

# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

## **3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.047 - südlich Warendorfer Straße -**

Begründung zum Bebauungsplan

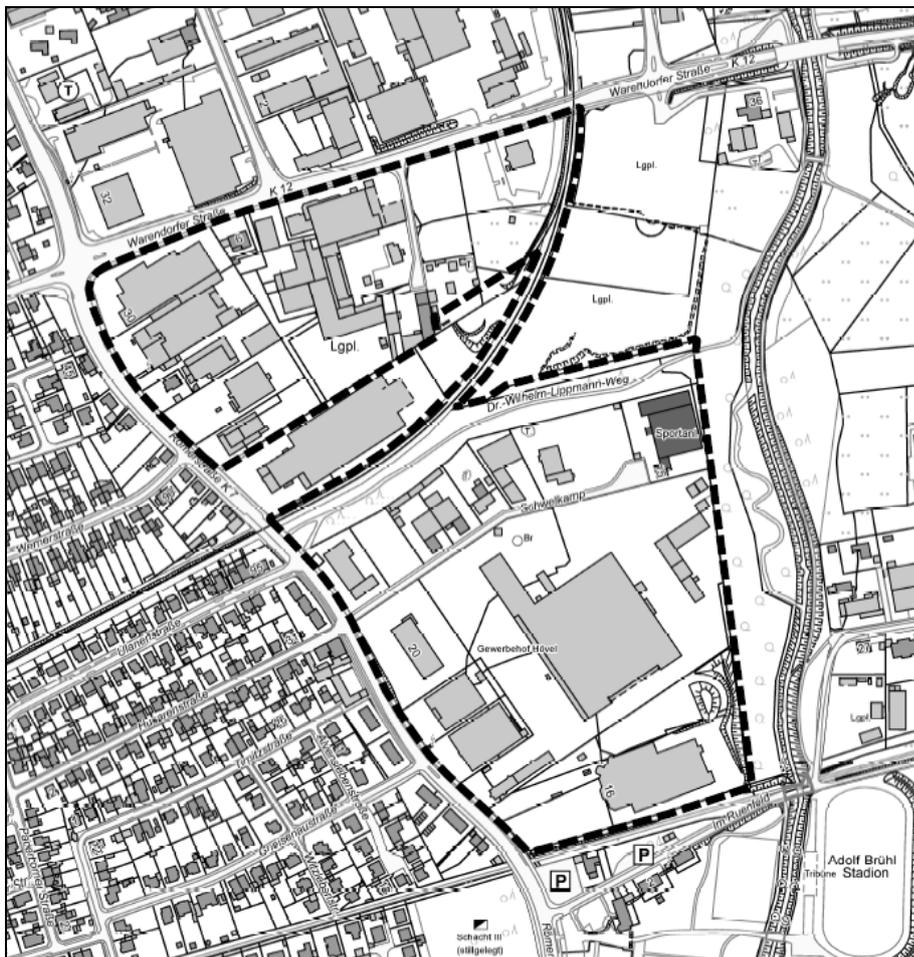
## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand .....	3
3. Änderungserfordernis (Planungsanlass und Planungsziele) .....	3
4. Vorhandene Planung .....	5
4.1. Regionalplanung .....	5
4.2. Flächennutzungsplanung .....	6
4.3. Verbindliche Bauleitplanung .....	6
4.4. Landschaftsplanung .....	8
5. Inhalte der Bebauungsplanänderung .....	8
6. Auswirkungen der Planung .....	10
Anhang.....	12
Tabellarische Zusammenfassung .....	12

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Bei dem Geltungsbereich der 3. (vereinfachten) Änderung handelt es sich um den im Stadtbezirk Hamm Bockum-Hövel liegenden gewerblich genutzten Quartiersbereich östlich der Römerstraße, südlich der Warendorfer Straße, westlich der Geinegge und nördlich der ehem. Trasse der Radboder Zechenbahn.

Die Grenze des Änderungsbereiches umfasst die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 06.047 mit Ausnahme des Geltungsbereichs der 2. (v.) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.047 der Gemarkung Hamm Bockum-Hövel (Flurstück 9) und verläuft entlang der Südgrenze der Warendorfer Straße (Flurstück 1083 und 176) und der Ostgrenze der Werner-Bockum-Höveler Eisenbahn (Flurstück 518) bis zur Nordgrenze des Flurstückes 817, nach Osten abknickend entlang der Nordgrenze der Flurstücke 817 und 653, nach Süden abknickend, entlang der Westgrenze des Flurstückes 691, nach Westen abknickend entlang der Nordgrenze der ehem. Trasse der Radbodbahn (Flurstück 597 und 525), nach Norden abknickend entlang der Ostgrenze der Römerstraße (Flurstücke 983, 450, und 449) nach Osten abknickend entlang der Nord- bzw. Westgrenze der Werner-Bockum-Höveler Eisenbahn (Flurstück 518), nach rund 345m nach Süd-Westen abknickend in einem Abstand von 10m nördlich parallel zur Nordgrenze des Flurstücks 322 bis zum Schnittpunkt mit der Ostgrenze des Flurstücks 545, nach Süden entlang der Ostgrenze des Flurstücks 545 bis zur Nordgrenze des Flurstücks 322, nach Westen entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 322, 319, 517, 427 und 516 bis zur Ostgrenze der Römerstraße (Flurstück 1088) nach Norden abknickend entlang dieser bis zum Ausgangspunkt.



Geltungsbereich der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.047

## 2. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das 194.967 qm große Plangebiet der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.047 umfasst die am östlichen Randbereich des Stadtbezirks Bockum-Hövel gelegenen gewerblich geprägten Flächen. Es handelt sich um Flächen außerhalb des Versorgungsbereichs von Bockum-Hövel.

Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich explizit, aus immissionsschutzrechtlichen Gründen, um ein nach Abstandsklassen gegliedertes Gewerbegebiet. Der Bestand ist geprägt durch produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandelsnutzungen. Aber auch dieses Gebiet unterliegt den wirtschaftlichen Einflüssen. Im Plangebiet ist zusätzlich an der Römerstraße 24 eine kerngebietstypische Spielhalle ansässig.

Bei den Einzelhandelsnutzungen dominieren neben Nahrungs- und Genussmitteln die nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Zusätzlich existiert ein großes Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten (v.a. in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe). Diesem Ergänzungsstandort ist entsprechend kein eindeutiger Sortimentsschwerpunkt zuzuordnen.

Das unmittelbare Umfeld dieses Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Während sich im Norden das Gewerbegebiet fortsetzt, befinden sich im Osten des Plangebietes Waldflächen und der Bach, die Geinegge. Südlich des Änderungsbereichs, unterhalb der Trasse der Radbodbahn, befinden sich Sportanlagen und westlich ein durch Einfamilienhäuser geprägtes Wohngebiet.

## 3. Änderungserfordernis (Planungsanlass und Planungsziele)

Im Zuge seiner historischen Entwicklung haben sich in dem Gewerbegebiet südlich der Warendorfer Straße ausschließlich produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandelsnutzungen etabliert. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm benennt den Standort als Ergänzungsstandort. Aber auch dieses Gewerbegebiet unterliegt den wirtschaftlichen Einflüssen, die auch hier inzwischen zu Fluktuationen der gewerblichen Betriebe oder gar Leerständen geführt haben. Folglich sind in den vergangenen Jahren für den Standort einige Anfragen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten bei der Verwaltung eingegangen. Eine kerngebietstypische Spielhalle mit einer Fläche von 200 qm ist bereits seit den 1980er Jahren ansässig.

Um das Quartier zu qualifizieren, bzw. nicht zu konterkarieren gilt es, die Ansiedlung von Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, insbesondere die hierzu gehörenden Spielhallen und Wettbüros, die das Gefüge stören können, zu steuern oder ganz zu verhindern. Selbiges gilt auch für Wettannahmestellen und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter wie Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Erotikfachmärkte.

Wettbüros und Wettannahmestellen werden gewerberechtlich gemeinsam zu dem Oberbegriff der Wettvermittlungsstellen zusammengefasst. Unter Wettvermittlungsstellen sind besondere Geschäftsräume von Konzessionsnehmern, in denen ausschließlich Sportwetten als Hauptgeschäft (auch über Selbstbedienungsterminals) vermittelt werden, zu verstehen. Wettbüros sind Wettvermittlungsstellen mit Verweilcharakter. Wettannahmestellen dienen hingegen lediglich zur Abgabe von Wettscheinen. Planungsrechtlich werden die beiden Betriebsarten unterschiedlich behandelt. Während die Wettbüros zu den Vergnügungsstätten gezählt werden, werden reine Wettannahmestellen wie sonstige Gewerbebetriebe behandelt. Insofern werden im Nachgang die Wettbüros gleichsam unter dem Begriff der

„Vergnügungsstätte“ eingebunden, während die reinen Wettannahmestellen weiter benannt werden.

Vor dem Hintergrund steigender Anfragen und Anträge zu Ansiedlungsvorhaben von Vergnügungsstätten – insbesondere von Spielhallen und Wettbüros – hat die Verwaltung im Auftrag des Rates der Stadt Hamm ein umfassendes Konzept „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hamm“ für eine stadtweit zielgerichtete Steuerung von Vergnügungsstätten durch das Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen aus Köln erarbeiten lassen. Das Ergebnis des Gutachtens zur Steuerung von Vergnügungsstätten hat der Rat der Stadt Hamm am 18.05.2010 mit der Vorlage 0255/10 zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig hat dieser beschlossen, dass die im Konzept benannten Handlungsempfehlungen als Leitlinien in der weiteren Steuerung von Vergnügungsstätten für die Gesamtstadt anzuwenden sind.

Es ist allgemein anerkannt, dass Vergnügungsstätten (insbesondere großflächige Vergnügungsstätten) einen (erheblichen) Einfluss auf Gewerbegebiete und deren zukünftige Entwicklung nehmen. Grundsätzlich gilt, Vergnügungsstätten verdrängen aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft häufig traditionelles, vorhandenes Handels- und Dienstleistungsgewerbe und führen so einen Qualitätsverlust des Standorts herbei („Trading-Down-Effekt“). Dies kann z.B. bei einer räumlichen Konzentration von Spielhallen, Billig-Läden und Imbiss-Stuben einen Destabilisierungsprozess auslösen, wodurch die bisherige Nutzung verdrängt werden kann. Die Ansiedlung und Erweiterung von Vergnügungsstätten kann dann als Katalysator wirken und einen Abwärtstrend einsetzen lassen bzw. diesen beschleunigen. Neben den Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen/Wettbüros) können aber auch Wettannahmestellen, Erotik-Fachmärkte, Bordelle und bordellartige Betriebe ebenfalls negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen. Daher werden auch diese Einrichtungen im vorliegenden planungsrechtlichen Steuerungsrahmen mitbetrachtet.

Als ersten Ansatz gezielter Steuerungsmaßnahmen zum Schutz ausgewählter Gewerbe- und Dienstleistungsgebiete sowie Versorgungsschwerpunkte werden in der Untersuchung räumliche Bereiche festgelegt, in denen der Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten hoch und der Regelungsbedarf entsprechend ausgeprägt ist. Das für die Stadt Hamm entwickelte Steuerungskonzept geht von einem gewissen Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten auch für diesen außerhalb des Versorgungsschwerpunktes von Bockum-Hövel liegenden Gewerbebereiches östlich der Römerstraße aus. Insbesondere die aktuellen Anfragen bestätigen einen solchen Ansiedlungsdruck. Eine prioritäre Anpassung des Bebauungsplans Nr. 06.047 – südl. Warendorfer Straße wird auf der Seite 70 explizit empfohlen.

Allgemein definiert das Steuerungskonzept in Hamm Bereiche, in denen Vergnügungsstätten grundsätzlich auszuschließen sind, nur ausnahmsweise oder weiter ausdifferenziert zugelassen werden sollen.

Das beschlossene Steuerungskonzept sieht für den Geltungsbereich der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.047 einen generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten vor.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.047 (in Rot) und gleichzeitige Darstellung des Gebietes mit möglichem Ansiedlungsdruck außerhalb des Versorgungsbereichs in Bockum-Hövel

Quelle: Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hamm. S. 53

Grundsätzliche Begründungen für den Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten werden in dem Steuerungskonzept zusätzlich auf Seite 43 angeführt, wohin gehend gewerblich geprägte Standorte den klassischen arbeitsplatzintensiven Betrieben vorgehalten werden sollten. Die Steuerung von Vergnügungsstätten soll zudem mögliche Bodenspannungen unterbinden und zur Bewahrung der Eigenart sowie zur Gewährleistung einer „Adressbildung“ beitragen. Im Wesentlichen sollen ein negatives Image sowie negative städtebauliche Auswirkungen ausgehend von Vergnügungsstätten, verhindert werden.

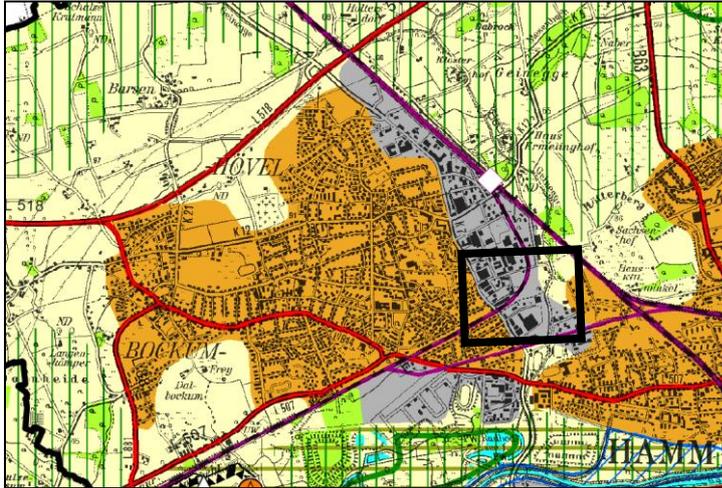
Mit Blick auf die existierende Spielhalle ist es aus städtebaulicher Sicht notwendig, in diesem Quartier Steuerungsinstrumente für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in das Festsetzungsgefüge des Bebauungsplanes einzubinden. Die Änderung des Bebauungsplans ist zwingend erforderlich, um eine planungsrechtliche Steuerung im Sinne des Steuerungskonzeptes sicherzustellen. Nur so ist es möglich eine negativ wirkende Kumulation an Vergnügungsstätten und dadurch projizierte Fehlentwicklungen in dem Gewerbebereich zu unterbinden.

Die beabsichtigte Steuerung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Erotikfachmärkten, Bordellen und bordellartigen Betrieben, durch ergänzende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 06.047, betrifft planungsrechtlich nur Unterarten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art. Entsprechend werden die Wesensmerkmale des GE-Gebietes nicht verändert. Aus planungsrechtlicher Sicht sind folglich die Grundzüge der Planung durch die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.047 nicht betroffen. Ein vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB ist dementsprechend anwendbar.

## 4. Vorhandene Planung

### 4.1. Regionalplanung

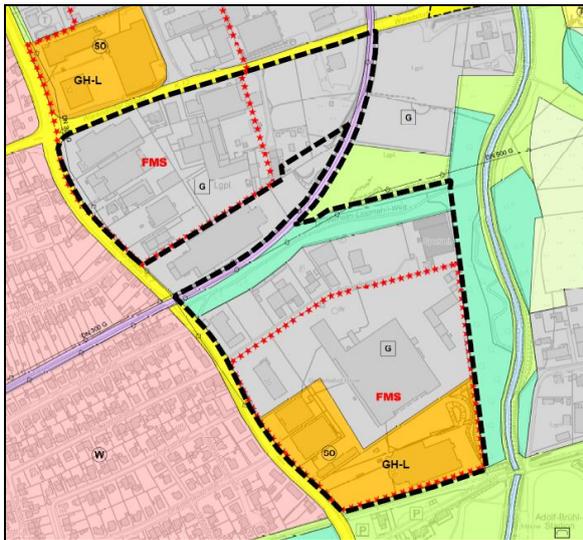
Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Entwicklungsaussage "Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" ohne besondere weitere Charakterisierung.



Auszug aus dem Regionalplan

## 4.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt den Geltungsbereich der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.047 gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB gewerbliche Bauflächen sowie eine Sonderbaufläche mit großflächigen Handel für Lebensmittel dar. Darüber hinaus sind Teilbereiche als Ergänzungsstandort Fachmarktstandort gekennzeichnet.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 06.047 setzt in Gänze für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücksflächen die Nutzung eines nach Abstandsklassen gegliederten Gewerbegebietes (GE) fest, in denen insbesondere die Einzelhandelsnutzungen durch gesonderte Festsetzungen zusätzlich gesteuert werden. Die Steuerung des Umfangs der zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird u.a. über eine Positivliste vorgenommen.

Am 28.01.1989 ist der Bebauungsplan Nr. 06.047 – südlich Warendorfer Straße rechtskräftig geworden. Im Jahre 1991 erfolgte die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans, in

welcher im Flurstück 827 eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen worden ist.

Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahre 1998 umfasst den Teilbereich unmittelbar nördlich der Kleinbahn Trasse „Bockum-Hövel – Werne“. Auch hier wurde insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche erweitert.

Als Folge dieser Änderung wirken im Geltungsbereich des Bebauungsplans nun zwei verschiedene Rechtsgrundlagen.

Während für den Bebauungsplan Nr. 06.047 sowie dessen 1. (vereinfachte) Änderung, die Baunutzungsverordnung 1977 anzuwenden ist, ist für die 2. (vereinfachte) Änderung die aktuelle Baunutzungsverordnung 1990 heranzuziehen.

Der Bebauungsplan Nr. 06.047 enthält in Gänze keine Aussagen zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Im Rahmen der 3. (vereinfachten) Änderung wird eine Steuerung der Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betriebe mit sexuellem Charakter für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.047 und dessen 1. (vereinfachter) Änderung vorgenommen. Eine Steuerung der Vergnügungsstätten für den Geltungsbereich der 2. (vereinfachten) Änderung wird aus verfahrensrechtlichen Gründen durch die 4. (vereinfachte) Änderung verfolgt.

Die Notwendigkeit der Separierung der Verfahren ist vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Rechtsgrundlagen darauf zurückzuführen, dass durch die Verfahren nur eine Ergänzung der bestehenden Festsetzungen zu dem Sachverhalt der Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betriebe mit sexuellem Charakter vorgenommen wird.

Vergnügungsstätten können erst mit der Baunutzungsverordnung von 1990 zielgerichteter gesteuert werden. Dies ist darin zu begründen, dass Vergnügungsstätten in der Baunutzungsverordnung 1977 noch zu den Gewerbebetrieben aller Art zählen und nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO im betroffenen GE-Gebiet allgemein zulässig sind. In der Baunutzungsverordnung 1990 hingegen sind Vergnügungsstätten als eigenständige Nutzung aufgeführt und in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Erotikfachmärkte, Wettannahmestellen, Bordelle und bordellartige Betriebe sind sowohl in der Baunutzungsverordnung 1977 als auch 1990 in Gewerbegebieten ebenfalls als Unterarten der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Anzumerken ist, dass keine Großflächigkeit der Betriebe vorliegen darf.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.047- Südlich Warendorfer Straße sowie dessen 1. Änderung (in rot) und 2. Änderung (zusätzlicher Ausschnitt)

#### 4.4. Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans der Stadt Hamm.

### 5. Inhalte der Bebauungsplanänderung

Maßgebliche Zielsetzung der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.047 – südl. Warendorfer Straße - ist die Steuerung von Vergnügungsstätten. Entsprechend wird die zulässige Art der baulichen Nutzung, die Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ (GE) gemäß § 8 BauNVO für den vollständigen Geltungsbereich, im Sinne des rechtskräftigen Bebauungsplans beibehalten. Es wird ausschließlich eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betrieben mit sexuellem Charakter vorgenommen.

In allen festgesetzten GE-Gebieten (GE, GE1, GE2, GE3 und GE4) im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Erotikfachmärkte (jeweils Gewerbebetriebe aller Art) gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

In dem vollständigen Plangebiet sind dementsprechend Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Erotikfachmärkte grundsätzlich ausgeschlossen. Die gegenwärtig im Plangebiet existierende Spielhalle erhält entsprechend passiven Bestandsschutz. Hierdurch wird

planungsrechtlich die Möglichkeit einer Erweiterung der Nutzung, sowie Neuansiedlung durch Antragstellung einer Bau-/ Nutzungsänderung entzogen.

Zur planungsrechtlichen Kategorie der Vergnügungsstätten zählen auch Diskotheken, Festhallen sowie Tanzlokale. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und seiner gewerblichen Strukturen sind Nutzungen dieser Art im Gewerbegebiet an der Warendorfer Straße/Römerstraße städtebaulich durchaus tragfähig. Allerdings sollte auch hier eine Agglomeration dieser Nutzungen vermieden werden, da das Gewerbegebiet auch weiterhin verstärkt dem produzierenden bzw. Dienstleistungsgewerbe vorbehalten werden soll. Insofern sind jene Betriebsarten nur ausnahmsweise und in Teilbereichen des Bebauungsplans zulässig. Nachbarschaftliche sowie verkehrliche Belange sind hierfür besonders beachtlich und im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die von der Römerstraße und der dort beginnenden Wohnbebauung abgerückten Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 sowie das uneingeschränkte GE-Gebiet verfügen einen ausgeprägten Abstand und robustere Umgebungsstrukturen, um eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Festhallen, Diskotheken und Tanzlokale zuzulassen. Um eine weiterführende gewerbliche Nutzung der Liegenschaften zu ermöglichen, werden die in den festgesetzten Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sowie dem uneingeschränkten GE-Gebiet die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Festhallen, Diskotheken und Tanzlokale (Gewerbebetriebe aller Art) gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m § 1 (9) BauNVO als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind bauplanungsrechtlich als eine Unterart der Gewerbebetriebe und nicht etwa als Vergnügungsstätten zu beurteilen und können ebenfalls negative Auswirkungen auf das Gewerbegebiet erzeugen und bedürfen deshalb der Steuerung. In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE1 entlang der bedeutsamen und einseitig wohnbaulich geprägten Nord-Süd Erschließungsstraße „Römerstraße“ sind dementsprechend die allgemein zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig. Im rückwärtigen Bereich des Gewerbegebietes (GE, GE 2, GE 3 und GE 4) können jedoch die allgemein zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO aus städtebaulicher Sicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit für die Unterarten der Vergnügungsstätten und Betriebe mit sexuellem Charakter ist jeweils an die Bedingung geknüpft, dass Festhallen, Diskotheken und Tanzlokale sowie Bordelle und bordellartige Betriebe und deren Erweiterungen, nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn sich im selben Gebäude, im gleichen Straßenzug in mittelbarer und unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens keine Vergnügungsstätte, keine Wettannahmestelle, kein Erotik-Fachmarkt und kein Bordell oder bordellartiger Betrieb befindet und damit zu erwarten ist, dass über die Häufung dieser genannten Einrichtungen der Bereich negativ in Bewegung gebracht wird oder die städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich erschwert wird. Es ist sicherzustellen, dass Störungen im Sinne des § 15 (1) BauNVO in Verbindung mit § 15 (3) BauNVO nicht auftreten werden. Es wird vorbehaltlich einer Überprüfung der konkreten räumlichen und städtebaulichen Situation zunächst davon ausgegangen, dass ein neues Vorhaben innerhalb eines Radius von 100 m um eine bestehende Vergnügungsstätte, eine Wettannahmestelle, einen Erotik-Fachmarkt oder ein Bordell negative städtebauliche Auswirkungen über das Zusammenwirken der Angebote auslösen wird. Dieser 100 m Radius hat keine bindende Wirkung, er dient als Orientierungswert und Anlass für eine Prüfung der konkreten Situation vor Ort.

Im Wesentlichen ist die Notwendigkeit der Steuerung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestelle und entsprechend auch der Betriebe mit sexuellem Charakter städtebaulich

darin zu begründen, dass nur so eine Agglomeration der Nutzungen verhindert, entsprechende Trading-Down-Tendenzen unterbunden und so die städtebauliche Ordnung gewahrt werden kann, die für eine gewünschte Qualitätssicherung der gewerblichen Nutzung Voraussetzung ist.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 06.047 bleiben bestehen und werden nur hinsichtlich der Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betrieben mit sexuellem Charakter ergänzt.

## 6. Auswirkungen der Planung

Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Erotikfachmärkte, Bordelle und bordellartige Betriebe sind in dem Gebietscharakter "Gewerbegebiet" als Unterarten der Gewerbebetriebe aller Art gemäß der BauNVO 1977 uneingeschränkt zulässig. Im rechtskräftigen Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes Nr. 06.047 sind keine entgegenstehenden Regelungen enthalten. Die Aufstellung der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans zielt darauf ab, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen sowie Betriebe mit sexuellem Charakter zu steuern. Folglich wird die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen der Grundstücke eingeschränkt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die vorgenommenen Feinsteuerungen ist die Ansiedlung eines Erotikfachmarktes und von Wettannahmestellen zukünftig im Geltungsbereich nicht mehr möglich. Vergnügungsstätten, Bordelle oder bordellähnliche Betriebe sind ebenfalls in Gebieten unweit der einseitig wohnbaulich geprägten Römerstraße unzulässig. Für einige Unterarten der Vergnügungsstätten (Festhallen, Diskotheken und Tanzlokale) und Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe besteht in rückwärtigen Teilbereichen mit robusterer Umgebung, unter der Voraussetzung der Unterbindung einer Kumulation, eine ausnahmsweise Zulässigkeit. Alle weiteren im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.047 zulässigen Nutzungen bleiben unberührt und behalten ihre Gültigkeit.

Gemäß § 42 (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 gemäß § 42 (2) BauGB nur geltend gemacht werden, wenn die Zulässigkeit innerhalb einer Frist von 7 Jahren geändert wird. Da jedoch die abgeleitete Zulässigkeit der Nutzungen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans bereits seit den 1980er Jahren besteht, ist die "Nutzbarkeitsgewährleistungspflicht" bei Inkrafttreten der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans abgelaufen. Ohnehin ist nicht von einer wesentlichen Wertminderung auszugehen, da es sich bei der geplanten Einschränkung der Zulassung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Erotik-Fachmärkten, Bordellen und bordellartigen Betrieben aber auch der Festhallen, Diskotheken und Tanzlokalen lediglich um einzelne Unterarten der zulässigen Nutzungen im betroffenen Gebietscharakter handelt. Alle anderen Nutzungsbausteine sind von dieser Regelung nicht berührt, sodass die für das Plangebiet wesentlichen Arten der baulichen Nutzungen nach § 8 BauNVO weiterhin ausgeübt werden können. Ein spürbarer Eingriff in die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücksfläche und damit eine Erschwerung der Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit der betroffenen Fläche wird hierdurch nicht erkannt. Damit ist ein Entschädigungsanspruch gegenüber den Eigentümern ausgeschlossen.

Ein Entschädigungsanspruch für eine tatsächlich ausgeübte Nutzung käme für die bereits bestehende Spielhalle an der Römerstraße 24 in Betracht. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans wird die bereits genehmigte Nutzung auf den sog. "passiven Bestandsschutz", der sich aus Art. 14 GG herleitet, gesetzt. Eingriffe in eine ausgeübte Nutzung sind gemäß § 42 (3) BauGB auch nach Ablauf der 7-Jahres-Frist entschädigungspflichtig, dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Die genehmigte Spielhalle kann die bereits vorhandene Nutzung im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin ausüben.

Für das Grundstück bestehen darüber hinaus vielfältige andere Nutzungsmöglichkeiten, sodass nicht erkennbar ist, dass sich durch die Überplanung eine Minderung des Ertrags der Grundstücksnutzung und damit des Verkehrswerts ergibt. Somit ist ein Entschädigungsanspruch für die bereits ausgeübte Nutzung ebenfalls auszuschließen.

Zudem ist, durch die am 01.07.2017 in Kraft getretene Änderung des Glücksspielstaatsvertrages, der Betrieb von Spielhallen in einem Mehrfachkomplex nicht mehr zulässig. Spielhallenbetreiber dürfen demnach nur über eine Konzession für je zwölf Spielgeräte verfügen. Da in der bestehenden Spielhalle diese Grenze vollumfänglich ausgenutzt wird, ist eine Erweiterung der Spielhallennutzung aus gewerberechtlichen Gründen ohnehin nicht mehr zulässig. Eine Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten für die Spielhallen erfolgt demnach durch den Bebauungsplan nicht.

Durch die Änderung der Zulässigkeitsvoraussetzungen von Vergnügungsstätten, Wettannahmestelle, Erotik-Fachmärkten, Bordellen und bordellartigen Betrieben erhält die genehmigte Spielhalle an der Römerstraße ein Alleinstellungsmerkmal im Bebauungsplangebiet, welcher bis zur Aufhebung der Genehmigung Bestand hat.

**Hamm, den 03.05.2021**

**gez. Andreas Mentz**  
**Stadtbaurat**

**gez. Muhle**  
**Ltd. Städt. Baudirektor**

## Anhang

### Tabellarische Zusammenfassung

<b>Name des Verfahrens</b>	<b>3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.047 - südlich Warendorfer Straße -</b>	
<b>Lage des Plangebietes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hamm- Bockum-Hövel</li> <li>- Östlicher Siedlungsrand</li> <li>- Östlich der Römerstraße, südlich der Warendorfer Straße, westlich der Geinegge und nördlich der ehem. Trasse der Radboder Zechenbahn</li> </ul>	
<b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nach Abstandsklassen gegliedertes Gewerbegebiet</li> <li>- produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandelsnutzungen</li> </ul>	
<b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Steuerung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Erotikfachmärkten, Bordellen und bordellartigen Betrieben</li> </ul>	
<b>Art des Verfahrens</b>	Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB	
<b>Verfahrensverlauf</b>	Aufstellungsbeschluss	13.07.2010 (Vorlage 0382/10)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	<b>Alter Geltungsbereich</b>	
	Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	Kombi-Beteiligung 14.01.2020-14.02.2020
	Offenlegungsbeschluss	Nicht erforderlich
	Offenlegung gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	Kombi-Beteiligung 14.01.2020-14.02.2020
	Erneute Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB	19.03.2020 - 03.04.2020
	<b>Neuer Geltungsbereich</b>	
	Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	Kombi-Beteiligung 31.05.2021 – 02.07.2021
	Offenlegung gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	Kombi-Beteiligung 31.05.2021 – 02.07.2021
	<b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>	Aus FNP abgeleitet gemäß § 8 (2) BauGB
<b>Relevante informelle vorbereitende Planungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hamm</li> <li>- Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm</li> </ul>	
<b>Organisation der Erschließung</b>	Die Erschließung des Gewerbegebietes ist über die Römerstraße und die Warendorfer Straße gesichert	
<b>Entwässerung</b>	Gesichert durch den Bestand	
<b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b>	-	
<b>Sonstige Anmerkungen</b>	Ein Teilbereich des Geltungsbereichs wurde zwischenzeitig aufgrund unterschiedlicher Rechtsgrundlagen zu einem eigenständigen Verfahren. Alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 06.047 bleiben bestehen und werden nur hinsichtlich der Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betreiben mit sexuellem Charakter ergänzt.	
<b>Gutachten</b>	Keine Gutachten	
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>	<b>194.967 qm</b>