

# Begründung zur 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplan Nr. 01.059 – Nordenwall –

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.059 – Nordenwall - zwischen dem Nordring im Norden und der Brüderstraße im Süden, der Nordstraße im Westen und der Franziskanerstraße im Osten sowie beidseitig der Oststraße zwischen der Antonistraße im Westen und der Eylertstraße im Osten.

## **1 Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes**

Der seit dem 21.06.1985 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.059 – Nordenwall – erfasst mit seinem Geltungsbereich zwischen der Nordstraße im Westen und der Franziskanerstraße im Osten die Quartiere, die am nördlichen Rand des Versorgungsstranges der Fußgängerzone (West- bzw. Oststraße) liegen. In seinem südöstlichen Bereich erfasst der Bebauungsplan mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen zudem auch noch den zwischen der Antonistraße im Westen und der Eylertstraße im Osten liegenden Abschnitt der Oststraße mit ihren Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Für die baulich genutzten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird die zulässige Art der baulichen Nutzung entsprechend den vorherrschenden quartiersprägenden Strukturen festgesetzt. So finden sich hier Festsetzungen von Kerngebieten, allgemeinen Wohngebieten sowie Flächen für den Gemeinbedarf bzw. für besondere Nutzungszwecke (Parkpalette).

## **2 Änderungserfordernis**

Die Stadt Hamm sieht sich mit einer Zunahme von Anfragen zu Erweiterungen und Neuansiedlungen von „Spielhallen“ und anderen Vergnügungsstätten konfrontiert.

Die Existenz von Vergnügungsstätten geht oft mit einem langfristig schleichenden Abwärtstrend des Quartiers bzw. Straßenzuges einher (sog. „Trading down Effekt“). Gerade in ausgewiesenen Kerngebieten, wie sie in der Innenstadt oder den Stadtbezirkzentren vorzufinden sind, sind Vergnügungsstätten ohne regelnde Bestimmungen uneingeschränkt zulässig. Dabei zählen in der Regel die Vergnügungsstätten mit einer Nutzfläche von über 100 m<sup>2</sup> (insbesondere bei Spielhallen) zu den sog. „kerngebietstypischen“ Einrichtungen, deren Auswirkungen auf die Nachbarschaft entsprechend prägnanter ausfallen können.

Auch für den Bebauungsplanbereich Nr. 01.059 gab ein konkretes Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben einer Spielhalle den Anlass zur Aufstellung der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die der Rat der Stadt Hamm am 30.03.2009 mit Vorlage Nr. 2334/09 beschlossen hat.

Vor dem Hintergrund der wachsenden Anfragen und Anträge zu möglichen und/oder konkreten Ansiedlungsvorhaben von Vergnügungsstätten im gesamten Hammer Stadtgebiet hat die Verwaltung im Auftrag des Rates der Stadt Hamm (Vorlage Nr. 1955/08) ein umfassendes Konzept für eine stadtweit zielgerichtete Steuerung von Vergnügungsstätten durch das Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen aus Köln erarbeiten lassen.

Aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft verdrängen Vergnügungsstätten häufig den traditionellen Einzelhandel aus den so genannten zweiten Lagen und führen so einen Qualitätsverlust der Einkaufsstrassen und Einkaufszonen 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 Geschäftsnutzung einer Straße verdrängt werden kann. In der generell instabilen Situation des Einzelhandels wirkt die Ansiedlung und Erweiterung von Spielhallen dann als Katalysator, der den Abwärtstrend noch beschleunigt. Damit wird es zunehmend schwieriger, wenn nicht unmöglich, gewachsene Einzelhandelslagen zu erhalten oder weiter zu entwickeln.

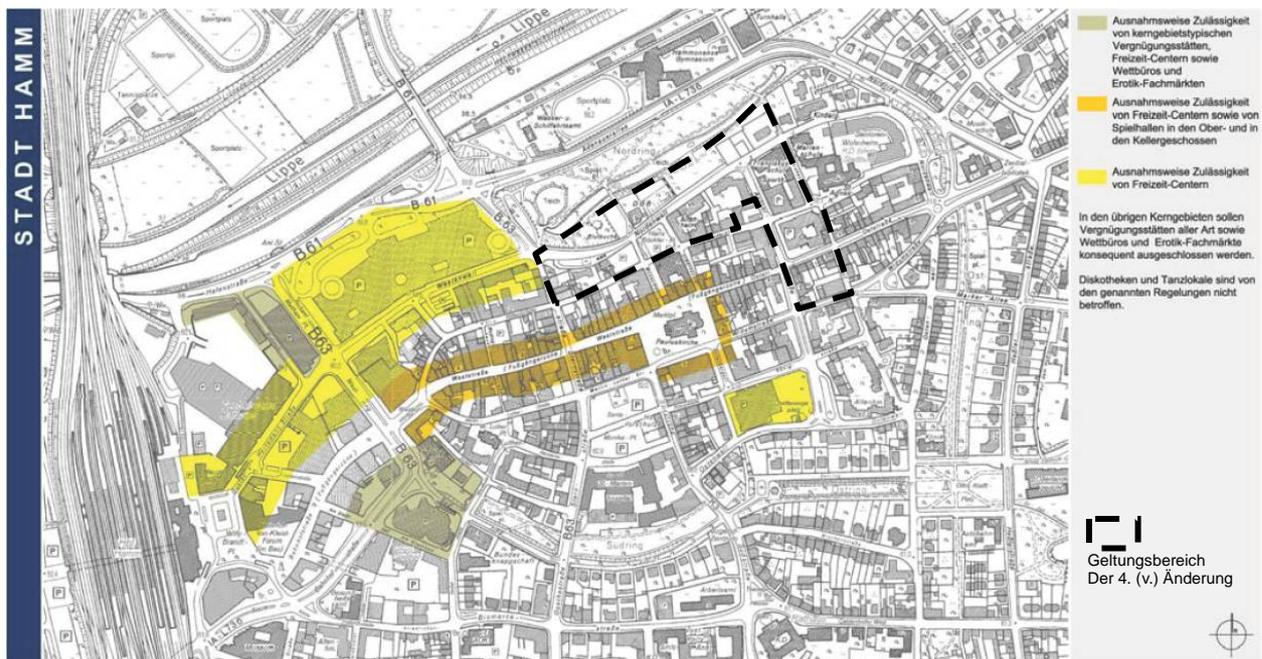
Aber auch negative Auswirkungen auf die Wohnfunktionen, wie sie im Innenstadtbereich noch häufig anzutreffen sind, können mit einer verstärkten Präsenz von Vergnügungsstätten einhergehen.

Neben den Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) können aber auch Erotik-Fachmärkte (ohne Videokabinen) und Wettbüros ebenfalls negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen. Daher werden auch diese Einrichtungen im Steuerungsrahmen für Vergnügungsstätten mit betrachtet.

Das Ergebnis des Gutachtens zur Steuerung von Vergnügungsstätten hat der Rat der Stadt Hamm am 18.05.2010 zur Kenntnis genommen und als zukünftige Handlungsleitlinie bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten festgelegt. In diesen Handlungsleitlinien werden städtebaulich begründete Spielregeln zur Steuerung derartiger Ansiedlungen im Stadtgebiet definiert.

Als ersten Ansatz gezielter Steuerungsmaßnahmen zum Schutz der Versorgungsschwerpunkte im Stadtgebiet und ausgewählter Gewerbe- und Dienstleistungsgebiete werden in dieser Untersuchung räumliche Bereiche festgelegt, in denen der Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten hoch und der Regelungsbedarf entsprechend ausgeprägt ist.

Hierbei bildet die Hammer Innenstadt mit ihren zentralen Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen im Zusammenspiel mit der intensiven Wohnnutzung einen besonders sensiblen Siedlungsbereich im Hammer Stadtgebiet, der aktuell zudem noch einem immensen Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten ausgesetzt ist. Das Steuerungskonzept sieht hier auch einen erhöhten Handlungsbedarf und definiert für den Versorgungsschwerpunkt im Innenbereich der Hammer City nun abschließend Bereiche, in denen Vergnügungsstätten, Erotik-Fachmärkte und Wettbüros grundsätzlich auszuschließen sind, nur ausnahmsweise oder - weiter differenziert - nur außerhalb der Erdgeschosszonen ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Des Weiteren wurde ein Bereich definiert, in dem Freizeit-Center (wie z.B. Billard-Cafés, Bowling-Center o.ä.) ausnahmsweise zugelassen werden können.



Eine allgemeine Zulässigkeit der in Rede stehenden Nutzungen ist für das Stadtgebiet von Hamm nach dem Steuerungskonzept nicht mehr vorgesehen. Tanzlokale und Diskotheken bleiben in den vorstehenden Grundsätzen des Konzeptes vorerst ausgeklammert, da diese im Stadtgebiet inzwischen eher ein Schattendasein führen und die Zulässigkeit im Einzelfall über den Immissionsschutz bzw. den Stellplatznachweis gesteuert werden kann.

Der vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.059 umfasste Siedlungsbereich zählt nun auch zu jenen vom oben erwähnten Ansiedlungsdruck bedrängten Bereichen der Hammer Innenstadt. Eine Regelung zu Vergnügungsstätten, Erotikfachmärkten oder Wettbüros ist im rechtskräftigen Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes nicht enthalten.

Der Bebauungsplan gibt für die Siedlungsquartiere nördlich der Brüderstraße (zwischen Museumsstraße und Nordstraße) und beidseits der Oststraße (zwischen der Antonistraße und Eylertstraße) die Nutzungen eines Kerngebiets nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO vor. Hiernach sind (kerngebietstypische) Vergnügungsstätten sowie Erotikfachmärkte und Wettbüros allgemein zulässig.

Für die Baublöcke zwischen Nordenwall, Antonistraße, Brüderstraße und Stadthausstraße sowie im nordöstlichen Anschluss zwischen dem Nordring und dem Nordenwall setzt der rechtskräftige Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete fest. Unter bestimmten Voraussetzungen könnten aber auch in diesen Gebieten Vergnügungsstätten, Wettbüros oder Erotik-Fachmärkte als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder als die der Versorgung des Gebietes dienende Läden aus planungsrechtlicher Sicht ausnahmsweise zulässig sein.

Während die Brüderstraße noch im Einflussbereich der Fußgängerzone liegt, zählt der Baublock beidseits der Oststraße als funktionale Verlängerung der Fußgängerzone unmittelbar zur der Hauptversorgung Achse der Hammer Innenstadt.

Gleichwohl ist der Randlagencharakter prägend für die vorhandenen Strukturen, die besonders sensibel auf Störungen im Nutzungsgefüge reagieren. Die in den o.a. Bereichen vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen gilt es daher im besonderen Maß zu stärken vor negativen Entwicklungen zu schützen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.059 wird nach dem Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten aufgrund der vorhandenen schützenswerten Wohnfunktionen und der Nähe zur Fußgängerzone der grundsätzliche Ausschluss von Vergnügungsstätten, Erotik-Fachmärkte und Wettbüros festgehalten.

Das Konzept stellt hier eindeutig heraus, dass die Fußgängerzone für die Innenstadt von Hamm städtebaulich das Kernstück und insofern einen Bereich darstellt, der keine Nutzungen verträgt, von denen eine Abwertung zu erwarten ist. Dies beinhaltet auch die direkt angrenzenden Bereiche.

Insgesamt sollen mit der 4. (vereinfachten) Änderung Faktoren, die einen „Trading-Down-Prozess“ begünstigen könnten, verhindert werden. Insofern sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.059 Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Diskotheken u. Tanzlokale), Wettbüros und Erotik-Fachmärkte aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen herausgenommen worden.

### **3 Inhalt der geplanten Änderung**

Für den Ausschluss der in Rede stehenden Nutzungen wird in dem rechtskräftigen Bebauungsplan nachstehende textlichen Festsetzungen ergänzend hinzugefügt.

*„Gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Diskotheken und Tanzlokale) i.S. der §§ 4a (3) Nr. 2 und 7 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Wettbüros und Erotik-Fachmärkte nicht zulässig.“*

### **4 Überprüfung vorhandener Genehmigungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.059 – Nordenwall – existiert bereits eine genehmigte (nicht kerngebietstypische) Spielhalle mit Geldspielautomaten. Mit der vorstehenden Ergänzung der textl. Festsetzungen und der Nichtzulassung von Vergnügungsstätten wird die vorhandene Nutzung der Spielhalle auf den passiven Bestandsschutz gesetzt.

Die genehmigte Spielhallennutzung kann weiterhin betrieben werden. Eine Erweiterung oder auch die Wiedererrichtung der Spielhalle sind nach dem geänderten Planungsrecht jedoch nicht mehr zulässig.

Die betroffene Spielhalle liegt innerhalb des als MK-Gebiet festgesetzten Baublocks an der Brüderstraße, in zweiter Reihe zur Fußgängerzone Weststraße. In diesem Baublock bzw. im unmittelbaren Umkreis befinden sich Einzelhandels-, Dienstleistungs- sowie Wohnnutzungen, die aufgrund ihrer Randlage zur Fußgängerzone besonders sensibel auf negative städtebauliche Entwicklungen reagieren. In dem vorliegenden Fall würde die beantragte Erweiterung der vorhandenen Spielhalle auch in das Obergeschoss bedeuten, dass das gesamte Haus die Nutzung als Vergnügungsstätte bekäme.

Eine Steuerung im Sinne des o.a. Konzeptes ist daher auch für die bestehende Nutzung städtebaulich geboten.

Der Bebauungsplan Nr. 01.059 ist seit dem 21.06.1985 rechtskräftig. Ab diesem Datum ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten – hier Spielhallen – allgemein planungsrechtlich zulässig. Wird eine zulässige Nutzung durch die Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes nach Ablauf einer 7 Jahresfrist ab deren planungsrechtlicher Zulässigkeit eingeschränkt oder aufgehoben, kann der Eigentümer nach § 42 (3) BauGB eine Entschädigung für den Eingriff in die ausgeübte Nutzung verlangen. Entscheidend ist hierbei inwieweit sich mit der Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung eine Wertminderung des Grundstücks einstellt oder sonstige Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich macht oder wesentlich erschwert werden.

Im vorliegenden Fall werden lediglich spezielle Nutzungsarten aus dem Zulässigkeitskatalog des Bebauungsplanes Nr. 01.059 herausgenommen, ohne dass hiermit nun die planungsrechtlich vorgegebene Bandbreite an Nutzungsoptionen nach BauNVO unzumutbar eingeschränkt wird.

Eine spürbare Wertminderung oder eine fehlende wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks, die einen Entschädigungsanspruch nach § 42 (3) BauGB begründen könnte, ist hier nicht erkennbar.

#### 4.1 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für ökologische Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ein ökologischer Ausgleich ist bei Änderungen von bestehenden Baurechten nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Nutzungsrechte entstehen. Dies ist mit der geplanten ergänzenden Festsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten nicht der Fall.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01.059 - Nordenwall - bleiben bestehen.

Hamm, den 02.09.2010

gez.  
Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez.  
Muhle  
Ltd. städt. Baudirektor