Bebauungsplan Nr 25 Gemünd-Mühlenstraße, 3. Änderung

Geltungsbereich:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Gemünd-Mühlenstraße, 1. und 2. Änderung, umfaßt den südöstlichen Teil der beginnenden Dreiborner Straße, der von der Dreiborner Straße, dem Wasserlauf der Olef, der Aachener Str. und der Neustraße umgeben ist.
Der Geltungsbereich ist dargestellt auf der zur 3. Änderung gehörenden Übersichtskarte, Maßstab ca. 1:2500 (Vergrößerung der Deutschen Grundkarte).

Textliche Festsetzungen:

1. Für das Kerngebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 Gemünd-Mühlenstraße, 1. und 2. Änderung, welches von der Dreiborner Straße, dem Wasserlauf der Olef, der Aachener Straße und der Neustraße umgeben ist, wird festgesetzt, daß Vergnügungsstätten nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).
2. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 Gemünd-Mühlenstraße bezüglich des Geltungsbereiches der 3. Änderung bleiben bis auf die Festsetzung bezüglich der Vergnügungsstätten (Ziffer 1) weiterhin gültig.

Begründung:

Dem Kerngebiet des Bebauungsplanes Nr. 25, das von der Dreiborner Straße, dem Wasserlauf der Olef, der Aachener Straße und der Neustraße umgeben ist, kommen stadtgestalterisch wichtige Aufgaben zu:

- Es bildet den östlichen Eingangsbereich der Fußgängerzone Dreiborner Str.
- Es rundet die südliche Bebauung der Dreiborner Str. zur Olef hin ab.
- Es öffnet die Dreiborner Straße zu einem besonderen Bereich, der sich durch die Bebauung Am Plan, dem Platz des Nepomuk und durch den Wasserlauf der Olef ergibt.
- Es bildet das passende Gegenüber für die Bebauung Am Plan.
- Es trägt zur gestalterischen Überleitung der Fußgängerzone Dreiborner Straße zur verkehrsberuhigten Bahnhofsstraße bei.

Dieser städtebaulich wie stadtgestalterisch wichtige Eingangsbereich der Dreiborner Straße soll von Vergnügungsstätten freigehalten werden.

Die Dreiborner Straße ist heute der geschäftliche Mittelpunkt Gemünds und trägt dazu bei, daß die Stadt Schleiden mit dem Stadtteil Gemünd ihre Funktionen als Mittelzentrum erfüllen kann. In der Dreiborner Str., die als Fußgängerzone ausgebaut ist, wird ein reichhaltiges und vielfältiges Warensortiment des täglichen, gehobenen und spezielleren Bedarfs angeboten. Hierzu trägt auch der genannte Kerngebietsbereich bei. Da dieser Bereich die Eingangssituation der Dreiborner Straße ist, die Platzsituation an der Olef mitbestimmt und oberhalb des Erdgeschosses der Wohnnutzung dient, werden zur Erhaltung der beschriebenen Struktur, des Stadtbildes und zur Sicherung der Versorgungsfunktionen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Bleiben im südöstlichen Eingangsbereich der Dreiborner Straße Vergnügungsstätten zugelassen, so ist ein einschneidender Umbruch zu erwarten, der mit folgenden Punkten beschrieben werden kann:

- Der Eingangsbereich, der heute durch Büro- und Einzelhandelsnutzung auf die Nutzung der Dreiborner Straße hinweist, erhielte durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten einen Charakter, der auf das attraktive Bild der Dreiborner Straße nachhaltig negativ wirken würde. Der Niveauverlust des Eingangsbereiches könnte Auslöser einer niveausenkenden Umstrukturierung der Dreiborner Straße werden.

- Vergnügungsstätten können in der Regel höhere Mieten zahlen. Sie unterliegen meist nicht den üblichen Öffnungszeiten und haben deshalb einen nicht zu unterschätzenden Vorteil. Sie können somit die Ladenlokale in der Eingangssituation mieten und den Einzelhandel verdrängen.

- Im näheren Umkreis liegende Geschäfte mit höherem Niveau werden abwandern, da das Niveau absinkt. Die Nachbarschaft von Vergnügungsstätten wird von vielen Geschäftsinhabern nicht gewünscht, so daß langfristig ein Ersatzstandort gesucht wird.

- Die Bewohner und Besucher Gemünds werden nicht mehr eine Platzsituation mit ruhigem, kleinstädtischem und Ruhe ausstrahlendem Milieu antreffen, sondern eine Eingangssituation, die aus einer Mischung kleinstädtischer Atmosphäre abgesunkenen Niveaus und aus Ansätzen städtischer Vergnügungsviertel besteht. Die Einwohner und Touristen Gemünds, die gerade das ruheabstrahlende kleinstädtische Milieu erwarten, würden von diesem Platz nicht mehr angezogen , sondern eher abgestoßen. Die Dreiborner Straße als touristisches Ziel würde ein Stück Attraktivität verlieren, welches die touristische Entwicklung negativ beeinflussen könnte.

- Die Nutzung des Eingangsbereichs der Dreiborner Straße oberhalb des Erdgeschosses als Wohnstandort ist bei Ansiedlung auch nur einer Vergnügungsstätte gefährdet. In direkter Nähe zu "solch einem Lokal" will dann kaum jemand wohnen.

- Die Dreiborner Straße liegt im Kurgebiet des Kneipp-Kurortes Gemünd. Hauptaufgabe des Kurgebietes ist es, den Kurgästen durch besondere Leistungen eine der Kur angemessene Erholungsmöglichkeit zu bieten. Außer den speziellen Kureinrichtungen und neben den schönen Spazierwegen in ruhiger Lage, im Kurpark und in der näheren Umgebung, ist es Ziel der städtischen Planung für den Kurort Gemünd, daß dieser eine für Kurgäste attraktive Innenstadt aufweist. Hierzu gehört auch, daß die direkt an das Kurgebiet angrenzenden Bereiche die Aufgaben des Kurgebietes unterstützen.
  Der Charakter des Kurgebietes wird vornehmlich durch Ruhe- und Spaziermöglichkeiten geprägt. Dieser Charakter soll in der Dreiborner Straße erhalten bleiben, auch im Eingangsbereich, der unmittelbar an das Kurgebiet grenzt. Aufgrund dieser städtebaulichen Ziele ist es notwendig, Vergnügungsstätten im Eingangsbereich der Dreiborner Straße auszuschließen. Der Ausschluß der Vergnügungsstätten in diesem Bereich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 ist eine Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO). So sind im übrigen Bebauungsplanbereich Vergnügungsstätten auch weiterhin zulässig.

Wird zwischen den Belangen der angesprochenen Vergnügungsstätten und den Aufgaben, die der Eingangsbereich der Dreiborner Straße zu erfüllen hat und heute auch erfüllen kann, abgewogen, so kommt die Stadt Schleiden für diesen Bereich der Dreiborner Straße in Gemünd zu dem Ergebnis, daß die mit Vergnügungsstätten verbundenen städtebaulichen Nachteile bei weitem nicht durch die Vorteile der Vergnügungsstätten aufgewogen werden können. Eine Zulassung der Vergnügungsstätten im Eingangsbereich der Dreiborner Straße in Gemünd würde der von der Stadt seit Jahren angestrebten und verfolgten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen, ansässige Geschäfte würden abwandern, die touristische Gesamtsituation würde unattraktiver, die Wohnnutzung weitestgehend verdrängt, das Kurgebiet beeinträchtigt und die stadtgestalterisch wichtige Situation entwertet. Diese Nachteile können durch den Vorteil einiger Kunden, die Vergnügungsstätten möglicherweise anziehen, nicht aufgewogen werden.

Schleiden, den 10. März 1988

(Bürgermeister) **(Stadtverordneter)** **(Schriftführer)**

Die vorstehende Begründung hat dem Stadtrat bei seinen Beschlüssen am 19.01.1988 (Annahme des Entwurfes zur öffentlichen Auslegung) und 10.03.1988 (Satzungsbeschluß) zugrunde gelegen und war Bestandteil der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie der öffentlichen Auslegung.

Schleiden, 10. März 1988
Stadt Schleiden
Der Stadtdirektor

(P i x a)

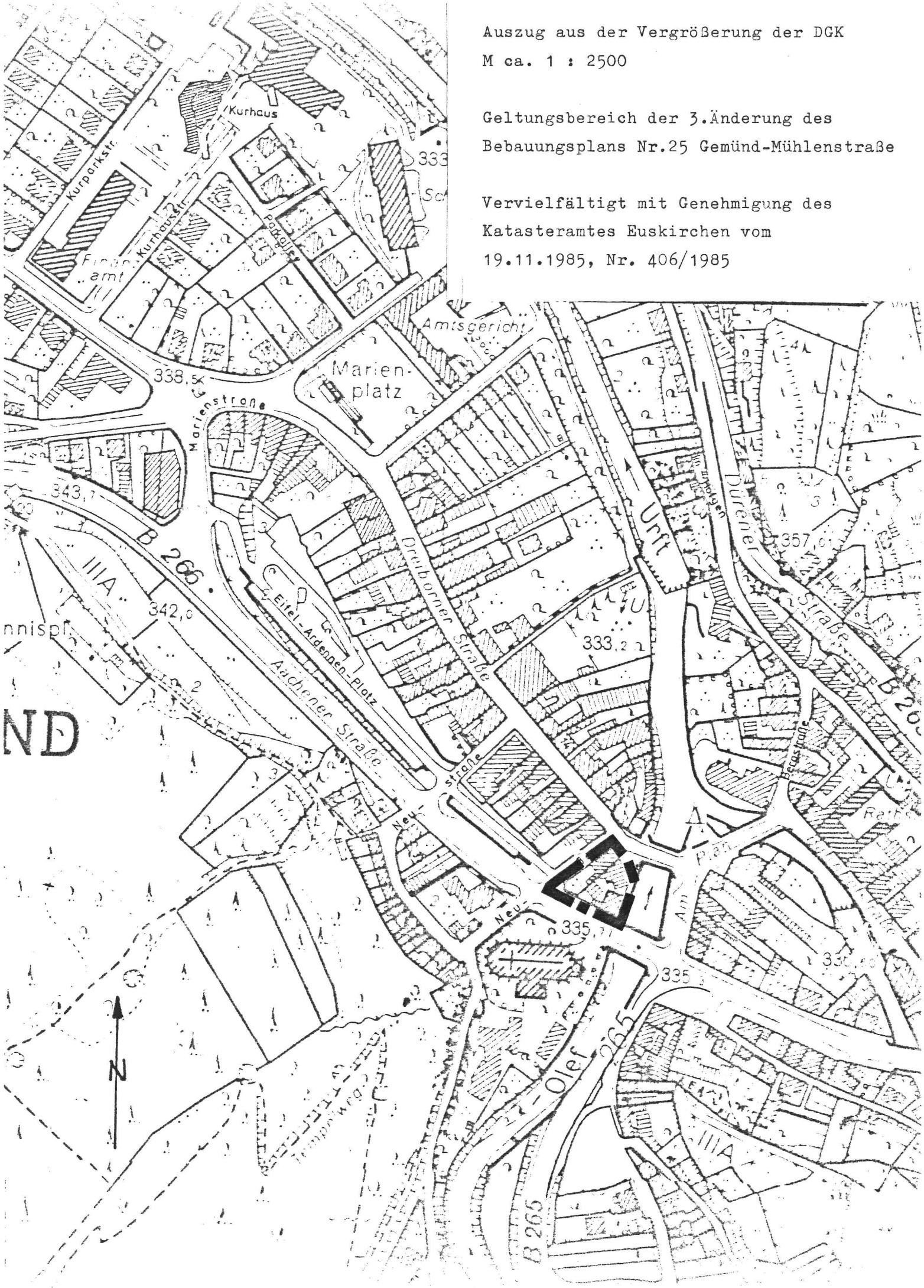
STADT SCHLEIDEN

Auszug aus der Vergrößerung der DGK

M ca. 1 : 2500

Geltungsbereich der 3.Änderung des Bebauungsplans Nr.25 Gemünd-Mühlenstraße

Vervielfältigt mit Genehmigung des Katasteramtes Euskirchen vom 19.11.1985, Nr. 406/1985



Verfahrensdaten zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25

Gemünd-Mühlenstraße

==========

Der Beschluß zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Gemünd-Mühlenstraße gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253) ist vom Rat der Stadt Schleiden am 14.05.1987 gefaßt worden.

Schleiden, den 14. Mai 1987

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Die Träger öffentlicher Belange haben mit Schreiben vom 2.10.1987 gem. § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Die Bürger wurden am 22.10.1987 gem. § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Schleiden, den 23. Oktober 1987

i.A.

Der Stadtdirektor

Dieser Plan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.01.1988 bis einschließlich 24.02.1988 öffentlich ausgelegen.

Schleiden, den 25.02.1988

i.A.

Der Stadtdirektor

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB vom Stadtrat am 10.03.1988 als Satzung beschlossen worden.

Schleiden, den 10.03.1988

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Plan wurde gem. § 11 BauGB am 11.7.88 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 28.9.88

Köln, den 28.9.88
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Der Regierungspräsident Köln hat am 28.09.88, Az.: 35.2.12-4611-37/88 erklärt, daß dieser Plan Rechtsvorschriften nicht verletzt. Die Bekanntmachung gem. § 12 BauGB ist im Mitteilungsblatt für die Stadt Schleiden am 25.11.1988 veröffentlicht worden.

Schleiden, den 25. November 1988

Der Stadtdirektor