

Begründung zur 5. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplan Nr. 01.008 –Neue Bahnhofstraße–

Für die Baublöcke an der Bahnhofstraße zwischen der *Bahnhofstraße* im Westen, des Südrings im Norden, der *Neue Bahnhofstraße* im Osten sowie den Baublock südlich des Bahnhofplatzes (ehem. C&A-Immobilie) bis zur Bahntrasse.

1 Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die betroffenen Baublöcke zwischen *Bahnhofstraße* (Fußgängerzone) und *Neue Bahnhofstraße* entsprechend der vorhandenen Hauptversorgungsstrukturen der Hammer Innenstadt Kerngebiete nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO fest.

2 Änderungserfordernis

Der Bereich des Bahnhofsquartiers bildet seit einiger Zeit einen Schwerpunkt planerischen Handelns in der Innenstadt.

Aufgrund der durch die Situation im Einzelhandel ausgelösten Leerstände bzw. Unternutzungen einiger hier liegender Immobilien hat die Attraktivität des Quartiers entlang der *Bahnhofstraße* in den letzten Jahren gelitten.

Um diesem Trend steuernd entgegenwirken zu können, hat der Rat der Stadt Hamm im Dezember 2004 beschlossen, ein Stärkungskonzept für das Bahnhofsquartier zu entwickeln. Das Stärkungskonzept setzt sich zum Ziel, (planerische) Handlungsfelder und Strategien für eine mittel- bis langfristige Aufwertung des Bahnhofsquartiers als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort aufzeigen.

In diesem Zusammenhang hat der Rat am 02.11.2005 für das vom Stadtumbau betroffene Quartier eine Satzung zur Sicherung der Durchführungsmaßnahmen nach § 171 b Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Stadt Hamm hat bereits durch die Nachnutzung des ehemaligen Pakum-Gebäudes zum Technischen Rathaus und die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes – des *Willy-Brandt-Platzes* – wichtige Bausteine zur Revitalisierung des Bahnhofsquartiers beigesteuert.

Nicht zuletzt wird von dem neu errichteten *Heinrich-von-Kleist-Forum* mit seinen attraktiven Bildungsangeboten eine langfristige Belebung des Quartiers erwartet.

Die Verwaltung ist davon überzeugt, dass das *Heinrich-von-Kleist-Forum* die Angebotsvielfalt und damit die Qualität der gesamten westlichen Innenstadt steigern wird. Darüber hinaus hat die Stadt Hamm mit dem *Heinrich-von-Kleist-Forum* im Bahnhofsbereich ein völlig neues und städtebaulich qualitativ gestaltetes Entree („Tor zur City“) erhalten.

Solange der Umbauprozess noch nicht abgeschlossen ist und eine stabile Trendwende eingeleitet wurde, bleibt jedoch weiterhin die latente Gefahr des kurzfristigen Absinkens im Quartier.

Damit die mit der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes sowie der Errichtung des *Heinrich-von-Kleist-Forums* mit Volkshochschule, Zentralbibliothek und Hochschule für Logistik und Wirtschaft Hamm (SRH) einhergehenden Bemühungen zum Stadtumbau nicht konterkariert werden, ist sicherzustellen, dass sich hier keine Nutzungen etablieren und/oder fortentwickeln können, von denen eine Abwertung zu erwarten ist.

In diesem Zusammenhang steht das konkrete Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben einer Spielhalle an der *Bahnhofstraße*. Dieses Vorhaben gab letztlich den Anlass zur Aufstellung der 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die der Rat der Stadt Hamm am 10.02.2009 mit Vorlage Nr. 2217/08 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.

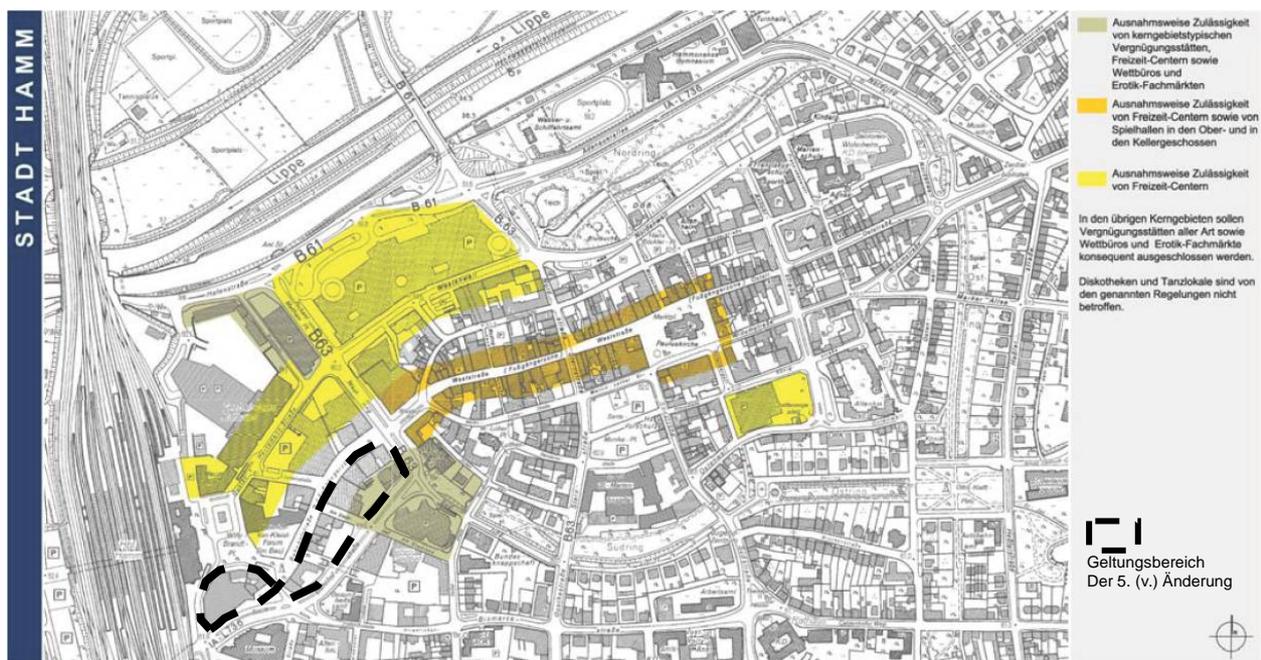
Aber auch negative Auswirkungen auf die Wohnfunktionen, wie sie im Innenstadtbereich noch stark vertreten sind, können mit einer Agglomeration von Vergnügungsstätten einhergehen.

Neben den Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) können aber auch Erotik-Fachmärkte 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.



Entwicklungskonzept Innenstadt Hamm – Quelle Stadt- u. Regionalplanung Dr. Janssen GmbH

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.

Die von dem Geltungsbereich der 5. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.008 betroffenen Siedlungsteile des Bahnhofsquartiers zählen nun auch zu jenen vom oben erwähnten Ansiedlungsdruck bedrängten Bereichen der Hammer Innenstadt. Eine Regelung zu

Vergnügungsstätten, Erotikfachmärkten oder Wettbüros sind im rechtskräftigen Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes Nr. 01.008 nicht enthalten.

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.008 sind an diesen Standorten (kerngebietstypische) Vergnügungsstätten sowie Erotikfachmärkte und Wettbüros allgemein zulässig.

Das Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten sieht für den von der 5. (vereinfachten) Änderung betroffenen Siedlungsabschnitt einen differenzierten Umgang mit möglichen Ansiedlungen der in Rede stehenden Nutzungsarten vor.

Generell sieht das Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten zur Sicherung des Stadtumbauprogrammes und Stärkung der Versorgungs- und Dienstleistungsstrukturen im Bahnhofsquartier den Ausschluss von möglichen Ansiedlungen und/oder Erweiterungen von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachhandel im Umfeld des *Heinrich-von-Kleist-Forum* und entlang der Hauptversorgungachse der Fußgängerzone *Bahnhofstraße* vor.

Lediglich für eine Teilfläche am äußeren nördlichen Rand des Bahnhofsquartiers, abseits der Fußgängerzone in dem zur *Neue Bahnhofstraße* orientierten Bereich des im rechtskräftigen Bebauungsplan als „A“ bezeichneten Baublocks (zwischen *Am Stadtbad* und *Südring*) eröffnet das Steuerungskonzept unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, die in Rede stehenden Nutzungsarten ausnahmsweise zuzulassen.

3 Inhalt der geplanten Änderung

Für weite Teile des Änderungsbereiches sollen mit der 5. (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. Tanzlokalen), Wettbüros und Erotik-Fachmärkte aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen herausgenommen worden.

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 in den MK-Gebieten Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Diskotheken und Tanzlokalen) i.S. der §§ 4a (3) Nr. 2 und 7 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Wettbüros und Erotik-Fachmärkte nicht zulässig.“

Für den mit „(Vg)“ gekennzeichneten Bereich des MK-Gebietes im Baublock „A“ sollen die o.a. Nutzungsarten nur noch ausnahmsweise zulässig sein.

Dem Bebauungsplan Nr. 01.008 wird nachstehende Festsetzung hinzugefügt:

„Gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (8) u. (9) BauNVO sind in den Mk-(Vg) Gebieten Vergnügungsstätten i.S. der §§ 4a (3) Nr. 2 und 7 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Wettbüros und Erotik-Fachmärkte nur ausnahmsweise zulässig.“

An die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bedingung geknüpft, dass Vergnügungsstätten und deren Erweiterungen sowie Erotikfachmärkte und Wettbüros nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn sich im selben Gebäude, im gleichen Straßenzug in mittelbarer und unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens keine Vergnügungsstätte, kein Wettbüro oder Erotik-Fachmarkt befindet und damit zu erwarten ist, dass über die Häufung von Angeboten an Vergnügungsstätten der Bereich negativ in Bewegung gebracht wird oder die städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich erschwert wird. Es ist sicher zu stellen, dass Störungen im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 15 Abs. 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, ein Wettbüro oder einen Erotik-Fachmarkt 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.

4 Überprüfung vorhandener Genehmigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.008 – Neue Bahnhofstraße – existiert bereits eine genehmigte (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 im Nahbereich zum *Heinrich-von-Kleist-Forum*, am Randbereich der westlichen Fußgängerzone der *Bahnhofstraße*. Die in diesem Baublock vorherrschende mindernde Nutzungsqualität und das damit einhergehende Erscheinungsbild kann derzeit noch als beinahe typisch für solche Randzonen - zumal in Bahnhofsnähe gelegen - beschrieben werden. Ein weiteres Absinken des städtebaulichen Niveaus soll hier auf jeden Fall verhindert und die Bemühungen zur Revitalisierung des Bahnhofsviertels gestärkt werden.

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

Der von der 5. (vereinfachten) Änderung betroffene Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.008 ist im Zuge der 1. Änderung seit dem 19.06.1981 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 zum Teil lediglich spezielle Nutzungsarten aus dem Zulässigkeitskatalog des Bebauungsplanes Nr. 01.008 herausgenommen bzw. tlw lediglich ausnahmsweise zugelassen , 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 könnten, 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. 01.008 – Neue Bahnhofstraße - bleiben bestehen.

Hamm, den 06.09.2010

gez.
Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez.
Muhle
Ltd. städt. Baudirektor