

**Begründungsentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB für die 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 - Küferstraße**

**Räumliche Geltungsbereiche:**

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 umfasste zunächst im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses der 5. Änderung den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – inklusive der Flächen der 3. und 4. Änderung. Auf Grund der in diesem Geltungsbereich unterschiedlichen Rechtsgrundlagen der BauNVO in der Fassung von 1977 und 1990 soll im Laufe des Verfahrens eine Unterscheidung in die 5. (nach BauNVO 1977) und 6. Änderung (nach BauNVO 1990) erfolgen.

Der **Geltungsbereich der 5. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße umschließt in der Gemarkung Hamm Flur 43 den Bereich zwischen

- der Südgrenze der Langen Straße bis zu der östlichen Grenze des Flurstückes 673,
- der Ostgrenze der Flurstücke 673, 353, 565, 629, 762, 889, 782 sowie der Südgrenze des Flurstückes 782 bis zur Ostgrenze des Flurstückes 887,
- der Ostgrenze der Flurstücke 887, 866, 742,
- der Nordgrenze der Dortmunder Straße folgend bis zur Westgrenze der Schmiedestraße und
- der Westgrenze der Schmiedestraße folgend bis zur Südgrenze der Langen Straße.

Der **Geltungsbereich der 6. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße umschließt den Bereich zwischen

- der Südgrenze Dortmunder Straße, bis zur Verlängerung der Westgrenze des Flurstückes 741 der Gemarkung Hamm Flur 43,
- der Westgrenze der Flurstücke 741 und 737 bis zur Südgrenze des Flurstückes 887, alle gelegen in der Gemarkung Hamm Flur 43,
- der Südgrenze der Flurstücke 887 und 880 in der Gemarkung Hamm Flur 43,
- der Südgrenze der Flurstücke 591, 595, 596 in der Gemarkung Herringen Flur 2,
- der Ostgrenze der Flurstücke 811 und 999 in der Gemarkung Herringen Flur 2, und deren geradlinigen Verlängerung bis zur Südgrenze Dortmunder Straße.

**Anlass der Planaufstellung:**

Der Bebauungsplan Nr. 05.034 – Küferstraße ist seit dem 09.06.1989 rechtskräftig. Als Rechtsgrundlage diente die BauNVO von 1977. Für die Bereiche der 3. und 4. Änderung erfolgte bereits die Umstellung auf die aktuelle BauNVO von 1990.

Am 18.05.2010 wurde das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hamm vom Rat beschlossen, welches zukünftig als Steuerungsrahmen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten angewendet werden soll. Diese vorgeschlagenen Handlungsleitlinien definieren als Reaktion auf die wachsende Anzahl an Anfragen und Anträgen von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, städtebaulich begründete Spielregeln zur Steuerung derartiger Ansiedlungen im Stadtgebiet. Das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten entfaltet jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung für den einzelnen Betreiber oder Standortnachfrager. Erst die Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann die planungsrechtliche Steuerung im Sinne des o. g. Konzeptes sicherstellen.

Die planungsrechtliche Umsetzung des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten soll mit der 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 erfolgen. Für die Gewerbegebiete der 3. Änderung wurden bereits in den textlichen Festsetzungen die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten als unzulässig definiert.

Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.034 weist überwiegend Gewerbegebietsflächen und gewerblich geprägte Mischgebiete auf.

Das Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ macht darauf aufmerksam, dass aufgrund der Zulässigkeitsvoraussetzungen insbesondere in Misch- und Gewerbegebieten ein grundsätzlich hoher Ansiedlungsdruck der Vergnügungsstätten besteht. Verstärkt wird dieser Ansiedlungsdruck durch den Trend, immer größere Einrichtungen (> 600 m<sup>2</sup>) an strategisch günstiger Lage anzusiedeln. Da sich innerhalb der innerstädtisch gewachsenen Lage eines Kerngebietes nur schwer Vergnügungsstätten der genannten Größenordnung realisieren lassen, ist zu erwarten, dass sich aufgrund des Ausweichverhaltens der Betreiber besonders in den verkehrsgünstig gelegenen gewerblich geprägten Bereichen die Anfragen vermehren werden.

Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.034 weist überwiegend Gewerbegebietsflächen und gewerblich geprägte Mischgebiete auf, welche nach dem Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ auch zukünftig den „klassischen“ arbeitsplatzintensiven Betrieben vorbehalten bleiben sollen, um so die Eigenart des Gebietes zu wahren. Die Ansiedlung der z. T. hochprofitablen Vergnügungsstätten könnte zu Spannungen des Bodenmarktes führen.

Des Weiteren soll verhindert werden, dass über eine Häufung und Konzentration von Einrichtungen, die unter die Vergnügungsstätten fallen, ein negatives Image und damit negative städtebauliche Auswirkungen entstehen. Diese könnten sich ebenfalls negativ auf die zunehmend an Bedeutung gewinnende „Adressbildung“ der Gewerbebetriebe auswirken.

Zudem wurde bei der Verwaltung aktuell für eine Immobilie im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 05.034 angefragt, ob die Errichtung einer Vergnügungsstätte (Spielhalle) möglich sei. Es ist zu erwarten, dass in diesem gewerblich geprägten Umfeld, nicht zuletzt auf Grund der verkehrsgünstigen Innenstadtanbindung durch die Dortmunder Straße, zukünftig vermehrt Anfragen zur weiteren Errichtung von Vergnügungsstätten auftreten werden.

Um der o. g. Entwicklung entgegenzusteuern und eine mögliche Fehlentwicklung im Bereich der Misch- und Gewerbegebiete zu unterbinden, sollen mit der 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 die Zielsetzungen des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten planungsrechtlich umgesetzt werden, indem die Vergnügungsstätten in Form von textlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:**

Der seit 13.12.2008 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Änderungsbereich überwiegend Gewerbeflächen aber auch ein Misch- und Sondergebiet sowie eine größere Grünfläche dar. Diese Nutzungen werden im Bebauungsplan unverändert festgesetzt.

Die 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Bestand / städtebauliche Situation:**

Der seit 09.06.1989 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 05.034 – Küferstraße – setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung überwiegend Gewerbegebiete aber auch Mischgebiete und ein Sondergebiet fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mittlerweile weitestgehend bebaut. Zu den Nutzungen zählen insbesondere die Bereiche Baustoffhandel,

Automobilverkauf und –reparatur, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik sowie Bau- und Heimwerkerbedarf.

Im Geltungsbereich der rechtskräftigen 4. Änderung bzw. der vorgesehenen 6. Änderung ist ein Gewerbegebiet an der Dortmunder Straße auf dem Flurstück 866 der Gemarkung Hamm Flur 43 festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wurde bereits eine Spielhalle errichtet. Diese Vergnügungsstätte steht unter Bestandsschutz und soll als bestehende Einrichtung planungsrechtlich nicht beeinträchtigt werden. Eine zukünftige Erweiterung der Spielhalle ist nicht zu erwarten, da die überbaubaren Flächen bereits vollständig ausgenutzt werden. Der Standort dieser Spielhalle stellt einen Sonderfall dar, da er zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet liegt. Nach Westen wird er durch eine Grünfläche, nach Osten durch Tankstelle und Baumarkt von den umgebenden Bereichen abgetrennt. Die Auswirkungen sind somit begrenzt.

Es bleibt festzuhalten, dass sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – eine funktionierende gewerbliche Nutzungsstruktur entwickelt hat, die es zu erhalten gilt. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnten Verdrängungsprozesse eingeleitet werden, die die Weiterführung bestehender Gewerbebetriebe in diesem verkehrsgünstig gelegenen Bereich zukünftig erschweren werden. Diese sogenannten „Trading down“ Effekte sollen bereits im Vorfeld verhindert werden.

Die nördlich und östlich des 5. und 6. Änderungsbereiches liegenden Flächen werden ebenfalls gewerblich genutzt. Südlich befindet sich eine größere Grünfläche im Umfeld der ehemaligen Halde Kissinger Höhe. Die südlich der Änderungsbereiche gelegene Dortmunder Straße ist zu weiten Teilen von Mischgebieten gesäumt, westlich liegt die Siedlung „Isenbcker Hof“.

### **Inhalt des Bebauungsplanes:**

Mit der Änderung des vorstehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – sind keine wesentlichen Änderungen in den jeweiligen Festsetzungen zur baulichen Nutzung verknüpft. Es soll lediglich die planerische Möglichkeit geschaffen werden, spezielle Nutzungskomponenten – namentlich die Vergnügungsstätten – planungsrechtlich steuern zu können:

#### 5. Änderung:

Gemäß § 1 (5,9) in V. m. § 8 (2) BauNVO 1977 sind in den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> und GE<sub>3</sub> Vergnügungsstätten nicht zulässig.

#### 6. Änderung:

Die in Mischgebieten nach § 6(2) BauNVO 1990 allgemein zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Satz 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1(6) BauNVO 1990 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die in Mischgebieten nach § 6(3) BauNVO 1990 ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten ist gemäß § 1(6) BauNVO 1990 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **Erschließung des Plangebietes:**

Der Änderungsbereich der 6. Änderung ist über die Dortmunder Straße erschlossen. Der Änderungsbereich der 5. Änderung ist über die Dortmunder Straße, Lange Straße, Schmiedestraße und die Küferstraße vollständig erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Entwässerungsmaßnahmen:**

Entwässerungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen, da entsprechende Anlagen zur Entwässerung bereits vorhanden sind.

*Ist im Zuge des Beteiligungsverfahrens ggf. durch den Lippeverband zu ergänzen.*

### **Ökologische Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz:**

Eine zusätzliche Flächenbilanzierung ist nicht erforderlich, da keine zusätzlichen Eingriffsmaßnahmen erfolgen.

### **Bebauungsplanverfahren:**

Der Bebauungsplan hat zum überwiegenden Teil bereits genutzte Bereiche innerhalb des Siedlungszusammenhangs zum Gegenstand. Es handelt sich um einen typischen Fall der Innenentwicklung, allerdings wird die gemäß § 13a BauGB zulässige Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> überschritten. Da mit dem Ausschluss bestimmter Nutzungen (Vergnügungsstätten) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die vorgesehene 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.