

# Stadt Arnsberg



Bebauungsplan A 10 "Brückenplatz", 1. Änderung

Stadtbezirk Arnsberg

(Ausschluss von Vergnügungstätten)

- Begründung gemäß § 9 (8) BauGB -

## **Inhalt**

- 1. Situationsbeschreibung**
- 2. Problematik Vergnügungsstätten - Zielsetzung der Planung**
- 3. Lage im Stadtgebiet | räumlicher Geltungsbereich**
- 4. Planungsrechtliche Ausgangssituation**
- 5. Inhalte des Bebauungsplanes A 10 "Brückenplatz", 1. Änderung**
  - 5.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO
  - 5.2 Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)
  - 5.3 Beibehaltung der übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes
- 6. Eingriffe in Natur und Landschaft | Berücksichtigung des Artenschutzes**
- 7. Umsetzung | Kosten**

## 1. Situationsbeschreibung

---

In der prägnanten Doppelschleife der Ruhr gelegen ist die Arnsberger Altstadt von herausragender Bedeutung für die Identität und die Entwicklung des Stadtteils und der Gesamtstadt Arnsbergs. Arnsberg ist wegen dieses bedeutsamen kulturhistorischen und städtebaulichen Erbes auch 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 Topographie und Landschaft auf engstem Raum, ergänzt durch die besonderen Standortvorteile in den Bereichen Dienstleistung / Verwaltung und Wohnen. Die Stadt hat es sich zum Ziel gemacht, Alt-Arnsberg als Standort für Tourismus und Kultur zu etablieren und auszubauen.

Die schwierigen topografischen Voraussetzungen (Höhenunterschied, Ruhr) führten dazu, dass die Altstadt zweigeteilt ist. Der westlich gelegene Altstadtbereich ist geprägt durch eine kleinteilige Baustruktur mit mittelalterlichem Stadtgrundriss sowie dem Klassizismusviertel. Im Rahmen der klassizistischen Stadterweiterung entstanden erste Siedlungsansätze unmittelbar östlich der Ruhr (mit dem Brückenplatz). In späteren Jahren folgten dann der Gutenbergplatz (Standort des heutigen Wochenmarktes) und das Einkaufszentrum "Brückencenter" (in unmittelbarer Nähe des Brückenplatzes). Insgesamt wird die Neustadt durch eine unklare Einzelhandelsstruktur, eine starke Verlärmung durch den Durchgangsverkehr, einen unstrukturierten öffentlichen Raum und eine geringe Kauf- und Aufenthaltsatmosphäre definiert.

## 2. Problematik Vergnügungsstätten – Zielsetzung der Planung

---

### ▪ Anfragen in Alt-Arnsberg

Seit einiger Zeit häufen sich in Städten - so auch in Arnsberg - Anfragen und baurechtliche Anträge zur Errichtung von Spielhallen. Bisher beschränkte sich die räumliche Verteilung in Alt-Arnsberg auf den Kernbereich der Neustadt (Zum Schützenhof und Clemens-August-Straße). Zwei kleinere Einheiten befinden sich im unteren Abschnitt der Bömerstraße und Unterm Römberge.

Mittlerweile ist auch die historische Altstadt in den Fokus der Betreiber gerückt. Für den Steinweg lag bereits eine Anfrage für ein Spielcasino mit einer gesamten Spielfläche von 500 m<sup>2</sup> vor. Dieses Vorhaben wurde aus immissionsschutzrechtlichen Gründen abgelehnt. Eine weitere Anfrage erfolgte zunächst mündlich für die Bömerstraße. Es ist insofern damit zu rechnen, dass es weiterhin Bemühungen um die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geben wird. Das steht den städtebaulichen Zielen der Stadt, insbesondere dem Ausbau des Kultur- und Tourismusschwerpunktes, der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und der Sicherung der Wohnnutzung der Altstadt entgegen.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist die Nutzungsstruktur in der westlichen Altstadt, aber auch die der östlichen Innenstadt erheblich gefährdet. Beide Bereiche mussten über Jahre Funktionsverluste hinnehmen. Der bestehende Leerstand ist ein aktuelles Problem, dem durch vielseitige Maßnahmen besonders in der Altstadt (Stärkung als kulturelles und touristisches Zentrum, Aktionen der Einzelhändler, Stadtmarketing und Leerstandsmanagement ...) entgegen gewirkt wird.

### ▪ 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.

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 2 Arten von Vergnügungsstätten:

- A. Nach der Rechtsprechung gelten Spielhallen mit einer Nutzfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> als kerngebietstypische Vergnügungsstätten, die (ohne Größenbegrenzung) in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
- B. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (bis 100 m<sup>2</sup> 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.

### 3. Lage im Stadtgebiet | räumlicher Geltungsbereich

---

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes A 10 "Brückenplatz" umfasst die klassizistisch geprägte, straßenbegeleitende Bebauung nördlich des Brückenplatzes. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 0,85 ha.

Die genaue Lage kann der Abgrenzung des Plangebietes in Anlage 1 entnommen werden.

### 4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

---

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnberg, Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – Soest und Hochsauerlandkreis, legt das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich fest. Der Entwurf des neuen Regionalplanes stellt den Bereich als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Arnberg stellt diesen Bereich als Kerngebiet dar. Der FNP grenzt weiterhin einen zentralen Versorgungsbereich mit der Einstufung als Nebenzentrum im Sinne von § 24 a LEPro NRW ab. Zielsetzung ist die Sicherung und behutsame Weiterentwicklung als Stadtteilzentrum. Die Ausdehnung der Innenstadt geht von der Arnberger Altstadt bis zum Gutenbergplatz und ist durch die topografischen Gegebenheiten und durch die Ruhr zweigeteilt (westliche Altstadt und westliche Neustadt). Der zentrale Versorgungsbereich umfasst insgesamt 4 Teilbereiche (Altstadt: Alter Markt / Steinweg sowie westliche Neustadt: Brückenplatz, Brückencenter und Gutenbergplatz). Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes A 10 "Brückenplatz" befindet sich im Teilbereich "Brückenplatz".

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 10 "Brückenplatz", der seit 1978 rechtskräftig ist und ein MK-Gebiet festsetzt, wonach Vergnügungsstätten generell zulässig sind.

## **5. 1. Änderung des Bebauungsplanes A 10 "Brückenplatz"**

---

### **5.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten im Kerngebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen (gem. § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO)**

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann es zu möglichen Verdrängungseffekten sowie weiteren zu befürchtenden Auswirkungen mit den damit verbundenen Wert- und Imageverlusten im Bereich der historischen Altstadt kommen. Als Folge solcher Niveauabsenkungen entstehen sogenannte "Trading-Down-Effekte", die die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten nach sich ziehen.

Ein "Trading-Down-Effekt" liegt 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 klassizistisch geprägten Altstadtbereich am Brückenplatz rechtfertigen, sind nachfolgend zusammengefasst:

- Die schwierigen topografischen Voraussetzungen (Höhenunterschied, Ruhr) führten dazu, dass die Innenstadt zweigeteilt ist. Der westlich gelegene Altstadtbereich ist geprägt durch eine kleinteilige Baustruktur mit mittelalterlichem Stadtgrundriss sowie dem Klassizismusviertel. Im Rahmen der klassizistischen Stadterweiterung entstand in einem ersten Schritt die Neustadt mit dem Brückenplatz. In den späteren Jahren folgten dann der Gutenbergplatz und das Einkaufscenter "Brückenplatz" (in unmittelbarer Nähe des Brückenplatzes). Insgesamt hat die Neustadt eine unklare Einzelhandelsstruktur mit eher geringerer Kauf- und Aufenthaltsqualität. Die Altstadt und der Innenstadtbereich in der westlichen Neustadt mussten über Jahre Funktionsverluste hinnehmen. In unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches, im Brückencenter (Am Schützenhof), befindet sich derzeit eine Spielhalle, die sich über zwei Etagen erstreckt und als kerngebietstypisch einzustufen ist (ca. 280 m<sup>2</sup> Spielfläche). Es besteht die Befürchtung, dass es im näheren Umfeld des Brückencenters und dem Änderungsbereich des Bebauungsplanes A 10 "Brückenplatz" zur weiteren Ansiedlung entsprechender Vorhaben kommen kann. Durch eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist die Nutzungsstruktur in der Altstadt und dem Innenstadtbereich in der westlichen Neustadt erheblich gefährdet, da dies zu einem weiteren Absinken der Kauf- und Aufenthaltsqualität führt.
- 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 die klassischen kerngebietstypischen Nutzungen verdrängt werden.
- Als Folge von Niveauabsenkungen kann es zur Abwanderung von Kunden und Besuchern kommen, was dann wiederum zu weiteren Leerständen oder zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Vorhaben bis hin zur Konzentration von Vergnügungsstätten führt.

- Das Maß der Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes hängt zwar von der Umgebung ab, aber meist ist eine aggressive Aufmachung oder es sind dunkle, zugeklebte Schaufensterscheiben vorzufinden, was zur Unterbrechung der Laufwegen und damit des Kundenstroms führt. Spielhallen wirken daher als Fremdkörper. Neben der Beeinträchtigung des Stadtbildes kommt es zudem zu einer Verzerrung des Bodenpreisgefüges.

Um solchen Tendenzen entgegen zu treten und die städtebauliche Ordnung langfristig zu bewahren ist es Zielsetzung, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten planungsrechtlich zu steuern und diese in sensiblen Bereichen wie der historischen Altstadt und dem klassizistisch geprägten Innenstadtbereich in der westlichen Neustadt - entlang des Brückenplatzes - generell auszuschließen. Durch die planungsrechtliche Regelung nach § 1 (5) BauNVO besteht die Möglichkeit, im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes (Textbebauungsplan) im Sinne des § 30 (3) BauGB bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen, wenn städtebauliche Gründe diese rechtfertigen (gem. § 1 (9) BauNVO). Das Bundesverwaltungsgericht hat mehrfach entschieden, dass die Verhinderung eines "Trading-Down-Effekts" besonderer städtebaulicher Grund im Sinne des § 1 (9) BauNVO sein kann. Damit kann auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten gerechtfertigt werden (BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987 - 4 N 4/86, Beschluss vom 21.12.92 - 4 B 182/92 und Beschluss vom 04.09.2008 - 4 BN 9/08).

Im Bebauungsplan A 10 "Brückenplatz" wird für den Änderungsbereich festgesetzt, dass gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO Vergnügungsstätten in den aufgeführten Unterarten und sogenannte "atypische" Vergnügungsstätten künftig nicht zulässig sind. Zu den Vergnügungsstätten zählen die folgende 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,
- Diskotheken,
- 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 Wettenden dienen,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.

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

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes A 10 "Brückenplatz" handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan (Textbebauungsplan) im Sinne des § 30 (3) BauGB, der lediglich nach § 1 (5) und (9) BauNVO zulässige Nutzungen ausschließt, die in dem festgesetzten MK-Gebiet gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO bislang generell zulässig wären.

Inhaltlich knüpft der Änderungsbereich des A 10 "Brückenplatz" an den Bebauungsplan A 61 "Altstadt" an, der als Textbebauungsplan ebenso die Zielsetzung verfolgt, Vergnügungsstätten auszuschließen.

## **5.2 Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist in § 13 a BauGB durch die BauGB-Novelle 2007 zum 1. Januar 2007 in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bebauungspla-

nes in § 13 BauGB ein "beschleunigtes Verfahren" eingeführt worden. Das Gesetz benennt als Beispiele für die Innenentwicklung die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können in beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert und ergänzt werden. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes A 10 "Brückenplatz" fällt unter den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche (Fallgruppe 1) und kann daher gemäß den vereinfachten gesetzlichen Bestimmungen des § 13 a BauGB geändert werden.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann verzichtet werden.

### **5.3 Beibehaltung der übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes A 10 "Brückenplatz" beinhaltet eine rein textliche Änderung mit der Zielsetzung, im festgesetzten MK-Gebiet Vergnügungsstätten auszuschließen. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen oder Regelungen des Bebauungsplanes A 10 "Brückenplatz" (wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Verkehrsflächen usw.) bleiben bestehen.

## **6. Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit | Berücksichtigung des Artenschutzes**

---

Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen dann jedoch im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UVP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur weniger als 20.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche festsetzen. Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes A 10 "Brückenplatz" trifft dies mit einer Größe von 8.500 m<sup>2</sup> zu.

Weiterhin ist eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB).

Eine artenschutzrechtliche Prüfung nach BNatSchG ist nicht erforderlich, da keine zusätzliche Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten durch die Planänderung erfolgt.

## **7. Umsetzung | Kosten**

---

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes A 10 "Brückenplatz" zieht für die Stadt Arnsberg keine Kosten nach sich.

Arnsberg, im Oktober 2011

Martina Bergmeier  
Stadtplanerin