

6 Entwicklungskonzept für Hamm-Innenstadt

6.1 Ausgangssituation

Jüngere Entwicklungen sowie die vorliegenden Bauanträge im Innenstadtbereich der Stadt Hamm, der in weiten Teilen als Kerngebiet festgesetzt ist, legen die Annahme nahe, dass auch in Zukunft mit einem weiteren Zuzug von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen zu rechnen ist.

Ein besonderes Augenmerk ist hierbei auf die westliche Innenstadt zu legen. Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hamm sowie auf Basis des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau-West und in diesem Zusammenhang besonders mit dem Neubau des Heinrich-von-Kleist-Forums mit Volkshochschule, Zentralbibliothek, Fachhochschule und Gastronomie wird aktuell ein deutlicher Entwicklungsimpuls für den Bahnhofsbereich und die gesamte westliche Innenstadt gegeben.

westliche Innenstadt

Darüber hinaus soll der Standort der ehemaligen Kaufhalle genauso wie das Stadtbad und die alte Feuerwache neuen und attraktiven Nutzungen zugeführt werden. Damit erhält die Innenstadt insgesamt einen wichtigen Entwicklungsschub. Es werden umfangreiche Mittel aus dem kommunalen Haushalt und Fördermittel des Landes investiert, um die Innenstadt Hamm auf ein hohes und attraktives Niveau zu heben.

öffentliche Investitionen zur Attraktivitätssteigerung

Es muss davon ausgegangen werden, dass aufbauend auf diese Maßnahmen auch in der Umgebung dieser Vorhaben private Nachfolgeinvestitionen getätigt werden. Die gesamte Fördersystematik im Stadtumbau-West Programm zielt geradezu darauf ab, private Investitionstätigkeiten durch den Einsatz öffentlicher Mittel zu mobilisieren. Die Anreize für privates Engagement sind aber nur dann gegeben, wenn das städtebauliche Umfeld und die Nachbarschaften ein gewisses Niveau erreichen und in der Lage sind, dieses Niveau auch zu halten.

Wichtige Entwicklungsimpulse werden durch Vergnügungsstätten maßgeblich abgeschwächt

Mit der weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten in einer aktuell sehr empfindlichen Entwicklungsphase zwischen der Realisierung umfangreicher öffentlicher Vorhaben und den anschließenden privaten Nachfolgeinvestitionen kann der nachhaltige Erfolg des Stadtumbauprozesses gefährdet sein.

Investitionshemmnis „Vergnügungsstätte“

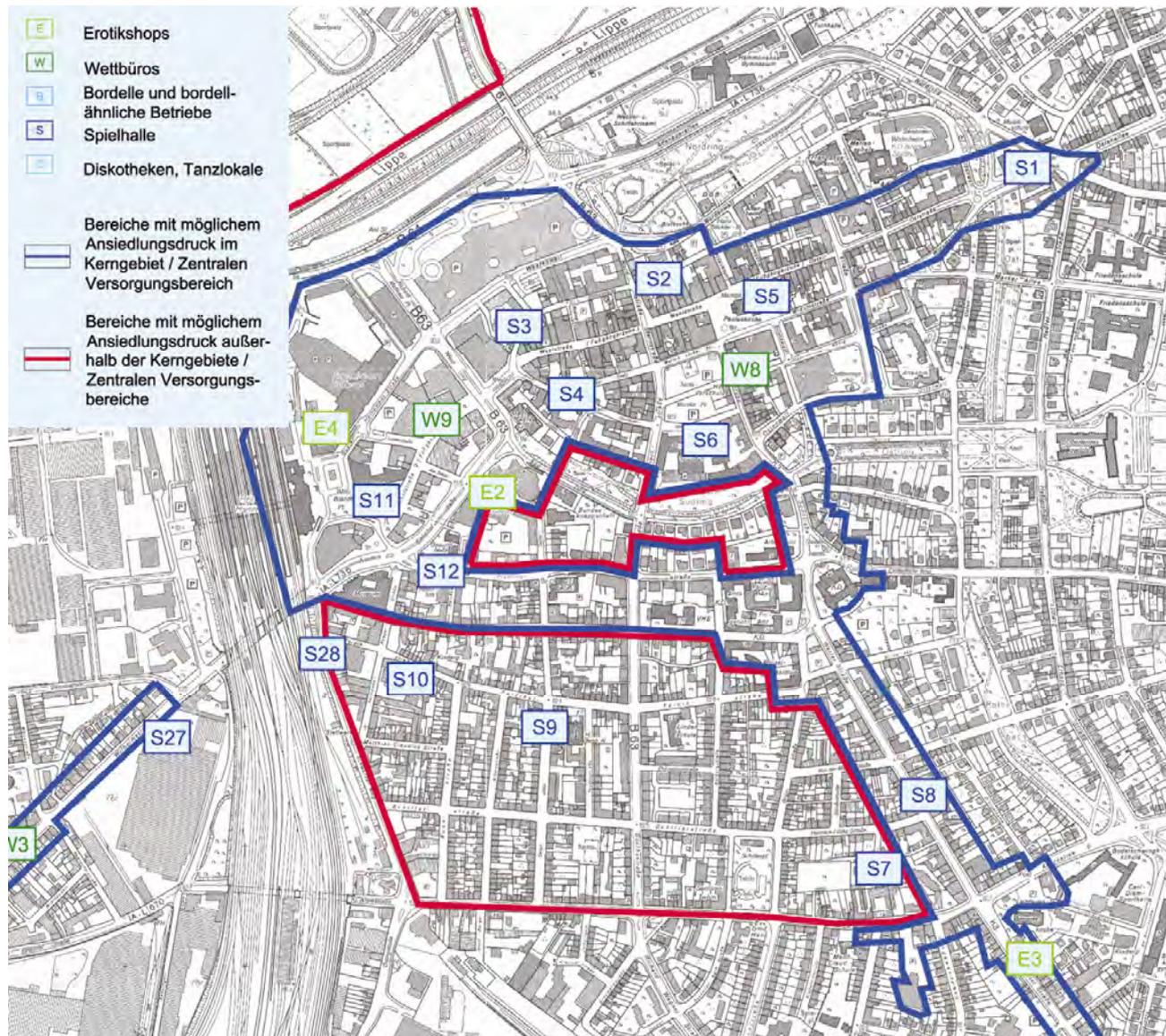
Erst wenn die vorgesehenen Lagequalitäten erkennbar sind, wird das private Engagement nachziehen. Wenn in der Zwischenzeit aber über die Genehmigung weiterer Vergnügungsstätten Fakten geschaffen werden, die dem hohen Qualitätsanspruch widersprechen, werden die öffentlichen Investitionen isoliert bleiben und eine nachhaltige Aufwertung der Innenstadt wird nicht erreicht.

Weiterhin stellt die Fußgängerzone, für die Innenstadt von Hamm städtebaulich das Kernstück und einen Bereich dar, der keine Nutzungen verträgt, von denen eine Abwertung zu erwarten ist. Dies

Fußgängerzone und Zuwegungen

beinhaltet auch die direkt angrenzenden Bereiche sowie die relevanten Zuwegungen vom Alleecenter, den Stellplatzanlagen und ganz besonders vom Bahnhof.

Abbildung 5: Bestandssituation Innenstadt



Quelle: DGK 5, eigene Darstellung

6.2 Handlungsempfehlung

Aus den genannten Gründen und aufgrund der wirtschaftlich schwierigen Situation des Einzelhandels wird eine klare Reglementierung von Vergnügungsstätten empfohlen. Weiterhin sollen nutzungsempfindliche Bereiche wie z. B. das Wohnen, kirchliche Einrichtungen und Schulen vor der negativen Strahlkraft von Vergnügungsstätten geschützt werden. Auf Grundlage der dargestellten Sachverhalte (insbesondere der bereits vorliegenden Häufung) liegt die Empfehlung nahe, für annähernd den gesamten MK-Bereich in der Innenstadt Vergnügungsstätten mit negativen städtebaulicher

aufgrund der wirtschaftlich schlechten Situation Spielhallen im Kerngebiet ausschließen

Ausstrahlung generell auszuschließen (zu den besonderen städtebaulichen Gründen vgl. Kap. 5.5 und 6.3). Dem ist zu entgegnen, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten, allein aufgrund ihrer ausschließlichen Allgemeinzulässigkeit in MK-Gebieten in dem zentralen Kerngebiet der Stadt nicht generell ausgeschlossen werden können. Auch ist zu bedenken, dass mit einem generellen Ausschluss die vorhandenen Vergnügungsstätten in eine Monopolstellung manövriert werden und von einer - ggf. qualitativ hochwertigen - Konkurrenz geschützt sind.

Entsprechend ist es zwingend erforderlich, bestimmte Zulässigkeiten zu formulieren. Dabei ist zu beachten, dass mit der allgemeinen Zulässigkeit die Möglichkeit weiterer Ansiedlungen bestehen wird und zwar zusätzlich zu den bereits vorhandenen Vergnügungsstätten. Aufgrund des bereits heute schon dichten Besatzes (insbesondere an Spielhallen) ist eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Bauleitplanung demnach nicht zu empfehlen, da mit einer weiteren Verdichtung den damit einhergehenden negativen Auswirkungen Vorschub geleistet wird.

allgemeine Zulässigkeit ist problematisch

Es wird empfohlen, ausschließlich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in die Bauleitplanung zu übernehmen. Diese Vorgehensweise ist aufgrund des hohen Besatzes und der zu erwartenden negativen Auswirkungen der Häufung von Vergnügungsstätten gerechtfertigt und geboten. In die Begründung zum Bebauungsplan sind darauf aufbauend die Kriterien zu übernehmen, wann eine ausnahmsweise Zulässigkeit greifen kann und wann nicht (vgl. Kap. 6.4 ff.).

die Zulässigkeit soll nur ausnahmsweise gewährt werden

Diese Kriterien werden sich insbesondere auf das Zusammenwirken beziehen. Eine einzelne Vergnügungsstätte (insbes. Spielhalle) muss noch keine städtebaulich negativen Auswirkungen von ausreichendem Gewicht zwingend nach sich ziehen. In der Regel ist es erst die Agglomeration und Konzentration von Vergnügungsstätten, die in ihrem Zusammenwirken die bereits beschriebenen Trading-Down-Prozesse auslösen können.

Zielrichtung der Kriterien

6.2.1 Ausnahmsweise Zulässigkeit

Für folgende Bereiche soll die ausnahmsweise Zulässigkeit aller Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkte in Verbindung mit den jeweiligen Zulässigkeitskriterien formuliert werden:

- Bereich zwischen Poststraße und Westring. Hier kann sich ein Angebot an Vergnügungsstätten zusätzlich entwickeln ohne erhebliche Unverträglichkeiten auszulösen. Für den Standort gilt dies, da in Randlage der City und in entsprechender Entfernung zu empfindlichen Nutzungen eine generelle Unverträglichkeit nicht vorausgesetzt werden kann. Bedingung ist, dass keine Häufung mehrerer Angebote auftritt, die eine Prägung nicht nur des unmittelbaren Umfeldes befürchten lässt.

- Bereich zwischen Südenwall, Westhofenstraße und Am Stadtbad. Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass die Verträglichkeit einzelner Vergnügungsstätten gegeben ist. Bewusst ausgeklammert wurde der Bereich, der den Bahnhofplatz einrahmt und damit dem Heinrich-von-Kleist-Forum gegenüber liegt bzw. eine Prägung in Richtung der Stadtumbau-Vorhaben gibt. In diesem Bereich wurden und werden erhebliche öffentliche Investitionen zur Qualifizierung des Quartiers geleistet. Diese Investitionen bieten massiven und ausreichenden Anreiz für weiteres privates Engagement, die den angestrebten Standortqualitäten entsprechen und den Bereich weiter qualifizieren. Vor diesem Hintergrund verbietet sich auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von weiteren Vergnügungsstätten (vgl. auch Kap. 6.1 Ausgangssituation).

6.2.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit ab dem ersten Obergeschoss

Mit den beiden genannten Standorten sind zwei zentral liegende Vorrangbereiche angeboten. Gleichwohl ist es trotz der genannten Konfliktpotenziale nicht ausreichend und auch nicht zielführend, im weiteren zentralen Bereich der Innenstadt Vergnügungsstätten generell auszuschließen. Hierbei ist zu bedenken, dass Vergnügungsstätten, die nicht im Erdgeschoss liegen, nicht die relevanten Auflagen für den Einzelhandel unterbrechen. Mit dieser Begründung sind sie aus städtebaulicher Sicht in bestimmten Bereichen nicht generell unverträglich.

Keine generelle Unverträglichkeit in den Obergeschossen sowie im Kellergeschoss

Ein wichtiges Kriterium für kerngebietstypische Vergnügungsstätten ist die Möglichkeit, entlang der zentralen Auflagen ein Angebot zu positionieren. Entsprechend wird für den folgenden Bereich vorgeschlagen, eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Ober- sowie in den Kellergeschossen vorzusehen.

- Weststraße (Fußgängerzone) zwischen Westentor und Marktplatz (einschließlich). Diese Lage ist für Betreiber von Vergnügungsstätten äußerst attraktiv. Entsprechend wird hier ein Ansiedlungspotenzial angeboten. Gleichwohl wird mit der ausschließlichen Zulässigkeit in den Ober- und Kellergeschossen verhindert, dass die Einzelhandelsauflagen unterbrochen werden. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit wird verhindert, dass über die Häufung eine negative Prägung erfolgt. In der Fußgängerzone östlich des Markplatzes (Oststraße) sollen Vergnügungsstätten auch in den Ober- und Kellergeschossen nicht zulässig sein, da hier die Wohnfunktion eindeutig dominiert und mit den regelmäßig erforderlichen (und möglichen) Öffnungszeiten von Vergnügungsstätten Störungen zu erwarten sein werden.

6.2.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Freizeit-Centern

Vergnügungsstätten sind auch als vitalisierendes Element und Frequenzbringer in der Innenstadt zu verstehen. Zur Abgrenzung von attraktiven Freizeit-Centern¹¹ zu konventionellen und nach innen orientierten Spielhallen ist eine eindeutige Abstufung nach Anlage-typ erforderlich. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Freizeit-Centern soll vermieden werden, dass über einen generellen Ausschluss eine Überreglementierung erfolgt und erwünschte Vorhaben ebenfalls verhindert werden.

Für die Differenzierung zwischen Spielhallen und Freizeit-Centern können rein städtebauliche Gründe herangezogen werden: Spielhallen mit einem ausschließlichen Angebot an Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit haben in der Regel keine Orientierung hin zum öffentlichen Raum und unterbrechen die Lauflagen über geschlossene Fassaden bzw. verhangene oder zugeklebte Schauseiten. Sie stellen regelmäßig Fremdkörper dar in der Vielfalt der straßenraumbezogenen Nutzungsangebote des Stadtzentrums und bilden tote Zonen in der Reihung City-typischer Auslagen und Angebote. Spielhallen mit einem Schwerpunkt auf Unterhaltungsspielautomaten (Freizeit-Center) öffnen sich dagegen häufig zum öffentlichen Raum und binden, ggf. mit Außengastronomie, das städtebauliche Umfeld mit ein.

Für folgende Bereiche soll eine ausnahmsweise Zulässigkeit der beschriebenen Einrichtungen möglich sein:

- Entlang der Gustav-Heinemann-Straße und dem Westenwall bis zur Nordstraße. Die Lage kann mit der Ansiedlung eines Freizeit-Centers an Attraktivität gewinnen. Durch die gute Erreichbarkeit sind städtebauliche Konflikte nicht zu erwarten. Ausgeklammert ist bewusst der Bereich entlang der Ritterstraße, da hier die Wohnfunktion dominiert und dementsprechend Konflikte vorprogrammiert sind.
- Am Chattanooga-Platz ist mit dem Kino bereits eine Vorprägung vorhanden. In diesem Bereich ist die Ansiedlung eines Freizeit-Centers möglich, ohne dass städtebauliche Konflikte zu erwarten sein werden.

6.3 Gestaffelter Festsetzungskatalog

Im Ergebnis dieser abgestuften Verträglichkeiten ist in der Bauleitplanung zusammenfassend folgende gestaffelte Vorgehensweise vorzunehmen:

Keine generelle Unverträglichkeit aller Spielhallentypen

städtebauliche Gründe für Freizeit-Center



Beispiel für ein Freizeit-Center

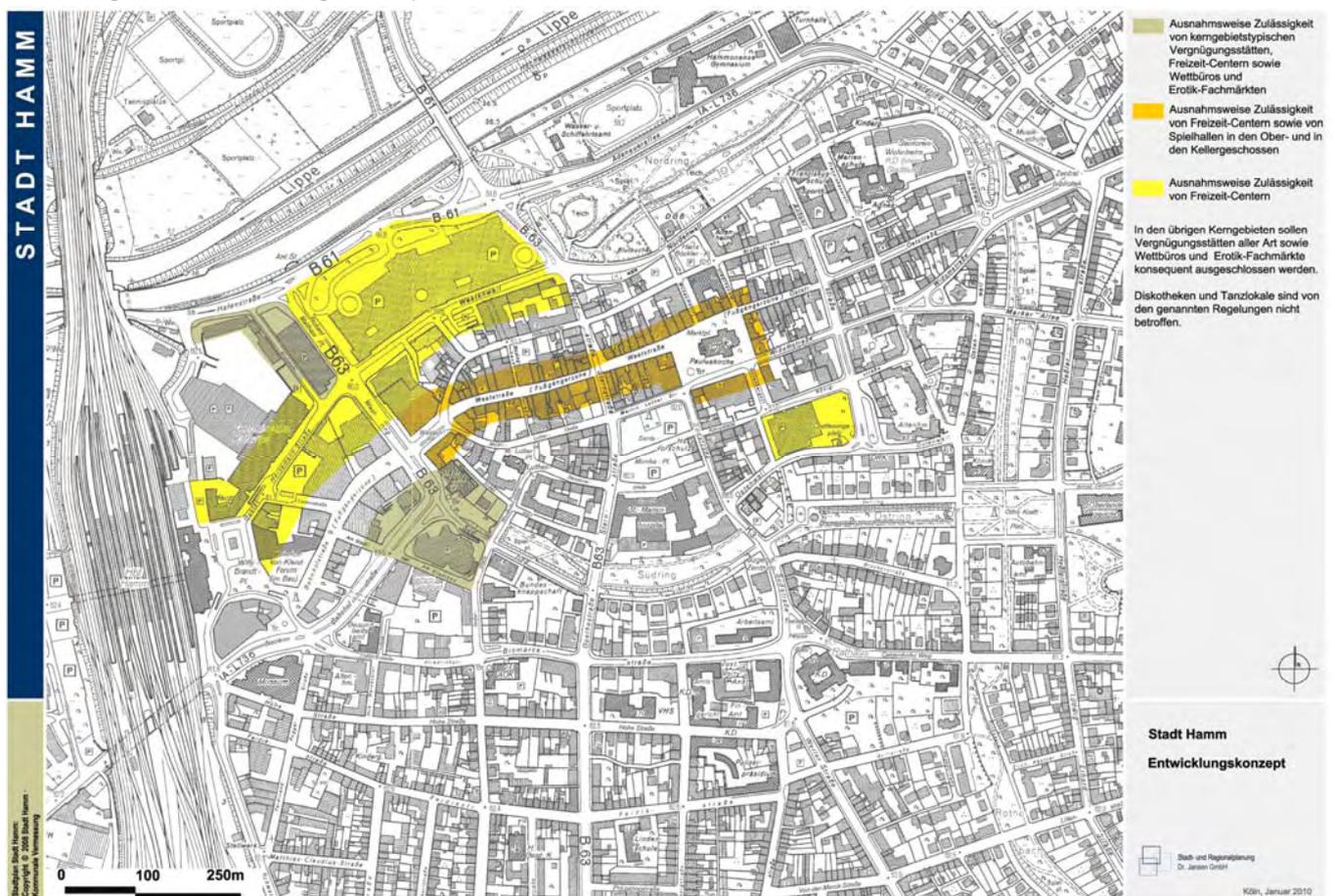
Zulassungstatbestände

¹¹ Freizeit-Center sind auch dann als Spielhallen zu werten, wenn sie keine Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit, sondern ausschließlich Geschicklichkeitsspiele anbieten.

- Ausnahmsweise zulässig sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie Wettbüros und Erotik-Fachmärkte (Def. vgl. Kap. 2.8.1)
- Ausnahmsweise zulässig ab dem ersten Obergeschoss sowie im Kellergeschoss, somit unzulässig in den Erdgeschossen, sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB, § 7 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 1 Abs. 5, 7 Nr. 2, Abs. 8 und 9 BauNVO kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie Wettbüros und Erotik-Fachmärkte.
- Ausnahmsweise zulässig sind Freizeit-Center mit Unterhaltungsspielgeräten, Billard, Dart und sonstigen manuellen Spielgeräten ohne Gewinnmöglichkeit. Dies beinhaltet auch das Angebot von Bowling-Bahnen.
- Genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkten.

Die planungsrechtliche Abstufung für die Innenstadt von Hamm wird unter den genannten Bedingungen und Voraussetzungen entsprechend der folgenden Karte empfohlen.

Abbildung 6: Entwicklungskonzept Hamm Innenstadt



Quelle: DGK 5 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Betroffen sind insbesondere die folgenden Bebauungspläne

- Nr. 01.002 Brückenstraße (MK und WA) [BauNVO 1977]
- Nr. 01.003 Antonistraße (MK, WB) [BauNVO 1977]
- Nr. 01.007 Bahnhofsplatz (gemäß 2. Änderung) (MK) Änderung 04.01.2008 [BauNVO 1968] und [BauNVO 1990]
- Nr. 01.008 Neue Bahnhofstraße (gemäß 2. Änderung) (MK) [BauNVO 1977]
- Nr. 01.009 Westentor (MK) [BauNVO 1968]
- Nr. 01.010 Südring (MK) [BauNVO 1962]
- Nr. 01.012 Santa-Monica-Platz (MK) [BauNVO 1968]
- Nr. 01.013 Nassauerstraße (gemäß 1. Änderung) (MK und Fläche für den Gemeinbedarf) Änderung 26.06.2003 [BauNVO 1968] [BauNVO 1990]
- Nr. 01.014 Bismarckstraße (MK, WA, Flächen für den Gemeinbedarf) [BauNVO 1968]
- Nr. 01.059 Nordenwall (MK, WA, Flächen für den Gemeinbedarf) [BauNVO 1977]
- Nr. 01.074 Martin-Luther-Str. (WB, MK, Fläche für den Gemeinbedarf) [BauNVO 1977]
- Baugebietsplan der Stadt Hamm

6.4 Allgemeine Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit

Die Zulassung einer Ausnahme bindet die Baugenehmigungsbehörde an Ausnahmetatbestände, d.h. an sachlich gerechtfertigte Gründe, die ein Abweichen von der Regelvorschrift erfordern. Insoweit sind die Voraussetzungen zu definieren, an die ein Ausnahmetatbestand zu knüpfen ist.

In der Regel müssen die Ausnahmetatbestände auf städtebaulichen Gründen beruhen. Der Antragsteller muss nachweisen, dass die vorgesehene Vergnügungsstätte nicht stört und in funktioneller Hinsicht die Struktur und das Angebot des Gebiets ergänzen kann oder mit der Vergnügungsstätte die städtebaulichen Zielsetzungen nicht beeinträchtigt werden.

Verhindern von Agglomerationen

6.5 Kriterien für die Innenstadt

Nachdem mit den bestehenden Vergnügungsstätten (vorwiegend Spielhallen) und insbesondere mit regelmäßig beantragten Ansiedlungen städtebauliche Konflikte erkennbar bzw. zu erwarten sind, ist es zwingend erforderlich, die ausnahmsweise Zulässigkeit an vergleichsweise restriktive Bedingungen zu knüpfen: nachdem, wie bereits dargelegt, weniger die Einzelansiedlung, vielmehr das Zu-

Kriterien und städtebauliche Zielsetzung

sammenwirken der Angebote negative städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen, sind an die Zulässigkeitsvoraussetzungen Bedingungen zu knüpfen, die verhindern, dass Agglomerationen mit den geschilderten negativen städtebaulichen Auswirkungen entstehen.

Hinsichtlich der Definition von Kriterien ist zunächst auf die städtebauliche Zielsetzung abzustellen. In Hamm liegt die Zielsetzung für die Kernbereiche darin, eine attraktive Einkaufslage und ein die ganze Stadt repräsentierendes Zentrum zu entwickeln, das in der Lage ist, eine Versorgungsfunktion, auch über den kurzfristigen Bedarf hinausgehend (Nahversorgung), zu sichern. Vorhaben, die geeignet sind, diese Zielsetzung zu erschweren, können keinen Ausnahmetatbestand für sich geltend machen.

Wenn in mittel- oder unmittelbarer Nachbarschaft bereits eine Vergnügungsstätte vorhanden ist, muss in so sensiblen Bereichen wie den zentralen Kerngebietslagen davon ausgegangen werden, dass eine weitere Ansiedlung das Baugebiet negativ in Bewegung bringt. Dies ist auch dann der Fall, wenn die Zielsetzung eine attraktive und hochwertige Einkaufslage beinhaltet, aber das Einzelhandelsangebot (noch) den eher den minderwertigen Sortimenten zuzuordnen ist (1-EuroShops, Resteläden...). Auch hier ist die Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten geeignet, die Situation zu verfestigen und die Zielsetzung zu verhindern. Gleichmaßen muss allerdings deutlich gemacht werden, dass seitens der öffentlichen Planung und Verwaltung Maßnahmen eingeleitet sind, die zur Aufwertung des städtebaulichen Umfeldes maßgeblich beitragen werden. Dies ist in Hamm insbesondere in der westlichen Innenstadt der Fall.

Konkret bedeutet dies als Formulierungsvorschlag für die Begründung in der Bauleitplanung:

- An die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bedingung geknüpft, dass Vergnügungsstätten und deren Erweiterungen sowie Erotikfachmärkte und Wettbüros nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn sich im selben Gebäude, im gleichen Straßenzug in mittelbarer und unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens keine Vergnügungsstätte, kein Wettbüro oder Erotik-Fachmarkt befindet und damit zu erwarten ist, dass über die Häufung von Angeboten an Vergnügungsstätten der Bereich negativ in Bewegung gebracht wird oder die städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich erschwert wird. Es ist sicher zu stellen, dass Störungen im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 15 Abs. 3 BauNVO nicht auftreten werden. Es wird vorbehaltlich einer Überprüfung der konkreten räumlichen und städtebaulichen Situation zunächst davon ausgegangen, dass ein neues Vorhaben innerhalb eines Radius von 100 m um eine bestehende Vergnügungsstätte, ein Wettbüro oder einen Erotik-Fachmarkt negative städtebauliche Auswirkungen über das Zusammenwirken der Angebote auslösen wird. Dieser 100 m Radius hat keine bindende

*negatives Zusammenwirken
verhindern*

*Formulierungsvorschlag für die
Bauleitplanung*

Wirkung, er dient als Orientierungswert und Anlass für eine Prüfung der konkreten Situation vor Ort.

Besondere städtebauliche Gründe zur Rechtfertigung dieser Anwendungen sind in der Innenstadt von Hamm:

Besondere städtebauliche Gründe

- Das Absinken des Niveaus der Haupteinkaufsstraße durch Häufung von Vergnügungsstätten, insbesondere durch Unterbrechung der Schaufensterzonen
- Ein Attraktivitätsverlust der MK-Gebiete durch einen Trading-Down-Effekt infolge der Ansiedlung von mehreren Vergnügungsstätten in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander
- Beeinträchtigung der Zielsetzung, die Geschäftslage des Einzelhandels zu stärken
- Eine negative Beeinflussung des bisherigen Charakters des Stadtkerns mit seinem gehobenen und zentralen Versorgungsgebiet infolge Ansiedlung von Vergnügungsstätten
- Das Bodenpreisgefüge wird verzerrt
- Befürchtung der Verdrängung anderer Nutzungen durch die räumlich gebündelte Zulassung von Vergnügungsstätten
- Beeinträchtigung des Straßenbilds

6.6 Kriterien für Freizeit-Center

Zur Definition von Freizeit-Centern ist bei Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO eine „bestimmte bauliche oder sonstige Anlage“ durch einen Gattungsbegriff, eine ähnliche, typisierende Beschreibung oder die Beschreibung von Ausstattungsmerkmalen der Anlage zutreffend zu kennzeichnen.

Es können damit jedoch immer nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist nur in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich. Als Gattungsbegriff kann Billard-Café, Bowling-Center oder Sports-Bar verwandt werden, wenn diese Nutzungen diejenige der Spielautomaten überwiegen.

Es kann auch der Begriff Freizeit-Center mit einer näheren Beschreibung der einzelnen freizeitorientierten Anlagen als Gattungsbegriff in Frage kommen.

In der Beschreibung soll eine deutliche Unterscheidung zwischen Glücks-/ Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit und Geschicklichkeitsspielautomaten vorgenommen werden.

Folgender Formulierungsvorschlag für die Begründung in der Bauleitplanung wird empfohlen:

Formulierungsvorschlag für die Bauleitplanung

- Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen sind nur als Freizeit-Center zulässig. Freizeit-Center definieren sich darüber, dass die Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit in Zahl und Fläche den manuellen Geschicklichkeitsspielgeräten untergeordnet sind (weniger als 50 %). Hierbei ist die pro Geldspielgerät mit Ge-

winnmöglichkeit nachzuweisende Fläche von 12 qm vollständig den Geldspielgeräten zuzuordnen, auch wenn Teile dieser Fläche durch andere Angebote (z. B. Billard) belegt sind. Ein Bezug zum Straßenraum ist über die Öffnung der Schauseiten zu gewährleisten. Den Hauptseiten zugewandte, verhangene oder zugeklebte Fensteröffnungen sind nicht zulässig, denn sie sind geeignet, wichtige Lauflagen zu unterbrechen und als Fremdkörper in der city-typischen Abfolge zu wirken.

Es wird empfohlen, diese Auflage gemäß § 34 Nr. 4 VwVfG NRW in der Baugenehmigung zu verankern.

6.7 Umgang mit Erotik-Fachmärkten

Der Ausschluss von Erotik-Fachmärkten ist unabhängig von den Vergnügungsstätten zu begründen. Das Stadtzentrum von Hamm dient neben der Einzelhandelsnutzung, nichtstörendem Gewerbe und den Dienstleistungseinrichtungen vor allem auch dem Wohnen. Diese Gemengelage, die in anderen Stadtzentren oft nicht mehr vorhanden ist, stellt eine wichtige städtebauliche Qualität dar, die eines besonderen Schutzes bedarf.

Diese ausgeprägte Wohnfunktion steht im Widerspruch zur Ansiedlung von Erotik-Fachmärkten, da verschiedene Konflikte zu erwarten sind. Nicht allein das Image oder die sittlichen Befindlichkeiten der Bewohner werden betroffen sein, auch negative Auswirkungen auf die Vermietbarkeit, die Bodenrenten und damit bodenrechtliche Spannungen sind zu erwarten. Die Bedeutung des Wohnstandortes erfordert ein attraktives Angebot an Infrastruktur, Einzelhandel und Dienstleistungen, die durch eine Niveauabsenkung deutlich beeinträchtigt wird.

ungünstige Entwicklung des Mietpreisniveaus zu erwarten

7 Entwicklungskonzept für das weitere Stadtgebiet

7.1 Vorbemerkung

Die Erfahrung zeigt, dass mit einer Reglementierung von Vergnügungsstätten im zentralen Innenstadtbereich die verstärkte Suche nach Standortalternativen seitens der Betreiber auf alle Bereiche im Stadtgebiet ausgedehnt wird.

Dies ist auch dadurch belegt, dass Betreiber vermehrt nach Standorten in Gewerbegebieten, vorwiegend in der Umgebung von Fast Food Gastronomie und möglichst an hoch frequentierten Straße suchen. Die hier angestrebte Größenordnung liegt regelmäßig weit über der kerngebietstypischen Flächenzahl von 100 qm.

Nachdem aber nicht alle Bebauungspläne im Stadtgebiet aktualisiert und nicht alle § 34 BauGB Gebiete überplant werden können, wird im Folgenden auf diejenigen Stadtbereiche eingegangen, in denen ein gewisser Ansiedlungsdruck zu erwarten ist. Dies sind im Grundsatz alle Kern- und Mischgebiete (MK und MI) in den Stadtteilzentren, angrenzende Bereiche sowie verschiedene Misch- und Gewerbegebiete die für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten strategisch günstig liegen.

7.2 Stadtteilzentren

Insgesamt ist die Situation des Einzelhandels und der publikumsbezogenen Dienstleistungen in den Stadtteilen als labil einzustufen. Dies zeigen auch die Ergebnisse des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hamm mit aller Deutlichkeit.¹² Insoweit wird zur Vermeidung von städtebaulichen Konflikten und zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung empfohlen, in den Kerngebieten der Ortszentren die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkte generell auszuschließen. Im Grundsatz sind die Ortszentren und die Stadtteile zu klein, um eine über den Stadtteil hinausreichende Funktion für die Nachfrage nach Vergnügungsstätten auszuüben. Diese Funktion kann in der Stadt Hamm ausschließlich das Stadtzentrum und die Gewerbegebiete übernehmen.

Die Ansiedlung von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten kann dagegen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die oben genannten Kriterien beachtet werden, die verhindern, dass über die Konzentration mehrerer Einrichtungen negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (vgl. auch Leitsätze).

Genereller Ausschluss von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in den Kerngebieten der Stadtteilzentren

¹² Stadt Hamm (Hrsg.), Entwurf zum Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm, Hamm 2009

7.3 Durch Wohnen geprägte Mischgebiete

Des Weiteren wird eine Ansiedlung von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkten in den überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichneten MI-Bereichen kritisch gesehen, da hier Störungen der Wohnnutzung aber auch Konflikte mit kirchlichen Einrichtungen, Altenheimen und Schulen befürchtet werden. Insoweit sollen die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkte ausgeschlossen werden.

7.4 Misch- und Gewerbegebiete

Aufgrund der Zulässigkeitsvoraussetzungen in Misch- und Gewerbegebieten (vgl. Kap. 4) besteht in diesen Gebietskategorien grundsätzlich ein hoher Ansiedlungsdruck. Aber auch der dargestellte Trend zu immer größeren Einrichtungen (> 600 qm) an strategisch günstiger Lage führt dazu, dass in gewerblich geprägtem Umfeld die Anfragen vermehrt auftreten.

Es ist offensichtlich, dass sich innerhalb einer innerstädtisch gewachsenen Lage eines MK-Gebiets nur schwer eine „kerngebietstypische“ Vergnügungsstätte der genannten Größenordnung von 600 qm Nutzfläche realisieren lässt. Selbst wenn ein Objekt oder Grundstück verfügbar sein sollte wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen nur schwer zu koordinieren sein. Nachdem gewerblich geprägte Bereiche meist verkehrsgünstig liegen, ist aufgrund des Ausweichverhaltens der Betreiber auf bestimmte Flächen in der Stadt Hamm ein besonderes Augenmerk zu legen.

Die Begründung zum Ausschluss kann zwei Sachverhalte beinhalten:

- Die Flächen in Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Mischgebieten sollen den „klassischen“ arbeitsplatzintensiven Betrieben vorgehalten bleiben. Spannungen des Bodenmarktes sollen durch die Ansiedlung der teils hochprofitablen Vergnügungsstätten vermieden werden.
- Die Eigenart des Gebiets muss gewahrt bleiben oder die sonstige städtebauliche Zielsetzung für das Gewerbegebiet darf nicht beeinträchtigt werden. Nachdem der gewerbliche Sektor sich zunehmend mit dem Dienstleistungssektor vermischt, gewinnt die „Adressbildung“ auch für Gewerbebetriebe immer mehr an Bedeutung. Es soll verhindert werden, dass über eine Häufung und Konzentration von Spielhallen ein negatives Image und damit negative städtebauliche Auswirkungen entstehen.

7.5 Die Stadtbereiche im Einzelnen

Im Folgenden wird auf diejenigen Teilbereiche Stadtgebiet eingegangen, in denen Ansiedlungspotenziale für Vergnügungsstätten vorliegen. Die zeichnerischen Darstellungen beinhalten:

- vorhandene Vergnügungsstätten, Erotik-Fachmärkte und Wettbüros
- die nach Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zusammen mit den nach Bebauungsplan festgesetzten Kerngebieten (MK)
- Abgrenzung weiterer Bereiche mit Ansiedlungsdruck. Die Abgrenzung dieser Bereiche orientiert sich bereits an den vorhandenen Bebauungsplänen, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht abschließend geregelt ist. Die Bebauungspläne und ihre Festsetzungsinhalte sind im Anhang dargestellt.

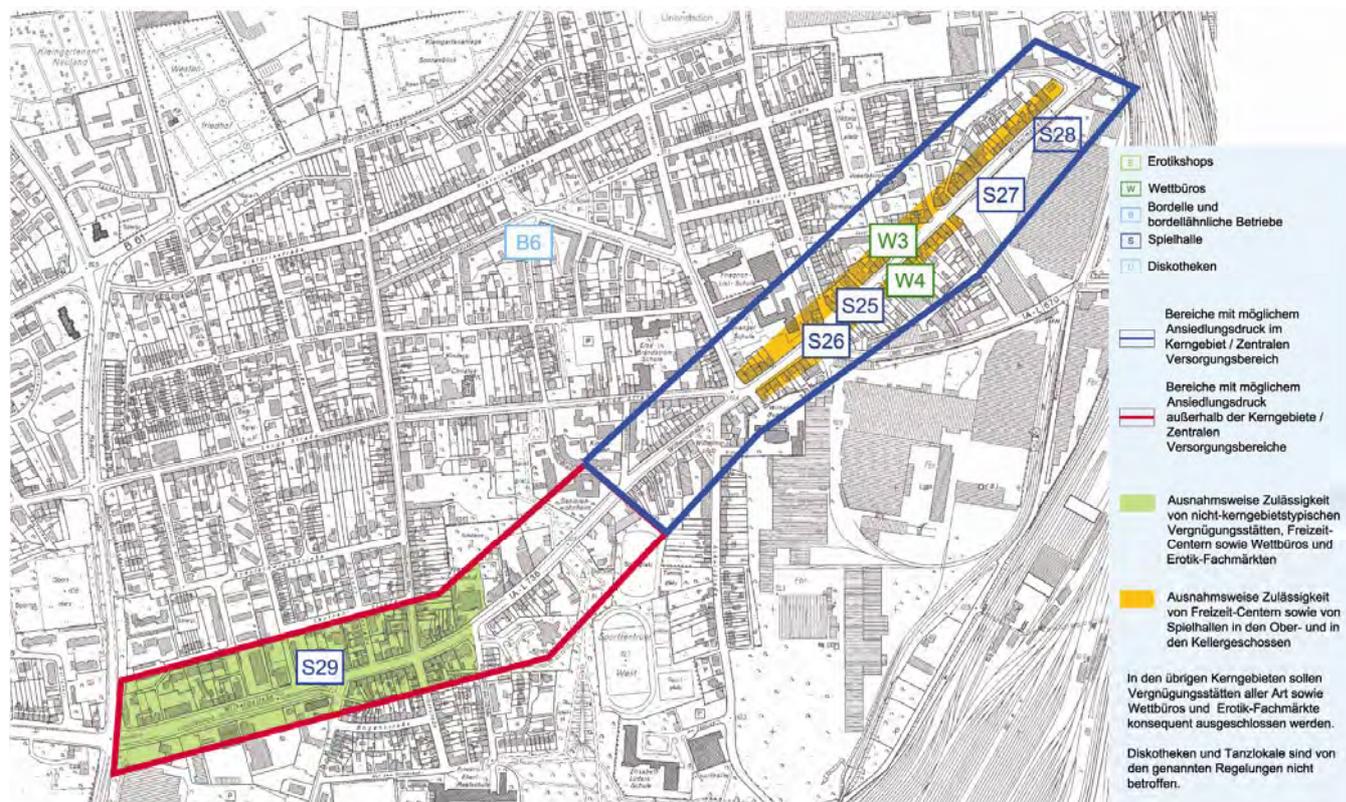
7.6 Schwerpunktbereich Hamm West/ Wilhelmstraße

Die Wilhelmstraße grenzt jenseits der Bahntrasse westlich an die City und die Werler Straße an. Sie ist ein deutlicher Versorgungsschwerpunkt im Hammer Westen und vorwiegend durch Handelsnutzungen und Kleingewerbe geprägt. Größter nahversorgungsrelevanter Anbieter ist neben dem Einkaufszentrum der Kaufland-Verbrauchermarkt. Im Oberen Teil der Wilhelmstraße liegen vier Spielhallen sowie zwei Wettbüros räumlich dicht beieinander. Von den Spielhallen ist nur eine kerngebietstypisch (Sun City). Eine hat aufgrund ihrer Ausprägung trotz ihres Namens (Automaten Casino Hamm) eher den Charakter einer Teestube (Migrantentreff). In den Wettbüros wird jeweils eine Bewirtung angeboten. In diesem oberen Teilbereich der Wilhelmstraße sind weiterhin vermehrt leer stehende Ladenlokale vorhanden.

Im unteren Bereich der Wilhelmstraße befindet sich aktuell eine (nicht kerngebietstypische) Spielhalle. Hier sind die möglichen Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen geringer zu werten, als im oberen Bereich, wo sich aktuell die Angebote häufen. In dem Abschnitt zwischen der Hugo-Bröcker-Straße und der Kamener Str./ Radbodstraße können entsprechend die Zulässigkeitsvoraussetzungen für nicht-kerngebietstypische Angebote geschaffen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine negative Agglomerationswirkung mehrere benachbarter Angebote entsteht. Im oberen Teil der Wilhelmstraße sollten Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise (bei Vermeidung von negativen Agglomerationswirkungen, die allerdings aktuell schon vorhanden sind) und/oder in den Obergeschossen zulässig sein.

*Versorgungsschwerpunkt
Wilhelmstraße*

Abbildung 7: Zulässigkeitsvoraussetzungen im zentralen Versorgungsbereich Wilhelmstraße



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung

Betroffen sind im Bereich Wilhelmstraße folgende Bebauungspläne:

- Nr. 01.005 Vorsterhauser Weg (WA, WB) [BauNVO 1977]
- Nr. 01.038 Hugo-Bröcker-Straße (WA, MI, Fläche für den Gemeinbedarf) [BauNVO 1968]
- Nr. 01.041 Bodelschwinghstraße (WA, MI) [BauNVO 1968]
- Nr. 01.044 Hugo-Küching-Straße (MI, MK) [BauNVO 1968]
- Nr. 01.114 SB-Markt Wilhelmstraße/Lohausenholzstraße (MI, GE SO „Lebensmitteldiscounter“) [BauNVO 1990]
- Nr. 01.117 Kamener Straße / Wilhelmstraße (MI, SO „Einkaufszentrum“) [BauNVO 1990].
- Nr. 01.037 Friedrich-Ebert Park(MI, MK) [BauNVO 1968]

7.7 Schwerpunktbereich Hafenstraße

Die Standortprägung an der Hafenstraße und die benachbarten Nutzungen weisen darauf hin, dass die industrielle hafenorientierte Nutzung hier nicht mehr die erforderlichen Standortkriterien vorfindet. Auch die Entwicklung "Neubau Kanaltrasse", die verbesserte Lagegunst an der Hafenstraße und geänderte Eingangssituationen ändern nicht an dieser Aussage.

Grundsätzliche Standorteilung der Hafenstraße

Vereinzelte sonstige Wohnnutzungen südlich der Hafenstraße zu finden. Eine generelle Standortunverträglichkeit (auch großflächiger) Vergnügungsstätten ist nicht gegeben. Eine Vorprägung ist

durch eine bereits bestehende Spielhalle mit 30 Geldspielautomaten sowie zwei bordellartige Betriebe vorhanden. Im Grundsatz ist gegen die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten nichts einzuwenden, da auch durch die Agglomerationswirkung mit den bestehenden Angeboten keine relevanten negativen städtebaulichen Entwicklungen ausgelöst werden. Gleichwohl ist darauf zu achten, dass sich dieser Standort nicht zu einer Art „Vergnügungsviertel“ weiterentwickelt. Diese Entwicklung ist allerdings aufgrund der allgemeinen Standortmerkmale in der Stadt Hamm kaum zu erwarten.

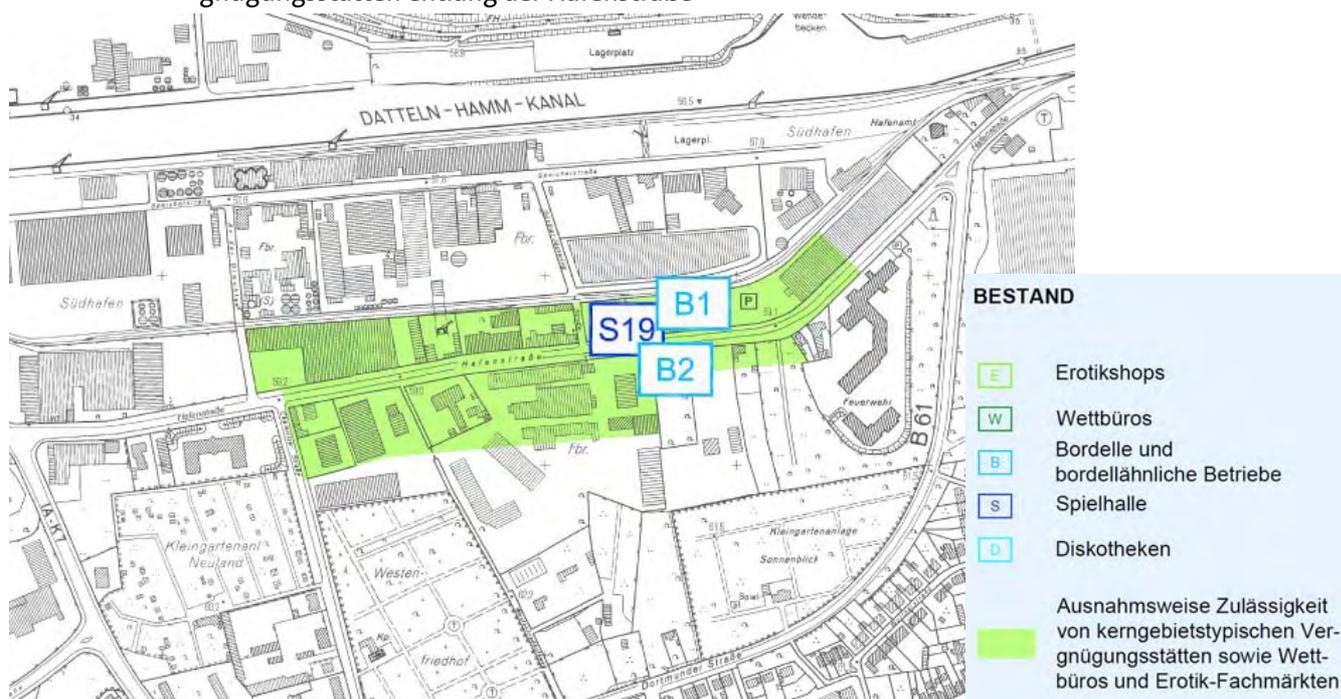
In der Steuerung ist darauf zu achten, dass die Flächen, die für Vergnügungsstätten zur Verfügung stehen können, nicht in Konflikt treten mit den Maßnahmen, die unter der Überschrift „Hamm ans Wasser“ geplant sind. Dies betrifft insbesondere den City-Kai bzw. dessen Weiterentwicklung in Richtung Westen. Auch eine Verknüpfung der Wohnquartiere nördlich der Wilhelmstraße mit dem Datteln-Hamm Kanal und dem City-Kai sollte berücksichtigt werden.

Rahmenplan „Hamm ans Wasser“ beachten

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen in diesem Bereich so ausgestaltet werden, dass die oben genannten Kriterien zur weiteren Häufung und negativen Agglomerationswirkung ebenfalls als Beratungsmaßstäbe zur Einstufung der Zulässigkeit gelten. Negative städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund der allgemeinen Standortprägung und trotz vorhandener Spielhalle und zweier Bordellbetriebe bei der Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten noch nicht zu erwarten. Gleichwohl bleibt die Einzelfallprüfung unerlässlich.

Maßnahme

Abbildung 8: Möglicher Zulassungsbereich für kerngebietstypische Vergnügungsstätten entlang der Hafenstraße



Quelle: DGK 5, eigene Darstellung

- Betroffen ist im Bereich Hafenstraße der Bebauungsplan Nr. 01.049 Westenfriedhofsweg [BauNVO 1990, östl. Teil 1. Änderung BauNVO 1968].

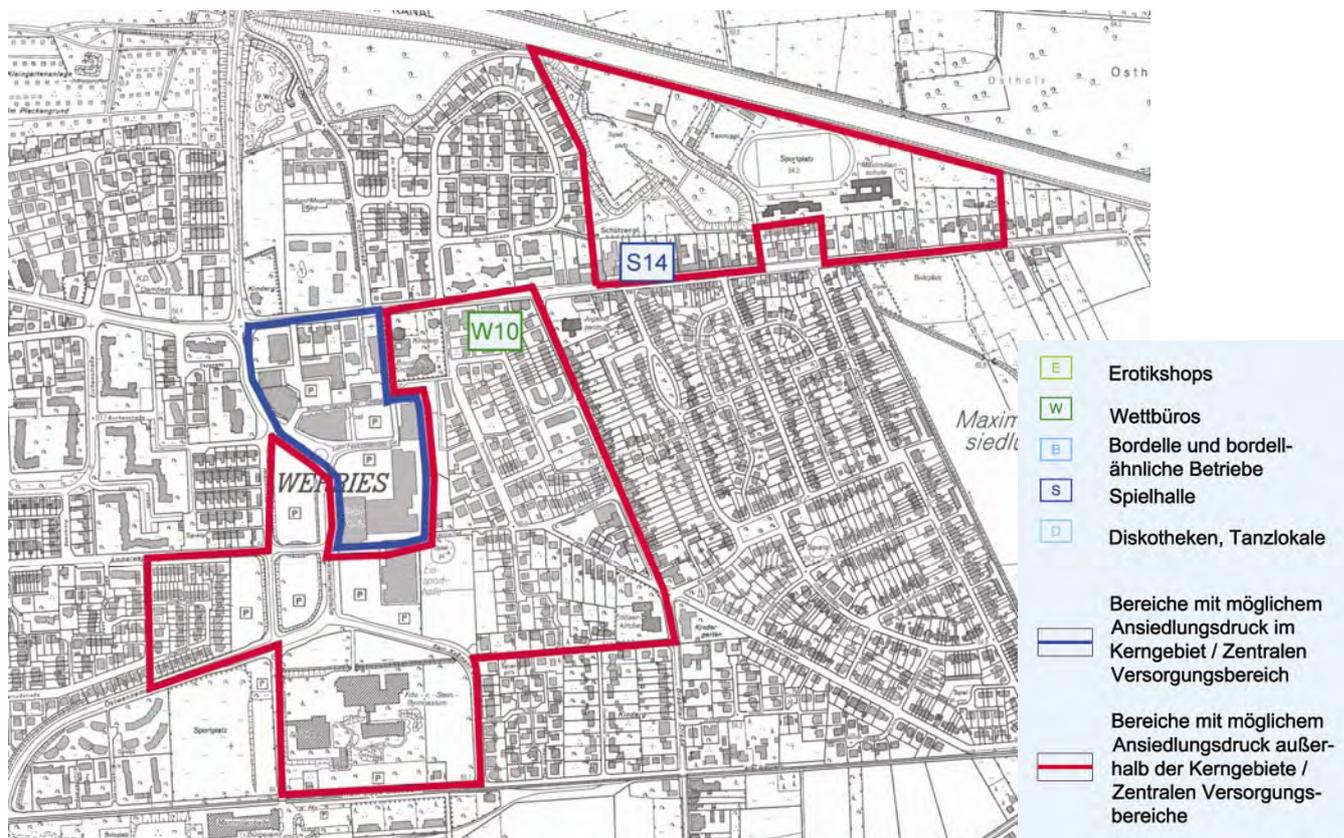
7.8 Werries

Der Stadtteil Werries liegt im Kern des östlichen Stadtbezirks Hamm-Uentrop. Das Nahversorgungszentrum des Stadtteils befindet sich im Bereich Winfriedplatz, Alter Uentroper Weg, Moritz-Bacharach-Straße, Ostwennemarstraße. Für die Versorgung mit Angeboten des täglichen Bedarfs dienen mehrere kleine Einzelhandelsbetriebe, wie Bäckereien, Frisöre, Floristen, eine VR-Bank-Filiale, mehrere niedergelassene Ärzte, Lebensmitteldiscounter sowie ein Drogeriemarkt. Daneben existieren eine Reihe größerer Einrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment, so u. a. ein Sportartikelgeschäft und Mode- und Bekleidungsgeschäfte sowie einige Gastronomiebetriebe. Südlich des Stadtteilzentrums, an der Karl-Koßmann-Straße, befindet sich eine Eissport- und Bowlinghalle (Maxilce) mit Bar, Restaurant und Sonderveranstaltungsprogramm.

Vergnügungsstätten befinden sich rund 300 m östlich des Wilfriedplatzes entlang der Straße Alter Uentroper Weg, wo neben einer Sparkassenfiliale und mehreren gastronomischen Einrichtungen eine Spielhalle (Casino Royal, Alter Uentroper Weg 181) und ein Wettbüro (Magic Bet, Alter Uentroper Weg 170) ansässig sind.

Vergleichsweise stabile Einzelhandelssituation

Abbildung 9: Zentraler Versorgungsbereich und Kerngebiet im Stadtteil Werries.



Quelle: DGK 5, eigene Darstellung

Eine Stärkung und Intensivierung des vorhandenen Ladenbesatzes wurde durch die Erweiterung des Centers erreicht. Die Einzelhandels-situation ist aufgrund kaum feststellbarer Leerstände als vergleichsweise stabil einzustufen.

Dennoch wird empfohlen, im Kerngebiet die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkten planungsrechtlich auszuschließen, weil sonst eine Schwächung der vorhandenen Einzelhandelsnutzung sowie eine Verhinderung neuer Ansiedlungen und auch Störungen der dort bestehenden und angrenzenden Wohnnutzung befürchtet werden müssen. Insgesamt ist der Stadtteil nicht groß genug, als dass sich kerngebietstypische Vergnügungsstätten, rechtfertigen ließen.

Maßnahmen

Betroffen sind in Werries folgende Bebauungspläne:

- Nr. 02.036 Sportzentrum Werries (WA, MI, Flächen für den Gemeinbedarf) [BauNVO 1968]
- und Nr. 02.060 Zentrum Werries (WA, MK, SO, Flächen für den Gemeinbedarf) [BauNVO 1990].

7.9 Rhynern

Der Stadtteil Rhynern befindet sich in peripherer Lage unmittelbar nördlich der Bundesautobahn A 2. Der historische Ortskern nimmt

Nahversorgungsfunktion im Ortskern

die Funktion der Nahversorgung wahr. Im Bereich, in dem die Straßen Alte Salzstraße, Unnaer Straße und Reginenstraße zusammenführen, konzentrieren sich das Gros der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe – Bäckereien, Ärzte, Bankfilialen der VR und IKB, Bekleidungs-geschäfte etc. – sowie eine verhältnismäßig hohe Anzahl von Gastronomiebetrieben. Ein Lebensmitteldiscounter (Aldi-Nord) und ein Getränkemarkt liegen ebenfalls entlang der genannten Straßen etwas außerhalb des Kerns.

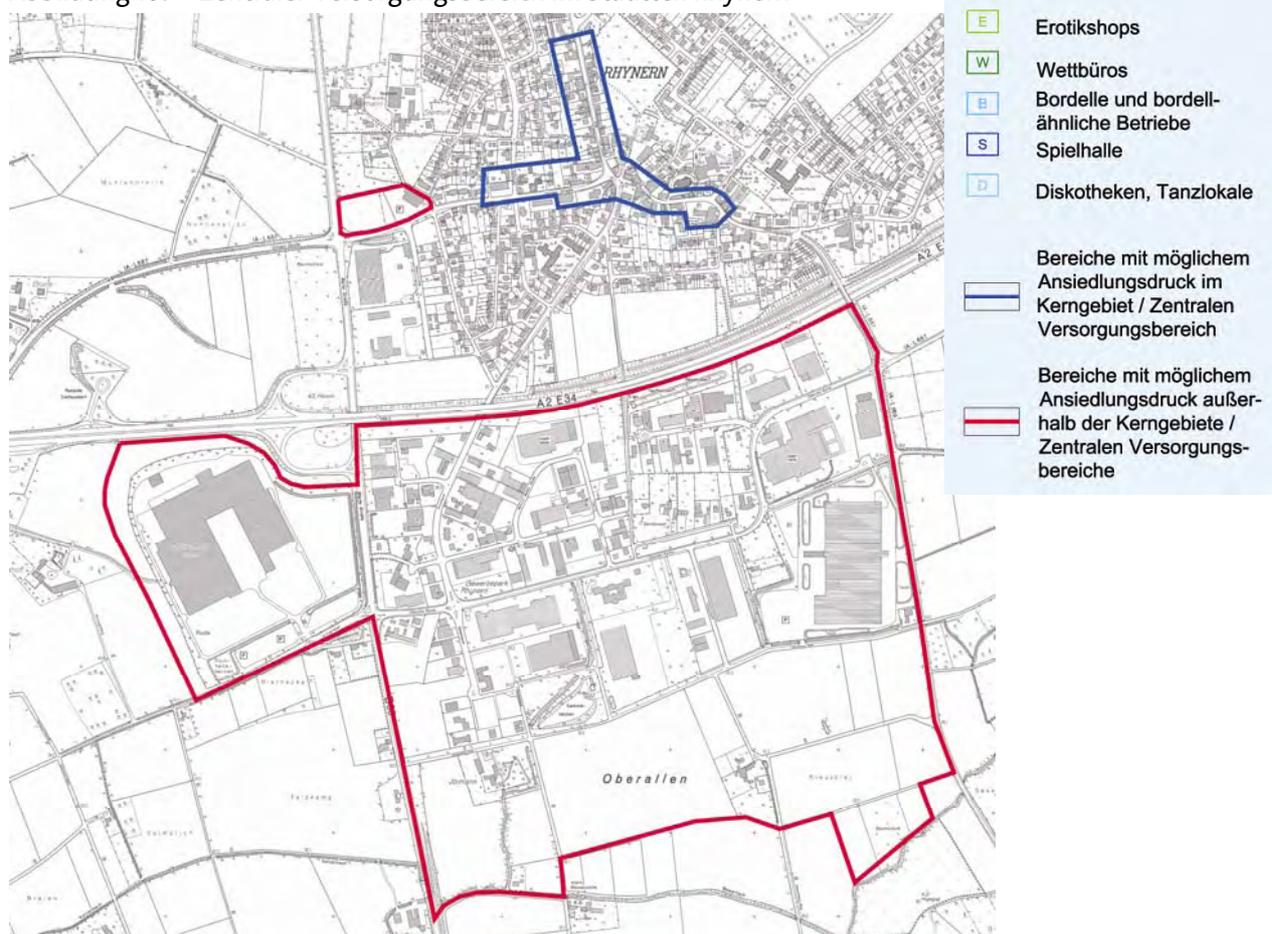
Bedingt durch die Nähe zur Autobahn sind dies- und jenseits der A2 mehrere großflächige Einrichtungen sowohl mit nahversorgungs-, zentren- als auch nicht-zentrenrelevantem Sortiment vorhanden. Aktuell befindet sich in Rhynern weder eine Vergnügungsstätte noch ein Wettbüro bzw. Erotik-Fachmarkt.

Spezielle Angebote in Autobahnnähe

Allein diese Tatsache macht deutlich, dass die in Rhynern vorhanden Standortfaktoren von den entsprechenden Betreibern nicht unbedingt nachgefragt werden. Gleichwohl bedeutet dies nicht, dass mit den seit der Spielverordnung 2006 gestiegenen Rentabilitäten auch hier eine Standortnachfrage entstehen kann. Entsprechend sollen zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion des lokalen Einzelhandels über die Bauleitplanung Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkte ausgeschlossen werden.

Maßnahmen

Abbildung 10: Zentraler Versorgungsbereich im Stadtteil Rhynern



Quelle: DGK 5, eigene Darstellung

Auf einen Aspekt ist im Stadtteil Rhynern besonders hinzuweisen: Die aktuelle Standortpräferenz von Groß-Spielhallen beschränkt sich nicht mehr ausschließlich auf hochfrequentierte Lagen in den Kernbereichen. Vielmehr wird oftmals auch die Nähe zur Autobahn mit der entsprechend optimalen Verkehrsanbindung gesucht. Hierfür kann der Stadtteil Rhynern mit seiner Lage direkt an der A2 in Frage kommen. Entsprechend sollte die vorhandene Bauleitplanung hinsichtlich der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit von Vergnügungsstätten überprüft und ggf. auf die aktuelle BauNVO angepasst werden.

Autobahnnähe als Standortfaktor für Spielhallen neuen Typs

Betroffen sind in Rhynern folgende Bebauungspläne:

- Nr. 03.029 Talstraße (MI) [BauNVO 1977]
- Nr. 03.034 Unnaer Straße (MI) [BauNVO 1968],
- Nr. 03.037 Gewerbepark (GE) [BauNVO 1968],
- Nr. 03.054 Oberster Kamp (GE) [BauNVO 1977],
- Nr. 03.061 nördl. Oberallener Weg (GE, GI) [BauNVO 1990],
- Nr. 03.062 Oberallener Weg/Wambelner Straße (GE, GI) [BauNVO 1990],
- Nr. 03.079 An der Bewer/ Wambelner Straße (GE, GI) [BauNVO 1990],
- Nr. 03.080 Im Sutenkamp (GI) [BauNVO 1990],
- Nr. 03.081 Klostergarten (GE, SO „Lebensmittel-Einzelhandel“) [BauNVO 1990],
- und Nr. 03.085 Werler Straße/Oberallener Weg (im Verfahren).

7.10 Pelkum

Pelkum bildet den Ortskern des südwestlich der Innenstadt gelegenen, gleichnamigen Bezirks. Der Stadtteil erfüllt ausschließlich eine Nahversorgungsfunktion, ein zentrenrelevantes Angebot ist kaum vorhanden. Der Einzelhandel erstreckt sich vornehmlich entlang der Kamener Straße, mit einem Schwerpunkt zwischen den Straßen Alte Landwehrstraße und Kleine Werlstraße. Im nahen Wiescherhöfen, von Pelkum durch einen Bahndamm getrennt, ist eine weitere Häufung von Dienstleistungen vorzufinden. Sowohl in Pelkum als auch in Wiescherhöfen sind Vergnügungsstätten ansässig. Es handelt sich dabei um zwei Spielhallen (Spielhalle in Pelkum, Kamener Straße 178; Spieltheke in Wiescherhöfen, Große Werlstraße 1), ein Wettbüro (Hattrick Sportwetten, Kamener Straße 124 in Wiescherhöfen) und ein Tanzlokal (Tenne Pelkum, Kamener Straße 178). Die Spielhalle in Wiescherhöfen ist aufgrund ihrer Größe (ca. 150 qm Nutzfläche und 12 Geldspielautomaten) kerngebietstypisch.

Ortskern als Nahversorgungsstandort

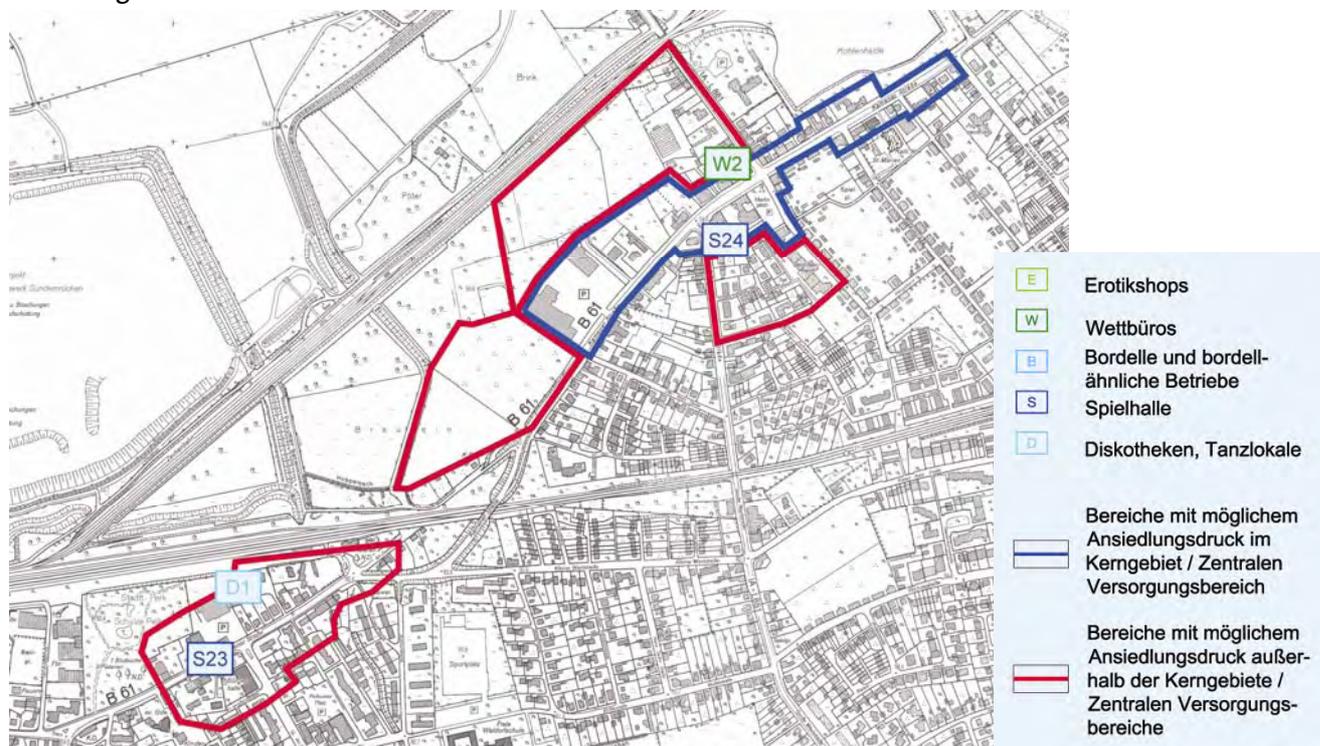
Die Einzelhandelssituation ist aufgrund der vielen Leerstände als äußerst labil einzustufen. Mit den Leerständen entstehen ausreichend Möglichkeiten für Betreiber von Vergnügungsstätten für neue Ansiedlungen. Dies würde zu einer weiteren Verschlechterung der Situation führen.

labile Einzelhandelssituation

Die Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkten sollte mit Rücksicht auf die wichtige Wohnfunktion von Wischershöfen sowie zur Stabilisierung des Einzelhandels in der zentralen Ortslage von Pelkum verhindert werden.

*Maßnahme:
Verhindern weiterer Ansiedlungen*

Abbildung 11: Stadtteil Pelkum



Quelle: DGK 5, eigene Darstellung

Betroffen sind in Pelkum folgende Bebauungspläne:

- Nr. 04.029 Pelkumer Platz (WR, WA, MK)[BauNVO 1962],
- Nr. 04.034 Am Kirchgraben (WA, Flächen für den Gemeinbedarf) [BauNVO 1977],
- Nr. 04.042 DGK Kamener Straße (im Verfahren),
- Nr. 04.054 Auf Soosmanns Kamp (aktuell in Aufstellung),
- Nr. 04.041 Karl-Osterbrauck-Straße (MI) [BauNVO 1977].

7.11 Heessen

Der Stadtbezirk Hamm-Heessen liegt nördlich der Innenstadt. Der Siedlungsschwerpunkt des Stadtbezirkes rund um den Heessener Markt zwischen der Ahlener Straße im Westen, der Vogelstraße im Osten und der Dolberger Straße im Süden ist von einem starken Einzelhandelsbesatz mit nahversorgungsrelevantem Sortimentschwerpunkt geprägt. Mit Ausnahme von wenigen großflächigen Betrieben handelt es sich hier vorwiegend um kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Bäckereien, Apotheken, Lebensmittelspezialanbieter, Floristen, Bekleidungsgeschäfte). Die Nachfrage des täglichen Bedarfs wird zusätzlich durch Ärzte, Bankfilialen, Frisöre etc. gedeckt. Ebenfalls in diesem Stadtteilzentrum befindet sich eine Bal- lung von Gastronomiebetrieben. Entlang der Heessener Straße sind

*Nahversorgungsrelevanter
Sortimentschwerpunkt*

einige zentrenrelevante Anbieter angesiedelt. Der Hammer Heimtex Fachmarkt sticht hier als größter Betrieb heraus. Im Südwesten von Heessen, nahe dem Öko-Zentrum NRW gelegen, befindet sich ein Obi-Baumarkt, der der größte Baumarkt im Stadtgebiet ist.

Im Stadtteil befinden sich insgesamt drei Spielhallen, eine davon (Ultraplay) liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und auch innerhalb des Kernbereiches, ist aber aufgrund ihrer Größe (sieben Geldspielautomaten) nicht kerngebietstypisch.

Spielhalle im Kerngebiet ist nicht kerngebietstypisch

Die weiteren Spielhallen liegen am Dasbecker Weg („Playland“, Internet und Sportwetten, 14 Geldspielautomaten, Bewirtung) und an der Mansfelder Straße („Alsuno Spielkasino“, 13 Geldspielautomaten, Bewirtung, große Schaufenster teilweise dekoriert). Allein aufgrund ihrer Größe sind diese Vorhaben als kerngebietstypisch einzustufen und wären im Grundsatz nur in Kerngebieten oder ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig.

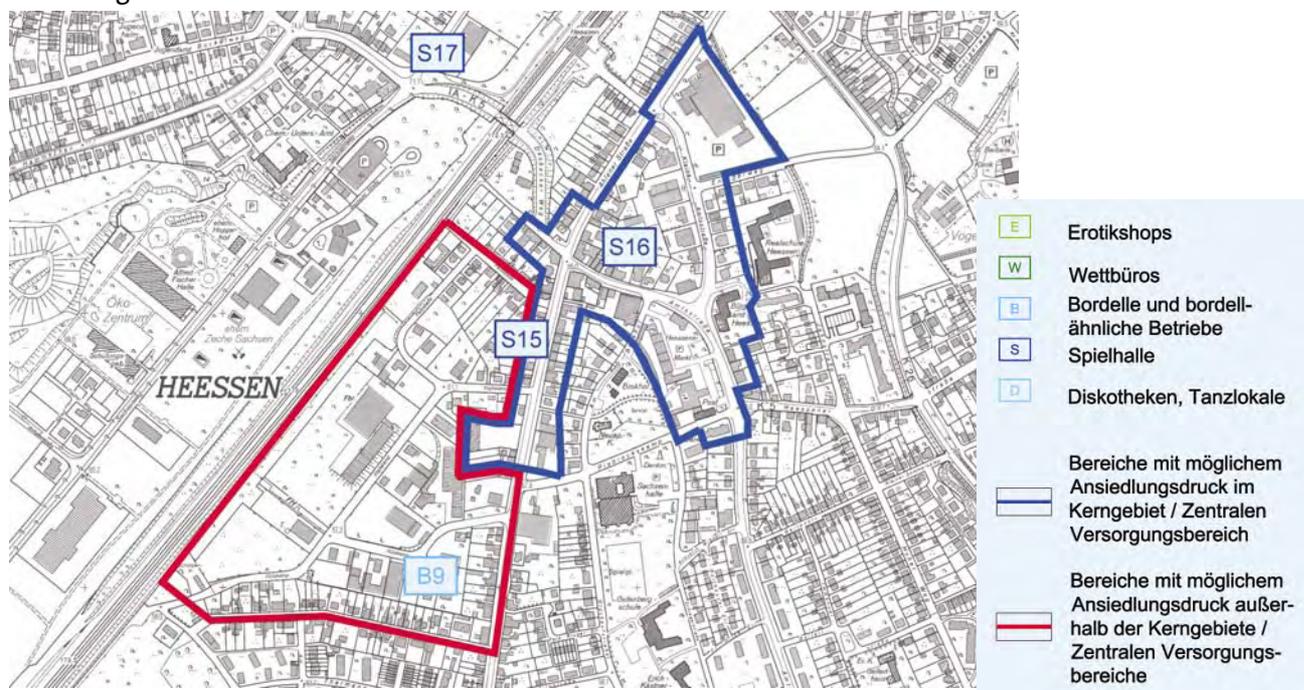
Spielhallen außerhalb des Kerngebiets sind kerngebietstypisch

In der Straße Im Hülskamp (westlich der Ahlener Straße) befindet sich mit „Sauna Exclusiv“, ein Betrieb mit bordellartigem Charakter. Gleichwohl ist aktuell nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen.

Planungsrechtlich sollte die weitere Ansiedlung von Vergnügungstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkten in den integrierten Einkaufslagen im Stadtteil verhindert werden, um hier den Einzelhandel und die Wohnfunktion nachhaltig zu stärken.

Maßnahme: Weitere Ansiedlungen in den gewachsenen Einkaufslagen verhindern

Abbildung 12: Stadtteil Heessen



Quelle: DGK 5, eigene Darstellung

Betroffen sind in Heessen folgende Bebauungspläne:

- Nr. 07.035 Hülskamp (MI, GE, GI) [BauNVO 1962],
- Nr. 07.041 Augustin-Wibbelt-Straße (WA) [BauNVO 1968],
- und Nr. 07.047 Am Beckhof (WR, MI) [BauNVO 1990].

7.12 Bockum-Hövel

Der im Stadtgebiet nordwestlich gelegene Bezirk Bockum-Hövel ist durch drei Einzelhandelskonzentrationen geprägt. Die Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten befinden sich vorwiegend im Norden des Höveler Marktplatz' entlang der Hohenhöveler-, der Marine- und der Oswaldstraße. Neben der Versorgung des täglichen Bedarfs durch kleinflächige Fachgeschäfte befinden sich auch einige großflächige Betriebe in diesem Bereich. Auch Gastronomiebetriebe und verschiedene Dienstleistungen sind hier angesiedelt. Weiter östlich, an der Römerstraße, liegt eine Konzentration von Fachmärkten mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt sowie einigen nahversorgungsrelevanten Verbraucher-, Getränke- und Supermärkten vor. Entlang der west-östlich verlaufenden Hammerstraße in Bockum wird die Versorgung des täglichen Bedarfs gedeckt. Zusätzlich finden sich auch hier nahversorgungsrelevante Dienstleistungen wie Ärzte, Bankfilialen oder Friseurbetriebe. Zudem werden außerhalb des Stadtteilzentrums auch nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten.

Drei Einzelhandelsschwerpunkte

Im Stadtbezirk Bockum-Hövel verteilt befinden sich einige Vergnügungsstätten. In der Rautenstrauchstraße befinden sich zwei Spielhallen, von denen eine („Paradiso“, Hausnummer 58) zusätzlich bewirtet wird und mit Billardtischen ausgestattet ist. Die zweite, „City-Spiel 2000“ (Hausnummer 55) bietet nur Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit an. In der Oswaldstraße 18 befindet sich der „Spieltreff“ mit Bewirtung und Spielautomaten (ausschließlich mit Gewinnmöglichkeit). Eine weitere Spielhalle („King Casino“, Münsterstraße 71a) stellt ebenfalls Spielautomaten mit Gewinnmöglichkeit zur Verfügung. In unmittelbarer Nachbarschaft (Münsterstraße 71) ist das Wettbüro „Nationale & Internationale Sportwetten“ angesiedelt.

Auch im Stadtteil Bockum-Hövel ist die Situation des Einzelhandels als gefährdet einzustufen. Nicht allein durch den bereits vorliegenden Besatz an Spielhallen/Wettbüros sind erste Trading-Down Entwicklungen erkennbar. Im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll die Stabilisierung der Einzelhandelssituation unter anderem über die Verhinderung weiterer Vergnügungsstätten, Wettbüros bzw. Erotik-Fachmärkten erreicht werden.

Maßnahme

Abbildung 13: Stadtteil Bockum-Hövel



Quelle: DGK 5, eigene Darstellung

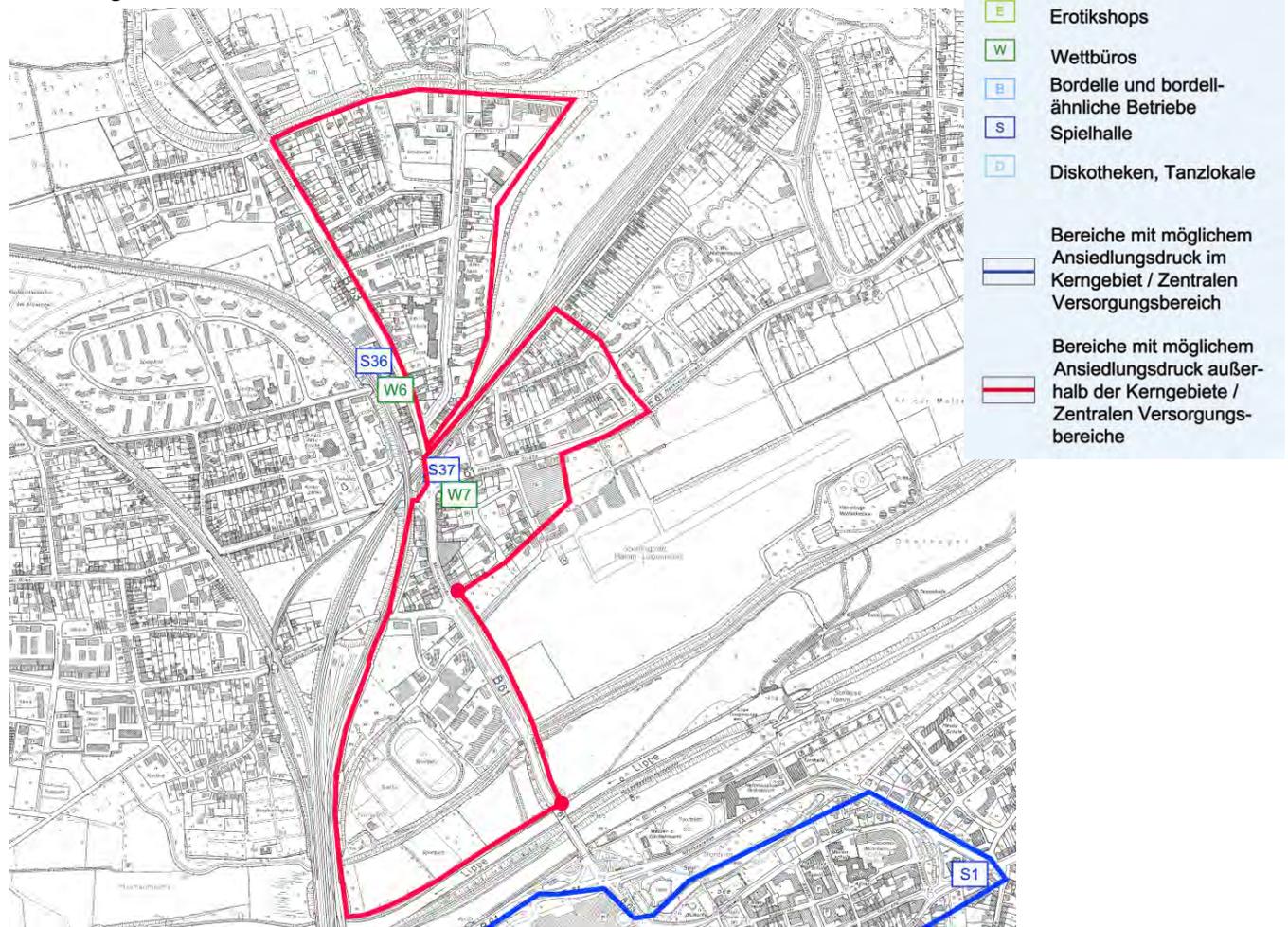
Betroffen sind in Bockum-Hövel folgende Bebauungspläne:

- Nr. 06.001 Zentrum Hövel (MI, MK, WA, Fläche für den Gemeinbedarf) [BauNVO 1977]
- und Nr. 06.047 Südliche Warendorfer Straße (GE) [BauNVO 1977].
- Nr. 06.021 Marinastraße (MI) [BauNVO 1962]
- Nr. 06.002 Ortskern Bockum (MI/MK) [BauNVO 1977]
- Nr. 06.037 Resedastraße 6. Änderung (MI/WA) [BauNVO 1990, Vergnügnungsstätten ausnahmsweise zulässig]

7.13 Kreuzungsbereich Münsterstraße / Bockumer Weg

In der Münsterstraße gibt es, insbes. in der jüngeren Vergangenheit, immer wieder Anfragen für Spielhallen. Der Standort ist zwar durch Wohnnutzung geprägt, allerdings sind die Rahmenbedingungen für eine höherwertige und nachhaltige Wohnnutzung unmittelbar an der Münsterstraße nicht gegeben. Die Gründe sind die Eisenbahnüberführung, das Eisenbahnkreuz, die hohe Verkehrsbelastung der Münsterstraße sowie der unmittelbar benachbarte Flugplatz. Es sind gerade entlang der Münsterstraße in diesem Bereich einige Wohnungsleerstände sowie leer stehende Ladenlokale festzustellen.

Abbildung 14: Münsterstraße



Quelle: DGK 5, eigene Darstellung

Entsprechend ist es verständlich und nachvollziehbar, dass hier Vergnügungsstätten in die offenen Nischen eindringen. Allerdings ist mit dem aktuellen Besatz von zwei Spielhallen und zwei Wettbüros in räumlicher Nähe zueinander für das Quartier ein Grenzwert erreicht. Es ist bei Ansiedlung weiterer Spielhallen bzw. vergleichbarer Einrichtungen davon auszugehen, dass das Gebiet noch weiter negativ in Bewegung gebracht wird.

Grundsätzliche Eignung für Spielhallen vorhanden aber mit bestehendem Angebot sollte keine weitere Ansiedlung erfolgen

Entsprechend sollen Vergnügungsstätten sowie Wettbüros und Erotik-Fachmärkte über die Bauleitplanung verhindert werden. Insbesondere die Ansiedlung noch weiterer Spielhallen gilt es zu verhindern.

Maßnahme

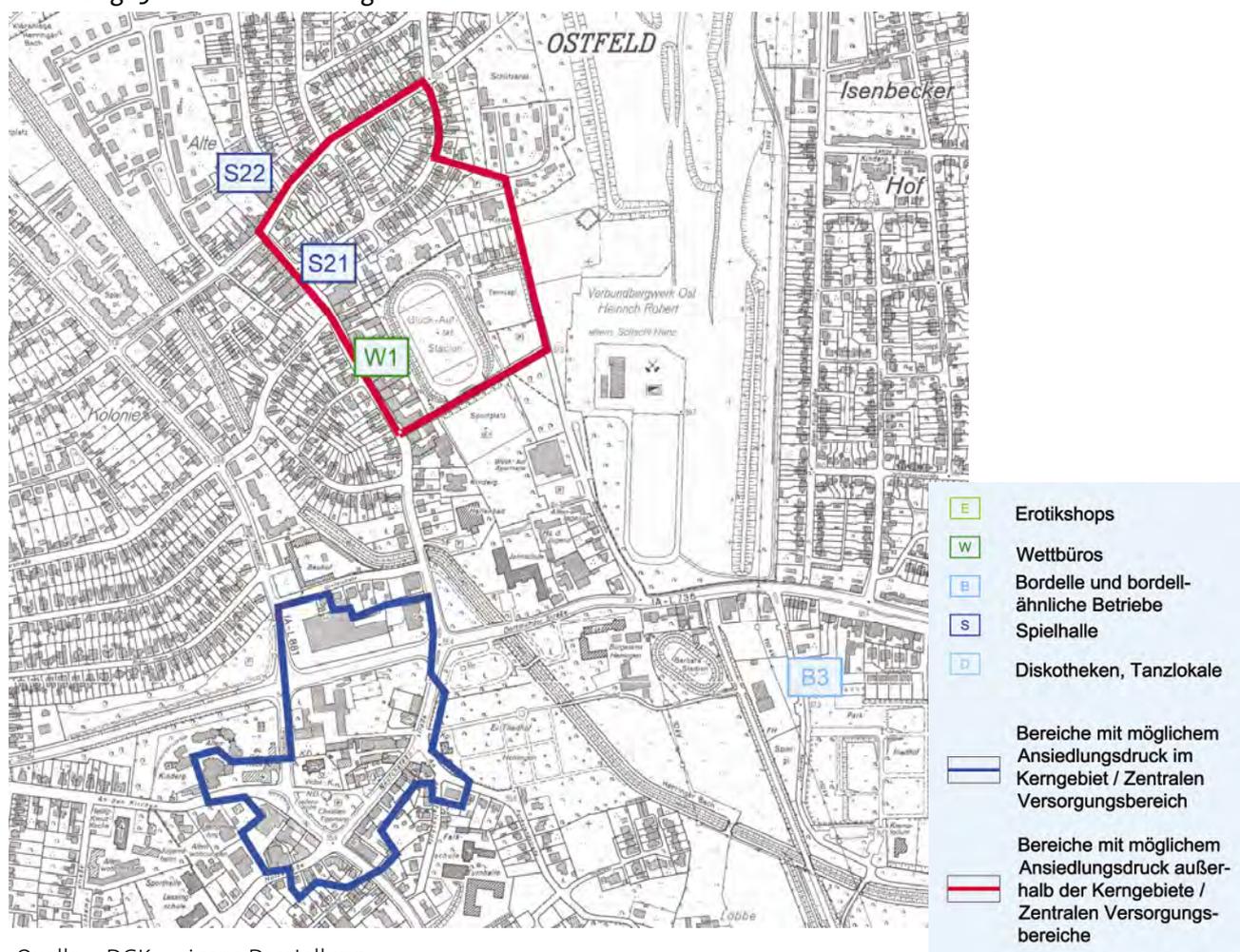
Betroffen sind an der Münsterstraße folgende Bebauungspläne:

- Nr. 07.012 Münsterstraße (WR, WA, MI, GE, MK) [BauNVO 1962],
- Nr. 07.014 Westberger Weg (WR, WA, MI, GE, Fläche für Gemeinbedarf) [BauNVO 1962],
- Nr. 07.015 Op'n Spitol (WR, WA, MI, GE) [BauNVO 1962],
- und Nr. 07.062 Schlachthof (MI, MK, GE) [BauNVO 1977].

7.14 Herringen

Der Stadtteil Herringen, im Westteil der Stadt, ist ein eigener, deutlich abgegrenzter Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Stadt Hamm. Eine Angebotskonzentration an Einzelhandel gibt es insbesondere am Herringer Markt (Schwerpunkt Nahversorgung) sowie im Gewerbegebiet Schieferstraße (Fachmarkttagglomeration). Entlang der Fritz-Husemann-Straße Straße liegen zwei Spielhallen sowie ein Wettbüro. Beide Spielhallen sind aufgrund ihrer Größe als nicht kerngebietstypisch einzustufen.

Abbildung 15: Stadtteil Herringen



Quelle: DGK 5, eigene Darstellung

Weitere Ansiedlungen entlang der Fritz-Husemann-Straße sollen verhindert werden, da hier eindeutig die Wohnfunktion vorherrscht. Im Stadtteilzentrum am Herringer Markt soll im Grundsatz der Schwerpunkt „Nahversorgung“ gestärkt werden. Vergnügungsstätten sollen entsprechend ausgeschlossen werden.

Maßnahme

Betroffen sind in Herringen folgende Bebauungspläne:

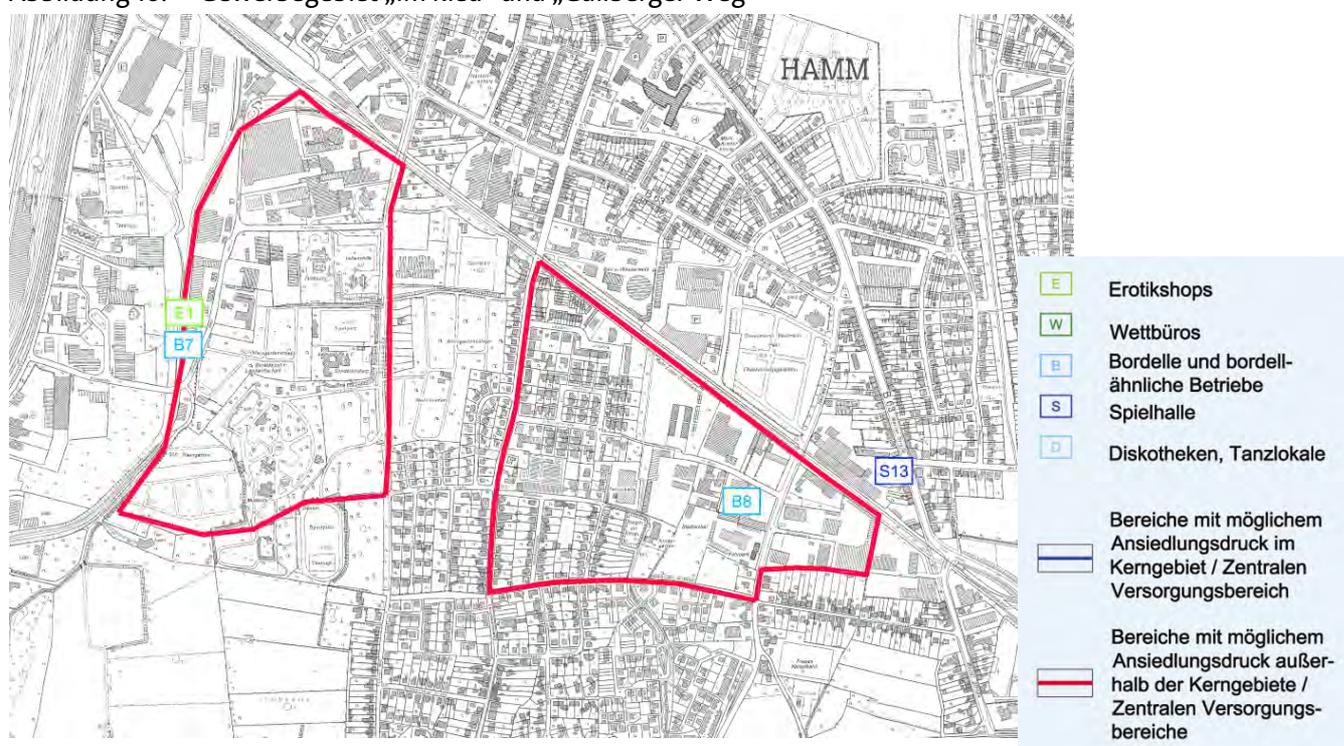
- Nr. 05.014 Fritz-Husemann-Straße (WR, WA, MI) [BauNVO 1968],
- Nr. 05.015 Quellenstraße (MI) [BauNVO 1968]
- Nr. 05.017 Neufchâteaustraße (WA, MI) [BauNVO 1962],
- Nr. 05.020 Holzstraße (WR, WA, MI) [BauNVO 1968],

- und Nr. 05.060 Marktplatz Herringen (MI, SO, Fläche für den Gemeinbedarf) [BauNVO 1990].

7.15 Im Ried und Gallberger Weg

Ein weiterer Bereich, für den künftig ein gewisser Ansiedlungsdruck vorausgesetzt werden kann, liegt in den Gewerbeflächen im Ried und Gallberger Weg. Die Innenstadtnähe, die gute Verkehrsanbindung sowie die mögliche Flächenverfügbarkeit kann dazu führen, dass sich hier vermehrt Vergnügungstätten ansiedeln werden. Bereits heute liegen im Umfeld eine Spielhalle, ein Erotik-Fachmarkt sowie zwei bordellartige Betriebe. Die weitere Ansiedlung sollte über die Bauleitplanung verhindert werden.

Abbildung 16: Gewerbegebiet „Im Ried“ und „Gallberger Weg“



Quelle: DGK 5, eigene Darstellung

Betroffen sind im Bereich Ried und Gallberger Weg folgende Bebauungspläne:

- Nr. 01.033 Im Ried (WR, WA, GE, Flächen für den Gemeinbedarf) [BauNVO 1974]
- und Nr. 01.034 Gallberger Weg (GE, GI, Flächen für Landwirtschaft und Gemeinbedarf) [BauNVO 1968].

7.16 Weitere Bereiche mit möglichem Ansiedlungsdruck

Im aktuellen Einzelhandelskonzept für die Stadt Hamm sind drei Nahversorgungsstandorte (Hammer Westen entlang der Wilhelmstraße, Norden und Süden) vorgeschlagen, die als zentrale Versorgungsbereiche „Nahversorgung“ gekennzeichnet werden sollen. Im



Grundsatz ist davon auszugehen, dass diese Lagen aufgrund ihrer Disposition und Frequenz für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten insbesondere Spielhallen interessant sein können. In den vorliegenden ausgewiesenen Mischgebieten bzw. Mischgebieten nach § 34 Abs. 2 BauGB sind, wenn das Gebiet nicht überwiegend durch die Wohnfunktion geprägt ist, die nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Die Abgrenzung, ab wann das „überwiegend“ gegeben ist und wann nicht, bereitet in der Praxis regelmäßig Probleme. Insoweit wird empfohlen, die hier vorliegenden MI-Bebauungspläne mit einer eindeutigen Regelung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik- Fachmärkten zu versehen. Für die Mischgebiete nach § 34 Abs. 2 sollte ein Bauleitplanverfahren (einfacher Bebauungsplan) zum Ausschluss von Vergnügungsstätten durchgeführt werden.