

Begründung

Bebauungsplan Lünen Nr. 207 „Vergnügungsstätten Waltroper Straße/ Königsheide“

1. Planungsanlass

Nachdem es im Hinblick auf die Spielhallenentwicklung seit den 1990er Jahren in Lünen kaum eine nennenswerte Entwicklung mehr gab, sind in den letzten zwei Jahren wieder verstärkt Anfragen erfolgt, obwohl Lünen bei der Anzahl der vorhandenen Geldspielgeräte bereits über dem Landesdurchschnitt liegt. Die Anfragen beziehen sich auf Nutzungsänderungen bestehender, oft leerstehender Ladenlokale für „kleine“ Spielhallen mit nur einer Konzession (max. 12 Geldspielgeräte). Gleichzeitig besteht aber auch Interesse an der Errichtung neuer Immobilien, um Mehrfachspielhallen (Entertainment Center) mit mehreren Konzessionen zu betreiben. Dabei ist festzustellen, dass Standorte auch an den Ortseinfallstraßen oder in Gewerbegebieten nachgefragt sind. In Brambauer wurden vorrangig Folgenutzungen in leerstehenden Ladenlokalen, in Form von Wettbüros, einzelnen Spielhallen oder Entertainment Centern nachgefragt. Bei einer Häufung solcher Nutzungen können negative Entwicklungen eintreten, durch die das Qualitätsniveau in einzelnen Bereichen sinkt und die Ansiedlung attraktiver Geschäfte beeinträchtigt wird. Unter Umständen kann dies zur Verdrängung traditioneller Einzelhandels- und Gewerbebetriebe führen und somit erhebliche städtebauliche Missstände bewirken. Bisherige Bemühungen und eingeleitete Maßnahmen zur Sicherung der Nahversorgung und Attraktivitätssteigerung könnten bei einer vermehrten Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros beeinträchtigt werden. Mit diesem Bebauungsplan sollen insbesondere die im Nahversorgungs- und Vergnügungsstättenkonzept formulierten Ziele umgesetzt werden. Beide Konzepte wurden als städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB erarbeitet, um diesbezüglich eine ganzheitliche Steuerung im Stadtgebiet zu ermöglichen.

1.1 Nahversorgungskonzept

Seit 2005 ist die Verwaltung damit beschäftigt, zur Fortschreibung und Konkretisierung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes, einen Masterplan Einzelhandel aufzustellen. Der Masterplan mit den Bausteinen „Innenstadt“, „Nahversorgung“ und „Fachmärkte“ verfolgt das Ziel, den Einzelhandel stadt- und regionalverträglich zu gestalten. Mit den ersten beiden Bausteinen wurden bereits Ziele und Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und zur Sicherung der Nahversorgung entwickelt. In einem dritten Baustein wurden Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung von Fachmarktstandorten formuliert. Der Masterplan Einzelhandel soll u. a. die Attraktivität der Stadtteilzentren und der zentralen Versorgungsbereiche steigern, vermutete Kaufkraftabflüsse zurückgewinnen, Planungssicherheit für die Stadt und potenzielle Investoren bieten und die Stadt der kurzen Wege (verbrauchernah) sichern. Gleichzeitig sollen zentrenschädliche Fehlentwicklungen verhindert werden.

Die erste Überarbeitung des Nahversorgungskonzeptes wurde 2010 vom Rat der Stadt Lünen beschlossen. Durch eine aktive und konstruktive Ansiedlungspolitik konnte die Nahversorgung in Lünen verbessert und ansiedlungs- und verlagerungswilligen Betrieben geeignete Standorte für marktgängige, moderne Betriebe angeboten werden.

1.2 Vergnügungsstättenkonzept

Um den vermehrten Anfragen nach Spielhallen und Wettbüros in der jüngeren Vergangenheit begegnen zu können, ist eine Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet erforderlich. Zu diesem Zweck wurde ein Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB zu erarbeitet, das am 7.7.2011 vom Rat der Stadt Lünen beschlossen wurde.

In diesem Konzept wurden nach einer Bestandsaufnahme die Bereiche herausgearbeitet, in denen sich bei der Neuansiedlung weiterer Vergnügungsstätten negative städtebauliche Entwicklungen ergeben können. Anhaltspunkte dafür können sich ergeben, wenn:

- bereits mehrere Vergnügungsstätten in räumlicher Nähe vorhanden sind oder durch eine neue Zulassung eine Agglomeration entsteht,
- in einem Gebiet mit niedrigem Niveau (schlechte Bausubstanz, Leerstand, Billigläden) durch die Zulassung einer neuen Vergnügungsstätte eine Verfestigung der Situation eintritt,
- in Nahversorgungsbereichen eine Verdrängung oder Verschlechterung der Nahversorgungssituation zu befürchten ist oder
- in Gewerbe- und Industriegebieten ein Verdrängungsprozess zu Lasten „normaler“ Gewerbebetriebe oder eine Niveauverschlechterung zu erwarten ist,
- aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (Baudenkmal, Gestaltungssatzung, Sichtbeziehungen etc.) ein Missstand entstehen kann.

Um solche Entwicklungen zu vermeiden, ergeben sich für die Stadt Lünen folgende grundsätzliche Ziele:

- Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros und bordellähnlichen Betrieben in Wohn- und Mischgebieten, in denen die Wohnnutzung überwiegt.
- Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros und bordellähnlichen Betrieben in den für die Nahversorgung wichtigen Bereichen in den Stadtteil- und Nahbereichszentren.
- Ausschluss bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und bordellähnlichen Betrieben in einzelnen Gewerbe- und Industriegebieten.
- Ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten in den Teilen eines Mischgebietes, die überwiegend gewerblich geprägt sind.
- Ausnahmsweise Zulässigkeit einzelner Arten von Vergnügungsstätten im Kerngebiet.

Vordringlicher Handlungsbedarf wird derzeit in den Bereichen gesehen, wo heute schon eine Häufung von Vergnügungsstätten innerhalb der o. g. Gebiete gegeben ist. Aufgrund der bereits vorhandenen Vergnügungsstätten und der Leerstände wird in Lünen Brambauer vorrangig an der Waltroper Straße und im westlichen Bereich der Straße Königsheide Handlungsbedarf gesehen.

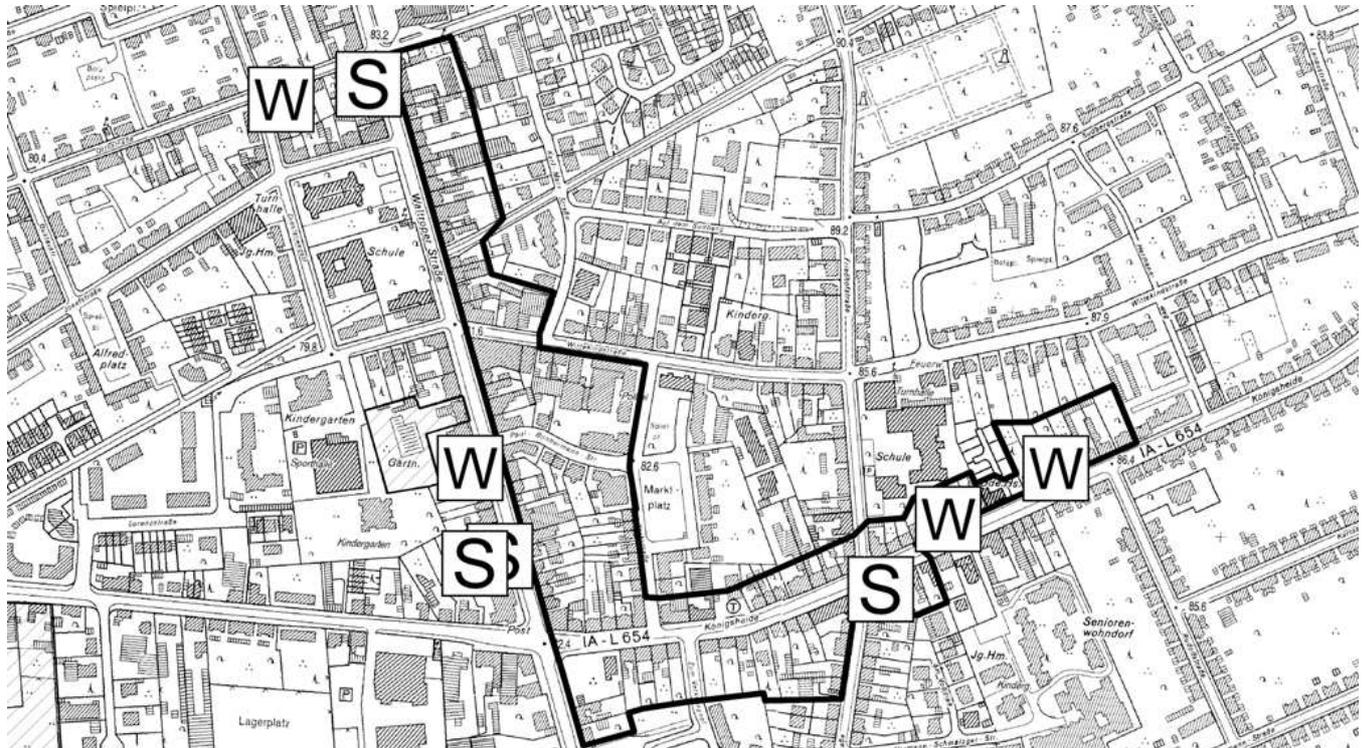
Der Stadtteil Brambauer ist der größte Stadtteil Lünens und liegt als geschlossener Siedlungsschwerpunkt ca. 5 km westlich der Lüner Innenstadt. Das Nebenzentrum stellt ein eigenständig funktionierendes Stadtteilzentrum dar, das, über die Nahversorgung hinaus, teilweise über mittelzentrale Versorgungsfunktionen verfügt. Der Stadtteilkern an der Waltroper Straße und im Kreuzungsbereich Waltroper-/ Mengeder Straße/ Königshöhe bietet eine relativ hohe Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit Lebensmittelschwerpunkt und ergänzendem „Non- Food“ Angebot. Die Hauptstraßen im Plangebiet sind im Wesentlichen durch eine 3-4 geschossige Straßenrandbebauung geprägt, wobei in den Erdgeschossen Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und soziale Einrichtungen überwiegen. In den Obergeschossen ist vorrangig Wohnnutzung vorhanden. Insgesamt ist die Nahversorgung ausreichend gesichert, die Gebäude entsprechen jedoch aufgrund der tlw. schlechten Bausubstanz oder den fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten oft nicht mehr den Anforderungen an einen zukunftsfähigen Einzelhandel. Das führt dazu, dass sich gerade bei Aufgabe von Eigentümergeführten Geschäften Leerstände (derzeit sieben Ladenlokale, Stand Juni 2011) ergeben, für die dann Folgenutzungen, wie Wettbüros, Spielhallen oder Internetcafes, angestrebt werden.

Innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend befinden sich derzeit vier Wettbüros und vier Spielhallen. Eine Spielhalle verfügt über 8 Geldspielgeräte, die anderen über je 12 Geräte, so dass zumindest drei Spielhallen nach derzeitiger Beurteilung als kerngebietstypisch einzustufen sind. (Erhebung im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes, Fortschreibung August 2011.)

Das Plangebiet kann als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO eingestuft werden. Nicht kerngebietstypische Spielhallen (max. 100 qm, max. 8 Geldspielgeräte) sind in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässig. In den eher durch Wohnnutzung geprägten Bereichen eines Mischgebietes sind sie ausnahmsweise zulässig. Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, so dass hier mittels eines Bebauungsplanes zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche steuernd eingegriffen werden kann.

4. Verfahren und Planungsmaßnahmen

Abgrenzung Plangebiet, W = Standort Wettbüro, S = Standort Spielhalle



Gemäß § 9 Absatz 2a BauGB kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Solche Festsetzungen können auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden erfolgen. Vorhandene hierauf bezogene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB sind zu berücksichtigen.

Da die Voraussetzungen (unbeplanter Innenbereich, städtebauliches Entwicklungskonzept) gegeben sind, soll der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Absatz 2a BauGB aufgestellt werden. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden nicht vorbereitet und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Insofern soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden, bei dem eine Umweltprüfung, die Angabe der verfügbaren umweltbezogener Informationen und die zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich sind.

Da im Plangebiet, die im Vergnügungsstättenkonzept aufgeführten Anhaltspunkte vorhanden sind, bei denen sich durch Neuansiedlung weiterer Vergnügungsstätten negative städtebauliche Entwicklungen ergeben können, sollen diesbezügliche Regelungen getroffen werden.

Zielsetzung im Plangebiet ist der Erhalt bzw. die Verbesserung der Nahversorgung. Da der Stadtteil teilweise auch mittelzentrale Versorgungsfunktionen übernimmt, muss die Attraktivität der Hauptgeschäftsstraßen insgesamt gesteigert werden. Bei einer Kombi-

nation von Billiganbietern, leerstehenden Ladenlokalen und den vorhandenen Vergnügungsstätten ist nicht zu erwarten, dass sich höherwertige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Bemühungen zur Qualitätssteigerung, wie der neu gestaltete Platz an der Waltroper Straße, werden konterkariert, wenn durch Mindernutzungen einzelner Ladenlokale die Auflage für die Passanten unterbrochen wird.

Es wird daher für das durch Mischnutzung geprägte, sowie für die Nahversorgung wichtige Plangebiet festgesetzt, dass Vergnügungsstätten gemäß §§ 4a Absatz 3 Nr. 2 und 7 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen sind. Zu den Vergnügungsstätten im planungsrechtlichen Sinne zählen Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken, Festhallen, Swingerclubs, Nachtlokale jeglicher Art, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Erotikgeschäfte werden dann hinzu gezählt, wenn z. B. in Videokabinen auch die Möglichkeit zum Konsum von Sexfilmen geboten wird. Da Vergnügungsstätten in der Regel gemein haben, dass sie der kommerziellen Freizeitgestaltung, dem geselligen Beisammensein und der Entspannung dienen, ist die Einordnung von Wettbüros umstritten, da bei reinen Wettannahmestellen vergleichbare Merkmale oft nicht gegeben sind.

Planungsrechtlicher Handlungsbedarf wird auch auf der Westseite der Waltroper Straße gesehen. Dieser Bereich wird jedoch durch bestehende Bebauungspläne abgedeckt, so dass er nicht in ein Verfahren gemäß § 9 Absatz 2a BauGB mit einbezogen werden kann.

5. Auswirkungen der Planung

Vorhandene Vergnügungsstätten werden durch die vorgesehene Festsetzung auf den „passiven Bestandsschutz“ festgesetzt. Dieser beruht auf dem Recht, eine rechtmäßig errichtete Anlage entsprechend ihrer ursprünglichen Genehmigung zu nutzen. Auf die Genehmigung von Folgemaßnahmen, wie bauliche Änderungen, Modernisierungsmaßnahmen oder Erhaltungsmaßnahmen, besteht kein Rechtsanspruch.

Gemäß § 42 BauGB kann ein Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Innerhalb des Plangebietes überwiegt eine gemischte Nutzung. Da nur die Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen werden soll, kann bei Neubauten oder Nutzungsänderungen das gesamte sonstige Spektrum der gemäß § 6 BauNVO (Mischgebiet) zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 34 BauGB weiterhin ausgeübt werden. Hinzu kommt, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur in den Gebietsteilen allgemein zulässig sind, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Da diese Voraussetzung im Plangebiet kaum gegeben ist, wäre ohnehin nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben. Insofern wird eine Wertminderung nicht erkannt.

Die vorhandenen Spielhallen, die mit 9 bzw. 12 Geldspielgeräten nach heutigen Maßstäben, die Größe für nichtkerngebietstypische Spielhallen überschreiten, erreichen durch die vorgesehene Planung eine Monopolstellung. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet und die Festsetzung bestehender Anlagen auf den passiven Bestandsschutz werden im Sinne einer Abwägung jedoch für zumutbar gehalten. Auch aufgrund der im Nahversorgungskonzept aufgezeigten Entwicklungsperspektiven ist der Ausschluss weiterer Vergnügungsstätten erforderlich. Das Interesse der ansässigen Bevölkerung an einer gut funktionierenden Nahversorgung und der Begrenzung der begonnenen negativen städtebaulichen Entwicklung ist hier höher zu bewerten als eine

mögliche maximale Gewinnerzielung einzelner Grundstücks- oder Immobilienbesitzer. Die Zurücksetzung der privaten Belange auf den passiven Bestandsschutz zur Sicherung des Allgemeinwohls, wird daher als nicht unverhältnismäßig angesehen.

Auch die mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten verbundene Unzulässigkeit von Diskotheken oder Festsälen wird nicht als Einschränkung gesehen, da derartige Nutzungen schon aufgrund zu erwartender Immissionsbelastungen in der vorhandenen Örtlichkeit kaum zu realisieren sind. Darüber hinaus sind kleinere Lokale, die auch (Tanz-) Veranstaltungen ermöglichen und nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätten fallen, weiterhin zulässig.

Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind zu beachten.

Da hier jedoch nur der Ausschluss einer bisher zulässigen Nutzung geplant ist, keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden und sich die zulässige Nutzung wie bisher auch am § 34 BauGB orientieren muss, ergeben sich durch den Bebauungsplan keine diesbezüglichen Auswirkungen.

6. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:2000 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 12.4.2011 getroffenen Festsetzungen i. V. m. der Baunutzungsverordnung vom 27.1.1990 in textlicher Form.

Lünen, im August 2011

Abteilungsleiter

Sachbearbeiter

gez.
Kleffken

gez.
Zimmermann