

Begründung

Bebauungsplan Lünen Nr. 205 „Vergnügungsstätten Jägerstraße“

1. Planungsanlass

Nachdem es im Hinblick auf die Spielhallenentwicklung seit den 1990er Jahren in Lünen kaum eine nennenswerte Entwicklung mehr gab, sind in den letzten zwei Jahren wieder verstärkt Anfragen erfolgt, obwohl Lünen bei der Anzahl der vorhandenen Geldspielgeräte bereits über dem Landesdurchschnitt liegt. Die Anfragen beziehen sich auf Nutzungsänderungen bestehender, oft leerstehender Ladenlokale für „kleine“ Spielhallen mit nur einer Konzession (max. 12 Geldspielgeräte). Gleichzeitig besteht aber auch Interesse an der Errichtung neuer Immobilien, um Mehrfachspielhallen (Entertainment Center) mit mehreren Konzessionen zu betreiben. Dabei ist festzustellen, dass Standorte auch an den Ortseinfallsstraßen oder in Gewerbegebieten nachgefragt sind. In Lünen-Süd wurden vorrangig Folgenutzungen in leerstehenden Ladenlokalen, in Form von Wettbüros, einzelnen Spielhallen oder Entertainment Centern nachgefragt. Bei einer Häufung solcher Nutzungen können negative Entwicklungen eintreten, durch die das Qualitätsniveau in einzelnen Bereichen sinkt und die Ansiedlung attraktiver Geschäfte beeinträchtigt wird. Unter Umständen kann dies zur Verdrängung traditioneller Einzelhandels- und Gewerbebetriebe führen und somit erhebliche städtebauliche Missstände bewirken. Bisherige Bemühungen und eingeleitete Maßnahmen zur Sicherung der Nahversorgung und Attraktivitätssteigerung könnten bei einer vermehrten Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros beeinträchtigt werden. Mit diesem Bebauungsplan sollen insbesondere die im Nahversorgungs- und Vergnügungsstättenkonzept formulierten Ziele umgesetzt werden. Beide Konzepte wurden als städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB erarbeitet, um diesbezüglich eine ganzheitliche Steuerung im Stadtgebiet zu ermöglichen.

1.1 Nahversorgungskonzept

Seit 2005 ist die Verwaltung damit beschäftigt, zur Fortschreibung und Konkretisierung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes, einen Masterplan Einzelhandel aufzustellen. Der Masterplan mit den Bausteinen „Innenstadt“, „Nahversorgung“ und „Fachmärkte“ verfolgt das Ziel, den Einzelhandel stadt- und regionalverträglich zu gestalten. Mit den ersten beiden Bausteinen wurden bereits Ziele und Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und zur Sicherung der Nahversorgung entwickelt. In einem dritten Baustein wurden Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung von Fachmarktstandorten formuliert. Der Masterplan Einzelhandel soll u. a. die Attraktivität der Stadtteilzentren und der zentralen Versorgungsbereiche steigern, vermutete Kaufkraftabflüsse zurückgewinnen, Planungssicherheit für die Stadt und potenzielle Investoren bieten und die Stadt der kurzen Wege (verbrauchernah) sichern. Gleichzeitig sollen zentrenschädliche Fehlentwicklungen verhindert werden.

Die erste Überarbeitung des Nahversorgungskonzeptes wurde 2010 vom Rat der Stadt Lünen beschlossen. Durch eine aktive und konstruktive Ansiedlungspolitik konnte die Nahversorgung in Lünen verbessert und ansiedlungs- und verlagerungswilligen Betrieben geeignete Standorte für marktgängige, moderne Betriebe angeboten werden.

1.2 Vergnügungsstättenkonzept

Um den vermehrten Anfragen nach Spielhallen und Wettbüros in der jüngeren Vergangenheit begegnen zu können, ist eine Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet erforderlich. Zu diesem Zweck wurde ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet, das am 7.7.2011 vom Rat der Stadt Lünen beschlossen wurde.

In diesem Konzept wurden nach einer Bestandsaufnahme die Bereiche herausgearbeitet, in denen sich bei der Neuansiedlung weiterer Vergnügungsstätten negative städtebauliche Entwicklungen ergeben können. Anhaltspunkte dafür können sich ergeben, wenn:

- bereits mehrere Vergnügungsstätten in räumlicher Nähe vorhanden sind oder durch eine neue Zulassung eine Agglomeration entsteht,
- in einem Gebiet mit niedrigem Niveau (schlechte Bausubstanz, Leerstand, Billigläden) durch die Zulassung einer neuen Vergnügungsstätte eine Verfestigung der Situation eintritt,
- in Nahversorgungsbereichen eine Verdrängung oder Verschlechterung der Nahversorgungssituation zu befürchten ist oder
- in Gewerbe- und Industriegebieten ein Verdrängungsprozess zu Lasten „normaler“ Gewerbebetriebe oder eine Niveauverschlechterung zu erwarten ist,
- aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (Baudenkmal, Gestaltungssatzung, Sichtbeziehungen etc.) ein Missstand entstehen kann.

Um solche Entwicklungen zu vermeiden, ergeben sich für die Stadt Lünen folgende grundsätzliche Ziele:

- Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros und bordellähnlichen Betrieben in Wohn- und Mischgebieten, in denen die Wohnnutzung überwiegt.
- Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros und bordellähnlichen Betrieben in den für die Nahversorgung wichtigen Bereichen in den Stadtteil- und Nahbereichszentren.
- Ausschluss bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und bordellähnlichen Betrieben in einzelnen Gewerbe- und Industriegebieten.
- Ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten in den Teilen eines Mischgebietes, die überwiegend gewerblich geprägt sind.
- Ausnahmsweise Zulässigkeit einzelner Arten von Vergnügungsstätten im Kerngebiet.

Vordringlicher Handlungsbedarf wird derzeit in den Bereichen gesehen, wo heute schon eine Häufung von Vergnügungsstätten innerhalb der o. g. Gebiete gegeben ist. Aufgrund der bereits vorhandenen Vergnügungsstätten und der Leerstände (derzeit 17 Ladenlokale) wird in Lünen-Süd vorrangig an der Jägerstraße Handlungsbedarf gesehen.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan

Im gültigen Regionalplan vom Juli 2004 ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbe-
reich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame FNP vom 3.2.2006 stellt den wesentlichen Bereich als gemischte
Baufläche und kleinere Teilflächen als Wohnbaufläche dar. Der überwiegende Teil des
Plangebietes ist im FNP als Versorgungsbereich gekennzeichnet.

Planungsrecht

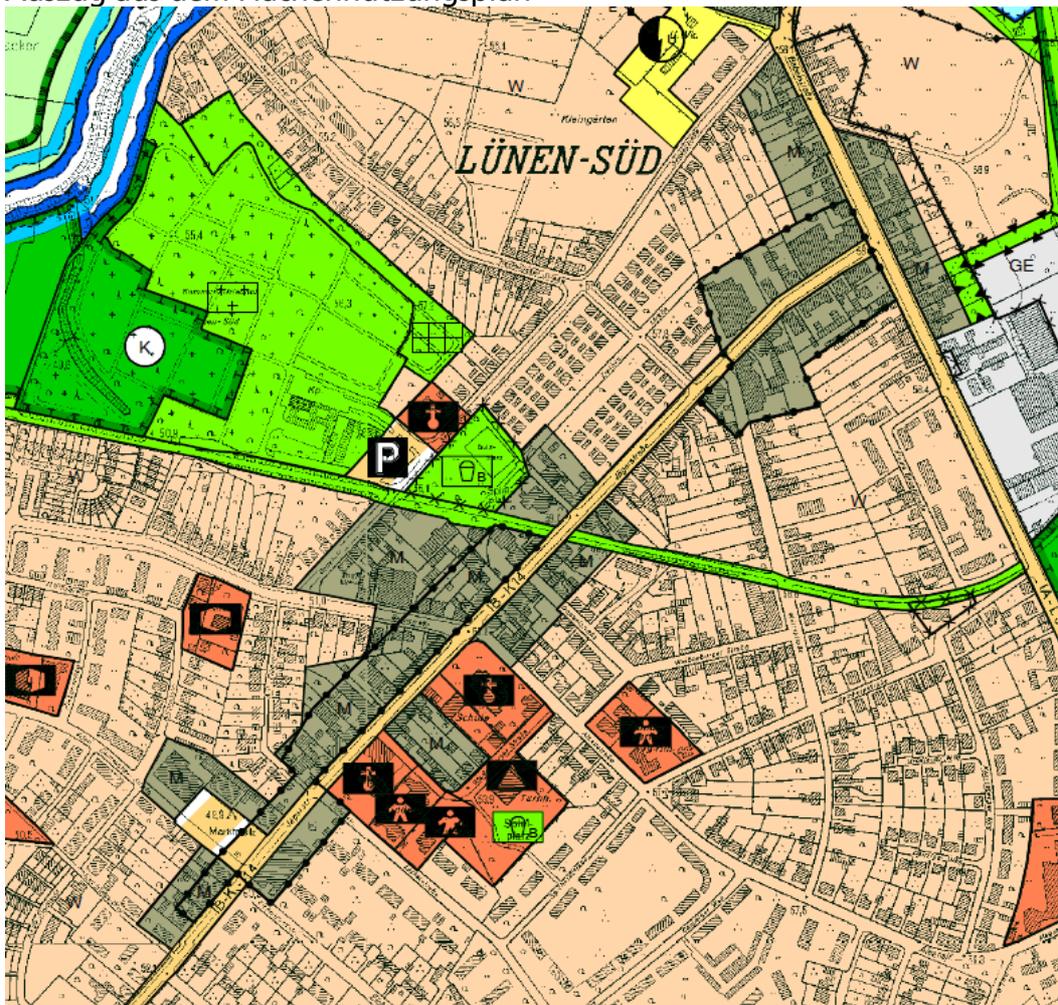
Gemäß der Satzung der Stadt Lünen über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile
gemäß § 34 BauGB, liegt das gesamte Plangebiet im unbeplanten Innenbereich.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplanes Nr. 1 für den Raum Lünen ist das Plangebiet nicht erfasst.

3. Bestandsbeschreibung

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

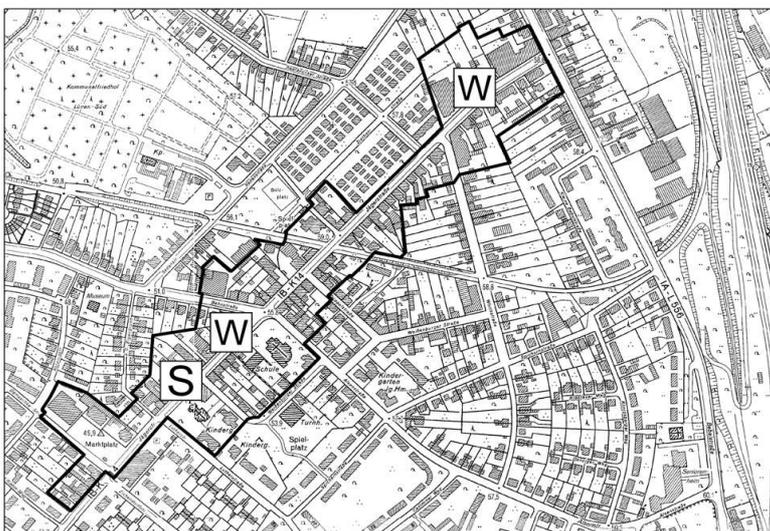


Im Zentrenkonzept von 1980 kommt Lünen-Süd formal die Rolle eines Nebenzentrums für den gesamten Süden und Südosten Lünens zu. Diese Funktion kann der Ortsteil heute jedoch nicht mehr erfüllen. Erste strukturelle Probleme beeinflussen auch die Entwicklung der früher als Haupteinkaufsstraße gut frequentierten Jägerstraße, an der über eine Länge von ca. 1 km Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und soziale Einrichtungen, gemischt mit Wohngebäuden angesiedelt sind. Innerhalb einer Entfernung von ca. 600 m sind derzeit zwei Wettbüros und eine Spielhalle mit neun Geldspielgeräten vorhanden. (Erhebung im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes, Fortschreibung Mai 2011.) Aktuell (Juni 2011) stehen im Plangebiet 17 Ladenlokale (davon ein Lebensmittelmarkt) leer. Die vorhandenen Gebäude entlang der Jägerstraße sind häufig, bedingt durch Bergschäden und Sanierungsstaus, in einem schlechten baulichen Zustand. Hinzu kommen durch Vandalismus entstandene Schäden an der vorhandenen Bausubstanz. Der Stadtteil hat mittlerweile ein negatives Image, das die vorhandenen Mängel weiter verstärkt und Fehlentwicklungen beschleunigen kann. Insofern besteht ein deutlicher Handlungsbedarf, um die fortschreitende negative Tendenz zu stoppen und somit eine nachhaltige Verbesserung der Lebensbedingungen zu erreichen. Bei Betrachtung der Chancen und Mängel wird offensichtlich, dass sich sozialräumliche und -gesellschaftliche Probleme gegenseitig verstärken, wodurch eine Negativspirale eingeleitet wurde. Um dem entgegen zu wirken, ist u. a. die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungssituation erforderlich. Aktuell gibt es Bemühungen, die Einzelhandelssituation im Bereich des Marktplatzes durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters zu optimieren. Damit sich die planerischen Ansätze positiv auswirken können, sind jedoch weitere Maßnahmen erforderlich. So bedürfen z. B. leerstehende Ladenlokale einer attraktiven Folgenutzung, welche die Auflage nach Möglichkeit nicht unterbricht.

Der überwiegende Teil des Plangebietes kann als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO eingestuft werden. Nicht kerngebietstypische Spielhallen (max. 100 qm, max. 8 Geldspielgeräte) sind in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässig. In den eher durch Wohnnutzung geprägten Bereichen eines Mischgebietes sind sie ausnahmsweise zulässig. Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, so dass hier mittels eines Bebauungsplanes zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche steuernd eingegriffen werden kann.

4. Verfahren und Planungsmaßnahmen

Abgrenzung Plangebiet, W = Standort Wettbüro, S = Standort Spielhalle



Gemäß § 9 Absatz 2a BauGB kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Solche Festsetzungen können auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden erfolgen. Vorhandene, hierauf bezogene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB sind zu berücksichtigen.

Da die Voraussetzungen (unbeplanter Innenbereich, städtebauliches Entwicklungskonzept) gegeben sind, soll der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Absatz 2a BauGB aufgestellt werden. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern. Vorhaben die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden nicht vorbereitet und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Insofern soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden, bei dem eine Umweltprüfung, die Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen und die zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich sind.

Da im Plangebiet, die im Vergnügungsstättenkonzept aufgeführten Anhaltspunkte vorhanden sind, bei denen sich durch Neuansiedlung weiterer Vergnügungsstätten negative städtebauliche Entwicklungen ergeben können, sollen diesbezügliche Regelungen getroffen werden. Es wird daher für das durch Wohn- und Mischnutzung geprägte, sowie für die Nahversorgung wichtige Plangebiet festgesetzt, dass Vergnügungsstätten gemäß §§ 4a Absatz 3 Nr. 2 und 7 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen sind. Zu den Vergnügungsstätten im planungsrechtlichen Sinne zählen Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken, Festhallen, Swingerclubs, Nachtlokale jeglicher Art, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Erotikgeschäfte werden dann hinzu gezählt, wenn z. B. in Videokabinen auch die Möglichkeit zum Konsum von Sexfilmen geboten wird. Da Vergnügungsstätten in der Regel gemein haben, dass sie der kommerziellen Freizeitgestaltung, dem geselligen Beisammensein und der Entspannung dienen, ist die Einordnung von Wettbüros umstritten, da bei reinen Wettannahmestellen vergleichbare Merkmale oft nicht gegeben sind.

5. Auswirkungen der Planung

Vorhandene Vergnügungsstätten werden durch die vorgesehene Festsetzung auf den „passiven Bestandsschutz“ festgesetzt. Dieser beruht auf dem Recht, eine rechtmäßig errichtete Anlage entsprechend ihrer ursprünglichen Genehmigung zu nutzen. Auf die Genehmigung von Folgemaßnahmen, wie bauliche Änderungen, Modernisierungsmaßnahmen oder Erhaltungsmaßnahmen, besteht kein Rechtsanspruch. Gemäß § 42 BauGB kann ein Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Innerhalb des Plangebietes überwiegt eine gemischte Nutzung. Da nur die Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen werden soll, kann bei Neubauten oder Nutzungsänderungen das gesamte sonstige Spektrum der gemäß § 6 BauNVO (Mischgebiet) zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 34 BauGB weiterhin ausgeübt werden. Hinzu kommt, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur in den Gebietsteilen allgemein zulässig sind, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Da diese Voraussetzung im Plangebiet kaum gegeben ist, wäre ohnehin nur

eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben. Insofern wird eine Wertminderung nicht erkannt.

Die vorhandene Spielhalle, die mit neun Geldspielgeräten nach heutigen Maßstäben, die Größe für eine nichtkerngebietstypische Spielhalle überschreitet, erreicht durch die vorgesehene Planung eine Monopolstellung. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet und die Festsetzung bestehender Anlagen auf den passiven Bestandsschutz werden im Sinne einer Abwägung jedoch für zumutbar gehalten. Auch aufgrund der im Nahversorgungskonzept aufgezeigten Entwicklungsperspektiven ist der Ausschluss weiterer Vergnügungsstätten erforderlich. Das Interesse der ansässigen Bevölkerung an einer gut funktionierenden Nahversorgung und der Begrenzung der begonnenen negativen städtebaulichen Entwicklung ist hier höher zu bewerten als eine mögliche maximale Gewinnerzielung einzelner Grundstücks- oder Immobilienbesitzer. Die Zurücksetzung der privaten Belange auf den passiven Bestandsschutz zur Sicherung des Allgemeinwohls, wird daher als nicht unverhältnismäßig angesehen.

Auch die mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten verbundene Unzulässigkeit von Diskotheken oder Festsälen wird nicht als Einschränkung gesehen, da derartige Nutzungen schon aufgrund zu erwartender Immissionsbelastungen in der vorhandenen Örtlichkeit kaum zu realisieren sind. Darüber hinaus sind kleinere Lokale, die auch (Tanz-) Veranstaltungen ermöglichen und nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätten fallen, weiterhin zulässig.

Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind zu beachten.

Da hier jedoch nur der Ausschluss einer bisher zulässigen Nutzung geplant ist, keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden und sich die zulässige Nutzung wie bisher auch am § 34 BauGB orientieren muss, ergeben sich durch den Bebauungsplan keine diesbezüglichen Auswirkungen.

6. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:2000 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 12.4.2011 getroffenen Festsetzungen i. V. m. der Baunutzungsverordnung vom 27.1.1990 in textlicher Form.

Lünen, im Juni 2011

Abteilungsleiter

Sachbearbeiter

gez.

gez.

Berger

Zimmermann