

BEBAUUNGSPLAN "KERNGEBIET INNENSTADT"

Ka 0/117

BEGRÜNDUNG:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans
2. Planungsvorgaben - Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Situation des Plangebietes und gegenwärtige Nutzungen
4. Bisheriger Verfahrensablauf
5. Planinhalt - Städtebauliche Zielsetzungen
6. Abwägung der Belange mit Abwägungsergebnis
7. Kosten
8. Maßnahmen zum Vollzug des Bebauungsplans

1. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Plan im Maßstab 1 : 5 000 zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfaßt den engeren Citybereich Kaiserslauterns und den Cityrandbereich.

Aus dem vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende mit rechtskräftigen Bebauungsplänen erfaßte Bereiche ausgeklammert:

- a. Schneiderstraße - Schillerplatz, Ka 0/110, der schon Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält.
- b. Nördlicher Bahnhofsbereich: Südtangente, Teilplan Mitte Ka 0/66a, der ebenfalls Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten beinhaltet.

Änderungen und Ergänzungen bestehender Bebauungspläne im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hinsichtlich der Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Vom Geltungsbereich erfaßt werden folgende einfache Bebauungspläne (Bauflichtenpläne): (siehe Tabelle)

Bebauungs- plan-Nr.	Geltungsbereich	rechtskräftig seit:
5 b	Ziegel-, Rosen- + Pirmasener Straße Änderung 1	26.10.1961
5 c	Ziegel-, Rosen- + Pirmasenser Straße Änderung 2	01.10.1971
12	An der Schneiderstraße	01. + 04.02.1957
14	Pariser Straße Südseite, Kindergarten Humboldtstraße	01. + 04.02.1957
18 c	Schwanen-, Denisstraße, jetzt Richard- Wagner-Straße Änderung 1	11. + 25.09.1961
18 d	Schwanen-, Denisstraße, jetzt Richard- Wagner-Straße Änderung 2	22. + 25.09.1961
18 e	Schwanen-, Denisstraße, jetzt Richard- Wagner-Straße Änderung 3	02.01.1969
19 a	Verbreiterung der Maxstraße Änderung 1	28. + 29.03.1963
22	Synagogeplatz + an der Bismarckstr.	04.11.1954
23	Schubert-, Bad-, Lutrina- u. Karl-Marx Straße einschl. Münchdammschulplatz	04.11.1954
42	Wagnerstraße	07. + 09.05.1960
74	Verbreiterung der Schillerstr. u. d. Straßenstückes "Am Altenhof" zw. Schnei- derstraße + Schillerplatz	10. + 12.10.1964
9 b	Raiffeisenstraße	25. + 28.04.1958

Ergänzung von einfachen Bebauungsplänen oder Teilen von einfachen Bebauungsplänen, die im Bereich I des vorliegenden Bebauungsplans liegen:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind im Bereich I in den Erdgeschossen unzulässig:

- Automaten Spielhallen
- Spielcasinos
- Peep-Shows und Video-Peep-Shows
- Peep-Show ähnliche Betriebe
- Betriebe, in denen Sex-Filme vorgeführt werden, wie Gaststätten, Sex-Shops, Videotheken

Ergänzung von einfachen Bebauungsplänen oder Teilen von einfachen Bebauungsplänen, die in den Bereichen II, III und IV des vorliegenden Bebauungsplans liegen:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind in den Bereichen II, III und IV nur ausnahmsweise zulässig:

- Automaten Spielhallen
- Spielcasinos
- Peep-Shows und Video-Peep-Shows
- Peep-Show ähnliche Betriebe
- Betriebe, in denen Sexfilme vorgeführt werden, wie Gaststätten, Sex-Shops, Videotheken

2. Planungsvorgaben - Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Kaiserslautern von 1984 stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Kerngebiet und Gemeinbedarfsflächen dar. Der Bebauungsplan zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Innenstadt Kaiserslauterns greift diesen Kernbereich als Geltungsbereich auf und regelt darin die Zulässigkeit einer bestimmten Kategorie von Vergnügungsstätten. Er läßt sich daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bezeichnen, weil er inhaltlich weitergehende Regelungen im zentralen Kerngebiet der Stadt Kaiserslautern trifft. Rechtlich ist der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 2 BauGB ausgestaltet.

3. Situation des Plangebietes und gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet ist unterteilt in den engeren Citybereich, in dem sich hauptsächlich Einzelhandelbetriebe des längerfristigen Bedarfs sowie Verwaltungen, Banken und sonstige Dienstleistungsbetriebe befinden. Er wird für den Kunden insbesondere durch Fußgängerzonen erschlossen. Schiller- und Stiftsplatz sind nicht nur Einkaufszonen, sondern darüber hinaus auch Kommunikationszentren. Beim Schillerplatz wird dies durch eine Reihe gastronomischer Betriebe mit Freisitz begünstigt, beim Stiftsplatz ist besonders seine Funktion als Standort der Wochenmärkte zu erwähnen. Südlich des Stiftsplatzes ist ein Laden- und Geschäftszentrum entstanden mit Verweilzonen, einer städtebaulichen Anbindung der

angrenzenden historischen Stiftskirche und der Erweiterung des Fußgängerbereiches in südlicher Richtung.

Der Cityrandbereich ist durch die wachstumsbedingte Stadtkernerweiterung der 60er Jahre entstanden und beinhaltet neben Cityfunktionen auch Läden des täglichen Bedarfs sowie mischgebietstypische Betriebe.

Die Innenstadt Kaiserslauterns beherbergt insgesamt eine Vielzahl unterschiedlicher Funktionen. Sie kann nach wie vor ihre Aufgabe nicht nur als Zentrum für die Gesamtstadt, sondern für die gesamte Region gerecht werden. Dies bedeutet, daß auf engem Raum Zentralfunktionen ("die City"), Wohnbereiche, Gewerbegebiete und viele kulturelle Einrichtungen untergebracht sind.

Die Bevölkerung der Innenstadt hat seit 1978 (aus: Statistischer Jahresbericht 1989 vom Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen) ständig abgenommen. Dennoch hat sich die Nutzungsdichte umgekehrt proportional entwickelt. Die Funktionsbelastung und -überbelastung, die Ausdehnung der wirtschaftlich und administrativ orientierten Nutzungen erfolgt auf Kosten der Wohnnutzung und der Freibereiche. Die Funktionsverschiebung und die Konzentration erzeugen zeitlich differenzierte Aktivitäten. Ständig erhöht sich der Erschließungsverkehr und führt während der Geschäftszeiten gerade in den Innenstadtstraßen zu Überlastungen und Stauungen. Nach Ladenschluß und außerhalb der Arbeitszeit sind diese entleert und ungenutzt. In den Nachtstunden konzentrieren sich Besucherverkehr und die damit verbundenen Belästigungen in den Bereichen, die eine Massierung von Gaststätten und Nachtlokalen aufweisen.

Es zeigt sich, daß gerade an den Bruchstellen benachbarter unverträglicher Nutzungen die größten Probleme auftreten.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erfaßt im wesentlichen das im Flächennutzungsplan für die Innenstadt bezeichnete Kerngebiet. Die Aufgabe des Kerngebietes besteht auch in der Bereitstellung eines Freizeit-, Erholungs- und auch Vergnügungsangebotes. Wesentliches Charakteristikum dieser Gebietsnutzung sind die Fußgängerbereiche entlang der Marktstraße - Schillerstraße - Glaserstraße - Kerstraße - Grüner Graben - Malzstraße - Fackelstraße - Riesenstraße - Rittersberg - Steinstraße - Klosterstraße.

Diese Zone stellt die zentrale Zone der Innenstadt dar. Hier wird in direktem Kontakt zu den Innenstadtbewohnern und -besuchern ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Verwaltungsinstitutionen, Ruhe- und Aktivitätsbereichen, Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen u. ä. angeboten. Diese Fußgängerzonen sind daher städtebaulich äußerst sensibel auszugestalten. Gerade hier muß ein Maximum an Stadtqualität gewährleistet sein, weil die Nutzungsintensität dieser Zonen durch sehr viele Menschen sehr hoch ist. Aber gerade in diese Bereiche, wo viele "Konsumenten" sich bewegen, strömen die Vergnügungsstätten, weil sie - wie viele Geschäfte - einen hohen Besucherstrom benötigen.

Laut Bestandsaufnahme von Vergnügungsstätten ist erkennbar, daß schon verstärkte Ansiedlungstendenzen von Vergnügungsstätten bestehen. Die Gefahr eines weiteren Vordringens auch in die wichtigen Fußgängerbereiche ist sehr groß und es muß mit planerischen Mitteln

jede Möglichkeit ausgeschöpft werden, dieser unerwünschten Tendenz Einhalt zu gebieten.

4. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat am 16.10.1987 die Aufstellung des Bebauungsplans "Kerngebiet Innenstadt" beschlossen mit dem Planziel, ein Instrument zur Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen im Innenstadtbereich zu schaffen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13.11.1987 bis 04.12.1987.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte ab 04.12.1990. Nachdem innerhalb einer Frist von vier Wochen keine zu berücksichtigenden Anregungen und Bedenken geltend gemacht wurden, erfolgte vom 27.03.1991 bis 29.04.1991 die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

5. Planinhalt - Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Rechtliche Problematik

Das gehäufte Auftreten von Vergnügungsstätten löst städtebauliche Spannungen und Konflikte aus, besonders dann, wenn traditionelle Geschäftsstraßen zu Vergnügungsvierteln umfunktioniert werden oder wenn sich diese Nutzungsart an unpassenden Standorten ansiedelt, wo Konflikte mit der Wohnbevölkerung von vornherein vorprogrammiert sind. Auf der Suche nach geeigneten Instrumenten, die Ansiedlungswelle zu bremsen, leistet das Bauplanungsrecht mit dem Instrument der Bauleitplanung wertvolle Hilfe.

Die Bauleitplanung hat nach § 1 Abs. 1 BauGB die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Sie soll gemäß § 1 Abs. 6 eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Das Bauplanungsrecht dient also der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Einen Einfluß auf unerwünschte Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen oder des Freizeitgewerbes ermöglicht das Bauplanungsrecht allenfalls indirekt, nämlich nur insoweit, als Veränderungen wirtschaftlicher Strukturen städtebauliche Spannungen und Mißstände hervorrufen.

Beim Vorliegen solcher Konflikte und Spannungen ist der Bebauungsplan (einfacher oder qualifizierter Art) ein wirksames Instrument zur Regelung von Ansiedlungstendenzen unerwünschter Nutzungen.

Der Ausschluß von Automaten-Spielhallen, Spielcasinos, Peep-Shows, Video-Peep-Shows und ähnlichem als Unterarten der nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen in den Erdgeschosses ist nach § 1 Abs. 9 und Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies

rechtfertigen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes wird allerdings durch keine der ausgeschlossenen Nutzungsarten in Frage gestellt. Das bedarf angesichts dessen, daß Automaten Spielhallen, Spielcasinos, Peep-Shows, Video-Peep-Shows, Peep-Show-ähnliche Betriebe und Betriebe, in denen Sex-Filme vorgeführt werden, nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 7 Abs. 2 BauNVO in einem Kerngebiet allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen bzw. Nutzungen darstellen, keiner vertiefenden Darlegung. Zu beachten ist allerdings, daß ein pauschaler flächendeckender Ausschluß von Vergnügungsstätten aus dem gesamten Kerngebiet einer Stadt wegen eines dadurch erfolgenden Abwägungsdefizits nicht möglich ist. Ein derartiger Ausschluß aus dem gesamten Innenstadtbereich würde eine Nutzung generell verbieten, die der Ordnungsgeber ausdrücklich dem Kerngebiet zugewiesen hat. Ein solcher pauschaler Ausschluß dürfte auch ein unzulässiger Eingriff in die Gewerbe- bzw. Baufreiheit sein.

Es empfiehlt sich daher, eine differenzierte Konzeption zur Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt zu entwickeln, in dem die empfindlichen Geschäftsbereiche festgelegt werden, in denen Vergnügungsstätten nur bedingt zulässig sein sollen.

Rechtlich einfacher zu realisieren ist also die Möglichkeit, daß für bestimmte Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung einschränkende - nicht ausschließende - Festsetzungen getroffen werden. Für diese einschränkende Maßnahmen ist stets eine besondere, auf den konkreten Fall zutreffende Begründung erforderlich.

Eine planungsrechtliche Regelung nur für bestimmte Arten von Vergnügungsstätten oder ein Ausschluß von Vergnügungsstätten nur in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen (z. B. in den Erdgeschossen) ist möglich, wenn - wie erwähnt - besondere städtebauliche Gründe diese Festsetzungen rechtfertigen (§ 1 Abs. 7 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Novelle der Baunutzungsverordnung vom 27.01.1990 enthält zudem - allerdings an versteckter Stelle (§ 25 c Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO) eine neue und zusätzliche Handlungsmöglichkeit, der erhebliche praktische Bedeutung beizumessen ist.

§ 25 c Abs. 3 BauNVO lautet:

"Die Vorschriften dieser Verordnung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten sind auch in Gebieten mit Bebauungsplänen anzuwenden, die auf der Grundlage einer früheren Fassung dieser Verordnung aufgestellt worden sind; besondere Festsetzungen in diesen Bebauungsplänen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bleiben unberührt. In den im Zusammenhang bebauten Gebieten, auf die § 34 Abs. 1 des BauGB Anwendung findet, können in einem Bebauungsplan aus besonderen städtebaulichen Gründen Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten festgesetzt werden, um eine Beeinträchtigung

1. von Wohnnutzungen oder
2. von anderen schutzbedürftigen Anlagen, wie Kirchen, Schulen und

- Kindertagesstätten, oder
 3. der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets

zu verhindern; in Gebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung können solche Bestimmungen nur zum Schutz der in Nr. 2 bezeichneten Anlagen oder zur Verhinderung einer städtebaulich nachteiligen Massierung von Vergnügungsstätten festgesetzt werden. Von den Sätzen 1 und 2 unberührt bleiben am 27.01.1990 vorhandene, baurechtlich genehmigte Vergnügungsstätten einschließlich notwendiger Änderungen, die sich aus behördlichen Auflagen der gewerberechtlichen Bestimmungen ergeben."

Nach bisherigen Recht setzte die planungsrechtliche Unterbindung von städtebaulich nicht vertretbaren Vergnügungsstätten entsprechend dem Gebot der positiven Bauleitplanung (Verbot einer reinen Negativplanung) voraus, daß zumindest ein bestimmtes Baugebiet festgesetzt wurde. Da dies in der Praxis zumeist mit einem erheblichen planerischen Mehraufwand verbunden war, hat der Verordnungsgeber den Gemeinden zur Beschleunigung ein Instrument an die Hand gegeben, damit sie unter den genannten Voraussetzungen im unbeplanten Innenbereich auch ohne Festsetzung eines bestimmten Baugebiets Vergnügungsstätten ausschließen können. Dies hat auch Auswirkungen auf die Problematik des an den geplanten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angrenzenden Innenbereich.

Problematik des an den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Innenbereich

Nach Inkrafttreten der BauNVO 1990 bieten sich nunmehr verbesserte Möglichkeiten an, einen eventuellen Verdrängungsprozeß von Vergnügungsstätten in die angrenzenden Innenbereiche, sofern er städtebaulich unerwünscht ist, entgegenzutreten. Zum einen kann in bestimmten Teilbereichen über § 34 Abs. 2 BauGB direkt auf die neu gefaßten Baugebietskategorien in der BauNVO 1990 zurückgegriffen werden. Bedeutsamer ist aber die nunmehr in § 25 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 vorgesehene Möglichkeit, auch ohne Festsetzung eines bestimmten Baugebiets Vergnügungsstätten auszuschließen bzw. deren Zulässigkeit einzuschränken. Dies beinhaltet die Chance, zukünftig in erheblich verkürzter Zeitspanne mit planungsrechtlichen Mitteln auf einen eventuellen Verdrängungsprozeß zu reagieren. Die bei einer eventuellen Verlagerung der Standorte von Vergnügungsstätten in andere sensible Gebiete sich ergebenden Folgeprobleme erscheinen damit beherrschbar.

5.2 Besondere städtebauliche Gründe zur Regelung der Vergnügungsstätten

In vielen Städten der Bundesrepublik läßt sich eine verstärkte Ansiedlung einer bestimmten Art von Vergnügungsstätten in den Stadtzentren feststellen, die den bisherigen Charakter dieser Zentren wesentlich beeinflussen. Sex-Shops, Spielhallen, Peep-Shows und ähnliche Vergnügungsstätten breiten sich gerade in solchen städtischen Bereichen aus, die bisher der gehobenen und zentralen Versorgung der Bevölkerung dienten. Angebotstypen dieser Art können diesen Gebietscharakter mindern oder sogar umkehren. Mit ein Grund, warum sich diese Nutzungen gegenüber den traditionellen Nutzungen durchsetzen können, ist die Möglichkeit und die Bereitschaft zur Zahlung höherer Mieten. Dies kann letztlich zur Abwanderung der bisherigen Geschäfte wie des bisherigen Publikums führen.

Problembereiche bezüglich der Ansiedlung dieser Art von Vergnügungsstätten sind besonders die Fußgängerzonen mit ihrem Umfeld und die unmittelbaren Cityrandbereiche.

Es müssen daher geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden, um diese Bereiche vor der Bedeutungslosigkeit zu schützen.

Mit der Häufung der Vergnügungsstätten im Sinne dieses Bebauungsplans werden eine Reihe städtebaulich negativer Folgen hervorgerufen. Es handelt sich insbesondere um folgende Aspekte:

Absinken des Niveaus der Einkaufsstraßen:

- Alteingesessene Einzelhandelsbetriebe werden durch Anhebung der Mietpreise verdrängt, was die städtebaulich erwünschte Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt zugunsten einer Monostrukturierung verändert. Dem Verdrängungsprozeß mittelständiger Unternehmen muß Einhalt geboten werden.
- Das Straßenbild wird durch die Unterbrechung der Schaufensterfronten speziell für Fußgänger beeinträchtigt.
- Negativ-Image für bestimmte Zonen führt zu einem weiteren Verlust an der Stadtqualität für die Innenstadt.
Die schleichende Umwandlung einer gesunden Mischung innerstädtischer Nutzungen in ausgeprägte Vergnügungsviertel, führt zu einem Verlust an Attraktivität. Sanierungsmaßnahmen, Erneuerungs- und Erhaltungsmaßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich werden in Frage gestellt.
- Lärmbelastigungen infolge der Benutzung bestimmter Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen - durch vorwiegend Personen der Altersgruppe zwischen 18 und 30 Jahren bringen Störungen der meist über den umliegenden Ladenzeilen sich befindlichen Wohnungen. Der Geräuschpegel der Unterhaltung oder beim An- und Abfahren mit Pkw's und Motorrädern auch nach den üblichen Ladenschlußzeiten sind zwar keine spezifischen Betriebsgeräusche, wohl aber unerwünschte Folgegeräusche der Kunden von Vergnügungsstätten.

In der Innenstadt ist ein generelles Verbot bezüglich der weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Sinne dieses Bebauungsplans unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll.

Dies gilt insbesondere für die vorhandenen KERNGEBIETE, die die zentralen Zonen der Innenstadt darstellen. Ihre Aufgabe besteht in der Bereitstellung eines Freizeit-, Erholungs- und Vergnügungsangebots. Gerade das Angebot von Vergnügungsstätten ist eine ureigene Aufgabe der Kerngebietszonen, um die angrenzenden Baugebiete von dieser Aufgabe zu entlasten und deren eigentliche Zweckbestimmung zu bewahren. Aus diesem Grund sieht auch die BauNVO die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Kerngebieten vor.

Um aus den genannten Gründen einerseits einen generellen Ausschluß von Vergnügungsstätten in Kerngebietszonen zu vermeiden und andererseits die städtebaulich unerwünschte weitere ungezügelter Ausdehnung zu verhindern, sieht der Bebauungsplan in den Bereichen der Kerngebiete

ein Verbot der Vergnügungsstätten lediglich in der Erdgeschoßzone vor. In den Cityrandlagen sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Diese Lösung wird den gegensätzlichen Belangen in besonders geeigneter Weise gerecht:

- Das Gebot, daß Vergnügungsstätten irgendwo zulässig sein müssen, bleibt gewahrt.
- Bereits bestehende Vergnügungsstätten im 1. OG zeigen, daß diese Festsetzung eine realistische Standortalternative darstellt.
- Die City verbleibt auch weiterhin der zentrale Standort für Vergnügungsstätten.
- Die für die Kerngebiete und deren primäre Zweckbestimmung ("...Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft und der Verwaltung" - siehe § 7 (1) BauNVO) wichtige Erdgeschoßzone wird dagegen vor weiterer Umnutzung geschützt, somit auch die weitere Wahrnehmung ihrer zentralörtlichen Funktionen der Stadt.
- Die städtebaulichen Folgen (Veränderung des Mietpreisgefüges, der Bodenwerte mit anschließenden Umnutzungsprozessen etc.) dürften durch ein Ausweichen von Vergnügungsstätten in die Ober- und Untergeschoßzonen vernachlässigbar sein. Hier steht ein weitaus größeres Raumangebot zur Verfügung, so daß die Vergnügungsstätten quantitativ weitaus geringer ins Gewicht fallen. Erscheinungsbild und Charakter der Straße werden weitaus geringer beeinträchtigt.
- Insgesamt ist zu erwarten, daß die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gedämpft wird.

Ausnahmekriterien für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Bereichen II, III und IV:

Zur Vermeidung des Trading-Down-Effekts (Absinken des Niveaus) soll eine städtebaulich vertretbare Zahl von Vergnügungsstätten nicht überschritten werden. Dies bedeutet für die Bereiche II, III und IV, daß

- Vergnügungsstätten im angrenzenden Straßenverlauf einen Mindestabstand von 200 m voneinander aufweisen müssen.

Vergnügungsstätten im Sinn dieses Bebauungsplans sind:

- AutomatenSpielhallen
- Spielcasinos
- Peep-Shows und Video-Peep-Shows
- Peep-Show-ähnliche Betriebe
- Betriebe, in denen Sex-Filme vorgeführt werden, wie Gaststätten, Sex-Shops, Videotheken

Unter Peep-Show-ähnlichen Betrieben sind zum Beispiel solche Betriebe zu verstehen, die die bisherige Drehbühne feststehend lassen und sich stattdessen eine durch Glaswände abgetrennte Besucherscheibe um die Bühne dreht.

Die Gruppe der Vergnügungsstätten sollte nicht in ihrer Gesamtheit ausgeschlossen werden. Die dargelegten negativen städtebaulichen Folgen werden nicht von allen Vergnügungsstätten in gleicher Intensität hervorgerufen, die Verantwortlichkeit beschränkt sich vielmehr auf einen Teil der Gruppe. Es werden daher durch diesen Bebauungsplan nur die aufgeführten, in höchstem Maße städtebaulich negative Wirkungen auslösenden Vergnügungsstätten betroffen.

Ein Großteil von Einrichtungen, die der Definition der Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO unterfallen, sind nicht Gegenstand dieser Planung. Es sind hier insbesondere Bowling- und Kegelbahnen, Diskotheken und Tanzbars, Varietés, Nachtlokale sowie Kabarets zu nennen.

Fazit:

Zielsetzung bei der Regelung der Vergnügungsstätten ist es:

- die Zahl zusätzlicher Vergnügungsstätten in Grenzen zu halten,
- die räumliche Verteilung dieser Vergnügungsstätten zu steuern.

Die bestehenden Vergnügungsstätten werden von diesem Bebauungsplan nicht berührt (Bestandsschutz)!

Dieser Bebauungsplan ist nicht als "Reaktionsplanung", sondern vor allem als "Vorsorgeplanung" zu verstehen. Neben der Berücksichtigung vergangener Entwicklungen soll der Bebauungsplan als besonderes Ziel auch zukünftige Entwicklungen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Planung planungsrechtlich steuern und sichern.

Der Bebauungsplan schließt Vergnügungsstätten in seinem Geltungsbereich nicht vollkommen aus, er versucht nur, das Anwachsen der Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gesichtspunkten so gering wie möglich zu halten. Er läßt immer noch genügend Freiräume zur Neuansiedlung offen, ermöglicht aber eine Steuerung in die geeigneten Standorte. Auf diese Weise wird den aufgezeigten städtebaulichen Zielen Rechnung getragen und der Vergnügungssektor geringstmöglich beeinträchtigt.

6. Abwägung der Belange mit Abwägungsergebnis

- Die langfristige Sicherung der Versorgungsfunktion für die Stadt Kaiserslautern und seine Umgebung erfordert eine zielgerichtete Entwicklungsplanung hinsichtlich der Bereiche, die die Versorgungsfunktion erfüllen sollen. Da Kaiserslautern zudem einen großen regionalen Einzugsbereich aufweist, also zentrale Funktionen übernimmt, ist die Sicherung eines Bereiches mit Kerngebietscharakteristik für die Zukunft von großer Bedeutung.
- Die vorhandene Nutzungsvielfalt im Kerngebiet muß erhalten und gestärkt werden.
- Der Aspekt der langfristigen Sicherung der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion der Innenstadt Kaiserslauterns verlangt aber auch, daß unerwünschten Nutzungen in der Kernzone entgegenge wirkt wird. Größte Gefahr eines Absinkens des Niveaus der

Einkaufsstraßen birgt die zunehmende Ansiedlung einer speziellen Kategorie von Vergnügungsstätten, insbesondere in der für Fußgänger besonders attraktiven Erdgeschoßzone im zentralen Bereich der Innenstadt. Aus diesem Grund beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten spezieller Art in der Innenstadt Kaiserslauterns.

- Für den Bebauungsplan in der vorliegenden Art und Weise mit seiner Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten spricht auch die Notwendigkeit der Attraktivierung der Innenstadt durch Verbesserung des Straßenbildes. Andere zum Teil aufwendige stadtgestalterische Maßnahmen würden in Frage gestellt beim Unterhöhlen der Zielsetzung einer besonderen Stadtqualität in der Kernzone durch das vermehrte Ansiedeln von Vergnügungsstätten im Erdgeschoßbereich. Beim Absinken des Niveaus einer Einkaufsstraße durch eine Häufung von Spielhallen und ähnlichem, insbesondere auch durch eine städtebaulich unerwünschte Unterbrechung der Schaufensterzonen muß ein Regulativ vorhanden sein, welches dieser Tendenz Einhalt gebietet. Die zukünftige Einschränkung von Vergnügungsstätten mit Problemnutzungen in der Erdgeschoßzone hilft einerseits, die Erdgeschoßzone für Nutzungen anderer Art freizuhalten, andererseits wird den Vergnügungsstätten noch genügend Spielraum für deren Ansiedlung in den Unter- und Obergeschossen belassen, so daß eine großflächige Verdrängung in die umliegenden Bereiche nicht zu erwarten sein wird.
- Mit der Regelung der eingeschränkten Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist als Folgewirkung zu erwarten, daß die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Summe gedämpft wird.
- Bei der Regelung von Vergnügungsstättenansiedlungen werden, wie bei jedem Bebauungsplan, der bestimmte städtebauliche Zielsetzungen festsetzt, die Bau- und Gewerbefreiheit eingeschränkt (Artikel 12 und 14 des Grundgesetzes).
- Wesentlich einschneidender in seinen Auswirkungen auf formulierte städtebauliche Zielsetzungen und deren Realisierung könnte sich eine Verlagerung der Standorte von Vergnügungsstätten in andere sensible Gebiete auswirken. Zu denken wäre da an die direkt an das Kerngebiet angrenzende Zone, die sich aus Wohn-, Misch- und Sondernutzungen zusammensetzt. Es könnte sogar der Fall eintreten, daß die Verlagerungstendenz sich auf die sich der Innenstadt anschließenden Wohngebiete bezieht, was mit schweren Nachteilen in Bezug auf die Wohnqualität dieser Bereiche verbunden wäre. Sollte dieser Verlagerungseffekt eintreten, so muß als Reaktion darauf städteplanerisch reagiert werden, unter Umständen mit neuen Bebauungsplänen (siehe auch unter Punkt 5.1 Rechtliche Problematik).

Abwägungsergebnis:

Aufgrund der zentralörtlichen Funktion Kaiserslauterns in der Region wird die Sicherung der Einkaufsfunktion, welche vor allem durch die Innenstadt erfüllt wird, zur vorrangigen Aufgabe.

Die Realisierung dieser städtebaulichen Zielsetzung kann nur mit einem wirksamen Steuerungsinstrumentarium, dem Bebauungsplan, bewerkstelligt werden.

Die Gefahr eines Negativ-Images bestimmter Zonen durch Überhandnehmen von Vergnügungsstätten ist aus städtebaulicher Sicht zu verhindern. Die mit Vergnügungsstätten naturgemäß verbundene Veränderung des Straßenbildes führt zum Verlust der angenehmen Einkaufsatmosphäre.

Erfahrungen zahlreicher anderer Städte beweisen, daß ein Ansteigen der Vergnügungsstätten zu einer Hebung des gewerblichen Mietpreinsniveaus führt, was eine Verdrängung alteingesessener Einzelhandelsbetriebe nach sich zieht. Auch diese Gefahr gibt, für sich betrachtet, Anlaß zur vorbeugenden Planung zur Verbesserung der Situation des gegenwärtigen Ansiedlungsdruckes.

Diesen Erwägungen gegenüber steht das Problem der Folgewirkungen der Planung:

Neue Spielhallen siedeln sich im 1. OG an. Dort vorhandene Büro- und Wohnnutzung wird verdrängt. Angesichts des verbleibenden Flächenangebots für Wohnungen und Büros dürften aber die generellen Auswirkungen vernachlässigbar sein.

Weitere Folgewirkungen sind Verlagerungstendenzen von Vergnügungsstätten in angrenzende Bereiche.

Unter dem Aspekt "attraktiver Standort" sind primär die Stadtteilzentren gefährdet. Da diese in der Regel als WB oder MI einzustufen bzw. festgesetzt sind, könnten diese Bereiche neue Zielgebiete für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sein.

Im Vergleich der Innenstadt mit den Stadtteilzentren hinsichtlich Standortattraktivität dürften die Vorteile der Innenstadt derart überwiegen, so daß auch der Nachteil einschränkender Regelungen nicht zu einer merkbaren Verlagerung von Vergnügungsstätten führen wird. Da zudem das Flächenangebot in den Stadtteilzentren sehr gering ist, wären bei Bedarf Regelungen durch die Bauleitplanung kurzfristig anzustreben.

Bedenken aus den Grundrechten der Artikel 12 und 14 veranlassen zu keiner anderen Wertung des Bebauungsplans, da der Bebauungsplan sich innerhalb der Grundrechtsschranken bewegt. Im Plangebiet insgesamt bestehen weiterhin potentielle Standorte für Vergnügungsstätten in den Ober- und Untergeschossen.

7. Kosten

Durch den Vollzug des Bebauungsplans entstehen der Stadt Kaiserslautern keine Kosten.

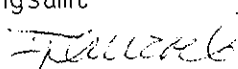
8. Maßnahmen zum Vollzug des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird unmittelbar nach seinem Inkrafttreten vollzogen.

Kaiserslautern, 28.11.1991
Stadtverwaltung


(G. Piontek)
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 11.07.1991
Stadtverwaltung

Planungsamt
i. A. 

(Franzreb)
Baurätin