



3. Änderung des Bebauungsplanes A 14 "Gutenbergplatz" im Stadtbezirk Alt-Arnsberg

(Ausschluss von Vergnügungsstätten)

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Inhalt

- 1. Situationsbeschreibung**
- 2. Vergnügungsstättenkonzept und Bauleitplanung**
- 3. Problematik Vergnügungsstätten – Zielsetzung der Planung**
- 4. Lage im Stadtgebiet | räumlicher Geltungsbereich**
- 5. Planungsrechtliche Ausgangssituation**
- 6. Einfacher Bebauungsplan**
 - a. Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. §§ 1 (5) und 1 (9) BauNVO
 - b. Durchführung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) BauGB
- 7. Eingriffe in Natur und Landschaft | Berücksichtigung des Artenschutzes**
- 8. Umsetzung | Kosten**

1. Situationsbeschreibung

Die Arnsberger Altstadt ist von herausragender Bedeutung für die Identität und die Entwicklung des Stadtteils und der Gesamtstadt Arnsbergs. Arnsberg ist wegen seines bedeutsamen kulturhistorischen und städtebaulichen Erbes Gründungsmitglied der "AG Historische Stadtkerne NRW".

Über das Stadtentwicklungsprogramm 2003 (STEP) hat die Stadt dem Stadtteil Alt-Arnsberg im Verhältnis zu den anderen Zentren der Stadt besondere Aufgaben zugewiesen. Ausgangspunkte sind dabei die speziellen Begabungen der Stadtteile.

In Alt-Arnsberg ist es das Zusammenspiel von Städtebau und Stadtgeschichte mit Topografie und Landschaft auf engstem Raum, ergänzt durch die besonderen Standortvorteile in den Bereichen Dienstleistung / Verwaltung und Wohnen. Die Stadt hat sich zum Ziel gesetzt, Alt-Arnsberg als Standort für Verwaltung, Tourismus und Kultur zu etablieren und auszubauen. Diese Ziele werden im Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2030 bestätigt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 der Stadt Arnsberg wurde Arnsberg die Funktion eines Nebenzentrums zugewiesen und ein Zentraler Versorgungsbereich gemäß des damals gültigen § 24 a LEPRO abgegrenzt, der durch den Rat beschlossen wurde. Zusätzlich wird dieser Bereich auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Ausdehnung der Innenstadt geht von der Arnsberger Altstadt über den Brückenplatz bis zum Gutenbergplatz und ist durch die topografischen Gegebenheiten und durch die Ruhr zweigeteilt.

Die Altstadt und der Innenstadtbereich in der westlichen Neustadt mussten über Jahre hinweg Funktionsverluste hinnehmen. Leerstand und Unternutzung von Immobilien sind aktuelle Probleme, denen durch vielseitige Maßnahmen (Stärkung als kulturelles und touristisches Zentrum, Ansiedlung (bildungs-) kultureller Institutionen, Aufwertung des öffentlichen Raumes, Aktivitäten der Einzelhändler, Stadtmarketing ...) entgegen gewirkt wird. Zielsetzung ist es, den vorhandenen Einzelhandel zu sichern und die privaten und öffentlichen Investitionen zur Aufwertung der Altstadt als Kultur- und Tourismusstandort (Kloster Wedinghausen, Kulturschmiede, Kreismusikschule, Sauerlandmuseum, klassizistische Bürgergärten) zu schützen.

Da der Expansionstrend von Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt Arnsberg - hier besonders bei Spielhallen und Wettbüros - anhält, rücken verstärkt leerstehende Ladenlokale in den Innenstädten in den Fokus der Spielhallen- und Wettbürobetreiber. Die räumliche Verteilung erstreckt sich dabei im Wesentlichen auf die Innenstadtbereiche bzw. Zentralen Versorgungsbereiche der Stadtbezirke Neheim, Hüsten, Alt-Arnsberg und Oeventrop.

2. Vergnügungsstättenkonzept und Bauleitplanung

Diese Entwicklung hat die Stadt veranlasst, ein Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Gesamtstadt zu erarbeiten, da deutlich wird, dass zur Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Lagen nicht allein Einzelhandelskonzepte, städtebauliche Entwicklungskonzepte und Stadtentwicklungsprogramme ausreichen. Vielmehr muss zur unerwünschten Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus stadtentwicklungspolitischer Sicht gesondert eindeutig Position bezogen werden.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten - als reine "Verhinderungsplanung" - bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist. Auch führt eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht automatisch zu negativen Strukturveränderungen im Stadtgefüge, denn diese entstehen im Regelfall erst dann, wenn eine Standortunverträglichkeit vorliegt oder es zu einer Konzentration von Vergnügungsstätten kommt.

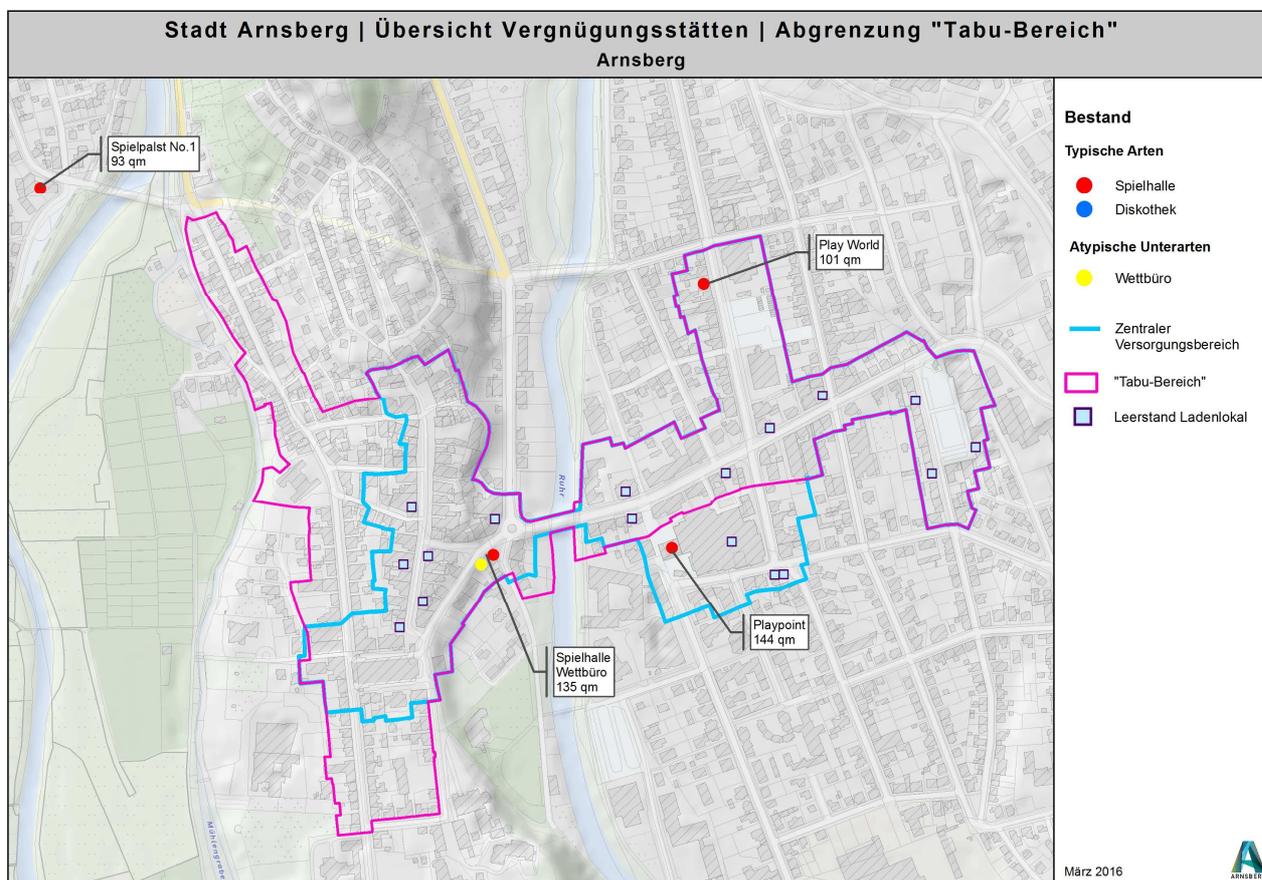
Eine parallele, auf dem Vergnügungsstättenkonzept aufbauende planungsrechtliche Steuerung war jedoch unumgänglich, da die Altstadt schon 2011 in den Fokus der Vergnügungsstättenbetreiber geriet. Da sich an der Bömerstraße - an einer exponierten Stelle - bereits eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte angesiedelt hatte, war zu befürchten, dass weitere Ansiedlungsvorhaben folgen würden. Durch die Aufstellung des (Text-) Bebauungsplanes A 61 "Altstadt" (rechtskräftig seit 11.01.2012) wurden gemäß § 9 (2 a) BauGB innerhalb des sensiblen Altstadtbereiches und der Übergangsbereiche Vergnügungsstätten bereits konsequent ausgeschlossen. Des Weiteren wurden aus "besonderen städtebaulichen Gründen" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 10 "Brückenplatz", 1. Änderung (rechtskräftig seit 11.01.2012), Vergnügungsstätten gem. § 1 (9) i.V.m. § 1 (5)

BauNVO ausgeschlossen. Auch in Neheim erfolgte eine entsprechende Überplanung des Innenstadtbereiches.

Die Abbildung stellt die derzeit vorhandenen Vergnügungsstätten in Alt-Arnsberg dar und verdeutlicht den im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Arnsberg festgelegten "Tabu-Bereich" innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Alt-Arnsberg, in dem Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Gleichwohl sind in den Randbereichen des zentralen Versorgungsbereiches - außerhalb des "Tabu-Bereiches" - Vergnügungsstätten tolerierbar.

Neben der Altstadt und dem Brückenplatz wurden in den "Tabu-Bereich" auch Teile der Clemens-August-Straße und der Rumbecker Straße sowie der Gutenbergplatz miteinbezogen. Auf Grund der schwierigen Randlage des Gutenbergplatzes und dem vorhandenen Leerstand an Ladenlokalen soll dieser Bereich durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten gestärkt und vor weiteren Trading-Down-Tendenzen geschützt werden.

Im Bereich des Brückencenters sind Vergnügungsstätten weiterhin zulässig. Im Rahmen der Revitalisierung des Brückencenters ist diese Nutzung als untergeordnet anzusehen und auf Grund der Lage im rückwärtigen Bereich der vorgelagerten historisch geprägten Bebauung am Brückenplatz als städtebaulich vertretbar einzustufen.



Abgrenzung "Tabu-Bereich" Altstadt und westliche Neustadt innerhalb des festgesetzten Zentralen Versorgungsbereiches

Das Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Arnsberg ist abschließend am 29. Juni 2016 durch den Rat der Stadt Arnsberg beschlossen worden. Als Rahmenplanung hat es zwar keine unmittelbare Rechtswirkung für den Betreiber von Vergnügungsstätten, ist aber als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu bewerten. Ein solches Konzept dient, ähnlich wie ein "Einzelhandelskonzept", als Abwägungsgrundlage für die bauleitplanerische Steuerung. Es bildet die Basis für einheitliche und transparente Entscheidungen und erhöht die Rechtssicherheit von Begründungen. Wichtiges Ziel ist es besonders, die Anzahl an Vergnügungsstätten – speziell im Stadtteil Alt-Arnsberg – deutlich zu reduzieren.

3. Problematik Vergnügungsstätten - Zielsetzung der Planung

▪ Begriff "Vergnügungsstätte"

Der Begriff "Vergnügungsstätte" ist baurechtlich nicht näher definiert. Nach der Kommentierung des Baugesetzbuches sind Vergnügungsstätten wirtschafts- und gewerberechtlich eine besondere Art von Gewerbebetrieben, bei denen - in unterschiedlicher Weise - die kommerzielle Unterhaltung der Besucher bzw. Kunden im Vordergrund steht. Sie sind durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet". Zu den Vergnügungsstätten zählen: Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokale, Varietés, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows, Kinos und Wettbüros.

Da Vergnügungsstätten eine eigene planungsrechtliche Nutzungsart bilden, sollen Gebiete, die überwiegend oder zumindest auch dem Wohnen dienen, vor den mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten häufig gerade abends und nachts verbundenen Lärmbelastigungen geschützt werden. Die Baunutzungsverordnung unterscheidet zwei Arten von Vergnügungsstätten:

- A. Nach der Rechtsprechung gelten Spielhallen mit einer Nutzfläche von mehr als 100 m² als kerngebietstypische Vergnügungsstätten, die (ohne Größenbegrenzung) in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
- B. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (bis 100 m² Nutzfläche) dienen der "Versorgung" eines begrenzten Einzugsbereiches und sind in gewerblich geprägten Mischgebieten allgemein zulässig und ausnahmsweise in nicht gewerblich geprägten Bereichen von Mischgebieten, Dorfgebieten und Gewerbegebieten.

▪ Zielsetzung der Planung

Für die Arnberger Altstadt und den Innenstadtbereich der Neustadt ist es generelle und langfristige Zielsetzung, den Besitz an Vergnügungsstätten deutlich zu reduzieren und den Zentralen Versorgungsbereich zu schützen und zu stärken. Hierzu, und mit Unterstützung des vorliegenden Vergnügungsstättenkonzeptes, ist es daher erforderlich, das Bauleitplanverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes A 14 "Gutenbergplatz" durchzuführen.

4. Lage im Stadtgebiet | räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes A 14 "Gutenbergplatz" umfasst den Gutenbergplatz mit seiner angrenzenden Bebauung.

Die Abgrenzung orientiert sich im Wesentlichen an dem Zentralen Versorgungsbereich und dem im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Arnberg für den Bereich Gutenbergplatz dargestellten "Tabu"-Bereich.

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Arnberg, Flur 24, das Flurstück 156 tlw., in der Flur 27, die Flurstücke 5, 6, 13, 14, 104, 115, 116, 153 tlw., 165, 166, 167, 172, 184, 186, 188, 272 tlw., 282, 285 tlw., 296, 315, 326, 332, 344, 346, 347, 348, 349 sowie in der Flur 35, die Flurstücke 78 tlw. und 97 tlw.

Die genaue Lage kann der Abgrenzung des Plangebietes in Anlage 2 entnommen werden.

5. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Arnberg stellt den Bereich des Plangebietes als Mischgebiet (Zentraler Versorgungsbereich) dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan A 14 "Gutenbergplatz" mit seiner 2. Änderung setzen für den Geltungsbereich "Kerngebiet" und für den Gutenbergplatz selber eine Mischverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung fest. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten generell zulässig.

6. Einfacher Bebauungsplan

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes A 14 "Gutenbergplatz" mit den Festsetzungen gem. §§ 1 (5) und 1 (9) BauNVO handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan (Textbebauungsplan) im Sinne des § 30 (3) BauGB, der lediglich nach § 34 (1) und (2) BauGB zulässige Nutzungen ausschließt. Die grundsätzliche Anwendbarkeit des bestehenden Planungsrechtes bleibt erhalten.

6.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. §§ 1 (5) und 1 (9) BauNVO

Ein sogen. "Trading-Down-Effekt" liegt dann vor, wenn es auf Grund der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Vergnügungsstätten zu einem Qualitätsverlust von Einkaufsstrassen und -zonen kommt. Das Vorliegen eines "Trading-Down-Effekts" beurteilt sich nicht nach quantitativen Faktoren, sondern anhand der Umstände des konkreten Einzelfalls (städtebauliche Konfliktlage), die mit der Planung bewältigt werden soll. Allgemeine Kriterien hierfür sind von der Rechtsprechung nicht aufgestellt worden.

Die besonderen städtebaulichen Gründe, die den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes A 14 "Gutenbergplatz" rechtfertigen, sind nachfolgend zusammengefasst:

- Der Zielsetzung, die Geschäftslage des Einzelhandels zu stärken, steht die Ansiedlung von Vergnügungsstätten entgegen. Aufgrund der hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft besteht die Gefahr, dass Spielhallen den traditionellen Einzelhandel verdrängen und so zu einem Qualitätsverlust in diesem Bereich führen. Infolge einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten kommt es insgesamt zu einem Attraktivitätsverlust und zu einer negativen Beeinflussung des bisherigen Charakters des Stadtkerns als zentraler Versorgungsbereich, da klassische kerngebietstypische Nutzungen verdrängt werden.
- Für die Arnsberger Altstadt und den Innenstadtbereich der westlichen Neustadt sind die städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Ziele wie z.B. die Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion, die Erhaltung des qualitativ vollen Stadtbildes sowie die Bedeutung als kulturelles und touristisches Zentrum der Stadt Arnsberg von besonderer Bedeutung.
- Die historisch bedeutsame Altstadt und der Innenstadtbereich der westlichen Neustadt verfügen über eine Anzahl von ehemaligen Ladenlokalen, die derzeit z.T. noch durch Dienstleistungen besetzt sind, jedoch einem möglichen Veränderungsdruck unterliegen könnten. Ein Gefährdungspotenzial ist schon jetzt zu erkennen und macht den Schutz dieses Bereiches deutlich.

Um solchen bereits begonnenen Tendenzen am Gutenbergplatz künftig besser entgegen treten und den Zentralen Versorgungsbereich besser schützen und stärken zu können, ist es Zielsetzung, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten planungsrechtlich zu steuern und diese in sensiblen Bereichen generell auszuschließen.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes A 14 "Gutenbergplatz" werden gem. §§ 1 (5) und 1 (9) BauNVO daher bestimmte, derzeit zulässige Nutzungen ausgeschlossen, die den Zentralen Versorgungsbereich nachhaltig beeinträchtigen.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes A 14 "Gutenbergplatz" sind Vergnügungsstätten in den aufgeführten Unterarten und sogenannte "atypische" Vergnügungsstätten generell allgemein unzulässig. Eine Unterscheidung in kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten war daher nicht relevant.

Zu den Vergnügungsstätten zählen die folgenden Unterarten:

- Spiel- und Automatenhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33 d und 33 i der Gewerbeordnung,
- Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit im Sinne des § 33 c der Gewerbeordnung,
- Nachtlokale jeglicher Art,
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33 a Gewerbeordnung, ausgerichtet ist,
- Discotheken,
- Swingerclubs.

Weiterhin allgemein unzulässig sind folgende Betriebsformen als "atypische Vergnügungsstätten":

- Erotikfachmärkte/Sexshops, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln auch Filme vorgeführt werden (mehr als 3 Videokabinen oder vergleichbare Angebote),
- Unternehmen, die zum überwiegenden Teil der Vermittlung von Sport-, Renn- und anderen Wetten dienen,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.

Kulturelle Vergnügungsstätten, wie z.B. Vorstadtkinos oder Tanzcafés sind zulässig.

6.2 Durchführung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) BauGB

Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes A 14 "Gutenbergplatz" als Textbebauungsplan lediglich das Ziel verfolgt, Vergnügungsstätten auszuschließen und das bestehende Planungsrecht im Übrigen unangetastet bleibt, kann nach § 13 (1) BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Dies bedeutet insbesondere, dass auf eine frühzeitige Unterrichtung der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden kann.

7. Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit | Berücksichtigung des Artenschutzes

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes A 14 "Gutenbergplatz" beinhaltet eine rein textliche Festsetzung mit der Zielsetzung, im Geltungsbereich lediglich die Nutzungsart "Vergnügungsstätten" auszuschließen. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen, die eine artenschutzrechtliche Prüfung nach BNatSchG erforderlich machen.

8. Umsetzung | Kosten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes A 14 "Gutenbergplatz" zieht für die Stadt Arnsberg keine Kosten nach sich.