

Beschlussvorlage (Sachverhalt) -öffentlich-	Drucksache: FB4/004/2013 vom 15. August 2013
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	17.09.2013

1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 A in Meerbusch Büderich zwischen Moerser Straße und dem nördlichen Abschnitt der "Kanzlei"

Landesweit ist in den Städten und Gemeinden ein verstärkter Ansiedlungsdruck von Spielhallen und Wettbüros zu verzeichnen. Die Standorte liegen oft in zentralen Versorgungsbereichen, wo sie auf Grund der Mieten, die für derartige Betriebe gezahlt werden, häufig zur Verdrängung von Einzelhandel, Gastronomie und sonstigen den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnenden Einrichtungen führen. Mit dem sog. Trading-down-Effekt können ganze Gebiete oder Straßenzüge in eine städtebaulich unerwünschte Richtung „kippen“.

Mit Mitteln der Bauleitplanung kann dem begegnet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 50 A setzt entlang im Eckbereich Moerser Straße / Dülsweg Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Bezüglich des im Aufstellungsbeschluss genannten Planungszieles enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Damit sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten unzulässig. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind in den Teilen des Mischgebiets allgemein zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, und ausnahmsweise im übrigen Mischgebiet.

Unter den planungsrechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten nach der BauNVO fallen vor allem Spielhallen. Nicht eindeutig den Vergnügungsstätten oder Spielhallen zuzuordnen sind Wettbüros oder „Sportsbars“ mit Wettannahmen oder Wettvermittlungen, selbstständig oder im Zusammenhang mit einem Kiosk oder einer Gastronomie, die wiederum bis zu 3 Geldspielautomaten betreiben darf, ohne als Spielhalle klassifiziert zu werden.

Diese Betriebe jedoch sind in der Lage und willens, eben so hohe Mieten oder Immobilienkaufpreise wie klassische Spielhallen zu zahlen, so dass auch von ihnen negative städtebauliche Auswirkungen wie der o. g. Trading-down-Effekt ausgehen können.

Das Mischgebiet liegt zwar nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Büderich (beschlossen durch die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes), jedoch nördlich in nur geringer Entfernung. Um auch von dort die gewachsenen Funktionen des zentralen Versorgungsbereichs nicht zu gefährden, schlägt die Verwaltung die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 A vor.

Die Bebauungsplanergänzung erfolgt in Form einer textlichen Festsetzung.

Die für das Projekt erforderliche Bauleitplanung ist noch nicht in die am 19. Januar 2010 beschlossene und von der Verwaltung mit Stand vom 3. Juni 2013 fortgeschriebene Prioritätenliste aufgenommen.

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard
Technischer Beigeordneter