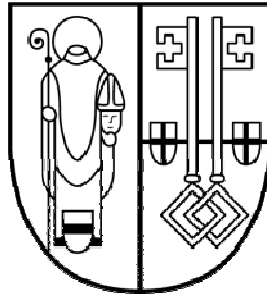


STADT KREFELD



Bebauungsplan Nr. 538, 1. vereinfachte Änderung

– Tannenstraße / Lindenstraße / Südwall / Schwertstraße / Mariannenstraße/
Hansastraße/ Gladbacher Straße / Deutscher Ring / Alexanderstraße / Lewerentz-
straße –

Stadtbezirk: Krefeld-Mitte

Begründung

in der Fassung vom 28.06.2021

Verfahrensstand:

Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung
vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)
in der derzeit gültigen Fassung

I. Vorbemerkung

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und gegen die Änderung keine städtebaulichen Bedenken bestehen. Der planerische Grundgedanke des Bebauungsplans Nr. 538, mit Rechtskraft vom 20.10.1989, bleibt durch die Änderung auch weiterhin erhalten. Ziel des Bebauungsplans Nr. 538 ist die Vermeidung von negativen Strukturveränderungen und einer Niveauabsenkung innerstädtischer Bereiche durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere aus dem Glücksspiel- und Erotikbereich. Hierzu ist in der Begründung des Bebauungsplans Nr. 538 ausgeführt, dass diese Einrichtungen und Betriebe zu einer Abwertung des Images der Krefelder Innenstadt als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum führen. Das Ziel ist, insbesondere empfindliche Bereiche zu schützen.

Ein Ausschluss von Wettbüros als Vergnügungsstätten im Sinne einer Klarstellung im Rahmen der vereinfachten Änderung konterkariert die Grundzüge der Planung nicht. Vielmehr sichert dies die Realisierung der ursprünglichen planerischen Absicht für das gesamte Plangebiet. Im Übrigen ist nicht zu erkennen, dass die Ansiedlung von Wettbüros zum damaligen Zeitpunkt von zentraler Bedeutung für die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans Nr. 538 gewesen sein könnte. Ein solcher Grundzug wäre zumindest erwähnt worden. Die Änderung ist daher nur qualitativ geringfügig und begründet eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Durch die Änderung wird die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, nicht vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen ebenfalls nicht. Aufgrund der dargelegten Voraussetzungen kann nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung entspricht vollumfänglich dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 538. Dieser wird nördlich durch die Lindenstraße über den Südwall und die Schwertstraße, östlich durch die Mariannenstraße, südlich durch die Hansastrasse, die Gladbacher Straße und die Straße Alter Deutscher Ring sowie westlich durch die Tannenstraße begrenzt. In nordsüdlicher Ausrichtung wird der Bebauungsplan zudem durch den Westwall, die Garnstraße, die Breite Straße, die Oelschlägerstraße, die Wallstraße, die Gerberstraße, die Neusser Straße, die Petersstraße, den Ostwall sowie die Luisenstraße durchkreuzt. In Ost-West-Ausrichtung verlaufen die Südstraße bzw. der Südwall, sowie die Lewerentzstraße. Der Geltungsbereich befindet sich damit im

Süden der Krefelder Innenstadt. Südlich grenzt der Hauptbahnhof Krefeld an. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 18,6 ha.

Die vorzufindenden Nutzungen und Baustrukturen im Plangebiet stellen sich entsprechend der innerstädtischen Lage städtebaulich verdichtet und hinsichtlich ihres Bauvolumens, ihrer Geschossigkeit sowie ihrer Bautypologie insgesamt eher heterogen dar. Die Geschossigkeit variiert im Durchschnitt zwischen zwei und vier Geschossen. Das Plangebiet ist insbesondere durch zur Straße ausgerichtete, geschlossene Baublöcke mit teilweise verdichteten Innenhöfen gekennzeichnet. Mit der Größe der Blöcke nimmt der Spielraum zur Nutzung des Innenbereichs zu. Teilweise ist ein durchgrünter Innenhofcharakter ablesbar. Die städtebauliche Struktur im Geltungsbereich verfügt damit über eine sozialräumliche Orientierung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen, die sich in ihrer Konsequenz auf die Gestaltungsansprüche der jeweiligen Straßenseiten auswirken.

Gemäß den Festsetzungen sowie der innerstädtischen urbanen Lage ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 538 eine vielfältige Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zu verzeichnen. Insbesondere in den Obergeschossen dominieren jedoch Wohnnutzungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 538 entsprechen damit weitestgehend dem vorliegenden Nutzungsgefüge und tragen dem Flächenbedarf der ansässigen, zentralen Einzelhandels- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Rechnung.

Die Wallanlagen sind durch Baumalleen eingefasst, dienen als Grünanlagen und teilweise als Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe der Innenstadt.

Die konkrete Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 538 ist auf der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

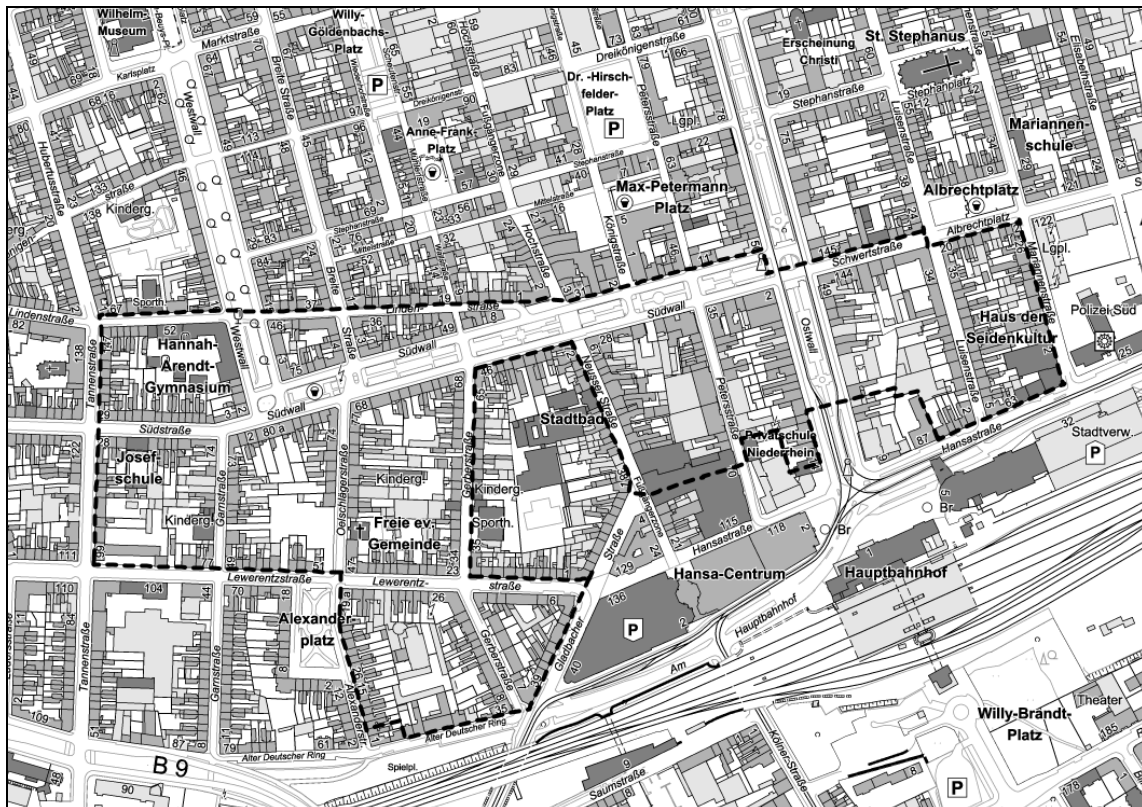


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) setzt die Stadt Krefeld als Oberzentrum fest.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Düsseldorf für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD 2018) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Eine Änderung des Regionalplans ist nicht notwendig.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Westen des Geltungsbereiches als Mischgebietsflächen dar. Der Bereich des Hannah-Arendt-Gymnasiums ist als Gemeinbedarfsfläche, die südlich angrenzende Bebauung als Wohnbaufläche dargestellt. Die Wälle sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Im östlichen Teil des Plangebietes sind im Wesentlichen Kerngebiete dargestellt, welche am östlichen Plangebietsrand wieder an ein Mischgebiet grenzen. Weite Teile des Plangebietes liegen im Zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum).

Die Ziele der Änderung des Bebauungsplans Nr. 538 wahren damit das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

3. Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 538 mit Rechtskraft vom 20. 10.1989 ist eine Mischung aus Mischgebieten, Kerngebieten sowie einem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Dabei liegen die Mischgebiete vor allem im südwestlichen Bereich des Plangebietes, während die Kerngebiete nördlich des Südwalls sowie entlang des Fußgängerbereiches der Neusser Straße zu finden sind. Das Allgemeine Wohngebiet befindet sich an der Ecke Westwall/Südwall und grenzt an eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule (Hannah-Arendt-Gymnasium). Die erstreckt sich auch auf einen kleinen Teilbereich südlich der Südstraße. Die Wälle sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt und die Straßen planungsrechtlich als öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert. Die Neusser Straße weist die besondere Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ auf.

Der Bebauungsplan Nr. 538 enthält keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zu überbaubaren Grundstücksflächen und erfüllt dementsprechend als einfacher Bebauungsplan nicht die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

Zudem wurde festgesetzt, dass in den Kerngebieten oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sind.

Innerhalb der in der Planzeichnung schraffierten Bereiche, die sich insbesondere entlang der höher frequentierten Verkehrswege befinden, sind ferner Spielhallen und vergleichbare Unternehmen sowie Nachtbars, Lokale mit Striptease und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen und ähnliche Einrichtungen ausgeschlossen.

4. Landschaftsplan

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 538 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Krefeld (1992).

5. Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone.

6. Sonstige Satzungen

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 538 befindet sich in Teilen innerhalb der Geltungsbereiche folgender Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen:

- Nr. 6.11 zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen für den Bereich Krefeld Süd-West-Stadt – Marktstraße / Südwall / Neusser Straße / Gladbacher Straße / Deutscher Ring / Frankenring – vom 15. März 1993 in der Fassung vom 03. 03.1998.

- Nr. 6.93 über besondere Anforderungen an die Baugestaltung und zum Schutze und zur Erhaltung historischer Bauten im Bereich Albrechtsplatz der Stadt Krefeld vom 20.03.1980.
- Nr. 6.94 über besondere Anforderungen an die Baugestaltung und zum Schutze historischer Bauten im Bereich Westwall / Südwall der Stadt Krefeld vom 18.12.1980.

Ferner befindet sich der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 538 in Teilen innerhalb des Geltungsbereichs folgender Erhaltungssatzung

- Nr. 6.12 Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 39 h Bundesbaugesetz für den Bereich Mittelstraße / Stephanstraße / Ostwall / Südwall / Breite Straße vom 04.09.1980

sowie innerhalb folgender Gestaltungssatzung

- Nr. 6.10 Satzung über die Werbeanlagen und Warenautomaten für die Innenstadt Krefeld im Bereich Westwall, Nordwall, Ostwall, Am Hauptbahnhof, Neusser Straße, Südwall (Werbeanlagensatzung Innenstadt) vom 28.11.1996

Mit diesen Satzungen sollen die vorhandenen städtebaulichen und stadtgestalterischen Qualitäten der Innenstadt geschützt werden, da die Innenstadt eine identitätsstiftende und repräsentative Bedeutung einnimmt. Die Satzungen bleiben von der Änderung des Bebauungsplans Nr. 538 unberührt.

7. Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Zentrenkonzept der Stadt Krefeld (2014)

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Hauptzentrum) des Zentrenkonzepts der Stadt Krefeld (2014).

Der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums beginnt im Süden im Bereich des Hansazentrums. Im Norden endet der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums im Bereich der Gartenstraße bzw. im – sich hieran nördlich anschließenden – Bereich Friedrichstraße / Friedrichplatz.

Die östliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs verläuft im Wesentlichen entlang des Ostwalls im Bereich der Einmündung Hansastraße bis zum Gebäude der Hauptpost. Im Westen bildet eine Linie entlang des Westwalls bzw. der Breite Straße die Begrenzung des Hauptzentrums. Die vorgenommene Abgrenzung des Hauptzentrums umfasst den funktional verdichteten Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen der Innenstadt.

Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Krefeld (2017)

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Krefeld (2017) zeigt vor allem auf, dass die Innenstadt Krefelds eine übergeordnete Bedeutung und eine städtebauliche Sensibilität aufweist, sodass ein weitestgehender Ausschluss von Vergnügungsstätten dort gerechtfertigt ist. Die hohe Bedeutung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort ist abzusichern. Das Vergnügungsstättenkonzept definiert für den gesamten Innenstadtbereich konkret folgende Zielsetzungen:

- Im Hauptzentrum des zentralen Versorgungsbereichs sowie an den städtebaulich sensiblen Wallanlagen sind zum Erhalt und Sicherung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung, zum Erhalt und Weiterentwicklung von Angebotsvielfalt und -qualität sowie zur Schaffung möglichst attraktiver und durchgängiger Schaufensterfronten in den einzelhandelsrelevanten Lauflagen und zur Verbesserung und Attraktivierung des Straßenbildes und der Fassaden- und Schaufenstergestaltung keine Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich zulässig.
- Im Bereich um den Friedrichsplatz ist vor Ansiedlungen von Vergnügungsstätten aus dem Glücksspiel- und Erotikbereich zu schützen, da er sowohl eine besondere städtebauliche und stadtgestalterische Bedeutung besitzt als auch einen hohen Wohnanteil aufweist.
- Auch der Stadtraum um den Von-der-Leyen-Platz und den Dionysiusplatz nimmt eine hohe Bedeutung im Stadtgefüge ein, da sich hier mehrere bedeutende kulturelle und kirchliche Einrichtungen (Rathaus, Stadtverwaltung, VHS, Kirche, etc.) befinden. Eine städtebauliche Integration von Spielhallen und Wettbüros sowie Einrichtungen aus dem Erotiksektor ist an dieser Stelle nicht gewährleistet.
- Im südlichen Teil der Luisenstraße sind ebenfalls Spielhallen, Wettbüros und sonstige Vergnügungsstätten aus dem erotischen Bereich auszuschließen. Als städtebauliche Gründe sind die architektonisch anspruchsvolle gründerzeitliche Bebauung, empfindliche kulturelle, schulische und kirchliche Einrichtungen (Schulen, Museum, Kirche) und der hohe Wohnnutzungsanteil zu nennen.

IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Innerhalb der letzten Jahre ist ein zunehmender Trend zur Umnutzung von Gastronomiebetrieben etc. in Wettbüros zu verzeichnen. Dieser Trend schlägt sich auch in zahlreichen Anträgen auf Nutzungsänderungen in der Krefelder Innenstadt nieder. Gleichzeitig wurde durch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen am 16.06.2021 das Gesetz zur Umsetzung des Glücksspielstaatsvertrags 2021 beschlossen, welches am 01.07.2021 in Kraft trat. Das vorgenannte Gesetz erlaubt nun, unter bestimmten Voraussetzungen, einen geringeren Mindestabstand von 100 Metern zwischen einzelnen Spielhallen bzw. Wettbüros. Der Abstand von Wettvermittlungsstellen und

Spielhallen zu öffentlichen Schulen und zu Kinder- und Jugendeinrichtungen darf jedoch nach wie vor nicht geringer als 350 Meter sein.

Die Gesetzesänderung verdeutlicht den Handlungsdruck, eine Konzentrationswirkung von Vergnügungsstätten aus dem Glücksspielbereich durch eine gezielte planungsrechtliche Steuerung langfristig zu vermeiden.

Wettbüros mit Verweilmöglichkeiten sind eindeutig als Vergnügungsstätte gemäß BauNVO einzuordnen. Hierzu zählen ausdrücklich Betriebstypen, die darauf ausgerichtet sind, Wetten entgegenzunehmen, weiterzuleiten und Gewinne auszuzahlen und gleichzeitig durch kommerzielle Unterhaltungstätigkeiten und eine befördernde Aufenthaltsqualität geprägt sind (Spielhallen, Wettlokale etc.). Dies umfasst beispielsweise ein gastronomisches Angebot oder Live-Übertragungen von Sportereignissen. Vergnügungsstätten weisen in der Regel einen erhöhten Störungsgrad auf, da sie auf eine Verweilqualität ausgelegt sind und gleichzeitig eine erhöhte Attraktivität für Kunden in relevanten Abend- und Nachtstunden entfalten.

Das geltende Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Krefeld (2017) sieht unzweifelhaft im Hauptzentrum sowie an den städtebaulich sensiblen Wallanlagen einen Ausschluss von Wettbüros als störende Vergnügungsstätten aus dem Glücksspielbereich in der Krefelder Innenstadt vor. Seit dem damaligen Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 538 haben sich die Rahmenbedingungen sowie Anforderungs- und Standortprofile für Spielhallen sichtbar geändert. Im Gegensatz zu früher besteht mittlerweile ein hoher Ansiedlungsdruck für Wettbüros, weniger für Automatenspielhallen. Erstere werden in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 538 der Krefelder Innenstadt jedoch nicht explizit ausgeschlossen, da sie seinerzeit als Vohabentyp so gut wie nicht existent waren. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung lautet derzeit wie folgt:

Innerhalb der schraffierten Bereiche sind

- a) Spielhallen und vergleichbare Unternehmen i.S.d. § 33 i Gewerbeordnung und*
- b) Nachtbars, Lokale mit Striptease und Filmvorführungen, Sex-Kinos,
Einrichtungen zu Vorführungen von Sex- und Pornofilmen (z.B. Videokabinen)
und ähnliche Einrichtungen
ausgeschlossen.*

In der Folge ermöglicht das gültige Planungsrecht aktuell die Ansiedlung von Wettbüros und weiteren Vergnügungsstätten aus dem Glücksspielbereich und steht damit im Widerspruch zum beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Krefeld. Der Charakter von Spielhallen ist jedoch mit dem Charakter von Wettbüros gleichzusetzen, da beide Nutzungen durch kommerzielle Unterhaltungstätigkeiten gekennzeichnet sind und abweichend von Lotto- und Toto-Aannahmestellen eine andere Zielgruppe anziehen als ein Ladengeschäft. Sowohl Spielhallen als auch Wettbüros führen durch ihre Nutzungsformen

regelmäßig einen Trading-Down-Effekt und damit eine bodenrechtliche Spannung herbei.

Um diesen städtebaulichen Konflikt zu bewältigen, sollte der vollumfängliche Ausschluss von Vergnügungsstätten aus dem Glücksspiel- und Erotikbereich im Sinne einer Klarstellung in den entsprechenden Bebauungsplänen neu festgesetzt bzw. ergänzt werden. Dies stellt keine wesentliche zusätzliche Einschränkung und Nutzungsregelung im Vergleich zum bisher geltenden Planrecht dar. Es handelt sich lediglich um eine zeitgemäße Anpassung der Vergnügungsstättensteuerung.

Das ursprüngliche Ziel der Bebauungspläne wird nicht berührt. Vielmehr sichert eine Klarstellung die Realisierung der ursprünglichen planerischen Absicht für die Plangebiete zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Die Änderung ist zudem nur qualitativ geringfügig und begründet daher eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Parallel zu der Änderung des Bebauungsplans Nr. 538 erfolgt auch eine Änderung der innerstädtischen Bebauungspläne Nr. 539 sowie 540 A, 540 B, 540 D und 541, um eine weitreichende Steuerung von Wettbüros im Sinne des Vergnügungsstättenkonzepts zu gewährleisten. Die Verfahren werden jeweils eigenständig bzw. in einzelnen Änderungsverfahren durchgeführt.

V. Planinhalte

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 538 wird lediglich eine differenziertere Festsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten aufgenommen. Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von der Änderung unberührt.

Ausschluss von zulässigen Nutzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Krefeld (2017) sowie gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässigen Vergnügungsstätten aus dem Glücksspiel- und Erotikbereich in den schraffierten Bereichen nicht zulässig sind. Hierzu gehören

- a) Spielhallen und vergleichbare Unternehmen i.S.d. § 33 i Gewerbeordnung und*
- b) Nachtbars, Lokale mit Striptease und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Einrichtungen zu Vorführungen von Sex- und Pornofilmen (z.B. Videokabinen) und ähnliche Einrichtungen*
- c) alle weiteren Vergnügungsstätten aus dem Glücksspiel- und Erotikbereich (z.B. Wettbüros).*

Hier zählen durch die o.g. Aufnahme des Punktes c) nun auch ausdrücklich weitere Betriebstypen wie Wettbüros, die darauf ausgerichtet sind Wetten entgegenzu-

nehmen, weiterzuleiten und Gewinne auszuzahlen und gleichzeitig durch kommerzielle Unterhaltungstätigkeiten und eine befördernde Aufenthaltsqualität geprägt sind. Gleichzeitig werden auch weitere Vergnügungsstätten aus dem Glücksspiel- und Erotikbereich ausgeschlossen, deren Entwicklung derzeit noch nicht voraussagbar ist, die aufgrund ihrer Eigenschaften als Vergnügungsstätte jedoch einen folgenschweren Trading-Down-Effekt verursachen können.

Ein gesonderter Ausschluss von Vergnügungsstätten in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist hingegen nicht erforderlich, da diese dort ohnehin als unzulässig zu bewerten sind.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans zur Steuerung von Wettbüros ist erforderlich, da von ihnen negative Strukturveränderungen und Konfliktpotenziale ausgehen können. In diesem Zuge dienen Wettbüros oft als Indikator für Trading-Down-Effekte, welche sich negativ auf das urbane Stadtgefüge der Krefelder Innenstadt auswirken. Gemäß des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Krefeld wird unter dem Trading-Down-Effekt der Qualitätsverlust der Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Verdrängung bzw. Rückgang von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in bestimmten Gebieten verstanden. In der Regel findet eine Substitution von höherwertigen und -preisigen Anbietern zu niedrigpreisigen Anbietern statt. Damit geht eine Verflachung bzw. Banalisierung des Angebotes, des Ladenbaus, der Außenwerbung und des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten einher. Diese Verdrängung wird oft durch Spielhallen, Wettbüros oder vergleichbare Einrichtungen eingeläutet. Insgesamt erleidet das Gebiet so schließlich einen spürbaren Imageverlust. Darüber hinaus lassen sich Spielhallen nur schwierig städtebaulich integrieren. Das Orts- und Straßenbild wird durch die in der Regel verklebten Schaufensterfronten und geringwertige Gestaltung der Erdgeschosszonen sichtbar beeinträchtigt. Insbesondere in den historischen Straßenzügen, wie zum Beispiel dem Südwahl, und in den Einkaufslagen können Zäsuren entstehen und eine transparente und harmonische Straßen- bzw. Fassadengestaltung wird verhindert. Darüber hinaus werden die Ziele der geltenden Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen konterkariert.

Um dies in der Krefelder Innenstadt zu vermeiden und die Ziele des Bebauungsplans Nr. 538 zu schützen, sieht die Änderung eine Klarstellung der Festsetzung von Vergnügungsstätten und damit eine Einbeziehung weiterer Vergnügungsstätten aus dem Glücksspiel- und Erotikbereich vor. Denn Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 538 ist es, den historisch gewachsenen Innenstadtbereich in seiner vorhandenen gestalterischen Homogenität und seiner Nutzungsvielfalt zu erhalten.

Im Stadtgebiet sind andere Teilbereiche vorhanden, die dazu geeignet sind, die genannten Fremdnutzungen aufzunehmen.

VI. Darstellung und Bewertung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Derzeitiger Umweltzustand der Schutzgüter und Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

1. Mensch / Bevölkerung / Gesundheit

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden bereits baulich genutzt. Da im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans lediglich Vergnügungsstätten (konkret Wettbüros) planungsrechtlich gesteuert werden, bestehen keine weiteren Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und Gesundheit. Durch die zusätzlichen Festsetzungen werden keine neuen Emissions- und Immissionskonflikte verursacht, sodass die Schutzbedürftigkeit gewahrt bleibt.

2. Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist insgesamt anthropogen überprägt, es ist keine biologische Vielfalt zu konstatieren. Das Plangebiet hat keine beachtliche Bedeutung für den Naturhaushalt. Durch die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. Wettbüros ist kein Eingriff in den Naturhaushalt zu erwarten.

3. Boden

Der Boden ist deutlich anthropogen überprägt. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 538 hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Versiegelung und somit auf die natürliche Bodenstruktur.

4. Fläche

Durch die vereinfachte Änderung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, sodass keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten sind.

5. Wasser

Im Plangebiet sind keine natürlichen Gewässer vorhanden. Mit der Ergänzung des Bebauungsplans geht keine direkte Neuversiegelung einher, sodass keine Herabsetzung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten ist. Da im Rahmen der Änderung ausschließlich eine Steuerung von Vergnügungsstätten vorgesehen ist, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

6. Luft / Klima

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtkern-Klimatop, welches stark urban geprägt ist und einen hohen Anteil an versiegelten Flächen aufweist. Der Vegetationsanteil ist sehr gering, sodass eine deutliche nächtliche Überwärmung zu verzeichnen ist. Gleichzeitig sind die Austauschverhältnisse eingeschränkt und die Luftqualität durch den Kfz-Verkehr vermindert. Da durch die Steuerung von Vergnügungsstätten keine zusätzlichen Luftschadstoffemissionen und Beeinträchtigungen des Mikroklimas verursacht werden, hat der Bebauungsplan keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

7. Landschaft / Landschaftsbild

Das Plangebiet hat in seiner Gesamtheit keine besondere Bedeutung für die Landschaft bzw. das Landschaftsbild.

8. Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 538 befinden sich zahlreiche Baudenkmäler. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind jedoch nicht zu erwarten.

VII. Sonstiges

Die Erstellung von Gutachten ist nicht erforderlich.

Krefeld, den _____

Fachbereich 61
Stadt- und Verkehrsplanung

Geschäftsbereich V
Planung, Bau und
Gebäudemanagement

Norbert Hudde
Fachbereichsleiter

Marcus Beyer
Beigeordneter

Der Rat der Stadt Krefeld hat die vorstehende Begründung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 in seiner Sitzung am _____ beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Krefeld, den _____

DER OBERBÜRGERMEISTER
Frank Meyer

Die vorstehende Planbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in dem Zeitraum
vom _____ bis _____ einschließlich
_____ öffentlich ausgelegen.

Krefeld, den _____

DER OBERBÜRGERMEISTER
Im Auftrag

Norbert Hudde
Fachbereichsleiter
