

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

4. (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	6
4.1.	Regionalplanung	6
4.2.	Flächennutzungsplanung	6
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung.....	7
4.4.	Landschaftsplanung.....	8
5.	Inhalte der Bebauungsplanänderung	8
6.	Auswirkungen der Planung	9
Anhang.....		11
Tabellarische Zusammenfassung		11

1. Räumlicher Geltungsbereich

Bei dem Geltungsbereich der 4. (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 ist identisch zum Geltungsbereich der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.047 und umfasst die Grundstücksflächen der Gemarkung Hamm Bockum-Hövel (Flur 9) und verläuft entlang der Ostgrenze der Römerstraße (Flurstück 1088), nach Osten abknickend entlang der Südgrenzen der Flurstücke 876, 875, 937, 1002, 935, 545, 10 m nach Norden entlang der Ostgrenze des Flurstücks 545, nach Osten abknickend parallel zum Flurstück 322 bis zum Schnittpunkt mit der Westgrenze der Werner-Bockum-Höveler Eisenbahn (Flurstück 518), nach Südwesten abknickend entlang dieser bis zum Ausgangspunkt.



Geltungsbereich der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.047 sowie der 2. Änderung (schwarz)
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.047 in Gänze (rot)

2. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das 18.447 qm große Plangebiet der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.047 umfasst die am östlichen Randbereich des Stadtbezirks Bockum-Hövel gelegenen gewerblich geprägten Flächen.

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

Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich explizit, aus immissionsschutzrechtlichen Gründen, um ein nach Abstandsklassen gegliedertes Gewerbegebiet. Der Bestand des Plangebietes und das direkte Umfeld, sind geprägt durch produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandelsnutzungen. Im Plangebiet selbst ist derzeit ein Lebensmittelproduzent ansässig. Eine kerngebietstypische Spielhalle grenzt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans der 4. Änderung. Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 06.047 unterliegt wirtschaftlichen Einflüssen.

3. Änderungserfordernis (Planungsanlass und Planungsziele)

Bei dem Geltungsbereich der 4. (vereinfachten) Änderung handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 06.047 – südlich Warendorfer Straße – in welchem gegenwärtig ein Lebensmittelhersteller ansässig ist. Im Zuge seiner historischen Entwicklung haben sich in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.047 – südlich Warendorfer Straße - ausschließlich produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandelsnutzungen etabliert. Das Gewerbegebiet in Gänze unterliegt jedoch wirtschaftlichen Einflüssen, die vereinzelt zu Fluktuationen der gewerblichen Betriebe oder gar Leerständen geführt haben. Folglich sind in den vergangenen Jahren für den Standort südlich der Warendorfer Straße einige Anfragen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten bei der Verwaltung eingegangen. Eine kerngebietstypische Spielhalle mit einer Fläche von 200m² ist bereits seit den 1980er Jahren ansässig. Diese Vergnügungsstätte befindet sich direkt angrenzend an den Geltungsbereich der 4. (vereinfachten) Änderung.

Um das gewerblich genutzte 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 für 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.

Für das Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 06.047 – südlich Warendorfer Straße – soll umfassend eine Steuerung vorgenommen werden. 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. Die Steuerung für den Geltungsbereich der 2. (vereinfachten) Änderung wird durch die 4. (vereinfachte) Änderung verfolgt. Die Notwendigkeit der Durchführung eigenständiger Verfahren besteht aufgrund unterschiedlicher Rechtsgrundlagen der Änderungen. Im Rahmen der Verfahren werden die bestehenden Festsetzungsgefüge nur durch Ergänzungen hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betrieben mit sexuellem Charakter erweitert.

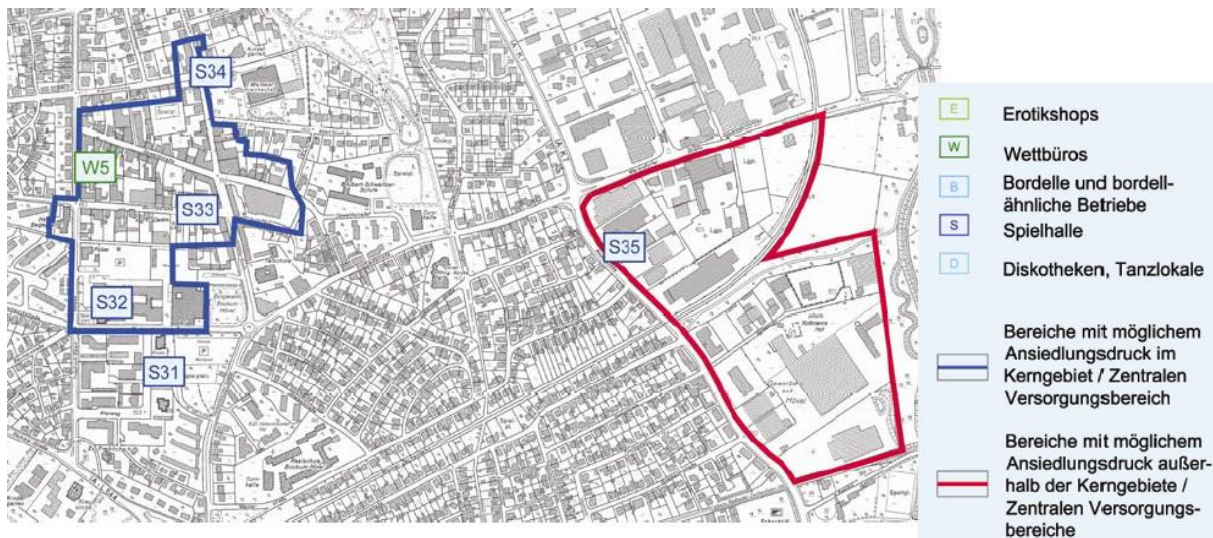
Vor dem Hintergrund steigender Anfragen und Anträge zu Ansiedlungsvorhaben von Vergnügungsstätten – insbesondere von Spielhallen und Wettbüros – hat die Verwaltung im Auftrag des Rates der Stadt Hamm ein umfassendes Konzept „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hamm“ für eine stadtweit 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 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.047 einen generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten vor.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.047 (in Rot) inkl. dem Bereich der 4. (vereinfachten) Änderung) 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.

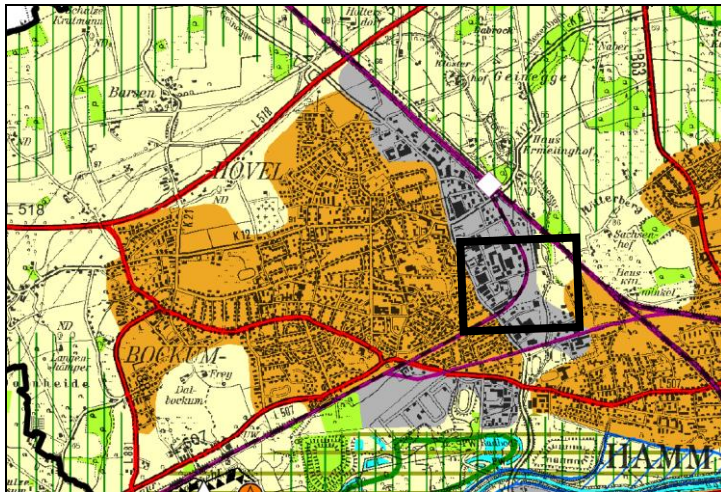
Mit Blick auf die an den Geltungsbereich der 4. (vereinfachten) Änderung angrenzenden Spielhalle ist es aus städtebaulicher Sicht notwendig, auch in dem Quartier Steuerungsinstrumente für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in das Festsetzungsgefüge des Bebauungsplanes einzubinden. Die Änderung des 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 in der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans 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 4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.047 nicht betroffen. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ist dementsprechend anwendbar.

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

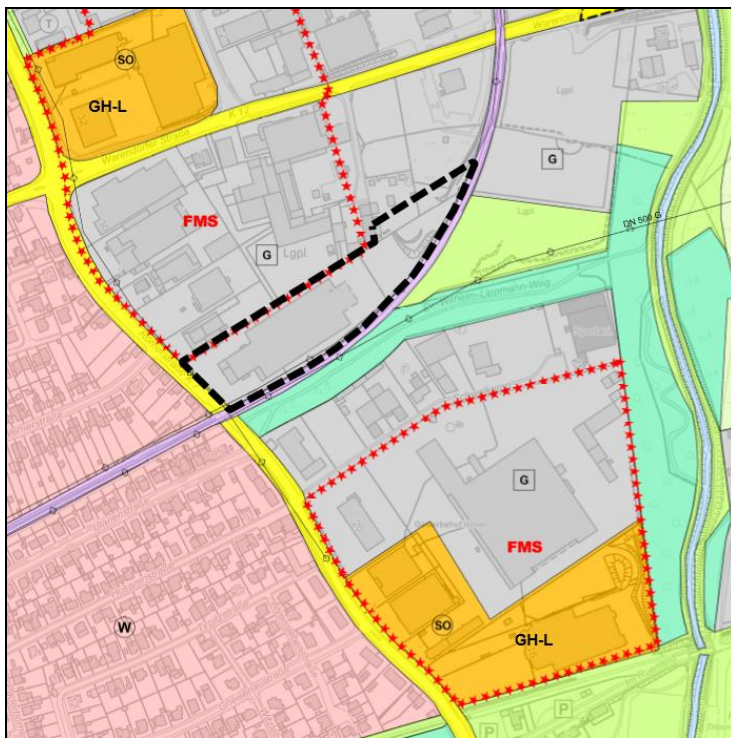
Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Entwicklungsaussage "Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" ohne besondere weitere Charakterisierung.



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 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.047 gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB als eine gewerbliche Baufläche dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 4. (vereinfachten) Änderung Bebauungsplans Nr. 06.047 ist ein zentral gelegener Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 06.047- südlich Warendorfer Straße -. Der Geltungsbereich der 4. (vereinfachten) ist identisch zum Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans, da es sich bei dem in Rede stehenden Aufstellungsverfahren lediglich um eine Steuerung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betrieben mit sexuellem Charakter handelt.

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 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 diese 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 und Wettvermittlungsstellen 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 in der 4. (vereinfachten) Änderung anzuwendenden 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 (rechts) sowie dessen 1. Änderung (in rot) und der 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 4. (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 BauGB 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 den festgesetzten Gewerbegebieten (GE und GE 1) im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen.

Die planungsrechtlich als Gewerbebetrieb eingestuft Wettannahmestellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

In dem vollständigen Plangebiet sind dementsprechend Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen grundsätzlich ausgeschlossen. Hierdurch wird planungsrechtlich die Möglichkeit einer Neuansiedlung durch Antragstellung einer Bau-/Nutzungsänderung entzogen.

Erotikfachmärkte mit integrierten Videokabinen zählen zu den Vergnügungsstätten. Fehlt es an Videokabinen gehören diese planungsrechtlich in Gewerbegebieten zu den Gewerbebetrieben aller Art. Hierbei handelt es sich dann um keine Vergnügungsstätte, sondern um die Unterart

eines Gewerbebetriebes aller Art. Folglich sind in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE und GE 1) die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Erotikfachmärkte (Gewerbebetrieb aller Art) gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

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 den festgesetzten Gewerbegebieten GE und GE1 sind die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

In den übrigen, umliegenden Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans Nr. 06.047 wird im Rahmen der 3. (vereinfachten) Änderung für die von der Wohnbebauung entlang der Römerstraße abgewandten Teilbereiche eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken, Festhallen sowie Tanzlokalen als Unterarten der Vergnügungsstätten sowie für Bordelle und bordellartige Betriebe festgesetzt. Diese öffnenden Festsetzungen für bestimmte Arten von Nutzungen kommen aufgrund der ausschließlichen Erschließungsmöglichkeit über die Römerstraße und den damit verbundenen Störungen der gegenüberliegenden Wohnbebauung insbesondere zu den nutzungstypischen Nachtzeiten für den Geltungsbereich der 4. (vereinfachten) Änderung nicht in Frage.

Im Wesentlichen ist die Notwendigkeit der Steuerung von Vergnügungsstätten, entsprechend auch der Wettannahmestellen und 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 der 2. (vereinfachten) Änderung 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 wie zum Beispiel Spielhallen, Wettbüros, Festhallen, Diskotheken und Tanzlokale sind in dem Gebietscharakter Gewerbegebiet gemäß der BauNVO 1990 ausnahmsweise zulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettannahmestellen und Erotikfachmärkte sind als Gewerbebetriebe aller Art sogar allgemein zulässig. Im rechtskräftigen Festsetzungskatalog der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.047 sind keine entgegenstehenden Regelungen enthalten. Die Aufstellung der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans zielt darauf ab, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und 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 einer Vergnügungsstätte, von Wettannahmestellen, Erotikfachmärkten sowie Bordellen oder bordellähnlichen Betrieben zukünftig im Geltungsbereich nicht mehr möglich. Alle weiteren im Geltungsbereich der 2. (vereinfachten) Änderung 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 Ende der 1990er Jahren besteht, ist die "Nutzbarkeitsgewährleistungspflicht" bei Inkrafttreten der 4. (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 sowie bordellartigen Betrieben lediglich um einzelne Nutzungen bzw. 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.

Eine kerngebietstypische Spielhalle grenzt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Geltungsbereich der 4. Änderung ist jedoch keine Vergnügungsstätte, keine Wettannahmestelle bzw. kein Betrieb mit sexuellem Charakter ansässig. Ein Entschädigungsanspruch für eine tatsächlich ausgeübte Nutzung kommt somit nicht in Betracht.

Hamm, den 03.05.2021

gez. Mentz
Stadtbaurat

gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.047 - südlich Warendorfer Straße -	
Lage des Plangebietes	- Hamm- Bockum-Hövel - Östlicher Siedlungsrand - Östlich der Römerstraße, südlich der Warendorfer Straße, westlich der Geinegge und nördlicher der ehem. Trasse der Radboder Zechenbahn	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- nach Abstandsklassen gegliedertes Gewerbegebiet - produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet und direktem Umfeld	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Steuerung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betrieben mit sexuellem Charakter	
Art des Verfahrens	Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB	
Verfahrensverlauf	Alter Geltungsbereich - Als Teilbereich der 3. (vereinfachten) Änderung:	
	Aufstellungsbeschluss als Teilbereich der 3. (v) Änderung	13.07.2010 (0382/10)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	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
	Neuer Geltungsbereich – Als eigenständiges Verfahren:	
	Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	Kombi-Beteiligung 31.05.2021 – 02.07.2021
	Offenlegungsbeschluss	Nicht erforderlich
	Offenlegung gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	Kombi-Beteiligung 31.05.2021 – 02.07.2021
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hamm	
Organisation der Erschließung	Die Erschließung des Gewerbegebietes ist über die Römerstraße gesichert	
Entwässerung	Gesichert durch den Bestand	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	-	
Sonstige Anmerkungen	Der Geltungsbereich war zunächst ein Teilbereich der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.047 und wurde erst im späteren Verlauf aufgrund unterschiedlicher Rechtsgrundlagen der einzelnen Teilbereiche zu einem eigenständigen Verfahren.	
	Alle Festsetzungen der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.047 bleiben bestehen und werden nur hinsichtlich der Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betrieben mit sexuellem Charakter ergänzt.	
Gutachten	Keine Gutachten	
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	18.447 qm