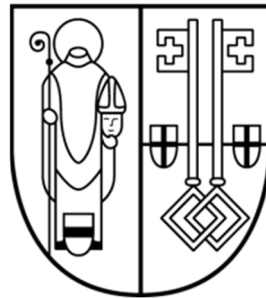


STADT KREFELD



Bebauungsplan Nr. 461
1. Änderung

– **Stephanstraße / Petersstraße / Südwall / Königstraße** –

Stadtbezirk: Krefeld-Mitte

Begründung

in der Fassung vom **16. November 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	4
II. Räumlicher Geltungsbereich	4
III. Planungsrechtliche Situation	6
1. Landes- und Regionalplanung	6
2. Flächennutzungsplan	6
3. Bebauungspläne	6
4. Landschaftsplan	7
5. Fachplanungen	7
6. Sonstige Satzungen	7
7. Städtebauliche Entwicklungskonzepte	7
IV. Bestandsbeschreibung	9
1. Städtebauliche Situation	9
2. Verkehr	9
3. Infrastruktur	9
4. Entwässerung	9
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	10
6. Immissionsschutz	10
7. Bodenverunreinigungen	10
V. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	11
1. Anlass der Planung	11
2. Entwicklungsziele	12
2.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	13
VI. Planinhalte	13
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
1.1 Art der baulichen Nutzung	13
1.2 Maß der baulichen Nutzung	15
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	15
1.4 Stellplätze, Garagen	15
1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	15

1.6 Boden, Natur und Landschaft	15
VII. Städtebauliche Kenndaten	15
VIII. Darstellung und Bewertung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft	16
1. Mensch / Bevölkerung / Gesundheit	16
2. Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt	16
3. Boden	16
4. Fläche	16
5. Wasser	16
6. Luft / Klima	16
7. Landschaft / Landschaftsbild	17
8. Kultur- und sonstige Sachgüter	17
IX. Sonstiges	17

I. Vorbemerkung

Nach § 13a BauGB können für Maßnahmen der Innenentwicklung Bebauungsplanverfahren unter folgenden Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden:

- Der Bebauungsplan muss der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen,
- die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²),
- es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bestehen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und / oder der Vogelschutzrichtlinie bestehen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der ausschließlichen Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und / oder der Vogelschutzrichtlinie und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich lediglich um eine zusätzliche planungsrechtliche Einschränkung von Vergnügungsstätten gegenüber der Bestandssituation. Die Änderung des Bebauungsplans dient vorwiegend der Erhaltung und Erneuerung des vorhandenen Ortsteils zur Wahrung der städtebaulichen Qualität. Die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten dient dem planerischen Konzept der Innenentwicklung, da hierzu ausdrücklich auch Maßnahmen zur sukzessiven Fortentwicklung und Anpassung gewachsener städtebaulicher Strukturen zählen.

Der Bebauungsplan Nr. 461, 1. Änderung kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 461 entspricht vollumfänglich dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.

461. Dieser wird im Norden durch die Stephanstraße, im Westen durch die Petersstraße, im Süden durch den Südwall und im Osten durch die Königstraße begrenzt. Inmitten des Geltungsbereiches befindet sich der Max-Petermann-Platz. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 8.742 m².



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 innerhalb des Geltungsbereichs als Kerngebietsflächen dar. Das Plangebiet liegt vollständig im Zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum).

Die Ziele der Änderung des Bebauungsplans Nr. 461 wahren damit das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

3. Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 461 mit Rechtskraft vom 08.10.1987 sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Petersstraße, Südwall, Königstraße, Mittelstraße und Stephanstraße Kerngebiete festgesetzt. Oberhalb der Erdgeschosse sind in den Kerngebieten „sonstige“ Wohnungen zulässig. Nachtlokale, Varietés, Betriebe mit überwiegenden Sexdarbietungen, Spiel- und Automatenhallen mit mehr als vier Spielgeräten oder anderen Spielen mit Gewinnmöglichkeiten sowie Tanz- und Diskotheken sind unzulässig. Ebenso Einzelhandelsbetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck auf Werbung oder Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Der Geltungsbereich weist kleinteilige, ineinander verschränkte Baufenster mit einer geschlossenen Bauweise auf. Die erdgeschossig versetzten Baugrenzen sollen der Schaffung einer Arkade entlang einer zu entwickelnden Ladenzeile dienen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen variieren im Verhältnis zur Plangebietsgröße stark. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) reicht von 0,7 im südöstlichen Plangebietsbereich bis hin zu 1,0 südlich der Stephanstraße. Entsprechend variiert auch die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 an der Petersstraße bis hin zu 3,4 im nördlichen Plangebietsbereich, sowie die Geschossigkeit zwischen zwei bis maximal vier Geschossen.

Der Max-Petermann-Platz ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

4. Landschaftsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 461 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Krefeld (1992).

5. Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone.

6. Sonstige Satzungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 461 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches folgender Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen:

- 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 18. November 1996
- Nr. 6.12 Satzung zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 39 h Bundesbaugesetz für den Bereich Mittelstraße, Stephanstraße, Ostwall, Südwall, Breite Straße vom 4. September 1980.

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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 461 unberührt.

7. Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Zentrenkonzept der Stadt Krefeld (2014)

Der Geltungsbereich der 1. 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 Versorgungsbereiches verläuft im Wesentlichen entlang des Ostwalls im Bereich der Einmündung Hansastraße bis zum Gebäude der ehemaligen 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. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Die vorzufindenden Nutzungen und Baustrukturen im Plangebiet stellen sich entsprechend der innerstädtischen Lage städtebaulich hoch verdichtet und hinsichtlich ihres Bauvolumens, ihrer Höhe sowie ihrer Bautypologie insgesamt heterogen dar. Die Geschossigkeit variiert zwischen einem und maximal vier Geschossen. Rückwärtig in den Blockinnenbereichen befindet sich ein- bis zweigeschossige Gebäudeflügel. Das Plangebiet ist durch zur Straße ausgerichtete, geschlossene Baublöcke gekennzeichnet, die an der Königstraße sowie entlang der Mittelstraße durch zurückgesetzte Erdgeschosse Arkadengänge bilden. Zudem verläuft die Fußgängerzone der Mittelstraße in Ost-West-Ausrichtung, nördlich des Max-Petermann-Platzes, durch das Plangebiet.

Gemäß den Festsetzungen sowie der innerstädtischen, urbanen Lage ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 461 eine Nutzungsmischung von Wohnung und Gewerbe zu verzeichnen. Insbesondere in den Obergeschossen dominieren Wohnnutzungen. Das Erdgeschoss wird überwiegend von Geschäften der Dienstleistung des Kleingewerbes genutzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 461 entsprechen damit weitestgehend dem vorliegenden Nutzungsgefüge und tragen dem Flächenbedarf der ansässigen, zentralen Einzelhandels- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Rechnung.

Der Südwall ist durch eine Baumallee eingefasst und dient als Grünanlage bzw. Aufenthaltsfläche in unmittelbarer Nähe der Innenstadt.

2. Verkehr

Das Plangebiet wird durch den angrenzenden Südwall, die Petersstraße, die Stephanstraße, die Mittelstraße sowie die Königsstraße erschlossen. Eine zusätzliche Erschließung ist nicht erforderlich.

3. Infrastruktur

Aufgrund der innerstädtischen Lage verfügt das Plangebiet über eine gute infrastrukturelle Ausstattung.

4. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt ins bestehende Kanalsystem.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Die Grünstrukturen beschränken sich im Wesentlichen auf vorhandene Straßenbäume entlang der Verkehrsflächen. Der Max-Petermann-Platz ist zwar als öffentliche Grünfläche festgesetzt, weist in der Örtlichkeit jedoch ebenfalls lediglich Bäume auf. Die übrige Fläche ist vollständig versiegelt. Der Blockinnenbereich des südlichen Baublocks ist hoch verdichtet und weist daher ebenfalls nur einen geringfügigen Grünflächenanteil auf, welcher augenscheinlich als Gartenfläche genutzt wird.

6. Immissionsschutz

Der südliche Plangebietsbereich ist dem Straßenverkehrslärm des Südwalls ausgesetzt.

7. Bodenverunreinigungen

Kenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

V. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

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. 461 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 Automaten-Spielhallen. Erstere werden in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 461 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:

1.2 Ausschluss von Nutzungen

In den Kerngebieten (MK) sind

- a) Nachtlokale, Varietés, Betriebe mit überwiegenden Sexdarbietungen, Spiel- und Automatenhallen mit mehr als vier Spielgeräten oder anderen Spielen mit Gewinnmöglichkeiten sowie Tanz-Diskotheken,*
- b) Einzelhandelsbetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck auf Werbung oder Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,*

unzulässig (siehe Hinweis Nr. 1) (§ 1 (5) u. (9) BauNVO).

Hinweis 1. Zu den unter Pkt. 1.2 angeführten Betrieben gehören u.a. Nachtbars, Sex-Kinos, Video-Peep-Shows, sonstige Kinos und Striptease-Lokale.

In der Folge ermöglicht das gültige Planungsrecht aktuell die Ansiedlung von Wettbüros und weiteren Vergnügungsstätten aus dem Glücksspielbereich, die nicht unmittelbar durch Spiele mit Gewinnmöglichkeiten geprägt sind, und steht damit im Widerspruch zum beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Krefeld. Der Charakter von Wettbüros ist jedoch mit dem Charakter von Spielhallen gleichzusetzen, da beide Nutzungen durch kommerzielle Unterhaltungstätigkeiten gekennzeichnet sind und abweichend von Lotto- und Toto-Annahmestellen 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 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.

2. Entwicklungsziele

Das ursprüngliche Ziel des Bebauungsplans wird nicht berührt. Vielmehr sichert eine Festsetzung die Realisierung der ursprünglichen planerischen Absicht für die Plangebiete zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Die Änderung ist zudem nur qualitativ geringfügig. Parallel zu der Änderung des Bebauungsplans Nr. 461 erfolgt auch eine Änderung der

innerstädtischen Bebauungspläne Nr. 538, 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.

2.1 **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 461 wird lediglich eine differenziertere Festsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten aufgenommen. Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von der Änderung unberührt.

VI. **Planinhalte**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren im Wesentlichen auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) sowie jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

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

Ausschluss von zulässigen Nutzungen

Auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Krefeld (2017) sowie gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässigen Vergnügungsstätten aus dem Glücksspiel und Erotikbereich sowie weitere Betriebsformen mit Trading-Down-Effekt in den festgesetzten Kerngebieten nicht zulässig sind. Hierzu gehören:

- a) *Nachtlokale, Varietés, Betriebe mit überwiegender Sexdarbietungen, Spiel- und Automatenhallen mit mehr als vier Spielgeräten oder anderen Spielen mit Gewinnmöglichkeiten sowie Tanz-Diskotheken,*
- b) *Einzelhandelsbetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck auf Werbung oder Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,*
- 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

entgegenzunehmen, 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.

Die 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 niedrig-preisigen 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 Südwall, 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. 461 langfristig zu schützen, sieht die Änderung eine Ergänzung der Festsetzung zu Vergnügungsstätten und damit eine Einbeziehung weiterer Vergnügungsstätten aus dem Glücksspiel- und Erotikbereich vor. Denn Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 461 dient vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft.

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 461 unberührt.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Festsetzungen zur Bauweise bzw. zur Überbaubaren Grundstücksfläche bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 461 unberührt.

1.4 Stellplätze, Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 461 unberührt.

1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die festgesetzten Verkehrsflächen bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 461 unberührt.

1.6 Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche bleibt von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 461 unberührt.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 461 wirkt sich nicht auf die Flächenbilanz bzw. die städtebaulichen Kenndaten aus.

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

1. Mensch / Bevölkerung / Gesundheit

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden bereits baulich genutzt. Da im Rahmen der 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 und flächig versiegelt. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 461 hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Versiegelung und somit auf die natürliche Bodenstruktur.

4. Fläche

Durch die 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 befindetet 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 sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 461 befinden sich keine Baudenkmäler. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

IX. Sonstiges

Die Erstellung von Gutachten oder eines städtebaulichen Vertrags ist aufgrund der ausschließlichen Steuerung von Vergnügungsstätten 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. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 461 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

Krefeld, den _____

DER OBERBÜRGERMEISTER
In Vertretung

Marcus Beyer
Beigeordneter
