

Betreff: 3. Änderung des Bebauungsplanes 342: Mecklenbeck - Weseler Straße / Autobahnezubringer (B 51a) / Bundesbahnstrecke Wanne-Eickel – Bremen / Heroldstraße

Während der Offenlegung des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1. In einer Stellungnahme wird ausgeführt, dass die in der Begründung zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes 342 angegebenen Gründe nicht zutreffend seien.

Insbesondere sei festzustellen, dass es sich dort um einen bereits beplanten Bereich handelt, demgemäß ist dort bereits in der Vergangenheit eine Festlegung der zulässigen Nutzung erfolgt. Soweit eine Gemeinde einen Bebauungsplan erlässt, muss sie sich später auch an die in diesem Bebauungsplan gemachten Festsetzungen halten. Die in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes angegebenen Gründe werden für willkürlich und nicht sachgerecht gehalten.

Soweit davon auszugehen ist, dass der Änderungsbereich bereits jetzt in einem gewerblich geprägten Umfeld liegt, ist nicht zu erkennen, inwieweit es zu zusätzlichen Störungen kommen soll, welche von einem Spielhallenbetrieb ausgehen. Ein solcher Betrieb selbst verursacht mangels Maschinen oder dergleichen keinen Lärm. Durch die Besucher wird kein Lärm verursacht, welcher sich von dem Lärm unterscheidet, welchen die Besucher anderer Betriebe verursachen. Das Schlagen von Türen und dergleichen ist keine Beeinträchtigung, welcher durch eine Änderung des Bebauungsplanes begegnet werden müsste. Welche potentiellen branchenspezifischen Störungen durch die Nutzer von Spielstätten erzeugt werden könnten, ist hier nicht nachvollziehbar. Insoweit sind in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes auch nur pauschale Behauptungen aufgestellt, die jedoch weder konkret noch im Einzelfall als Störungen explizit beschrieben werden können. Da sich im unmittelbaren Umfeld bereits eine Spielhalle befindet, sollte es möglich sein, die Störungen konkret darzulegen, welche vermeintlich von der geplanten Spielhalle ausgehen könnten.

Auch ist nicht ersichtlich, von welchem "Geschäftsniveau" in Ihrer Begründung die Rede ist. Der Gesetzgeber hat eine Differenzierung nach "Niveaugesichtspunkten" nicht vorgesehen. Eine solch subjektive Wertung eines einzelnen Betrachters kann nicht objektiviert werden. Von einem negativen Geschäftsniveau kann auch bei einer Fast-Food-Kette keine Rede sein, nur weil der einzelne Betrachter möglicherweise dort nicht isst. Jedenfalls kommt es nicht zu einer Verdrängung von angestammten Einzelhandelsbetrieben, insbesondere vor dem Hintergrund, dass dort ohnehin bereits Leerstände zu beklagen sind.

Des Weiteren fehlt im Hinblick auf die Argumentation zum Einzelhandel die Differenzierung nach dem "Niveau". Es gibt Einzelhandelsgeschäfte, welche Sor-

timente vertreiben, welche zweifelsfrei das Niveau einer Spielhalle noch weit unterschreiten. Insoweit fehlt es an einer Differenzierung und Abwägung. Inwieweit die Art und Weise der Nutzung in dem gewerblich geprägten Bereich negative städtebauliche Auswirkungen für die nahen Wohngebiete haben könnten, ist ebenfalls nicht ersichtlich.

Der Gesetzgeber hat den Betrieb von Spielhallen nicht verboten. An diesen Feststellungen hat man sich zu orientieren, indem ein Spielhallenstandort nicht generell "gestoppt" werden kann.

Von welchem „zentralen Versorgungsbereich“ in der Begründung die Rede ist, ist ebenfalls nicht nachvollziehbar. Auch Dienstleistungsangebote dienen der überörtlichen und aperiodischen Versorgung.

Erkennbar ist die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, ausschließlich von der Intention getragen, der Betrieb einer Spielhalle zu verhindern. Die Gründe sind nur vorgeschoben. Das Instrumentarium des Bauplanungsrechtes wird benutzt, um damit zweckfremde Ziele zu erreichen. Bereits der wiederholte Hinweis auf das vermeintliche Geschäftsniveau sowie einer Niveauabsenkung macht deutlich, dass es vorliegend um rein subjektive Kriterien geht.

Bereits vorab wurde in der örtlichen Presse von öffentlichen Stellen die Absicht bekundet, einen Spielhallenbetrieb in dem in Rede stehenden Gebiet zu verhindern. Gleichzeitig wurde auch dargelegt, dass man sich der planungsrechtlichen Möglichkeiten bedienen werde, um dieses politische Ziel zu erreichen.

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes führt in Teilen zur Enteignung. Der Eigentümer ist daran gehindert, die Räumlichkeiten hinreichend wirtschaftlich vertretbar zu vermieten, um die finanziellen Möglichkeiten zu deren Erhaltung sicherzustellen.

Soweit Sie unter Ziffer 3.3 der Begründung den Bestandsschutz für den bestehenden Einzelhandel ansprechen, verweisen wir auch auf den Bestandsschutz für das Vertrauen der Eigentümer in die Kontinuität der Planungen der Behörde. Es ist dort bereits ein Planungswille im Rahmen eines Bebauungsplanes zum Ausdruck gebracht worden. Hierauf durften die Eingaber vertrauen.

Stellungnahme:

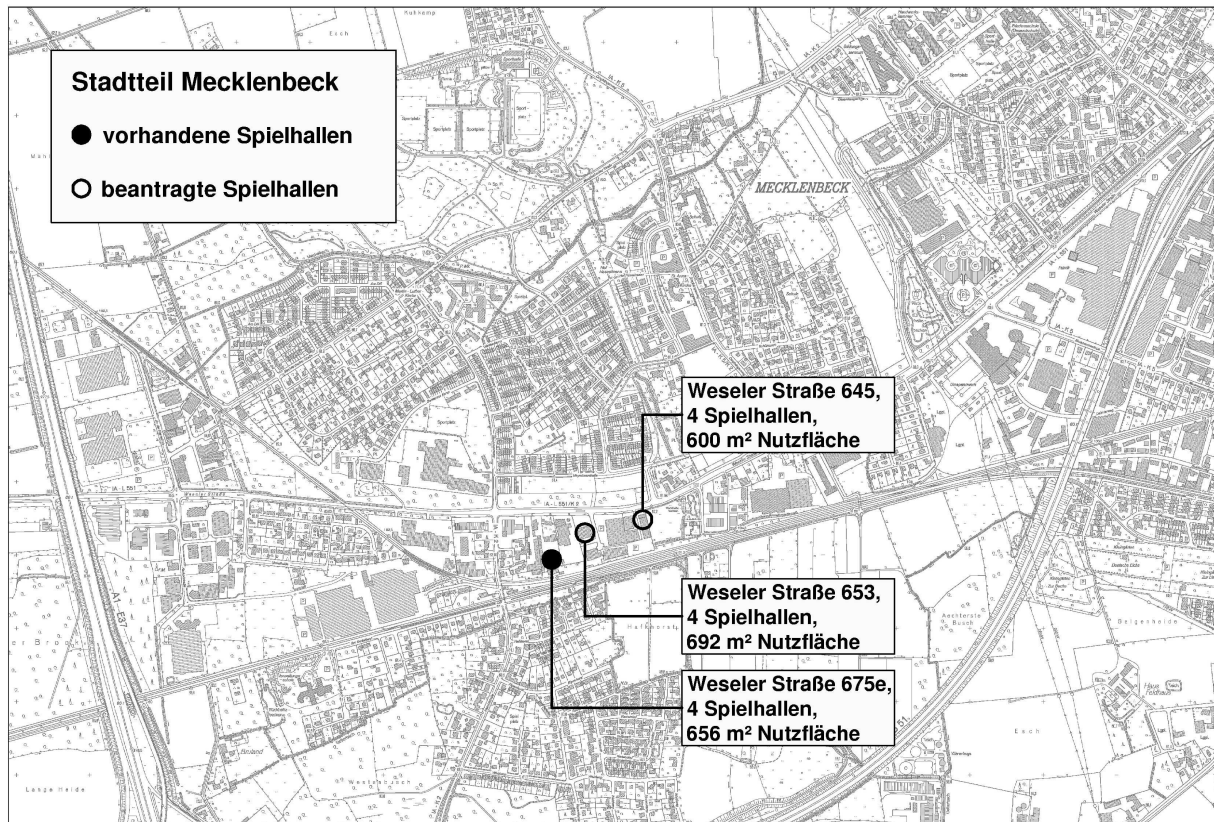
Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet u. a. den Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes. Dieses Ziel ist in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans nicht enthalten.

Die in der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans aufgeführten Gründe für dieses Ziel sind sachgerecht und nicht willkürlich. Der Eigentümer ist durch diesen Ausschluss nicht daran gehindert, seine Räumlichkeiten hinreichend wirtschaftlich vertretbar zu vermieten. Im Übrigen bezieht sich der angesprochene Bestandsschutz auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung tatsächlich vorhandene Nutzungen.

Über die Ausführungen der Begründung hinaus wurde der gesamte Stadtteil Mecklenbeck untersucht und die Gründe für den Ausschluss von Vergnügungsstätten in die-

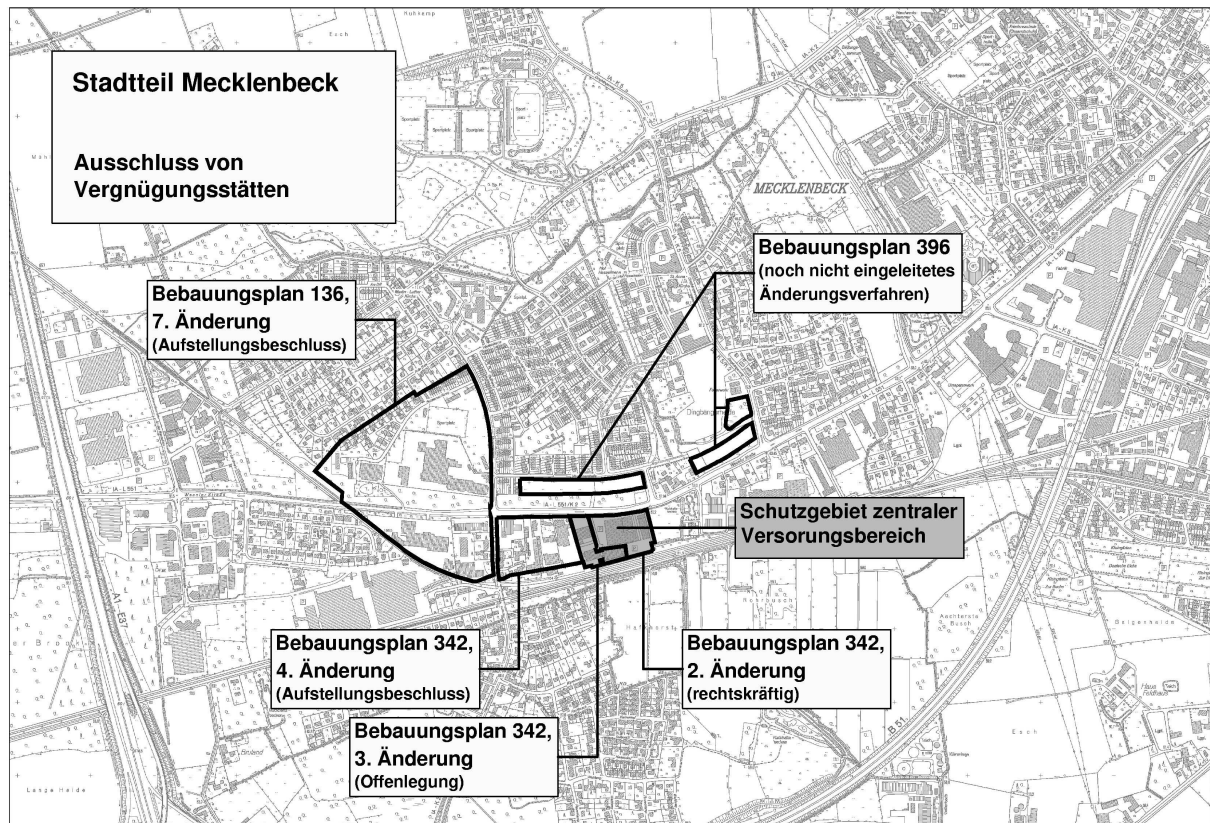
sem Bereich im Einzelnen dargelegt. Damit wird auch den einzelnen Argumenten des Antragstellers widersprochen:

Die vorhandenen und beantragten Spielhallen im Stadtteil Mecklenbeck:



Im Stadtteil Mecklenbeck, im Nahbereich der Weseler Straße (Weseler Straße Nr. 675e), einer der Hauptzufahrtsstraßen nach Münster, befindet sich ein genehmigtes Spielcasino. Es liegt im Gewerbegebiet, in der Nähe eines neugeplanten Stadtbezirkszentrums und besitzt 4 Spielhallen mit insgesamt 636 qm Nutzfläche. Die dargestellten zwei "beantragten Spielhallen" sind nicht genehmigt worden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten im Stadtteil Mecklenbeck:



In der Abbildung sind die Flächen der Bebauungspläne

- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 342: Weseler Straße,
- 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 342: Weseler Straße und
- 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136: Mecklenbeck – Weseler Straße, für die bereits ein Änderungsverfahren eingeleitet worden ist,
- das geplante Stadtbereichszentrum mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 342, 2. Änderung und
- Kerngebietsflächen nördlich der Weseler Straße aufgeführt.

Für diese Bereiche ist Ausschluss von Vergnügungsstätten vorgesehen. Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Flächen des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB), auf denen (MI/GE- Flächen) Vergnügungsstätten zulässig sind. Für die Ausschlussgebiete in unmittelbarer Nähe des geplanten Stadtbereichszentrum gilt, dass dieses durch die potenziellen Störungen, die durch die Nutzer von Vergnügungsstätten in deren Umfeld erzeugt werden können, in seiner beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung beeinträchtigt ist.

Städtebauliches Entwicklungsziel ist es, die Funktionsfähigkeit des geplanten Stadtbereichszentrums zu stabilisieren und zu sichern. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten steht diesem Ziel entgegen, da zu erwarten ist, dass hierdurch die geplanten Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen sich nicht etablieren können und es zu Verschiebungen im Boden- und Mietpreisgefüge kommen kann.

Ebenfalls für die Gebiete in unmittelbarer Nähe des geplanten Stadtbereichszentrums, wie für die übrigen Gebiete gelten auch folgende Gründe:

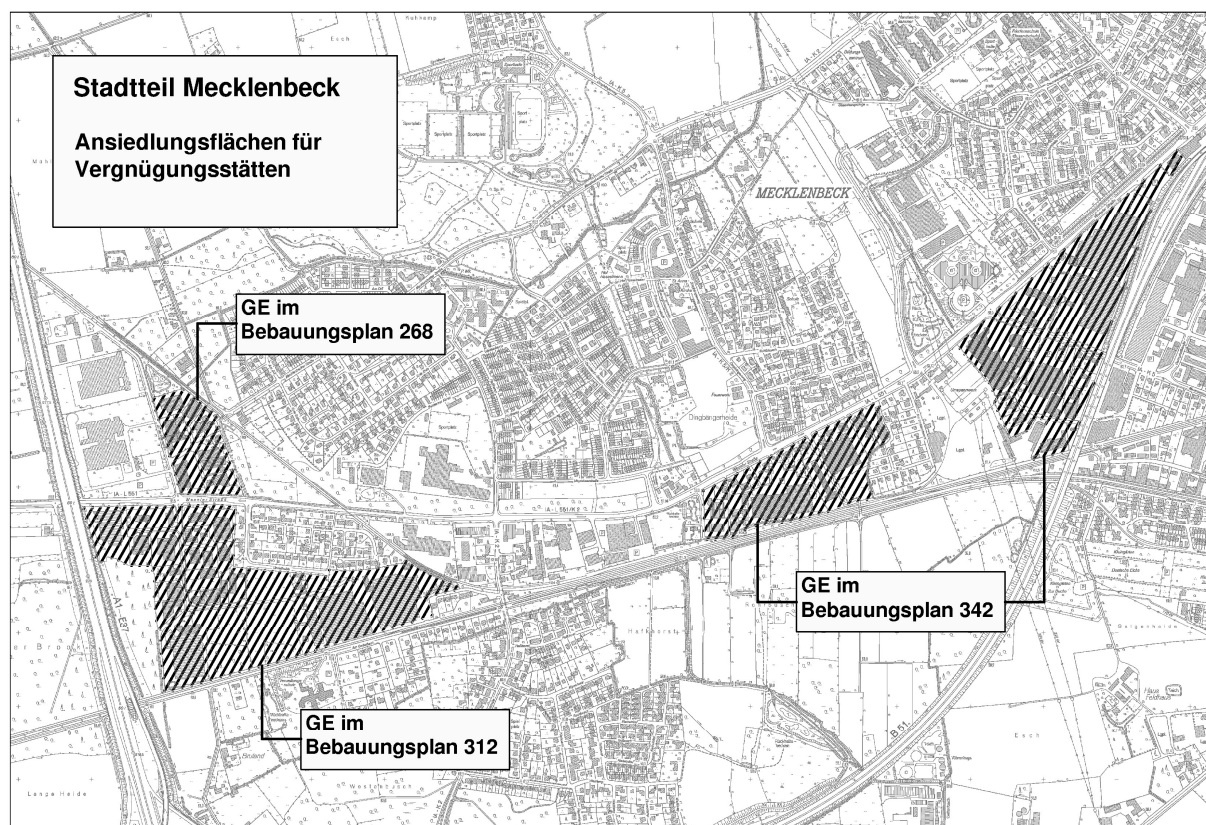
Damit die angestammten und das Geschäftsniveau prägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus den angrenzenden Gewerbegebieten nicht verdrängt werden und dies zu einer Niveauabsenkung - Trading-Down-Effekt - führt, bzw. die Nutzungsvielfalt der Gebiete nicht erhalten werden kann, sollen zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Diese Gebiete sollen in erster Linie arbeitsplatzschaffenden, produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten werden. Die Attraktivität der Gebiete wird maßgeblich durch ihre „Adresse“ bestimmt und dem hiermit verbundenen Image. Durch die Ansiedlungen von Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der eigentliche Gebietscharakter der Gewerbegebiete verloren geht.

Durch die Ausschlussgebiete sollen auch negative städtebauliche Auswirkungen wie Lärm und Kundenverkehr, der gegenüber kleineren Spielhallen älteren Typs angesichts 24-stündiger Öffnungszeiten und der teilweise nunmehr überörtlichen Einzugsbereiche neue Dimensionen erreicht, auf die nahen Wohngebiete an der Weseler Straße vermieden werden.

Die übrigen, bislang in Mecklenbeck noch nicht vorhandenen Arten von Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung, wie Nachtlokale, Diskotheken oder Swinger-Clubs, führen zu Störungen, die mit denen von Spielhallen vergleichbar sind. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten insgesamt auf den dargestellten Flächen ausgeschlossen werden.

Mögliche Ansiedlungsflächen für Vergnügungsstätten im Stadtteil Mecklenbeck:



Standorte für Vergnügungsstätten bzw. mögliche Ansiedlungsflächen für diese Nutzungen bleiben in den weitläufigen Gewerbegebieten entlang der Weseler Straße grundsätzlich möglich.

Dargestellt sind hier die Gewerbegebiete der Bebauungspläne 268 und 312 beidseitig der Weseler Straße Richtung Autobahn und die Teile des Bebauungsplanes Nr. 342 südlich der Weseler Straße in Richtung Innenstadt.

Auch wenn in den Gewerbegebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind, gibt dieser Plan ausreichend Möglichkeit zur weiteren Etablierung von Vergnügungsstätten.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden. Die Untersuchung wird in die Begründung der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

2. Es wird angeregt, vor Rechtskraft sicherzustellen, dass – sich über den bestehenden Lebensmittel-Discounter hinaus – keine Nah- und Grundversorgungsangebote (mit Ausnahme Futtermittel) im Bereich des Stadtbereichszentrums ansiedeln dürfen.
Eine Drogerie, Metzgerei oder ähnliche Nah- und Grundversorgungssortimente im Bereich des heutigen Futtermittelhandels würden im Zusammenspiel mit dem vorhandenen Discounter der postulierten Aufgabenteilung zwischen Stadtbereichszentrum und Stadtteilzentrum widersprechen.

Stellungnahme:

Diese Anregungen sind für den Bereich des Stadtbereichszentrums (2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 342) berücksichtigt worden.

Die Anregungen wurden im vorliegenden Planverfahren für den Bereich der 3. Änderung – in ihrer Wirkung inhaltlich gleich - berücksichtigt. Die Zielsetzung der Planung besteht in der Steuerung der künftigen Einzelhandelsnutzung in Ergänzung zum geplanten Stadtbereichszentrum. Auch hierfür soll die Aufgabenteilung zwischen Stadtteilzentrum am Dingbängerweg und Stadtbereichszentrum an der Weseler Straße beachtet und folglich die Nah- und Grundversorgungssortimente ausgeschlossen werden.

Diese Regelungen werden ihre rechtliche Wirkung allerdings nur für künftige Bauvorhaben entfalten. Die vorhandenen Nutzungen genießen Bestandsschutz. Das Gebäude in dem sich heute der Futtermittelmarkt befindet, ist als Handelsbetrieb genehmigt. Eine Sortimentsbestimmung trifft die Genehmigung nicht, so dass auch der Wechsel zu anderen Sortimenten dem Bestandsschutz unterläge und keine Nutzungsänderung darstellen würde, deren Genehmigungsfähigkeit nach den künftigen Festsetzungen (Ausschluss von Nah- und Grundversorgungssortimenten) zu beurteilen wäre. Das bestehende Ladenlokal hat allerdings lediglich ca. 500 m² Verkaufsfläche, was für Discounter im Nahversorgungsbereich deutlich zu klein ist. Außerdem hat der Eigentümer des Objektes gegenüber dem Vorhabenträger erklärt, dass er anstelle des Futtermittelmarktes künftig keinen Drogeriemarkt ansiedeln werde.

Ein Beschluss ist unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes und der getroffenen Festsetzungen nicht erforderlich.