

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 12/87 (442) 1. Änderung – Bahnhofstraße –
hier:

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

Beratungsfolge:

07.03.2012 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
13.03.2012 Stadtentwicklungsausschuss
15.03.2012 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung der 1. vereinfachten Änderung für den Bebauungsplan Nr. 12/87 (421) – Bahnhofstraße – gemäß § 13 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung.
- b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Geltungsbereich:

Die Planänderung umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12/87 (442) – Bahnhofsstraße -.
Die Fläche liegt im Stadtteil Hagen-Mitte und betrifft den Bereich zwischen der Hindenburgstraße im Westen, der Körnerstraße im Nord-Osten, der Karl-Marx-Straße im Süd-Osten und der Elberfelderstraße im Süden

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

Zu a)

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans betrifft einige textliche Festsetzungen 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/87 (442) 1. Änderung - Bahnhofstraße – umfasst den Bereich zwischen Hindenburgstraße und Karl-Marx-Straße sowie zwischen Elberfelder Straße und Körnerstraße.

Dieses Quartier stellt sich als städtebaulich prägend dar und übernimmt die unterschiedlichsten Funktionen:

- Zentraler Versorgungsbereich (Elberfelder Straße)
- Hauptfußwegeverbindung vom Hauptbahnhof in die City (Bereiche entlang der Bahnhofstraße)
- Zentrale Verbindung zur Hagener Innenstadt (Haupteinfallsstraße)

In dem zu ändernden Geltungsbereich befinden sich aktuell drei kleinere Vergnügungsstätten in Form von Automaten-Spielhallen und ein Internetcafé.

Der Entwurf zum Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Hagen sieht für die Randbereiche des zentralen Versorgungsbereiches folgende Empfehlung vor:

- Eine Anhäufung von Vergnügungsstätten ist zu vermeiden, da es sonst zu Konflikten mit den angrenzenden Nutzungen kommt.
- Über eine vertikale Gliederung sollten Vergnügungsstätten aus den Erdgeschosszonen ausgeschlossen werden. Dadurch bleibt das Stadtbild erhalten, weil keine visuellen Brüche durch zugelebte Fensterschreiben entstehen. Zudem sollte möglichen Konzentrationsprozessen durch Einhaltung von Mindestabständen (keine Sichtbeziehungen) entgegengewirkt werden.

Ausschlussgründe:

- Schutz vor Trading-down-Effekten
- Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz, prägenden Stadtplätzen sowie der Aufenthaltsqualität (insbesondere Volkspark)
- Schutz von wichtigen (öffentlichen) Einrichtungen (u.a. Kaufmannschule in der Springmannstraße, Südwestfälische IHK zu Hagen in der Karl-Marx-Straße/Körnerstraße)
- Schutz, Sicherung und Vorrang als Zentraler Versorgungsbereich.“

Nach Beschluss durch den Rat der Stadt werden mit diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Bahnhofsbereiches definiert.

Die Änderung erstreckt sich ausschließlich auf die Festsetzungen der Einschränkung einzelner Nutzungsarten. Alle anderen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 12/87 – Bahnhofstraße – bleiben bestehen. Für die darin vorhandenen Kerngebiete sollen die bereits getroffenen textlichen Festsetzungen den neuen rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden um vor unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen zu schützen

Die Bebauungsplanänderung Nr. 12/87 (442) 1. Änderung – Bahnhofstraße – 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.



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:

