

Stadt Hamm
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 01.153
- Vergnügungsstättensteuerung
Marktplatz / Weststraße -

Begründung zum Bebauungsplan

Stand:
Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich	1
2. Planerfordernis / Planungsziele	1
3. Wahl der Verfahrensart	3
4. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	3
5. Vorhandene Planung.....	4
5.1 Übergeordnete Planungen	4
5.2 Verbindliche Bauleitplanung	5
5.3 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten	5
5.4 Einzelhandelskonzept	7
6. Inhalt des Bebauungsplanes	8
7. Auswirkungen der Planung.....	11

Bebauungsplänen insbesondere im Bereich des Stadtzentrums gab. Nach einer Phase zurückhaltender Ansiedlungen hat sich die Stadt Hamm ab ca. 2008 aufgrund steigender Anfragen und Anträgen zu Spielhallen und Wettbüros erneut mit den davon ausgehenden Gefahren einer negativen städtebaulichen Entwicklung konfrontiert gesehen.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung ein gesamtstädtisches Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten durch das Stadtplanungsbüro Dr. Jansen erarbeiten lassen, das Handlungsleitlinien zur Steuerung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) enthält (s. Kap. 5.3 *Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten*). Für die Innenstadt wird in diesem Konzept eine klare Reglementierung von Vergnügungsstätten empfohlen, um einen Verdrängungsprozess des traditionellen Einzelhandels, der sich ohnehin in einer wirtschaftlich schwierigen Situation befindet, zu verhindern. Zudem sollen auch nutzungsempfindliche Bereiche, wie die Umgebung von kirchlichen Einrichtungen, vor der negativen Strahlkraft von Vergnügungsstätten geschützt werden.

Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten an sich stellt jedoch kein rechtliches Instrument dar, welches die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten abschließend regeln könnte. Dementsprechend ist es mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.153 geboten, die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesem städtebaulich sensiblen Bereich zu prüfen und die möglichen negativen Folgen von betreffenden Ansiedlungen abzuschätzen und ggf. zu verhindern.

Neben diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Vergnügungsstättensteuerung ist auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes. In diesem werden die zu entwickelnden und zu erhaltenden zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Das hier betrachtete Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Hamm-Mitte. Mit dem Bebauungsplan soll dem Ziel, die Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt zu erhalten, Rechnung getragen werden (s. Kap. 5.4 *Einzelhandelskonzept*).

Für das hier betrachtete bebaute Gebiet besteht kein Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans. Mit der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Stadtzentrum von Hamm ist dieser Bereich als Innenbereich einzustufen. Vorhaben sind derzeit nach § 34 BauGB genehmigungsfähig. Das Plangebiet kann aufgrund seines Nutzungsspektrums als Kerngebiet eingestuft werden, sodass Vergnügungsstätten, sonstige Wettvermittlungsstellen und Erotik-Fachmärkte allgemein zulässig sind.

Städtebaulich tragender Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist zum einen die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs und zum anderen die Verhinderung von negativen städtebaulichen Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Anlage der Kirche sowie der vorhandenen Wohnnutzung in den Obergeschossen einiger Gebäude im Plangebiet. Zudem sollen auch Beeinträchtigungen der städtebaulichen Funktion des Kerngebiets als Einkaufsstraße durch die Anhäufung und/oder Neuansiedlung von Vergnügungsstätten verhindert werden.

Ziel ist demnach, den Versorgungsbereich zu stärken und einen Trading-Down-Prozess des Gebiets zu verhindern, indem Vergnügungsstätten, sonstige Wettvermittlungsstellen und Erotik-Fachmärkte, die bisher zu den nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zählen, nicht zugelassen bzw. nur ausnahmsweise zugelassen werden. Als besondere städtebauliche Gründe zur Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und sonstigen Wettvermittlungsstellen sowie Erotik-Fachmärkten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zu nennen:

- Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs,
- Vermeidung von Niveauabsenkungen und eines Trading-Down-Effekts des Gebiets,
- Erhalt und Förderung der Einzelhandelsfunktion der Einkaufsstraße sowie der Zweckbestimmung des Kerngebiets,
- Schutz der nutzungsempfindlichen Strukturen der Pauluskirche mit Marktplatz als historisches Zentrum der Stadt,
- Schutz der Wohnnutzungen.

3. Wahl der Verfahrensart

Mit den BauGB-Änderungsgesetzen in den Jahren 2007 und 2013 hat der Gesetzgeber durch die Einführung des § 9 Abs. 2a BauGB sowie des § 9 Abs. 2b BauGB planungsrechtliche Instrumente geschaffen, nach denen ein Bebauungsplan, der auf bestimmte städtebauliche Ziele begrenzt ist, aufgestellt werden kann. Während § 9 Abs. 2a BauGB dem Erhalt und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dient, ist § 9 Abs. 2b BauGB explizit auf die Steuerung von Vergnügungsstätten ausgerichtet. Dementsprechend wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB und von Erotik-Fachmärkten sowie sonstigen Wettvermittlungsstellen auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB gesteuert.

Der Anwendungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB ist ausschließlich auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile bezogen. So kann die notwendige Steuerung der Nutzungen (Vergnügungsstätten, sonstige Wettvermittlungsstellen und Erotik-Fachmärkte) für das Quartier in den planungsrechtlichen Kontext der Zulassungsmerkmale nach § 34 BauGB gestellt werden. Um der Gefahr entgegenzutreten, dass Nutzungsarten, wie Vergnügungsstätten und Sexshops, den traditionellen Einzelhandel sowie ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote in einem zentralen Versorgungsbereich zurückdrängen, bietet § 9 Abs. 2a und 2b BauGB der Gemeinde die Möglichkeit, diese anderen – an sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen – Nutzungsarten zu beschränken bzw. auszuschließen.

Auf dieser Grundlage kann die Satzung als „einfacher Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Dies ermöglicht auf der einen Seite die planungsrechtliche Sicherung der genannten städtebaulichen Ziele, belässt auf der anderen Seite den aktuellen Spielraum für künftige anderweitige bauliche Entwicklungen im Rahmen des § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt, da er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB enthalten soll. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Ebenso wenig ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde nach § 4c BauGB anzuwenden.

4. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der 2,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt inmitten der Innenstadt der Stadt Hamm und umfasst einen Teilbereich des zentralen Versorgungsbereichs. Die hier betrachteten Bereiche der Weststraße gehören zur sog. B-Lage der Fußgängerzone, die Bereiche rund um den Marktplatz sowie die Nordstraße zur sog. C-Lage (s. Kap. 5.3 *Einzelhandelskonzept*).

In dem vom Plangebiet umfassten Siedlungsbereich der Innenstadt ist insgesamt ein vielfältiger Nutzungsmix vorzufinden. In den Erdgeschosszonen entlang der Weststraße und der Nordstraße sind überwiegend Einzelhandel und Gastronomie vertreten. In den Obergeschossen befinden sich teils Dienstleistungseinrichtungen und teils Wohnnutzungen. Mit dem Stadthaus im Nordosten liegt ein Verwaltungsstandort der Stadt Hamm im Plangebiet. Außerdem wurde der ehemalige Breer & Thiemann-Komplex zwischen Brüderstraße, Museumsstraße und Marktplatz in ein öffentliches Wohnheim für Studierende der Hochschule Hamm-Lippstadt (HSHL) umgebaut. Ansonsten befinden sich südlich an die Brüderstraße angrenzend nur noch zwei weitere Gebäude, die hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Die anderen hier anliegenden Grundstücke sind überwiegend unbebaut und weisen mit ihren Nutzungen als Parkplatzflächen einen Hinterhofcharakter auf.

Das Plangebiet umfasst zudem den Marktplatz, der bis heute als historisches Zentrum ein identitätsstiftendes Merkmal der Stadt Hamm darstellt. Die Pauluskirche inmitten des Platzes, die unter Denkmalschutz steht, ist als eines der Wahrzeichen der Stadt Hamm als schutzbedürftige Anlage einzustufen. Damit prägen diese städtebaulichen Elemente diesen Bereich der Innenstadt in besonderer Weise. Gerade weil diese Stadtstrukturen zu den Wenigen gehören, die noch aus der Vorkriegszeit stammen – ein Großteil der historischen Bausubstanz im Stadtzentrum wurde im

Krieg zerstört – muss ihnen eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Daher ist eine Ansiedlung von Nutzungen im Umfeld des Platzes, die diesen Bereich städtebaulich beeinträchtigen können, zwingend zu verhindern.

Im Plangebiet selbst sind keine Vergnügungsstätten angesiedelt. Südlich, direkt angrenzend an den Marktplatz, befindet sich jedoch mit einer Spielhalle eine Vergnügungsstätte im direkten Einwirkungsbereich des Plangebiets. Zudem sind mit jeweils einer weiteren Spielhalle an der Südstraße sowie an der Martin-Luther-Straße weitere Vergnügungsstätten im näheren Umfeld des Plangebiets vorzufinden.

Aus diesen Gründen kann bereits von einer Agglomeration von Vergnügungsstätten im Einwirkungsbereich des Plangebiets ausgegangen werden. Bei weiteren Ansiedlungen von Vergnügungsstätten im Plangebiet – auch im Zusammenspiel mit Erotik-Fachmärkten und sonstigen Wettvermittlungsstellen – würde die Gefahr eines "Trading-Down Effekts" weiter ansteigen.

In den letzten Jahren ist eine gestiegene Fluktuation der Einzelhandels- und Gastronomielokale direkt angrenzend an den Marktplatz zu verzeichnen. Insbesondere die Abnahme von Einzelhandelsnutzungen und der mehrfache Leerstand eines Ladenlokals sind erste Hinweise auf einen Qualitätsverlust und eine Instabilität der vorhandenen Strukturen. Dadurch ist in diesem Bereich eine latente Gefährdung für einen Abwärtstrend anzunehmen.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass das Kanalquartier eines der zentralen Leitprojekte im Zuge der vorgesehenen Innenstadtentwicklung in den kommenden Jahren darstellt. Bei der geplanten Achsenbildung von Innenstadt zum Kanalquartier stellt der Marktplatz den prägnanten Achsenbeginn dar. Voraussetzung für eine funktionierende Achsenbildung ist die Sicherung und mögliche Steigerung der Attraktivität des Marktplatzes sowie seines Umfeldes.

5. Vorhandene Planung

5.1 Übergeordnete Planungen

Der wirksame Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund westlicher Teil - weist die Fläche des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus (s. Abb. 2).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm von 2008 stellt das Plangebiet als Teil des Zentralen Versorgungsbereiches „City“ mit der Gebietsausweisung Kerngebiet (MK) dar (s. Abb. 3).



Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan

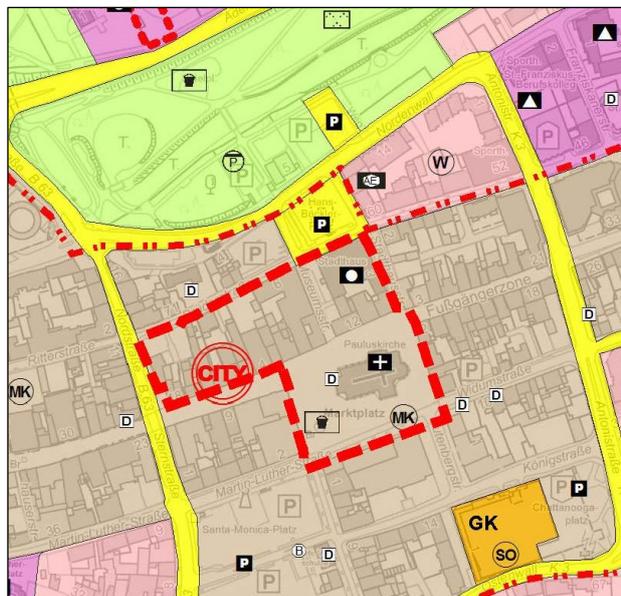


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

5.2 Verbindliche Bauleitplanung

Schon in den 1980er Jahren hatte der Rat die Aufstellung des Bebauungsplanes 01.073 beschlossen, der u. a. auch das aktuelle Plangebiet umfasste (Vorlage Nr. 2782). Bereits damals war die Ansiedlung von Spielhallen und Sexshops Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes – wie auch für diverse andere Bebauungsplanverfahren in der Innenstadt – mit dem Zweck, mögliche negative Milieuveränderungen zu verhindern. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 01.073 wurde jedoch nicht abgeschlossen. In anderen Bereichen der zentralen Innenstadt wurden hingegen Nutzungsbeschränkungen für Vergnügungsstätten durchgesetzt.

Zwischenzeitlich wurden Teilflächen des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01.073 vom Bebauungsplan Nr. 01.083 überplant, der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Spielhallen beinhaltet. Diese liegen jedoch außerhalb des aktuellen Plangebiets.

Nach der Ausarbeitung des Steuerungskonzeptes "Vergnügungsstätten" (s. Kap. 5.3 *Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten*) hat der Rat der Stadt im Jahr 2010 darüber hinaus beschlossen, für einen weiträumigen Bereich der Innenstadt den Bebauungsplanes Nr. 01.133 aufzustellen (Vorlage Nr. 0329/10). Damit sollten die Zielsetzungen des Konzeptes planungsrechtlich umgesetzt und Vergnügungsstätten im Stadtzentrum nach den Empfehlungen des Steuerungskonzeptes abschließend flächendeckend gesteuert werden. In den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sollte auch der aktuelle Planbereich einbezogen werden.

Im Nachgang zum vorstehenden Aufstellungsbeschluss hat man sich mit dem komplexen planungsrechtlichen Sachverhalt intensiv auseinandergesetzt. Dabei kam die Verwaltung zu dem Schluss, dass sich eine flächendeckende Steuerung für das Gebiet mit planungsrechtlich unterschiedlich zu bewertenden Bereichen nicht empfiehlt. So umfasste der angedachte Geltungsbereich sowohl unbeplante Innenbereiche nach § 34 BauGB als auch Bereiche mit rechtskräftigen Bebauungsplänen, deren festgesetzte Regelungsinhalte unterschiedliche Aussagen bzgl. der Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten enthalten. Insbesondere aus Gründen der Rechtssicherheit ist es daher eher geboten, auf aktuelle, kleinräumige Entwicklungen – wie auch in diesem Fall – mit gezielt abgestimmten planungsrechtlich eigenständigen Verfahren zu reagieren.

Für den hier betrachteten Geltungsbereich existiert demnach bis heute kein rechtskräftiger Bebauungsplan, der die Steuerung von Vergnügungsstätten planungsrechtlich regelt. Im Plangebiet besteht jedoch Planungsrecht in Form von Fluchtlinienplänen, die als einfache Bebauungspläne fortgelten und hier ausschließlich Straßen- und Baufluchtlinien festsetzen. Diese werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01.153 nicht berührt. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demzufolge sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Plangebiet kann aufgrund seines Nutzungsspektrums als Kerngebiet (MK) eingestuft werden. Vergnügungsstätten (auch kerngebietstypische), sonstige Wettvermittlungsstellen und Erotik-Fachmärkte sind hiernach gem. § 7 BauNVO allgemein zulässig.

5.3 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Ausgelöst durch den steigenden Ansiedlungsdruck insbesondere von Spielhallen sowie der damit einhergehenden Gefahr einer negativen städtebaulichen Entwicklung wurde, wie bereits erwähnt, vor rund 10 Jahren das Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten erarbeitet. Das Ergebnis des Konzeptes hat der Rat der Stadt Hamm am 18.05.2010 zur Kenntnis genommen und gleichzeitig beschlossen, die im Konzept vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen als Leitlinien in der weiteren Steuerung von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet anzuwenden.

In der Untersuchung werden prioritär die räumlichen Bereiche der Stadt behandelt, in denen der Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten hoch und der Regelungsbedarf entsprechend ausgeprägt ist. Aufgrund der Standortfaktoren sind neben ausgewählten Misch- und Gewerbegebieten insbesondere die Innenstadt und die Stadtteilzentren – demnach die Versorgungsschwerpunkte – davon betroffen.

Neben den Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) können Erotik-Fachmärkte und sonstige Wettvermittlungsstellen ebenfalls negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen. Daher werden auch diese Einrichtungen im Konzept betrachtet.

Im Steuerungskonzept wird für die Innenstadt nachstehender Grundsatz aufgestellt: "Im Stadtzentrum sollen künftig nur noch Spielhallen, Wettbüros und Erotik-Fachmärkte zugelassen werden, wenn negative städtebauliche Auswirkungen über die Häufung und Konzentrationswirkung ausgeschlossen sind. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind grundsätzlich nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Insbesondere die „Ballung“ von Vergnügungsstätten ggf. im Zusammenspiel mit Einzelhandel aus dem Niedrigpreis-Segment kann dazu führen, dass ein Gebiet weiter negativ in Bewegung gebracht wird. Dies ist grundsätzlich zu verhindern."

Für die Innenstadt wird im Weiteren eine klare Reglementierung von Vergnügungsstätten empfohlen, um einen Verdrängungsprozess des traditionellen Einzelhandels, der sich ohnehin in einer wirtschaftlich schwierigen Situation befindet, zu verhindern. Zudem sollen auch nutzungsempfindliche Bereiche, wie beispielsweise Wohnnutzungen, kirchliche Anlagen oder Schulen, vor der negativen Strahlkraft von Vergnügungsstätten geschützt werden.

Ein kompletter Ausschluss von Vergnügungsstätten ist gleichwohl nicht zielführend. So werden Siedlungsbereiche definiert, in denen Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) keine oder nur unwesentliche städtebauliche Auswirkungen auf das Umfeld erwarten lassen. Die Weststraße einschließlich des Marktplatzes ist für Betreiber von Vergnügungsstätten sehr attraktiv, sodass hier Ansiedlungspotentiale nicht gänzlich ausgeschlossen werden sollten. Damit die Einzelhandelsauflagen nicht unterbrochen werden, ist die Zulässigkeit jedoch auf die Ober- und Kellergeschosse zu begrenzen. Zudem soll mit der Zurückstufung auf die ausnahmsweise Zulässigkeit eine Agglomeration von mehreren Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Als Vermutungsregel für eine negative Wirkung einer Häufung wird ein Abstand von 100 m zur nächsten Vergnügungsstätte angenommen (s. Abb. 4).

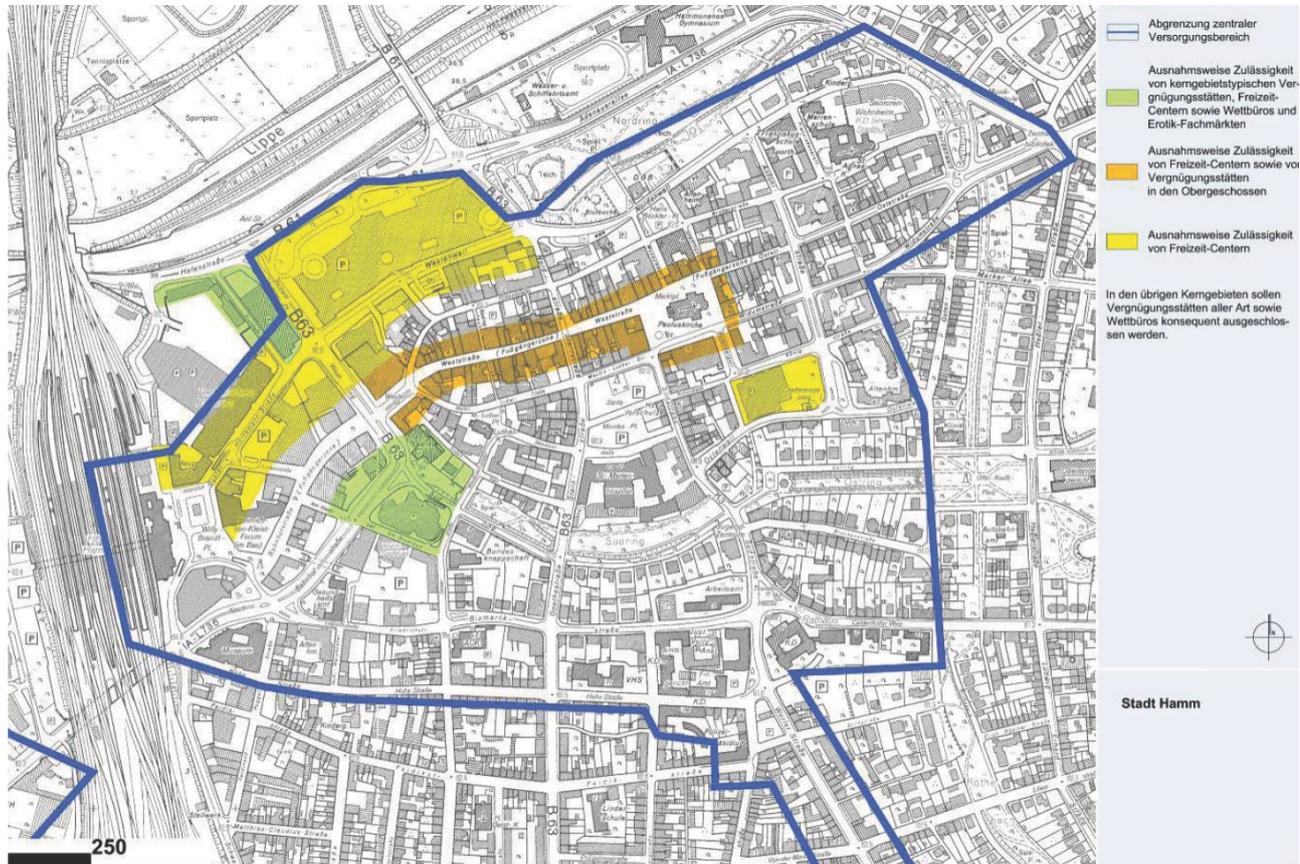


Abb. 4: Entwicklungskonzept Hamm Innenstadt (Quelle: DGK 5 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.153 - Vergnügungsstättensteuerung Marktplatz / Weststraße - sollen die Zielsetzungen des Konzeptes in diesem Teil der Innenstadt planungsrechtlich umgesetzt werden.

5.4 Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2010 wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm aufgrund geänderter Rahmenbedingungen – insbesondere die höhere Bedeutung der Abgrenzung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche – aktualisiert und fortgeschrieben. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf eine verstärkte Konzentration des Einzelhandels auf zukunftsfähige Versorgungsschwerpunkte sowie deren qualitative Aufwertung gelegt worden.

Der Stadtbezirk Hamm-Mitte nimmt als Einzelhandelsstandort die bedeutendste Rolle innerhalb der Gesamtstadt ein. Neben Kultur-, Verwaltungs- und Infrastruktureinrichtungen konzentrieren sich im Hauptzentrum Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Dabei dominieren in der Innenstadt zentrenrelevante Sortimente.

Die Einkaufslagen im zentralen Versorgungsbereich können entsprechend ihrer Passantenfrequenz und ihrem Geschäftsbesatz klassifiziert werden. Das hier betrachtete Gebiet ist demnach, wie bereits erwähnt, Teil des zentralen Versorgungsbereichs. In diesem Bereich ist die Weststraße (Bereich zwischen B 63 und Pauluskirche) als sog. B-Lage einzustufen, der Marktplatz und die Nordstraße als C-Lage (s. Abb. 5).

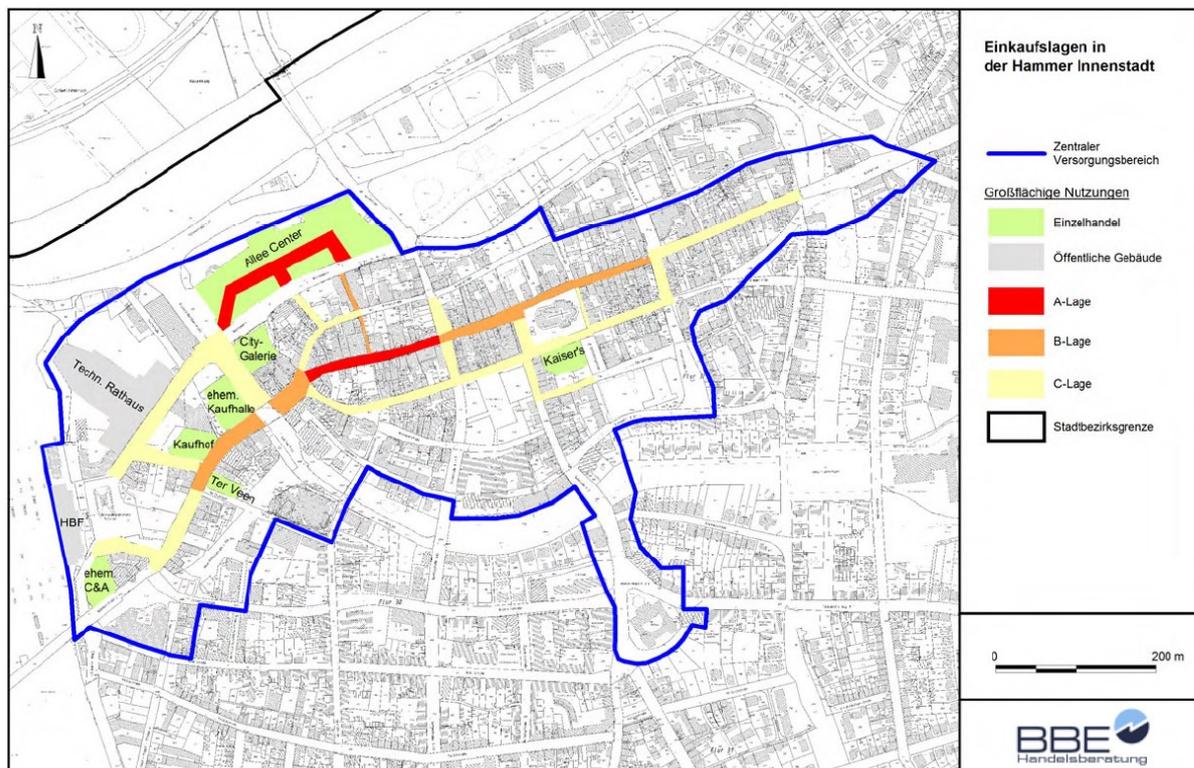


Abb. 5: Klassifizierung der Einzelhandelslagen in der City Hamm nach Einzelhandelskonzept 2010

Obwohl dieser Abschnitt der Weststraße demnach nicht zur A-Lage gehört, wird der gesamte Bereich der Weststraße zwischen Westentor und Marktplatz als die leistungsfähigste Einzelhandelslage in Hamm mit einem attraktiven und vielseitigen Branchenmix angesehen. Eine besondere Stellung nimmt dieser Bereich vor allem auch aufgrund des Wochenmarktes ein, der 3-mal wöchentlich auf dem Marktplatz stattfindet. Zu den Öffnungszeiten ist in diesem Bereich ein deutlich erhöhtes Passantenaufkommen zu verzeichnen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Bebauungspläne, die nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB aufgestellt werden, dienen, wie erläutert, dem Erhalt oder der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie der Verhinderung städtebaulicher Beeinträchtigungen durch Vergnügungsstätten von Wohnnutzungen, schutzbedürftigen Anlagen oder der städtebaulichen Funktion eines Gebiets.

Sowohl aus dem Einzelhandelskonzept als auch dem Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten kann das Leitziel abgeleitet werden, den zentralen Versorgungsbereich 'City' zu erhalten und zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.153 dient der planungsrechtlichen Umsetzung dieser informellen Konzepte im Plangebiet. Hauptziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es daher, den zentralen Versorgungsbereich zu sichern. Dazu werden mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans einzelne Nutzungen im Plangebiet eingeschränkt, um Beeinträchtigungen des Versorgungsbereichs zu verhindern, die zu einem Abwärtstrend des Quartiers führen können. Wie beschrieben, nimmt das Plangebiet mit seiner Lage in der Innenstadt von Hamm eine wichtige Einzelhandelsfunktion mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten ein.

Unterstützendes Ziel, das ebenfalls zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs beiträgt, ist die Verhinderung von negativen städtebaulichen Auswirkungen durch Vergnügungsstätten. Geschützt werden sollen die städtebauliche Funktion dieses Innenstadtbereiches als Teil des zentralen Versorgungsbereichs, die Anlage der Kirche sowie die Wohnnutzung.

Die unter § 9 Abs. 2a BauGB als auch § 9 Abs. 2b BauGB bestimmten städtebaulichen Ziele werden demnach mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt. Im Sinne der Gesetzgebung kann auf dieser Grundlage ausschließlich die Zulässigkeit bestimmter Arten von baulichen Nutzungen gesteuert werden. Über textliche Festsetzungen ist es damit möglich, die nach § 34 Abs. 1 u. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen einzuschränken.

Weitere städtebauliche Regelungsinhalte, die über den Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2a und 2b BauGB hinausgehen, sind hier nicht gegeben. Das bedeutet, dass keine Festsetzungen z. B. von Baugebieten oder zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01.153 konzentrieren sich allein auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Erotik-Fachmärkten und sonstigen Wettvermittlungsstellen.

Festsetzungsgefüge

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit einzelner Nutzungen können gem. § 9 Abs. 2a und 2b BauGB für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Für die Steuerung der Vergnügungsstätten sowie Erotik-Fachmärkten und sonstigen Wettvermittlungsstellen wird davon Gebrauch gemacht, um die Übernahme der Leitlinien aus dem Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten zu ermöglichen. Dadurch entsteht eine planungsrechtliche Dreiteilung des Geltungsbereichs, in denen unterschiedliche Einschränkungen der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen festgesetzt werden. Die Bereiche sind jeweils mit einer Indexzahl in der zeichnerischen Darstellung gekennzeichnet.

Im Sinne des § 9 Abs. 2a und 2b BauGB werden für das Plangebiet nachstehende textliche Festsetzung getroffen:

1. In dem mit dem Index 1 gekennzeichneten Teil des räumlichen Geltungsbereichs sind gem. § 9 (2b) BauGB

- Vergnügungsstätten i. S. der §§ 4a (3) Nr. 2 und 7 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- Spielhallen (mit Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit) ausnahmsweise ab dem ersten Obergeschoss sowie im Kellergeschoss, somit nicht in den Erdgeschossen, zulässig.
- Freizeit-Center (Definition s. u.) ausnahmsweise zulässig.

2. In dem mit dem Index 1 gekennzeichneten Teil des räumlichen Geltungsbereichs sind gem. § 9 (2a) BauGB

- Erotik-Fachmärkte ausnahmsweise zulässig.
- sonstige Wettvermittlungsstellen nicht zulässig.

3. In dem mit dem Index 2 gekennzeichneten Teil des räumlichen Geltungsbereichs sind gem. § 9 (2b) BauGB

- Vergnügungsstätten i. S. der §§ 4a (3) Nr. 2 und 7 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- Freizeit-Center (Definition s. u.) ausnahmsweise zulässig.

4. In dem mit dem Index 2 gekennzeichneten Teil des räumlichen Geltungsbereichs sind gem. § 9 (2a) BauGB Erotik-Fachmärkte und sonstige Wettvermittlungsstellen nicht zulässig.

5. In dem mit dem Index 3 gekennzeichneten Teil des räumlichen Geltungsbereichs sind gem. § 9 (2b) BauGB Vergnügungsstätten jeglicher Art i. S. der §§ 4a (3) Nr. 2 und 7 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

6. In dem mit dem Index 3 gekennzeichneten Teil des räumlichen Geltungsbereichs sind gem. § 9 (2a) BauGB Erotik-Fachmärkte und sonstige Wettvermittlungsstellen nicht zulässig.

Alle anderen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB werden nicht berührt.

In der Aufteilung des Geltungsbereichs spiegeln sich auch die verschiedenen Nutzungen und Funktionen des Plangebiets wider. Der westliche Teilbereich der Weststraße mit seiner Hauptfunktion als Einkaufsstraße ist mit dem Index 1 gekennzeichnet. In der Erdgeschosszone ist hier ein Mix aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Gastronomieangeboten zu finden. Der Bereich mit dem Index 2 wird von der Pauluskirche und dem umliegenden Marktplatz geprägt. Im angrenzenden Bereich der Weststraße sind Einzelhandel und gastronomische Angebote vorzufinden. Index 3 kennzeichnet den Bereich der Brüderstraße, in dem größtenteils Wohnfunktion vorherrscht.

In allen drei Bereichen werden Vergnügungsstätten zunächst generell ausgeschlossen. Es werden jedoch für einige Arten von Vergnügungsstätten spezielle – auf die jeweilige Eigenart des Bereichs abgestimmte – Ausnahmen von diesem strikten Ansiedlungsverbot definiert. Auch die Zulässigkeit von Erotik-Fachmärkten wird aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet unterschiedlich stark eingeschränkt.

Wie in Kapitel 5.3 beschrieben, werden im Steuerungskonzept "Vergnügungsstätten" Siedlungsbereiche definiert, in denen ein besonderer Ansiedlungsdruck von Spielhallen anzunehmen ist und in denen durch einzelne Einrichtungen keine oder nur unwesentliche städtebauliche Beeinträchtigungen auf das Umfeld zu erwarten sind. Für den hier betrachteten Bereich wird die Bebauung an der Weststraße (Index 1 und 2) als eine solche Lage identifiziert.

In dem mit dem Index 1 gekennzeichneten Bereich wird der Empfehlung des Konzeptes gefolgt, Spielhallen in den Ober- sowie Kellergeschossen ausnahmsweise zuzulassen. Durch die Unzulässigkeit von Spielhallen in den Erdgeschossen wird sichergestellt, dass die relevanten Auflagen für den Einzelhandel nicht unterbrochen werden.

In dem Bereich, der mit dem Index 2 gekennzeichnet ist, werden von den Leitlinien des Konzeptes abweichende Festsetzungen getroffen. Wie bereits beschrieben, ist aufgrund der häufigen Leerstände direkt angrenzend an den Marktplatz in den letzten Jahren eine gestiegene Instabilität der vorhandenen Strukturen erkennbar. Aus diesem Grund ergibt sich eine veränderte Ausgangssituation für diesen Bereich der Innenstadt.

Zudem ist bei der Aufstellung des Bauleitplanes die im Juni 2015 beschlossene Städtebauliche Rahmenplanung Innenstadt 2030 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 als weiteres informelles Konzept zu berücksichtigen. Zur Umsetzung des Konzeptes werden zahlreiche Maßnahmen zur Aufwertung der städtebaulichen Gesamtsituation der Innenstadt angestrebt. Umfangreiche Mittel aus dem

kommunalen Haushalt und Fördermittel des Bundes und Landes werden investiert, um die Lebensqualität und die wirtschaftliche Entfaltung sicherzustellen. Dabei zielt die Fördersystematik des Programms auch auf die Mobilisierung privater Investitionen ab.

Für den Bereich am Marktplatz ist insbesondere das Projekt "Wegeverbindung Markt - Kanalufer" zu berücksichtigen. Dieses ist Teil des Leitprojektes "Stadt ans Wasser", welches eines der wichtigsten Leitprojekte in der Umsetzung der Ziele aus der „Perspektive Innenstadt 2030“ darstellt. Dabei soll eine freiräumliche Verbindung zwischen "Kanalkante" und Marktplatz hergestellt werden, indem eine räumliche und gestalterische Anbindung über die Museumsstraße für Fußgänger und Radfahrer geschaffen wird. Damit gehen erhebliche Investitionen einher, die auch einen Anreiz für weiteres privates Engagement bieten.

Im Bereich des Marktplatzes verbietet sich vor diesem Hintergrund - abweichend von den Handlungsleitlinien des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten - auch eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen in den Ober- und Kellergeschossen. Daher werden in dem mit dem Index 2 gekennzeichneten Bereich Spielhallen in allen Geschossen ausgeschlossen.

Freizeit-Center bilden einen besonderen Spielhallentypus, da sie häufig – im Gegensatz zu Spielhallen mit Geldspielautomaten – offen zum Straßen- oder Platzraum gestaltet sind und damit eine höhere Standortverträglichkeit aufweisen. Mit ihrem Café-Bistro-Charakter, und Angeboten wie Billard, Darts, Unterhaltungsspielautomaten, Großleinwand und Internetplätzen können sie als "positiver" Typ von Vergnügungsstätten bezeichnet werden, der sogar belebend auf den öffentlichen Raum wirken kann. Demnach sind für diese Art von Vergnügungsstätten andere Zulässigkeitsvoraussetzungen festzusetzen. Im Bebauungsplangebiet werden zu Freizeit-Centern nur Einrichtungen gezählt, die keine Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit anbieten. In den Bereichen mit dem Index 1 und 2 werden aufgrund der Bedeutung des Bereichs für den Einzelhandel Freizeit-Center auf die ausnahmsweise Zulässigkeit zurückgestuft. Im Bereich mit dem Index 3 werden auch Freizeit-Center zum Schutz der Wohnfunktion ausgeschlossen.

Wettvermittlungsstellen sind dann als Vergnügungsstätte einzuordnen, wenn die Räumlichkeiten Gelegenheit des längeren Aufenthalts bieten, u.a. eine Möglichkeit besteht, die Wettangebote bzw. -ereignisse beispielsweise über Bildschirme live mit zu verfolgen. Andere Wettvermittlungsstellen werden damit von den genannten Zulässigkeitseinschränkungen für Vergnügungsstätten nicht berührt. Sonstige Wettvermittlungsstellen unter die gem. §§ 20-23 Glücksspielverordnung NRW alle Wettvermittlungsstellen zu zählen sind, die Sportwetten als Hauptgeschäft vermitteln, werden im Rahmen der zu treffenden Festsetzungen ebenfalls eingeschränkt.

Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten stammt, wie beschrieben, aus dem Jahr 2010. In den Leitlinien wird aufgrund der damals vergleichbaren städtebaulichen Auswirkungen von Wettbüros, wozu die hier beschriebenen sonstigen Wettvermittlungsstellen zählen, empfohlen, diese in gleicher Weise wie Spielhallen einzuschränken. Nachfolgend wurden jedoch mit der Änderung der Glücksspielverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 08.03.2013 konkrete Regelungen für die Vermittlungsstellen für Sportwetten getroffen. Gemäß § 20 Abs. 3 dieser Verordnung ist eine Wettvermittlungsstelle gut einsehbar zu gestalten und das Anbringen von Sichtschutz verboten.

Aufgrund der gewerberechtlich geforderten Einsehbarkeit ist eine Ansiedlung von Wettvermittlungsstellen außerhalb der Erdgeschosszonen nicht möglich, was einer Festsetzung nach der Empfehlung des Steuerungskonzeptes widerspricht, die Zulässigkeit auf die Ober- und Kellergeschosse zu beschränken. Aus diesem Grund sind hier abweichende Regelungen zu treffen.

Wettvermittlungsstellen können jedoch vor dem Hintergrund der generell in den letzten Jahren immer instabiler werdenden Situation des traditionellen Einzelhandels einen Verdrängungsprozess aus dem zentralen Versorgungsbereich auslösen. Durch den Bedeutungsgewinn des Einzelhandels und der dadurch ausgelösten Unbestimmtheit der weiteren Einzelhandelsentwicklung in den Zentren wird diese Gefahr zunehmend größer. Die Ansiedlung von Wettvermittlungsstellen in den Erdgeschosszonen und damit in den Auflagen des Einzelhandels ist dabei als weiterer Einflussfaktor zu sehen, der die Erreichung des Ziels, den zentralen Versorgungsbereich zu

erhalten, zusätzlich erschwert. Diese besonderen städtebaulichen Gründe machen es erforderlich, Wettvermittlungsstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuschließen.

Durch die Ansiedlung von Erotik-Fachmärkten bzw. Sexshops, kann es – insbesondere im Zusammenspiel mit Vergnügungsstätten und sonstigen Wettvermittlungsstellen – zu einer Niveauabsenkung und Verlust der Lagequalität eines Gebiets kommen. Aufgrund der vorhandenen Spielhallen ist es zur Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans geboten, die allgemeine Zulässigkeit dieser Einrichtungen nach § 34 BauGB einzuschränken. Im westlicheren Abschnitt der Weststraße (Index 1) ist die Einzelhandelssituation als weitgehend stabil einzuschätzen. Auch aus Gründen der zunehmenden gesellschaftlichen Akzeptanz der Erotik-Branche sollen hier Erotik-Fachmärkte ausnahmsweise zugelassen werden. Es ist davon auszugehen, dass einzelne Betriebe in diesem Bereich keinen Abwärtstrend hervorrufen. Im Bereich mit dem Index 2 werden Erotik-Fachmärkte hingegen für unzulässig erklärt. Aufgrund der oben genannten instabilen Situation, soll dadurch dem drohenden Trading-Down-Effekt entgegengewirkt werden. In dem mit dem Index 3 gekennzeichneten Bereich werden Erotik-Fachmärkte ausgeschlossen, da hier Wohnnutzung prägend ist.

Um die Häufung von Einrichtungen zu verhindern, durch die ein Bereich negativ in Bewegung gebracht werden kann, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit der verschiedenen Arten von Vergnügungsstätten und Erotik-Fachmärkten an eine Bedingung geknüpft. Voraussetzung für die Zulassung ist, dass sich im selben Gebäude, im gleichen Straßenzug in mittelbarer und unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens nicht bereits eine Vergnügungsstätte, ein Erotik-Fachmarkt oder eine sonstige Wettvermittlungsstelle befindet oder die städtebauliche Zielsetzung durch eine Ansiedlung einer solchen Einrichtung für diesen Bereich erschwert wird. Wie auch im Steuerungskonzept empfohlen, wird zunächst davon ausgegangen, dass ein neues Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen über das Zusammenwirken der Angebote auslösen wird, wenn sich innerhalb eines Radius von 100 m keine Vergnügungsstätte, kein Erotik-Fachmarkt oder keine sonstige Wettvermittlungsstelle befindet. Wird dieser 100 m Radius unterschritten, ist eine Einzelfallprüfung anhand der konkreten Situation vor Ort vorzunehmen.

7. Auswirkungen der Planung

Bisher waren Vergnügungsstätten wie Spielhallen sowie Erotik-Fachmärkte und sonstige Wettvermittlungsstellen, wie bereits erwähnt, uneingeschränkt zulässig, da das Plangebiet nach § 34 BauGB in seinem Gebietscharakter als Kerngebiet einzustufen ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen der Grundstücke in unterschiedlichem Maße in den einzelnen Teilbereichen eingeschränkt.

Gemäß § 42 Abs. 1 BauGB können bei einer Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks Entschädigungsansprüche entstehen, wenn sich dadurch eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks ergibt. Dabei muss zwischen einer Entschädigung für eine zulässige (aber nicht ausgeübte) Nutzung und einer Entschädigung für eine tatsächlich ausgeübte Nutzung unterschieden werden.

Ein Entschädigungsanspruch für eine zulässige Nutzung kann gem. § 42 Abs. 2 BauGB nur geltend gemacht werden, wenn die Zulässigkeit innerhalb einer Frist von 7 Jahren geändert wird. Die aus § 34 BauGB abgeleitete Zulässigkeit der Nutzungen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans besteht bereits seit vielen Jahrzehnten, sodass die "Nutzbarkeitsgewährleistungspflicht" bei Inkrafttreten des Bebauungsplans abgelaufen ist.

Ohnehin ist nicht von einer wesentlichen Wertminderung auszugehen, da die geplante Einschränkung der Zulassung von Vergnügungsstätten, Erotik-Fachmärkten und sonstigen Wettvermittlungsstellen lediglich einen geringen Teil der zulässigen Bausteine im betroffenen Gebiet nach § 34 BauGB betrifft. Alle anderen Nutzungsbausteine sind von dieser Regelung nicht berührt, sodass die für das Plangebiet wesentlichen Arten der baulichen Nutzungen nach § 7 BauNVO weiterhin ausgeübt werden können. Ein spürbarer Eingriff in die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücksfläche und damit eine Erschwerung der Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit der betroffenen Flächen wird hierdurch nicht erkannt. Damit ist ein Entschädigungsanspruch

gegenüber Eigentümern, die keine der genannten Einrichtungen auf ihrem Grundstück betreiben, ausgeschlossen.

Ein Entschädigungsanspruch für eine tatsächlich ausgeübte Nutzung besteht nicht, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Vergnügungsstätte, kein Erotik-Fachmarkt und keine sonstige Wettvermittlungsstelle ansässig sind.

Hamm, 23.03.2020

gez. Andreas Mentz
Stadtbaurat

gez. Muhle
Ltd. städt. Baudirektor