

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 266 "Kölner Straße/Marburger Straße" der Stadt Siegen im Stadtteil (Alt-) Siegen

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 266 "Kölner Straße/Marburger Straße" soll als einfacher Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung festsetzen, um unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen, die sich möglicherweise nach § 34 Baugesetzbuch - Satzung gem. § 34 Abs. 2 BBauG - nicht verhindern lassen, entgegenwirken zu können. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Ansiedlung und Konzentration von Vergnügungsstätten im Bereich des Plangebietes zu regeln, um das städtebauliche Gesamtbild zu erhalten. Kölner Tor, Kölner Straße und Marburger Straße mit ihren Randbereichen bilden die Fortsetzung des Einkaufsbereiches, der sich von der Bahnhofstraße (Unterstadt) bis zur Marburger Straße in der Oberstadt erstreckt. Sie sind vornehmlich der Standort von Geschäftshäusern mit Wohnungen. Die hier ansässigen Einzelhandelsbetriebe, Kaufhäuser, Büros, Praxen und Wohnungen in den Obergeschossen prägen den Charakter dieser Bereiche. Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Nutzung gem. § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Kerngebiete dienen gem. § 7 Abs. 1 BauNVO überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung. Zulässig sind hier gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO u. a. Vergnügungsstätten.

### 2. Plangebiet

Von dem Bebauungsplan Nr. 266 werden die nachstehenden Bereiche erfaßt:

Kunstweg, Kölner Tor, Kölner Straße, Marburger Straße, Schußwende, Axeswende, Spruthswende, Rödigschwende, Am Klubb tw., südliche Seite der Hinterstraße, Neumarkt tw., Löhrstraße und Alte Poststraße tw.,

### 3. Anlaß und städtebauliche Gründe zum Bebauungsplan

Ein dicht bebautes Innenstadtgebiet, wie es hier vorhanden ist, unterliegt Veränderungen, die teilweise durch Umbau-, Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen oder aber auch durch bloße Nutzungsänderungen hervorgerufen werden. Dieser Prozeß kann nur durch eine verbindliche Bauleitplanung sachgerecht gesteuert werden.

Die zunehmende Ausbreitung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt, vor allem eine Vielzahl von Nutzungsänderungsanträgen für die Einrichtung von Spiel- und Automatenhallen, geben Anlaß zur Besorgnis. Vergnügungsstätten sind Teile der Gesamtstrukturen im Kerngebiet und können einerseits zur Belebung der Innenstadt beitragen, andererseits können sie jedoch auch städtebauliche Spannungen und Konflikte auslösen, wenn sie gehäuft auftreten und dadurch nicht gewollte Strukturveränderungen verursachen oder wenn sie sich an unpassenden Standorten ansiedeln und Lärmbelastungen für die Wohnbevölkerung verursachen. Die Marburger Straße und die Fußgängerzone Kölner Straße werden durch eine ununterbrochene Kette von Einzelhandelsgeschäften geprägt und bilden einen harmonisch abgestimmten Einkaufs- und Bummelbereich.

Wenn eine derartige zusammenhängende Kette von Geschäften durch dazwischen gelagerte Spielhallen oder andere Vergnügungsstätten unterbrochen wird, besteht die Gefahr, daß die Einkaufszone nicht mehr als Gesamtheit und städtebauliche Einheit empfunden wird. Das gleiche gilt für die Bereiche Kölner Tor, Schußwende, Spruthswende und Bereiche der Löhrstraße und Alte Poststraße.

Die Betreiber von Spielhallen und Betrieben mit Sex-Darbietungen haben, bedingt durch ihre finanzielle Stärke, das Bestreben, ihre Betriebe in den besten Geschäftslagen anzusiedeln. Diese Betriebe verändern, wenn sie massiert und in größeren Anlagen auftreten, die vorhandene Struktur der Einzelhandelsbetriebe. Sie verdrängen andere Läden, die wichtige Beiträge zur erwünschten Vielfalt liefern, sie wirken sich auf den "guten Ruf" der Umgebung aus und sie verändern die Besucherstruktur. Discotheken und Tanzbars bringen starke Belästigungen für die Wohnbevölkerung mit sich. Dabei ist insbesondere die Zu- und Abfahrt mit Motorrädern und Mopeds in den Abendstunden und am Wochenende ein starker Störfaktor sowie das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher. Die Stadt Siegen befürchtet ernsthaft, daß durch ein Überangebot an Vergnügungsstätten eine Veränderung der vorhandenen funktionalen Eigenart der City des Oberzentrums Siegen eintritt und die Innenstadt erheblich an Gestaltsqualität, Kontaktdichte und Ansehen verliert.

#### 4. Städtebauliche Ziele und Maßnahmen

Um den Innenbereich des Stadtteiles (Alt-) Siegen vor einer einseitigen Nutzungsstruktur mit Vergnügungsstätten zu Ungunsten der gewünschten übrigen Kerngebietenutzungen zu bewahren, den Charakter der bestehenden Geschäftsstraßen, deren Anziehungskraft und die vorhandene Struktur für die Zukunft zu sichern, werden Beschränkungen der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen.

In § 1 Abs. 5 BauNVO wird den Gemeinden das Recht eingeräumt, allgemein zulässige Anlagen für nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig zu erklären, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Der Bebauungsplan Nr. 266 setzt deshalb gegliederte Kerngebiete (MK) fest. Im MK1-Gebiet sind Betriebe mit Sex-Darbietungen (§ 33 a GewO) und Spielhallen (§ 33 i GewO) nicht zulässig, Discotheken nur ausnahmsweise zulässig.

Es handelt sich hier um die Bereiche Kunstweg, Kölner Tor, Kölner Straße, Marburger Straße, Schußwende, Axeswende, Spruthswende, Teilbereiche Am Klubb, Neumarkt, Löhrstraße und Alte Poststraße.

Für Teilbereiche an der Hinterstraße, die als MK2-Gebiet festgesetzt sind, sollen Betriebe mit Sex-Darstellungen nicht zulässig und Spielhallen und Discotheken nur ausnahmsweise zulässig sein.

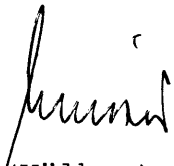
Durch die vorgesehene Beschränkung der Zulässigkeit bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes (§ 7 Abs. 1 BauNVO) gewahrt, denn die dem Gebietstyp entsprechende Nutzungsvielfalt wird nur durch den Ausschluß bestimmter Arten von Vergnügungsstätten eingeengt.

Diese Zielsetzung hat städtebaulichen Charakter, da nach § 1 Abs. 6 BBauG sowohl die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung als auch die Belange der Wirtschaft bei der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen sind. Es ist daher ein legitimes städtebauliches Anliegen, der Bevölkerung Innenstadtbereiche zur Verfügung zu stellen, die als Einkaufsstraßen wie auch als Kommunikationsräume für jedermann gleichermaßen attraktiv sind.

#### 5. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Siegen voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten.

Siegen, 10. Dezember 1986

  
(Völker)  
Städt. Baudirektor