

Stadt Hamm  
Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Nr. 07.072**  
**- Zentrum Heessen -**

Begründung zum Bebauungsplan

vom März 2011

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung</b>		<b>3</b>	
<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>		<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planerfordernis</b>		<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>		<b>5</b>
3.1.	Landes-/Gebietsentwicklungsplanung	5	
3.2.	Flächennutzungsplanung	5	
<b>4.</b>	<b>Voruntersuchung</b>		<b>6</b>
4.1.	Standortbewertung	6	
4.2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6	
4.3.	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten	6	
<b>5.</b>	<b>Erforderlichkeit der Planung u. Definition des Geltungsbereiches</b>		<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>		<b>7</b>
6.1.	Festsetzungsgefüge	7	
6.2.	Auswirkung auf bestehende Nutzungen	8	

## **Begründung**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07.072 umfasst den unbeplanten Innenbereich des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteils Hamm-Heessen, sowie dessen näheren Umfeld entlang der Ahlener Straße, des Heessener Marktes, der Amtsstraße, der Kleine Amtsstraße und der Sachsenhalle. Der Verlauf des Geltungsbereiches umfasst die in der Gemarkung Heessen, Flur 9, 19 u. 20 liegenden Flurstücke entlang der Ostgrenze des Flurstückes 640, Flur 19, in Richtung Norden, in gerader Verlängerung die Ahlener Straße querend auf den südlichen Eckpunkt des Flurstückes 643, entlang der Südgrenze des Flurstückes 643, nach Südwesten abknickend entlang der Ostgrenze des Bahngeländes (Flurstück 659) sowie der Westgrenze der Flurstücke 176, 675 (Dasbecker Weg), 668 u. 673, nach Südosten abknickend entlang der Südgrenze des Flurstückes 673, nach Südwesten abknickend entlang der Westgrenze der Flurstücke 660, 667 u. 201, nach Südosten abknickend entlang der Nordgrenze der Palzstraße (Flurstück 440), die Ahlener Straße querend auf die Ostseite der Ahlener Straße, nach Süden abknickend entlang der Ostgrenze der Ahlener Straße (Flurstück 762, Flur 20), den Piebrockskamp querend weiter Richtung Süden bis zum südlichen Eckpunkt des Flurstückes 776, nach Osten abknickend entlang der Südgrenze der Flurstücke 776, 790 u. 781, in gerader Verlängerung das Flurstück 782 querend, bis auf die Südgrenze des Flurstückes 631, entlang der Südgrenze der Flurstücke 631 u. 632, in gerader Verlängerung die Glückaufstraße (Flurstück 756) querend, nach Süden abknickend entlang der Ostseite der Glückaufstraße bis zur Südgrenze des Flurstückes 757 (Freifläche Sachsenhalle), nach Osten abknickend entlang der Südgrenze der Flurstücke 757 u. 586 (mittig der Augustin-Wibbelt-Straße), die Amtsstraße (Flurstück 305, Flur 9) querend bis auf die südliche Grenze des Flurstückes 309, entlang der Südgrenze des Flurstückes 309, nach Norden abknickend entlang der Ostgrenze der Flurstücke 309, 310, 311 u. 312, nach Osten abknickend entlang der Nordgrenze der Flurstücke 313, 316, 317, 441, 442, 325 u. 328, nach Norden abknickend entlang der Westgrenze der Flurstücke 343 u. 344, nach Osten abknickend entlang der Nordgrenze des Flurstückes 344, nach Norden abknickend entlang der Westgrenze der Straße Hohe Weg (Flurstück 895), nach Westen abknickend entlang der Südgrenze der Heessener Dorfstraße (Flurstück 947) u. des Flurstückes 830 (Amtstraße), die Amtstraße querend auf die Westseite der Amtstraße, nach Norden abknickend rd. 160 m entlang der Westgrenze der Amtstraße (Flurstück 830), nach Nordosten abknickend auf die Westgrenze des Kleine Amtsstraße, entlang der Westgrenze der Flurstücke 352 u. 550 (Kleine Amtstraße), Flur 19, in Höhe der Kleine Amtsstraße 13, nach Osten abknickend, die Kleine Amtstraße querend auf den nördlichen Eckpunkt des Flurstückes 374, entlang der Nordostgrenze des Flurstückes 374, nach Osten abknickend entlang der Nordgrenze des Flurstückes 639 bis zum Ausgangspunkt.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB ist die Satzung als „einfacher Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen. Der Anwendungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB ist ausschließlich auf die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete bezogen. Keinen Bezug hat eine Satzung nach § 9 Abs. 2a BauGB auf Gebiete mit Bebauungsplänen nach § 30 Abs 1 u. 2 BauGB (qualifizierte Bebauungspläne).

Insofern werden von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07.072 die Geltungsbereiche der hierin liegenden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 07.041 – Augustin-Wibbelt-Straße - und 07.042 – Piebrockskamp - nicht berührt.

### **2. Planerfordernis**

Vor dem Hintergrund eines zunehmenden Expansionsdrucks durch Vergnügungsstätten Mitte bis Ende der 1980er Jahre hat der Rat der Stadt Hamm am 10.12.1987 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.072 gefasst.

Nach einer längeren Phase zurückhaltender Ansiedlungen von Vergnügungsstätten hat vorstehende Zielsetzung jedoch wieder an Aktualität gewonnen. Aufgrund steigender Anfragen und Anträge zu Spielhallen, Wettbüros etc. hat sich die Stadt Hamm (erneut) gezwungen gesehen, den von diesen Einrichtungen ausgehenden Gefahren einer negativen städtebaulichen Entwicklung entgegen zu treten und Handlungsleitlinien zur Steuerung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) zu entwickeln. Im Auftrag des Rates der Stadt Hamm (Vorlage Nr. 1955/08) hat die Verwaltung 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 können Vergnügungsstätten den traditionellen Einzelhandel aus den so genannten zweiten Lagen verdrängen und führen so zu einem Qualitätsverlust in den Versorgungsschwerpunkten („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 weiter 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 Stadtteilzentrum von Heessen noch häufig anzutreffen sind, können mit einer verstärkten Präsenz von Vergnügungsstätten einhergehen.

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

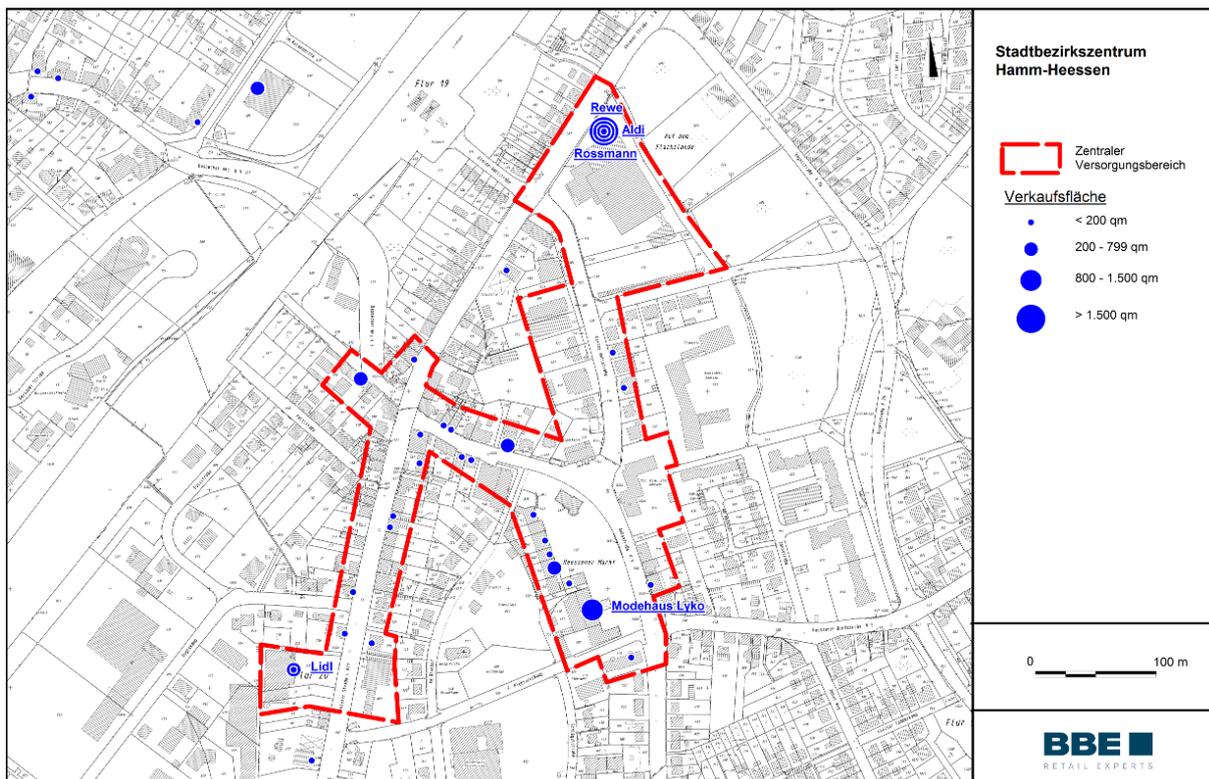
Zu diesen Bereichen zählt auch der mit dem Plangebiet umfasste zentrale Versorgungsbereich entlang, des Heessener Marktes, der Amtsstraße, der Ahlener Straße und der Kleine Amtsstraße.

Das Steuerungskonzept sieht als Leitlinie für die integrierten Versorgungsschwerpunkte im Stadtbezirk Heessen vor, planungsrechtlich die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Erotik-Fachmärkten in den integrierten Einkaufslagen im Stadtteil zu verhindern, um hier den Einzelhandel und die Wohnfunktion nachhaltig zu stärken.

Die Stadt Hamm hat im Jahr 2004 ein kommunales Einzelhandelskonzept mit dem Ziel aufgestellt, ihre Versorgungsstrukturen zu sichern und zu stärken. Vor dem Hintergrund geänderter Rahmenbedingungen und der stattgefundenen Entwicklung im Einzelhandel wurde das Konzept 2010 fortgeschrieben.

Das Stadtbezirkszentrum Heessen wird aus regionaler Sicht als „C-Zentrum“ und damit gleichrangig etwa zu Bönen und Bergkamen eingestuft. Die Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk wird dominiert von einer Vielzahl großflächiger Fachmarktkonzepte, auf die das Gros des Verkaufsflächenbestandes von rd. 51.000 qm entfällt. In Hinblick auf die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe lässt sich feststellen, dass sich im Stadtbezirk Heessen 18 % des Verkaufsflächenbestandes befinden. Dies sind gerade einmal 10 % der Betriebe der Gesamtstadt. Dieses Phänomen ist zurückzuführen auf die Vielzahl an großflächigen Einzelhandelsformaten wie bspw. das Real SB-Warenhaus, den Obi Baumarkt, das Blumencenter Bintig oder Möbel Boss im Stadtbezirk. Daneben weist der Stadtteil derzeit zudem eine erkennbare Zahl an leerstehenden Ladenlokalen auf.

Das Stadtbezirkszentrum Heessen erstreckt sich über Teile der Ahlener Straße, der Amtstraße, dem Heessener Marktplatz sowie der Kleinen Amtsstraße. Insgesamt ist die Nahversorgungssituation im Stadtbezirk als gut zu bezeichnen.



Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Heessen als zentraler Versorgungsbereich nach Einzelhandelskonzept 2010

Abgesehen von erkennbaren Strukturproblemen kann das Nebenzentrum seine Versorgungsfunktion gut erfüllen. Neben den größeren nahversorgungsrelevanten Anbietern bieten auch die relativ vielseitigen Anbieter von Bekleidung, Schuhen, Sport und Elektro einen guten Gesamtmix. Allerdings sind fast alle Ladenlokale sehr kleinteilig, sodass sie jeweils für sich keine Magnetfunktion erfüllen können, sondern auf die positive Gesamtwirkung des Zentrums angewiesen sind.

Sowohl die Aussagen des 2010 fortgeschriebenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes als auch des Steuerungskonzeptes für Vergnügungstätigkeiten verfolgen die städtebauliche Zielsetzung, die Qualität des Siedlungsbereiches im Stadtteilzentrum zu wahren und zu stärken sowie gleichzeitig vor schädlichen Entwicklungstendenzen zu schützen.

Mit dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 07.072 soll dem Ansiedlungsdruck von Vergnügungstätigkeiten und der damit verbundenen Gefahr einer negativen Ausstrahlung entgegen getreten werden. Es gilt nunmehr, die vom Rat beschlossene Leitlinie zur Steuerung solcher Einrichtungen planungsrechtlich abzusichern und die Ansiedlung von Vergnügungstätigkeiten im Stadtteilzentrum sowie dessen Einwirkungsbereich zu verhindern.

### 3. Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1. Landes-/Gebietsentwicklungsplanung

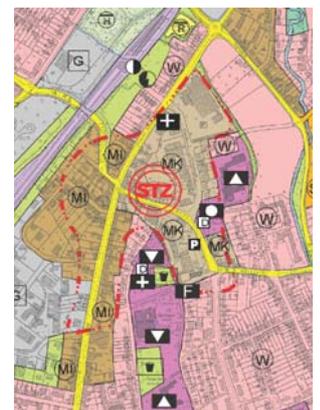
Der wirksame Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund westlicher Teil - weist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche aus.

#### 3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm von 2008 definiert für einen Bereich des Heessener Marktes, der Amtsstraße, der Kleine Amtsstraße und der Ahlener Straße das Stadtteilzentrum (STZ) von Heessen. Die hierin liegenden Grundstücksflächen werden im Wesentlichen als Kerngebiet (im Bereich des Heessener Marktes, der Amtsstraße und Kleine Amsstraße) und als Mischgebiet (im Bereich der Ahlenerstraße) dargestellt.

Die außerhalb des definierten Stadtteilzentrums liegenden Grundstücksflächen werden als Wohnbaufläche oder Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Die nebenstehende Darstellung des Stadtteilzentrums im FNP ist fast identisch



mit der räumlichen Definition des zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandelsstandort- und Zentren-konzeptes (Fortschreibung 2010).

#### **4. Voruntersuchung**

##### **4.1. Standortbewertung**

Das Plangebiet wird durch eine Mischung von verschiedenen Nutzungen geprägt. Neben Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen und anderen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben finden sich auch zahlreiche Wohnnutzungen, die baulich mit den vorstehenden gewerblichen Nutzungen verbunden oder gar in eigenständigen, ausschließlich zum Wohnen genutzten Gebäuden liegen.

Der Planbereich umfasst u.a. den zentralen Versorgungsschwerpunkt des Stadtbezirkszentrums Heessen, der sich über Teile der Ahlener Straße, der Amtstraße, dem Heessener Marktplatz sowie der Kleine Amtsstraße erstreckt. Dieser Versorgungsschwerpunkt ist vor allem von einem starken Einzelhandelsbesatz mit nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur und einem hohen Anteil an Wohnnutzungen geprägt.

Verlagerungen einzelner Einzelhandelsbetriebe zu einem Standortverbund konnten die Attraktivität des Stadtbezirkszentrums Heessen zwar steigern, führten auf der anderen Seite allerdings auch zu Leerständen, die einer adäquaten Nachnutzung entgegenstehen. Infolge der bestehenden Leerstände und einem relativ schwachen Besatz entlang der Ahlener Straße besteht die Gefahr eines Auseinanderfallens des zentralen Versorgungsbereiches in mehrere Teilstandorte.

Im Umfeld des Versorgungsschwerpunktes überwiegt die Wohnnutzung. Hier finden sich auch größere Bereiche, die der Gemeinbedarfsnutzung vorbehalten sind.

##### **4.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet umfasst weite Teile des bebauten, unbeplanten Siedlungsbereiches im Stadtteilzentrum Heessen, in dem Bauvorhaben planungsrechtlich derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Gemäß § 34 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Heessen kann in seinem Nutzungsspektrum in Kerngebiets-, Mischgebiets-, und besondere Wohngebietsnutzung aufgeteilt werden.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vergnügungsstätten sind je nach Art der baulichen Nutzung in den §§ 4a, 6 u. 7 BauNVO definiert:

- In einem Besonderen Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, soweit sie nicht ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- In einem Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte allgemein zulässig in den Teilen des Baugebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind und ausnahmsweise zulässig in Gebieten, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind.
- In einem Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO sind kerngebietstypische Vergnügungsstätte allgemein zulässig

##### **4.3. Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten**

Im Stadtbezirk Heessen sind nach Untersuchungen zum *Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“* einige jener Einrichtungen dokumentiert. Insgesamt werden im Stadtbezirk Heessen drei Spielhallen (zum Teil kerngebietstypisch), ein Wettbüro und ein bordellartiger Betrieb aufgelistet.

Eine Spielhalle liegt im zentralen Versorgungsbereich an der Amtstraße.

Das Steuerungskonzept rät für den Stadtbezirk Heessen, planungsrechtlich die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Erotik-Fachmärkten in den integrierten Einkaufslagen im Stadtteil zu verhindern, um hier den Einzelhandel und die Wohnfunktion nachhaltig zu stärken.

Diese Zielsetzung gilt umso mehr, als die bestehenden Strukturprobleme sich nicht durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten weiter verschärfen dürfen.

Derzeit kann das Nebenzentrum seine Versorgungsfunktion gut erfüllen. Neben den größeren nahversorgungsrelevanten Anbietern bieten auch die relativ vielseitigen Anbieter einen guten Gesamtmix. Allerdings sind fast alle Ladenlokale sehr kleinteilig, sodass sie jeweils für sich keine Magnetfunktion erfüllen können, sondern auf die positive Gesamtwirkung des Zentrums angewiesen sind.

Eine städtebaulich unerwünschte Agglomeration von Vergnügungsstätten könnte die positive Gesamtwirkung schädigen und hier kontraproduktive Tendenzen auslösen.

## **5. Erforderlichkeit der Planung u. Definition des Geltungsbereiches**

Zur Absicherung der im Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ definierten städtebaulichen Zielsetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

Das Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten geht bei der Prüfung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen, die bei einer Agglomeration von Vergnügungsstätten auftreten können, zunächst grundsätzlich von einem Radius von rd. 100 m um die jeweilige Vergnügungsstätte aus. Dieser Orientierungswert wurde für den aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07.072 – Zentrum Heessen – als Maßstab genommen und auf die Festlegung des in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Stadtteilzentrums übertragen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt daher nicht nur den zentralen Versorgungsbereich mit ein sondern umfasst auch jene Grundstücksflächen, die nach dem Orientierungsgrundsatz des Vergnügungsstättenkonzeptes in einem Abstand von rd. 100 m zum o.a. definierten zentralen Versorgungsbereich liegen und demnach städtebaulich auf den Versorgungsbereich Einfluss nehmen könnten.

Der Gesetzgeber hat mit § 9 Abs. 2a BauGB ein planungsrechtliches Instrument geschaffen, das ausschließlich dem Erhalt und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dient. Mit diesem Instrument können bestimmte Arten der nach § 34 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen gesteuert und hierüber Nutzungen nur ausnahmsweise oder nicht zugelassen werden, die den zentralen Versorgungsbereich beeinträchtigen können.

Mit der Satzung nach § 9 Abs. 2a BauGB wird über einen sog „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB die notwendige Steuerung der Vergnügungsstätten und Erotik-Fachmärkte für das Stadtteilzentrum in den planungsrechtlichen Kontext der Zulassungsmerkmale nach § 34 BauGB gestellt. Dies ermöglicht auf der einen Seite die planungsrechtliche Sicherung des städtebaulichen Ziels – die Verhinderung weiterer Ansiedlungen von Vergnügungsstätten und Erotik-Fachmärkten - und belässt auf der anderen Seite gleichzeitig für künftige anderweitige bauliche Entwicklungen den aktuellen Spielraum im Rahmen des § 34 BauGB.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1. Festsetzungsgefüge**

Bebauungspläne, die nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden, dienen – wie erwähnt – dem Erhalt oder der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Im Sinne der Gesetzgebung kann über § 9 Abs. 2a BauGB ausschließlich die Zulässigkeit bestimmter Arten von baulichen Nutzungen gesteuert werden. Über textliche Festsetzungen können hiermit bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 u. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen als zulässig oder nicht zulässig bzw. als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden.

Darüber hinaus gehende Festsetzungsinhalte z.B. die Festsetzung von Baugebieten, Art u. Maß der baulichen Nutzung u.ä. sind nicht auf Basis des § 9 Abs. 2a BauGB zu treffen.

Die städtebauliche Zielsetzung, die Steuerung von Vergnügungsstätten im Wirkungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtbezirk Heessen, steht im Konsens mit der Historie und Intention des Gesetzgebungsverfahrens zum § 9 Abs. 2a BauGB. Weitere städtebauliche Regelungsinhalte, die über den Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2a BauGB hinausgehen, sind hier nicht gegeben.

Insofern konzentrieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07.072 allein auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB wird für das Plangebiet ausschließlich nachstehende textliche Festsetzung getroffen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gem. § 9 Abs. 2a BauGB Vergnügungsstätten i.S. der §§ 4a (3) Nr. 2 und 7 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Erotik-Fachmärkte nicht zulässig.

Alle anderen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB werden nicht berührt.

## 6.2. Auswirkung auf bestehende Nutzungen

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07.072 – Zentrum Heessen – sind auch zwei im Jahr 2008 genehmigte Vergnügungsstätten an der Amtsstraße betroffen.

Die genehmigten Spielhallen liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteilzentrum Heessen. Während eine nicht kerngebietstypische Spielhalle (< 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche) im Bestand vorhanden ist, ist die andere Genehmigung einer kerngebietstypischen Spielhalle bisher noch nicht umgesetzt worden.

Mit der festgesetzten Einschränkung zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten werden die in Rede stehenden Spielhallen auf den sog. „passiven Bestandsschutz“ gesetzt, der ausschließlich auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion begrenzt ist. Er erfasst grundsätzlich nicht Bestands- und Funktionsänderungen- sowie -erweiterungen oder die Wiedererrichtung nach Zerstörung.

Der Bestandschutz der genehmigten aber nicht ausgeführten Nutzung einer Spielhalle bleibt nicht dauerhaft erhalten, sondern erlischt nach 3 Jahren Bestandsdauer einer Baugenehmigung. Im Anschluss an diese Frist müsste das bauliche Vorhaben neu beantragt werden. Die beantragten Vorhaben unterliegen den dann aktuellen (u.a. planungsrechtlichen) Zulässigkeitsvoraussetzungen.

Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Heessen kann als ein Leitbild aus sämtlichen vorstehenden Maßnahmen und Untersuchungen (Einzelhandelskonzept, Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten und diverse Rahmenplanung) abgeleitet werden, die von der Stadt Hamm initiiert wurden und das Stadtteilzentrum von Heessen berühren.

Ein wesentlicher Baustein, der diesem Stärkungsleitbild zu geordnet werden muss und der eine noch offene Flanke im Maßnahmenpaket der Stadt Hamm schließen soll, ist die konsequente Verhinderung von Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich und in dessen unmittelbar hierauf einwirkenden Umfeld.

Diese Zielsetzung betrifft letztlich auch die genehmigten Nutzungen der o.a. Spielhallen. Die Zurücksetzung auf den passiven Bestandsschutz soll insbesondere Erweiterungsmöglichkeiten verhindern und andere Vergnügungsstätteneinrichtungen abwehren.

Alle anderen Nutzungsoptionen, die der § 7 BauNVO für ein Kerngebiet (MK-Gebiet) vorgibt, können an dieser Stelle im Zusammenhang mit den Vorgaben des § 34 BauGB weiterhin ausgeübt werden.

Andererseits erhält diese Vergnügungsstätte durch die Regelungen des Bebauungsplanes nun eine Alleinstellung im Stadtteilzentrum, die bis zur Aufhebung der Genehmigung Bestand hat. Dieser Umstand ist städtebaulich insofern aber noch tragfähig, als eine Fortschreibung der aktuellen Zulässigkeitsvoraussetzungen weiterhin die Gefahr einer Agglomeration von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) und damit die Einleitung eines negativen Entwicklungsprozesses beinhalten würde.

Dass eine solche Gefahr tatsächlich besteht, zeigt ein konkreter Nutzungsantrag für eine weitere kerngebietstypische Spielhalle auf einer nachbarlichen Grundstücksfläche. Dieser Antrag veranlasste letztlich den Rat der Stadt Hamm am 09.11.2010 dazu, eine Veränderungssperre (vgl. Vorlage Nr. 0491/10) für einen Teilbereich des betroffenen Bebauungsplanes Nr. 07.072 zu beschließen.

Wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt, so kann nach § 42 BauGB ein Anspruch auf Entschädigung bestehen.

Als Voraussetzung für eine Entschädigung im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB muss eine Erschwerung in der Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit der betroffenen Flächen vorliegen.

Die geplante Nicht-Zulassung von Vergnügungsstätten im Stadtteilzentrum betrifft lediglich einen Baustein der im betroffenen Gebiet zulässigen baulichen Nutzungen. Alle anderen Nutzungsbausteine sind von dieser Regelung nicht berührt, so dass die für das Plangebiet wesentlichen Arten der baulichen Nutzungen nach BauNVO weiterhin ausgeübt werden können. Ein spürbarer Eingriff in die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücksfläche wird hierdurch nicht hervorgerufen.

In § 42 Abs. 4 BauGB berührt zudem die Entschädigungsvoraussetzung bei Eingriffen in die ausgeübte Nutzung. In diesem Zusammenhang kommt es vor allem darauf an zu klären, ob durch die Aufhebung der zulässigen Nutzung eine wirtschaftliche Erschwerung eintritt. Es wird hier davon ausgegangen, dass Investitionen für die im Bestand ausgeübte Nutzung der o.a. Spielhalle im Rahmen des Bestandsschutzes insoweit gedeckt sind; d.h. eine wirtschaftliche Erschwerung durch Aufstellung des Bebauungsplanes ist hier nicht erkennbar.

Insgesamt liegen die Voraussetzungen für einen Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB hier nicht vor.

### **6.3. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB. Das heißt, es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; ebenso wenig ist Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde nach § 4c BauGB anzuwenden.

Hamm, den 15.03.2011

gez.  
Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez.  
Muhle  
Ltd. städt. Baudirektor

---