

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 4/86 (421) Teil II 2. Änderung – Bahnhofsviertel- Erweiterung – hier:

- a) Beschluss zur Einleitung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung,
- b) Beschluss über den Verzicht auf frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und über den Verzicht der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

31.01.2012 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
07.02.2012 Stadtentwicklungsausschuss
09.02.2012 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung der 2. Vereinfachten Änderung für den Bebauungsplan Nr. 4/86 (421) Teil II – Bahnhofsviertel – Erweiterung - gemäß § 13 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung.
- b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Geltungsbereich:

Die Planänderung umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4/86 (421) Teil II – Bahnhofsviertel-Erweiterung. Die Fläche liegt im Stadtteil Hagen-Mitte und betrifft den Bereich von der Kreuzung Eckeseyer Straße (B 54)/Altenhagener Straße über die Kreuzung Körner Straße/Hindenburgstraße und die Bereiche westlich und östlich des Graf-von-Galen-Rings bis zur Elberfelder Straße und zum Bergischen Ring im Süden, ausgenommen der Bahnhofsvorplatz und das Technische Rathaus.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt.

Dieser Lageplan im Maßstab 1:1.000 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt soll nach dem Beschluss zum Vergnügungstättenkonzept die Öffentliche Auslegung für Mitte 2012 vorbereitet werden.

Kurzfassung

Eine Kurzfassung ist nicht erforderlich.

Begründung

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans betrifft einige textliche Festsetzung und hat zum Ziel, die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur und die Funktion als Ergänzungsbereich zum zentralen Versorgungsbereich zu sichern und aktuellen Verdrängungs- und Niveauabwertungstendenzen durch Vergnügungsstätten entgegen zu wirken.

Von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros können in Abhängigkeit von ihrer Lage gravierende städtebauliche Probleme ausgehen. So haben sich Vergnügungsstätten seit längerer Zeit als schädlich für Bereiche mit Geschäfts- und Wohnnutzung erwiesen. Aufgrund der Öffnungszeiten stellen sie eine Belastung der Wohnnutzung durch Lärm dar, die durch die städtebaulich kleinräumige Nutzungsmischung von Wohnen und gewerblichen Flächen besonders stark ins Gewicht fällt. Zudem erfolgen durch die Nutzungskonkurrenz von Vergnügungsstätten mit dem Einzelhandel Verdrängungseffekte, wodurch die notwendige Zentren- und Versorgungsfunktion nicht mehr gewährleistet ist. Da speziell für Spielhallen vergleichsweise höhere Boden- beziehungsweise Mietpreise erzielt werden, ist in diesem Zusammenhang auch mit einer Verzerrung im Boden- und Mietpreisgefüge zu rechnen.

Das von der Stadt Hagen in Auftrag gegebene Vergnügungsstättenkonzept liegt im Entwurf vor und stellt für den Bahnhofsbereich folgendes fest:

„... in diesem Stadtraum zeigen sich deutliche „Trading-down-Effekte. Neben der hohen Dichte an Spielhallen und Wettbüros wird die Geschäftsstruktur von Fast-Food-Imbissen, 1€-Läden und einem sichtbaren Leerstand geprägt. Traditionelle Dienstleistungs- und Einzelhandelsgeschäfte, die einen stabilisierenden Charakter auf ein Quartier besitzen, kommen so gut wie nicht mehr vor. Insofern hat sich hier eine kritische Belastungsgrenze ergeben, so dass eine ungehinderte Ausbreitung von Automaten-Spielhallen und Wettbüros ... unterbunden werden sollte.“

Mit diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB werden die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Bahnhofsbereiches definiert. Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, diese Ziele umzusetzen und die vorhandenen Kern- und Mischgebiete vor städtebaulich unerwünschten Entwicklungen zu schützen.

Die Änderung erstreckt sich ausschließlich auf die Festsetzungen der Einschränkung einzelner Nutzungsarten. Alle anderen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4/86 Teil II – Bahnhofsviertel-Erweiterung – bleiben bestehen.

In den betreffenden Mischgebieten an der Ecke Altenhagener Straße/Wittekindstraße und Ecke Graf-von-Galen-Ring/Bergischer Ring sollen Vergnügungsstätten und Wettbüros konsequent ausgeschlossen werden.

Für die vorhandenen Kerngebiete sollen die bereits getroffenen textlichen Festsetzungen den neuen rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Die Bebauungsplansänderung Nr. 4/86 (421) Teil II 2. Änderung – Bahnhofsviertel-Erweiterung – wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist möglich, weil

- durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind,
- die Änderung sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht bzw. nur unwesentlich auswirkt,
- mit der Änderung keine UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründet werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Eine Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung mit der Ermittlung und Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen bzw. Kompensationsflächen und die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich.

Zu b)

Die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, d.h. dass die Mehrstufigkeit von Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung kann auf ein einstufiges Verfahren zurückgeführt werden, wenn bestimmte Rahmenbedingungen erfüllt sind.

In diesem Verfahren kann auf eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung verzichtet werden, weil, wie o.a. die entsprechenden Kriterien erfüllt sind. Es wird lediglich eine inhaltliche Modifizierung einiger textlicher Festsetzungen zum Thema Vergnügungsstätten vorgenommen, die dann im Rahmen der Öffentlichen Auslegung diskutiert bzw. zu denen dann Stellungnahmen abgegeben werden können.

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister**Gesehen:**_____
Stadtkämmerer_____
Stadtsyndikus_____
Beigeordnete/r**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Gegenzeichnen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**Amt/Eigenbetrieb:****Anzahl:**
