

## **Begründung:**

### **1. Planungsanlass und Ziele:**

Am 31.12.2003 trat der Bebauungsplan Nr. 84/1 „Velberter Straße / Am Meisenkothen“ in Kraft.

Planerisches Ziel war es seinerzeit, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu gewährleisten.

Dazu sollte die planungsrechtliche Situation im Plangebiet dahingehend geklärt werden, dass der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert und eine Erweiterung im Rahmen einer normalen Marktanpassung ermöglicht wird. Die Einzelhandelskonzentration sollte so weit eingeschränkt werden, dass eine Verfestigung des Einzelhandels, im Sinne einer weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, an diesem Standort verhindert wird. Weiterhin sollten für die Ansiedlung von Betrieben in verträglichem Umfang gewerbliche Bauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Weitere Ziele waren die Eingrünung des Einzelhandelsstandortes zur Minderung der negativen Auswirkungen des Landschaftsbildes, die planungsrechtliche Konfliktbewältigung der Gemengelage an der Straße „Am Meisenkothen“, die planungsrechtliche Sicherung der Zufahrtsstraße des Einzelhandelsbetriebes und die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 227 (Velberter Straße und Pinner Straße) durch Reduzierung der Ein- und Ausfahrtbereiche angrenzender Baugrundstücke.

In den folgenden Jahren wurden diese Ziele größtenteils realisiert. Neben der Standortsicherung und Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes wurde auch die Konfliktbewältigung der bestehenden Gemengelage gelöst sowie die planungsrechtliche Absicherung der Zufahrtsstraßen bewerkstelligt. Das Ziel, die im Plangebiet zur Verfügung gestellten gewerblichen Flächen einer Nutzung zuzuführen, wurde bisher nicht erreicht.

Trotz intensiver Gespräche mit potenziellen Investoren konnte für die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche des Gewerbegebietes nördlich der Velberter Straße keine zufrieden stellende Lösung gefunden werden.

Aufgrund eines Investorenkontaktes besteht nunmehr die Absicht, auf der gewerblichen Baufläche ein kombiniertes Entertainment - Konzept zu verwirklichen, dass neben einer Spielstätte mit Geldspielautomaten mit 8 Spielkonzessionen auch den Betrieb einer Bowlinganlage mit 12 Spielbahnen vorsieht.

Gemäß dem Konzept ist die Errichtung von separaten Baukörpern vorgesehen, so dass eine Trennung der jeweiligen Nutzungsarten gewährleistet ist.

Die deutsche Automatenwirtschaft befindet sich dahingehend im Umbruch, dass Spielstätten künftig in „Drivelagen“ und in attraktiven, architektonisch gestalteten Gebäuden eingerichtet werden.

Mit der Errichtung einer Bowlinganlage kann eine Freizeitanlage gewonnen werden, die nicht nur für die Heiligenhauser Bevölkerung, sondern auch für die Region von Bedeutung sein kann.

Im Sinne der Baunutzungsverordnung sind Spiel- und Automatenhallen mit einem größeren Einzugsbereich nur in Kerngebieten sowie als Ausnahme in Gewerbegebieten zulässig.

Ein kombiniertes Entertainment - Center das neben einer Spielstätte mit Geldspielautomaten mit 8 Spielkonzessionen auch den Betrieb einer Bowlinganlage mit 12 Spielbahnen vorsieht, ist planungsrechtlich einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte zuzuordnen und wäre somit im Stadtgebiet der Stadt Heiligenhaus nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/1 „Stadtmitte: Hauptstraße, Kettwiger Straße, Ladestraße, Friedhofstraße“ allgemein zulässig.

In diesem Bebauungsplan wurde ergänzend festgesetzt, dass Spiel- und Automatenhallen im Erdgeschoss unzulässig sind, da bei einer uneingeschränkten Zulässigkeit von Spiel- und Automatenhallen im Innenstadtbereich eine kritische Konzentration absehbar sei, die sich nachteilig und beeinträchtigend auf die angestrebte Nutzungsstruktur und auf das Stadtbild im Bereich von Denkmälern und kirchlich/kulturellen Einrichtungen auswirken würde. Das beabsichtigte Entertainment Center könnte hier nicht realisiert werden.

Weitere Kerngebiete sind im Stadtgebiet nicht vorhanden.

Auch innerhalb der in Heiligenhaus vorhandenen Gewerbegebiete können Spielstätten in dieser Größenordnung nicht errichtet werden, da aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen -angrenzendes Wohnen, Sicherung der Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe- ihre Zulässigkeit durch Festsetzung in den entsprechenden Bebauungsplänen ausgeschlossen wurde oder die entsprechenden Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich können in einem Stadtgebiet nicht an allen Standorten Vergnügungsstätten und somit Spielstätten ausgeschlossen werden, da die Gewerbefreiheit garantiert werden muss.

Mit der künftigen Zulässigkeit der Spielstätte zwischen den Verkehrsbändern Pinner Straße und Velberter Straße wird somit die Gewerbefreiheit sichergestellt und gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet, an anderen sensibleren Stadtbereichen weitere Vergnügungsstätten auszu-schließen.

Planerisches Ziel der Stadt Heiligenhaus ist es, durch die Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der vorgenannten Spielstätte zu schaffen.

## **2. Lage:**

Der Bebauungsplan Nr. 84/1 „Velberter Straße / Am Meisenkothen“ liegt zwischen dem östlichen Innenstadtgebiet und dem Ortsteil Hetterscheidt und umfasst die Flächen zwischen dem Alleenradweg (ehemaligen Bahndamm) im Norden und dem Landschaftsschutzgebiet „Laubecker Bach“ im Süden. Der Geltungsbereich wird mittig geteilt durch die Velberter Straße. Südlich davon befindet sich –innerhalb eines festgesetzten Sondergebietes (SO)- der großflächige Einzelhandelsbetrieb REAL.

Nördlich der Velberter Straße liegen im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) die Flächen des Grundstücks der ehemaligen Gaststätte „Alte Schmiede“.

## **3. Derzeitige planerische Festsetzungen:**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbe-

stimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Von dieser Rechtsvorschrift wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Gebrauch gemacht. Textlich wurde festgesetzt, dass die gem. § 8 (Gewerbegebiete) Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Die Zulässigkeit für Spielstätten, die bauplanungsrechtlich den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, ist daher derzeit nicht gegeben.

#### **4. Inhalt der Planänderung:**

Um das vorgenannte städtebauliche Ziel zu verwirklichen, wird die planungsrechtliche Festsetzung des Bebauungsplanes:

*„Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“*

ergänzt durch die Festsetzung:

*„Davon ausgenommen sind Spielstätten mit Geldspielautomaten mit bis zu 8 Spielkonzessionen (§ 9 Abs. 1 BauNVO).“*

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84/1 „Velberter Straße / Am Meisenkothen“ bleiben von der 1. Änderung unberührt.

#### **5. Planverfahren:**

Dieses Änderungsverfahren wird nach den Vorschriften des § 13 BauGB -vereinfachtes Verfahren- durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Ein Umweltbericht wird daher nicht erstellt.

Aufgestellt:  
Heiligenhaus, den 11.05.2010

gez. Flügge  
Technischer Beigeordneter