

Begründung

Bebauungsplan Lünen Nr. 211 „Vergnügungsstätten Preußenstraße“

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 Ortseinfallstraßen oder in Gewerbegebieten nachgefragt sind.

Im Bereich der Preußenstraße gab es vereinzelte Nachfragen zur Erweiterung der bestehenden Spielhalle bzw. zur Umnutzung bestehender Ladenlokale in Spielhallen. Aufgrund aktueller Entwicklungstendenzen ist nicht auszuschließen, dass es zukünftig zu erneuten diesbezüglichen Anfragen kommen kann. Wenn im Ortskern von Horstmar weitere Spielhallen entstehen sollten, sind negative Auswirkungen für die Nahversorgung zu befürchten. Erfahrungen in anderen Ortsteilen haben gezeigt, dass eine Häufung von Vergnügungsstätten an den Einkaufsstraßen zu einer Erschwerung der Vermietbarkeit und somit zu Leerständen führt, ein Attraktivitätsverlust eintritt und damit ein Trading down Prozess eingeleitet wird. Unter Umständen kann dies zur Verdrängung traditioneller Einzelhandelsbetriebe führen und somit erhebliche städtebauliche Missstände bewirken. Bisherige Bemühungen und eingeleitete Maßnahmen zur Sicherung der Nahversorgung 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 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB zu 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, Billig-Läden) 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 oder die Ansiedlung weiterer Betriebe zu erwarten ist.

2. Lage und Begrenzung des Plangebietes

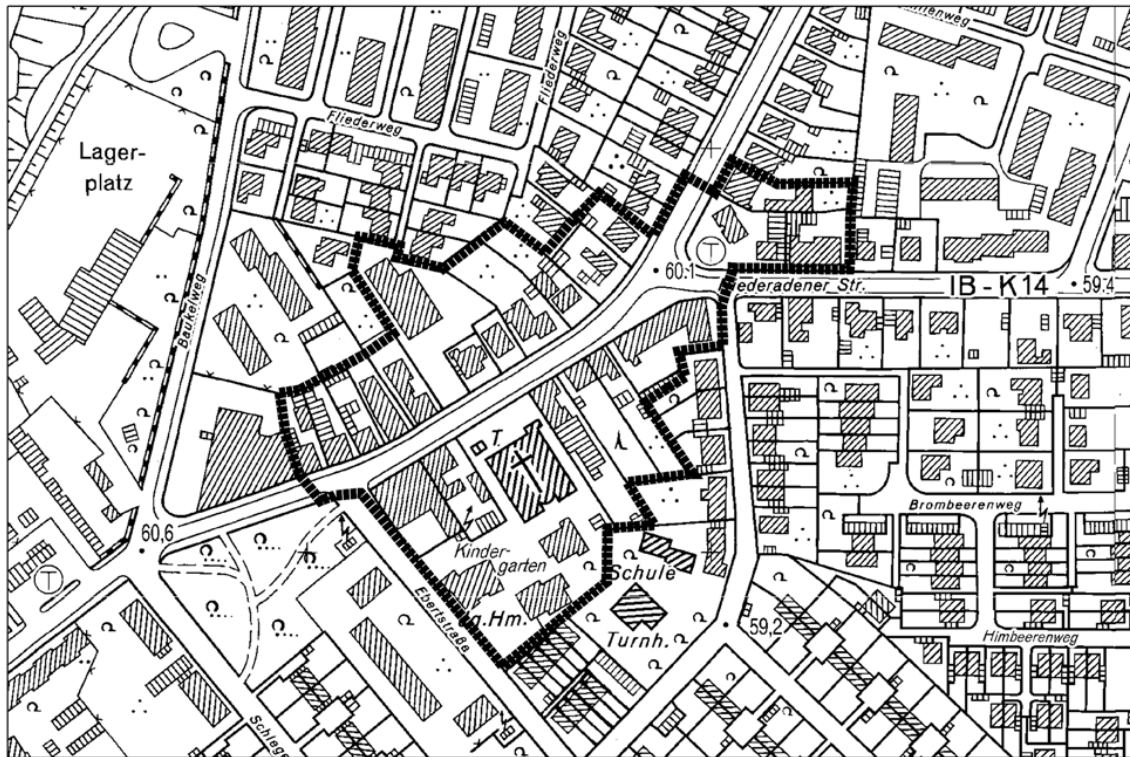
Das Plangebiet im Stadtteil Horstmar liegt in der Gemarkung Horstmar, Flur 4 und 11 und wird begrenzt:

im Nordwesten und Norden von den Grenzen der Flurstücke 147, 146, 145, 144, 209, 831, 653, 135, 134, 133, 132, 681, 870, 828 und 88,

im Osten und Südosten von den Grenzen der Flurstücke 88, 31, 405, 690, 789, 50, 51, 56, 57 und 243,

und im Südwesten von den Grenzen der Flurstücke 243, 301, 300 und 147.

Abgrenzung Plangebiet



3. Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame FNP vom 3.2.2006 stellt für das Plangebiet im Wesentlichen eine gemischte Baufläche, sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf dar. Die an die Preußenstraße angrenzende Bebauung ist darüber hinaus als Versorgungsbereich gekennzeichnet.

Planungsrecht

Gemäß der Satzung der Stadt Lünen über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB liegt der überwiegende Teil des Plangebietes im unbeplanten Innenbereich.

Im Eckbereich Querstraße, Niederadener Straße, Preußenstraße besteht der Bebauungsplan Nr. 69 „Querstraße“, der hier ein Mischgebiet ohne weitere Einschränkungen festsetzt. Dieses bestehende Planungsrecht soll bei Rechtskraft des neu zu erstellenden Bebauungsplanes ersetzt werden

Landschaftsplan

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

4. Bestandsbeschreibung

Die örtliche Situation ist durch eine offene Straßenrandbebauung in überwiegend 2- 3- geschos- siger Bauweise geprägt. In den Erdgeschossen und tlw. in den Obergeschossen überwiegt eine Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung.

Derzeit sind folgende Nutzungen vertreten:

Tankstelle, Elektrofachgeschäft, Fahrschule, Zweigstellen von Geldinstituten, Apotheke, Arzt, Friseur, Krankengymnastik, Pizzeria, Bettengeschäft, Blumengeschäft, Getränkemarkt, Eisdiele, Gastwirtschaft

Zwei weitere Ladenlokale stehen zurzeit leer. Der im Einmündungsbereich zum Baukelweg vorhandene Lebensmittelmarkt wird nicht in diese Planung einbezogen, da das Objekt im Geltungsbereich eines anderen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegt. Im Nahversorgungskonzept ist der Bereich als Nahversorgungszentrum definiert worden. Horstmar hat teilweise die Funktion eines Stadtteilzentrums und weist eine gute Nahversorgungsfunktion auf. Derzeit befindet sich im Planbereich eine Spielhalle mit acht Geldspielgeräten. In diesem nur ca. 200 m langen Straßenabschnitt befinden sich die Kirche mit ihrem Vorplatz etwa in der Mitte und ein Kindergarten sowie eine Parkanlage am südlichen Rand des Plangebietes. Auch aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation würden neue Spielhallen zu einem städtebaulichen Missstand führen (Unterbrechung der Lauflage, abgeklebte Schaufenster, aggressive Werbung).

Einige Grundstücke im Plangebiet sind im Altlastenkataster des Kreises Unna verzeichnet.

5. Verfahren und Planungsmaßnahmen

Gemäß § 6 BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (bis ca. 100 qm) in den Teilen eines Mischgebietes zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. In den Teilen eines Mischgebietes, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind Vergnügungsstätten als Ausnahme zulässig. Bei eingehenden Anfragen zu Spielhallen muss daher in jedem Einzelfall die Zulässigkeit geprüft werden. Um hier zukünftig Planungssicherheit zu haben, ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Absatz 3 BauGB vorgesehen. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird der vorhandene Gebietscharakter bestätigt. 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. In diesem Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der Öffentlichkeit abgesehen werden. Die Gelegenheit zur Unterrichtung und Erörterung soll daher im Rahmen einer öffentlichen Auslegung erfolgen.

Da im Plangebiet die im Vergnügungsstättenkonzept aufgeführten Anhaltspunkte vorhanden sind, bei denen sich durch Neuansiedlung zusätzlicher Vergnügungsstätten eine negative städtebauliche Situation ergeben kann, sollen diesbezügliche Regelungen getroffen werden. Das durch Mischnutzung geprägte, sowie für die Nahversorgung wichtige Plangebiet wird daher als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass Vergnügungsstätten gemäß §§ 4a Absatz 3 Nr. 2 und 7 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen sind.

6. Auswirkungen der Planung

Die vorhandene Vergnügungsstätte genießt trotz der vorgesehenen Festsetzung weiterhin Bestandsschutz. Damit besteht die Möglichkeit, eine rechtmäßig errichtete Anlage entsprechend ihrer ursprünglichen Genehmigung zu nutzen und Folgemaßnahmen zu ergreifen, die den Betrieb sichern.

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 nur bedingt gegeben ist, wären weitere Vergnügungsstätten ohnehin nur ausnahmsweise zulässig. Insofern wird eine Wertminderung nicht erkannt.

Die vorhandene Spielhalle, die mit acht Geldspielgeräten nach heutigen Maßstäben die Größe für nichtkerngebietstypische Spielhallen nicht überschreitet, erreicht durch die vorgesehene Planung eine Monopolstellung. Der Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten im Plangebiet und die Festsetzung der bestehenden Anlage auf den 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 Vermeidung einer 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.

7. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:1000 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 22.7.2011 getroffenen Festsetzungen i. V. m. der Baunutzungsverordnung vom 27.1.1990 in zeichnerischer und textlicher Form.

Lünen, im Mai 2012

Abteilungsleiter

Sachbearbeiter

gez.

gez.

Berger

Zimmermann