumbezogenen Nutzungsangebote des Stadtzentrums dar und bilden „tote Zonen“ in der Reihung citytypischer Auslagen und Angebote.

#### *Beeinträchtigung des Straßenbildes*

Vergnügungsstätten verfügen regelmäßig über großflächig verhangene oder verklebte Schaufensterseiten. In Verbindung mit häufig aufdringlichen Werbeanlagen kann dies zu einer Beeinträchtigung des Straßenbildes führen.

#### *Immissionskonflikte (Wohnnutzung)*

Neben Handels- und Dienstleistungsnutzungen befinden sich in der Radevormwalder Innenstadt auch in großem Umfang Wohnnutzungen. Dadurch sind Immissionskonflikte zu erwarten, da die Öffnungszeiten von Vergnügungsstätten regelmäßig in die Nachtzeiten hineinreichen. An- und Abfahrtverkehr sowie der Aufenthalt im Freien kann zur Störung der Nachtruhe führen.

## 4 PLANINHALT

Der Bebauungsplan besteht als einfacher Textbebauungsplan ausschließlich aus textlichen Festsetzungen.

### 4.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung ist mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes, mit Ausnahme der zwischenzeitlich durch den Bebauungsplan Nr. 77, den Bebauungsplan Nr. 78 in der Fassung der 1. Änderung sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 überplanten Bereiche, identisch. Der Geltungsbereich umfasst auch den durch die 2. Änderung überplanten Bereich.

### 4.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 a wird die Festsetzung Nr. 1.3 des Ursprungsplanes neu gefasst:

(1) In den festgesetzten Misch- und Kerngebieten wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO eingeschränkt.

Nicht zulässig sind

1. Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
2. Spiel- und Automatenhallen,
3. Swinger-Clubs,
4. Wettbüros, soweit sie als Vergnügungsstätten zu beurteilen sind.

(2) Vergnügungsstätten, welche nicht unter Absatz 1 fallen, sind nur ausnahmsweise zulässig.

(3) In den festgesetzten Misch- und Kerngebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauGB ausgeschlossen.

Damit sind die in Absatz 1 genannten Vergnügungsstätten in den festgesetzten Misch- und Kerngebieten grundsätzlich ausgeschlossen (zu den städtebaulichen Gründen im Einzelnen vgl. Kapitel 3.3).

*Einrichtungen, die auf Darstellungen und/ oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind*

Unter diese Nutzungskategorie fallen Nachtlokale mit sexuell orientierten Darbietungen bzw. Leistungen wie z.B. Strip-Lokale oder Sexkinos.

*Spiel- und Automatenhallen*

Als Spiel- und Automatenhallen (Spielhallen) gelten Betriebe, in denen ein räumlich gehäuftes Sortiment verschiedenartiger Unterhaltungsautomaten mit Gewinnchance (Geldspielgeräte) und ohne Gewinnmöglichkeit (TV- bzw. Bildschirmspielgeräte, Flipper), oft ergänzt durch manuelle Geschicklichkeitsspiele wie z. B. Billard und Tischfußball, zur

beliebigen Betätigung gegen Münzeinwurf angeboten wird. Der betriebliche Schwerpunkt der Spielhallen liegt gewerberechtlich in der Bereitstellung dieser Geräte. Der Begriff „Spielhalle“ bezeichnet nicht notwendigerweise einen selbstständigen Betrieb, sondern es kann sich auch „nur“ um einen Raum handeln, der zu einem anderen Betrieb (typischerweise Schank- und Speisewirtschaft) gehört, wenn er ausschließlich zur Aufstellung der in § 33i GewO (Spielhallen und ähnliche Unternehmen) genannten Geräte dient.

#### *Swinger-Clubs*

Als Einrichtung sexuellen Charakters spielen zunehmend auch sog. Swinger- bzw. Pärchenclubs städtebaulich (und gaststättenrechtlich) eine Rolle. Sie werden überwiegend in den Räumen einer Gaststätte betrieben, in der sexuelle Handlungen wie Gruppensex und Partnertausch auf freiwilliger Basis stattfinden.

#### *Wettbüros*

Wettbüros sind in der Regel Ladenlokale, in denen Wetten auf bestimmte (Sport-) Ergebnisse abgeschlossen werden. Ein Problem ist aktuell in der Abgrenzung der Wettbüros von reinen Wettannahmestellen zu sehen.

Es ist davon auszugehen, dass die Nutzungsart "Wettbüro" keinen feststehenden Betriebstyp beschreibt und keiner der in der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungsarten eindeutig zugeordnet werden kann. Ob ein Wettbüro eine Vergnügungsstätte im bauplanungsrechtlichen Sinne ist, kann demnach nur jeweils im konkreten Fall geprüft werden. Ausgehend vom Begriff „Vergnügungsstätte“ ist eine bloße Annahmestelle, die ein Besucher nur aufsucht, um seinen Wettschein abzugeben und/oder seinen Gewinn abzuholen, ohne zu verweilen, keine Vergnügungsstätte. Zu einer Vergnügungsstätte wird ein Wettbüro erst, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kund- und Besucherschaft im Vordergrund steht sowie ein Angebot zum Verweilen existiert.

#### *Sonstige Vergnügungsstätten*

Weitere Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Festsäle, Multiplex-Kinos o.ä.) sind nicht Bestandteil des Nutzungsausschlusses des Absatz 1, sondern fallen unter Absatz 2. Diese Nutzungen weisen regelmäßig kein städtebauliches (z.B. Trading-Down-Effekt), sondern vielmehr immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial auf. Der Ansiedlung solcher Nutzungen stehen keine städtebaulichen Gründe entgegen, soweit Immissionskonflikte und sonstige Anforderungen (z.B. Stellplätze) im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden können. Durch Absatz 2 werden daher ausnahmsweise Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten geschaffen, welche nicht unter Absatz 1 fallen.

Die Festsetzung ist außerdem als flexibles „Auffangbecken“ für sich ändernde Betriebsformen, aber auch für sich ändernde Rechtsprechung hinsichtlich der Definition von Vergnügungsstätten, bzw. der Einordnung einzelner Betriebstypen als Vergnügungsstätte, gedacht. Eine Ausnahme kommt nicht in Betracht für solche Vergnügungsstätten, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen mit denen der in Absatz 1 genannten Nutzungsarten vergleichbar sind. Dadurch soll auch langfristig eine Verwirklichung der städtebaulichen Ziele ermöglicht werden, ohne dass eine regelmäßige Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich wird.

### *Bordelle/ bordellähnliche Betriebe*

Durch Absatz 3 werden auch Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen. Diese sind nach der Rechtsprechung zwar nicht als Vergnügungsstätten, sondern als gewerbliche Betriebe zu werten, der Ausschluss erfolgt jedoch aus denselben Gründen, welche auch für Vergnügungsstätten angeführt werden (vgl. Kapitel 3.3).

Alle Festsetzungen beziehen sich lediglich auf die festgesetzten Misch- und Kerngebiete. In den darüber hinaus im Bebauungsplan 42 a festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sowie den Gemeinbedarfsflächen sind Vergnügungsstätten oder auch Bordelle ohnehin unzulässig, sodass es dafür keiner expliziten Festsetzung bedarf.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 a werden außerdem die Festsetzungen der (selbstständigen) 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 a weitestgehend wortgleich und inhaltlich identisch wie oben bereits genannt ergänzt.

Durch die Festsetzungen werden die konzeptionellen Überlegungen des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten der Stadt Radevormwald bauleitplanerisch umgesetzt.

### **4.3 Hinweis**

*In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen des Denkmalschutzgesetzes NRW zum Verhalten beim Fund von Bodendenkmälern aufgenommen (vgl. Kapitel 2.7).*

## **5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **5.1 Bestehende Vergnügungsstätten und private Eigentumsrechte**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit jeweils eine Spielhalle und ein Wettbüro vorhanden. Diese werden durch die Änderung des Bebauungsplanes auf den Bestandsschutz reduziert. Dadurch kann die aktuelle Nutzung (nach baurechtlichen Gesichtspunkten) zeitlich unbegrenzt aufrechterhalten werden. Der Bestandsschutz endet in der Regel nach der Aufgabe der Nutzung. Eine längerfristig bestandssichernde Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO wird im Bebauungsplan nicht getroffen. Eine solche würde der städtebaulichen Zielsetzung der Bebauungsplanänderung widersprechen und ist auch vor dem Hintergrund des Schutzes privater Eigentumsrechte nicht geboten. Durch die Bebauungsplanänderung werden private Nutzungsrechte nur in sehr geringfügigem Maße eingeschränkt. Den betroffenen Grundstückseigentümern verbleibt eine Vielzahl weiterer Nutzungsmöglichkeiten.

### **5.2 Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht geplant. Es wird keine planbedingten Änderungen von Eigentumsverhältnissen geben.

### **5.3 Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Radevormwald entstehen über allgemeine Planungskosten hinaus keine weiteren Kosten.

#### **5.4 Technische Infrastruktur, Verkehr**

Änderungen hinsichtlich der technischen Infrastruktur oder des Verkehrsaufkommens wird es durch die Planänderung nicht geben.

#### **5.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

##### *Umweltbericht, Eingriffs-/ Ausgleichsregelung*

Da das Planverfahren auf der Grundlage von § 13 BauGB durchgeführt wird, wird auf die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich. Es werden keine Eingriffe ermöglicht, welche nicht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die Entbehrlichkeit der Umweltprüfung bzw. das Entfallen der Ausgleichspflicht entbindet jedoch nicht von der Pflicht, die im jeweiligen Einzelfall betroffenen Umweltbelange entsprechend den auch sonst einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen. Auch in den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Insbesondere gilt das der Ausgleichspflicht vorgeschaltete Vermeidungsgebot (vgl. § 13 BNatSchG).

Da es sich bei dem Bebauungsplan inhaltlich nur um eine geringfügige Modifizierung (Einschränkung) derzeit zulässiger Nutzungen handelt, sind umweltrelevante Auswirkungen nicht zu erwarten. Insbesondere werden die in § 1 Abs. 6 **Nr. 7 BauGB** aufgeführten Belange und Schutzgüter nicht berührt.

##### *Artenschutz*

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, welche Belange des Artenschutzrechtes (vgl. § 44 BNatSchG) berühren könnten. Eine Artenschutzprüfung ist daher entbehrlich.

Radevormwald, den 01.04.2015

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Julia Gottlieb

Technische Dezernentin