



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes 20/77 (326) Teil 1 - Sanierung Haspe - Freizeitanlage, Sportanlage und Gewerbe -
hier:
Beschluss zur Einleitung des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung.

Beratungsfolge:

30.08.2012 Bezirksvertretung Haspe
18.09.2012 Stadtentwicklungsausschuss
20.09.2012 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des vereinfachten Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes 20/77 (326) Teil 1 – Sanierung Haspe – Freizeitanlage, Sportanlage und Gewerbe –, gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung.

Geltungsbereich:

Die zu ändernden Bereiche umfassen die Flächen nördlich der Enneper Straße / Ecke Grundschötteler Straße, die Bebauung beidseitig der Erzstraße, der Hochofenstraße und die Bebauung Kölner Str. 45 a – 61. Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung Teil 1 werden ebenfalls geändert.

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

Dieser Lageplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil dieses Beschlusses.



Nächster Verfahrensschritt:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB soll im 4. Quartal 2012 erfolgen.



Kurzfassung

Mit Rechtskraft vom 09.03.2007 wurden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326) und die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326) Teil 1 – Sanierung Haspe – Freizeitanlage, Sportanlage und Gewerbe - dahingehend ergänzt, dass durch die hinzugekommenen textlichen Festsetzungen Nr. 3 a, 3 b und 3 c für die Gewerbe- und Mischgebiete im Geltungsbereich der Änderung die bis dato zulässigen Nutzungen wie Spielhallen, Sex-Kinos, Bordelle, Peepshows und Versammlungsstätten ausgeschlossen wurden. Aus aktuellem Anlass sollen diese Festsetzungen abermals geändert werden.

Begründung

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 20/77 (326) , sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326) Teil 1 – Sanierung Haspe – Freizeitanlage, Sportanlage und Gewerbe –, die von dem Änderungsverfahren betroffen sind, lauten:

3a)

*Aus der allgemein zulässigen Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Lebensmitteleinzelhandelsnutzung und Getränkehandel mit einer Verkaufsfläche von über 50 m², sowie Spielhallen, Sex-Kinos, Bordelle und Peepshows ausgeschlossen. Aus der ausnahmsweise zugelassenen Nutzung § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen .
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)*

3b)

*Aus der allgemein zulässigen Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind Lebensmitteleinzelhandelsnutzung und Getränkehandel mit einer Verkaufsfläche von über 50 m², sowie Spielhallen, Sex-Kinos, Bordelle, Peepshows und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Aus der ausnahmsweise zugelassenen Nutzung § 6 Abs. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)*

3c)

Unzulässig sind Versammlungsstätten gem. der Verordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten und Beherbergungsstätten (VStätt VO) vom 20. September 2002 aufgrund des § 85 Abs. 1 Nr. 5 und 6 , Abs. 2 Nr. 5, Abs. 3 und 4 der Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV NRW S. 332) erlassenen Verordnung.



Der Bebauungsplan Nr. 20/77 (326) – Sanierung Haspe – Freizeitanlage, Sportanlage und Gewerbe wurde in den vergangenen 27 Jahren immer mal wieder aus verschiedenen Anlässen geändert. Während die Änderungsverfahren im nord-westlichen Bereich des Bebauungsplanes Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf der Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1990 treffen, wurde der Bebauungsplan Nr 20/77 und die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326) Teil 1 – Sanierung Haspe – Freizeitanlage, Sportanlage und Gewerbe – im Jahr 2007 dahingehend ergänzt, dass durch die hinzugekommenen textlichen Festsetzungen Nr. 3 a, 3 b und 3 c für die Gewerbe- und Mischgebiete im Geltungsbereich der Änderung die bis dato zulässigen Nutzungen wie Spielhallen, Sex-Kinos, Bordelle, Peepshows und Versammlungsstätten ausgeschlossen wurden. Der Bebauungsplan Nr. 20/77 behält außerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Änderungsbereiche unverändert seine Gültigkeit. Im östlichen Teilbereich (Kleinbahnstr./Haenelstr.) wird der Plan durch den seit dem 29.09.1997 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/91 (458) - Südumgehung Haspe Teil 1 zwischen Haenelplatz und Heilig-Geist-Straße – überdeckt. Das geltende Planungsrecht richtet sich an dieser Stelle, wie bisher, nach dem überlagernden Bebauungsplan.

In den letzten Jahren gab es im Hagener Stadtgebiet zunehmend Nachfragen nach Veranstaltungshallen, die u.a. für Hochzeiten und Veranstaltungen mit hoher Teilnehmerzahl genutzt werden können. Aufgrund zu kleiner Grundstücke, mangelnder verkehrlicher Erschließung, zu geringer Stellplatzkapazitäten und benachbarter Wohnnutzungen konnte bisher der Nachfrage nicht entsprochen werden. Gerade für den Stadtteil Haspe, dessen Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund deutlich über dem in den übrigen Stadtteilen üblichen Niveau liegt, konnten bisher keine Alternativen zu Lokalitäten in Dortmund und Umgebung gefunden werden.

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage zur „Errichtung einer Mehrzweckhalle für kulturelle und religiöse Veranstaltungen, Bildung, Ausstellung, Büro und Gastronomie“ auf dem Grundstück Erzstraße 6 im Stadtteil Haspe vor. Dies soll zum Anlass genommen werden, die Problematik und den Bedarf fehlender Veranstaltungshallen noch einmal zu überdenken. Da die Erzstraße aufgrund der guten Verkehrsanbindung zur Autobahn A 1 eine günstige Lage aufweist und durch den Bau einer Tiefgarage die bauordnungsrechtlich benötigten Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können, soll das Änderungsverfahren mit der Zielsetzung eingeleitet werden, die Schaffung von Planungsrecht für das beantragte Bauvorhaben zu prüfen. Weil sich das Grundstück Hochofenstr. 24 durch die Aufgabe der Nutzung als Tennishalle mit angrenzenden Freiflächen ebenfalls als Veranstaltungshalle anbietet, wurde der Bereich in das Plangebiet integriert, zumal auch für dieses Grundstück zwischenzeitlich eine Bauvoranfrage zur Umnutzung der ehemaligen Tennishalle in eine Versammlungsstätte für (große) Veranstaltungen gestellt wurde.

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Hagen, das am 28.06.2012 vom Rat der Stadt Hagen beschlossen wurde, stuft die beantragten Veranstaltungshallen als kerngebietstypische Vergnügungsstätten ein, da diese Einrichtungen in der Regel



einen überdurchschnittlichen Einzugsbereich aufweisen. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind allgemein im Kerngebiet (MK) und ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässig. Die im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes 20/77 (326) ergänzten Festsetzungen 3 a und 3 c für die Gewerbegebiete (siehe oben) verhindern diese Ausnahme. Vergnügungsstätten entsprechen zwar nicht der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes, aber kerngebietstypische Vergnügungsstätten sollen aufgrund ihres großen Störpotentials in Gewerbegebieten wenigstens ausnahmsweise zulässig sein, um Standortalternativen zum Kerngebiet anbieten zu können. Der § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO hat somit eine „Auffangfunktion“ für größere Vergnügungsstätten, für die in weitem Umkreis geeignete Standorte für kerngebietstypische Versammlungsstätten nicht vorhanden sind.

Der im Jahre 2007 erfolgte Komplettausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3 a und 3 c) wurde vorgenommen, um einer „originär gewerblichen Nutzung nachhaltig gerecht werden zu können“. Negative Begleiterscheinungen durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sollten damit kategorisch ausgeschlossen werden. Da dieses Ziel ausdrücklich Planungsanlass der Bebauungsplanänderung von 2007 war, ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB zwecks Genehmigung zweier Vergnügungsstätten in Form von Versammlungsstätten in diesem Baugebiet nicht ohne weiteres möglich. Diese Versammlungsstätten sind zwar im planungsrechtlichen Sinne Vergnügungsstätten, gehören aber in der realen Ausformung einer Unterkategorie an, die an dieser Stelle städtebaulich ausdrücklich erwünscht ist und deren Notwendigkeit sich 2007 noch nicht vorhersehen ließ.

Die Gewerbegebiete südlich der Erzstraße und süd-östlich der Hochofenstraße sind vollständig bebaut. Die Grundzüge der mit dem Bebauungsplan 20/77 einhergehenden Planung sind somit erfüllt. Bei den beantragten Baugrundstücken handelt es sich um Flächen, welche durch Aufgabe der ursprünglichen Nutzungen Gefahr laufen, sich zu Brachflächen zu entwickeln. Die 4. Änderung zum Bebauungsplan 20/77 (326) und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326) Teil 1 – Sanierung Haspe – Freizeit-, Sportanlage und Gewerbe –, betrifft u.a. die textlichen Festsetzungen Nr. 3 a und 3 c mit der Zielsetzung, die Gebietsstruktur beizubehalten. Dies soll ein Ausschluss von Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Sex-Kinos und Peepshows, sowie von Bordellen als Unterart eines Gewerbebetriebes, gewährleisten. Darüber hinaus soll aufgrund der gestiegenen Nachfrage und bedingt durch die aktuell vorliegenden Bauvoranfragen der Betrieb von Vergnügungsstätten ausschließlich in Form von Veranstaltungshallen ausnahmsweise zu ermöglichen, sofern von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Im weiteren Verfahren ist deshalb zu prüfen, wie sich die beantragten Veranstaltungshallen aus Sicht des Lärmschutzes an den dafür vorgesehenen Stellen im Hinblick auf schützenswerte, benachbarte Wohnnutzungen integrieren lassen.



Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/77 (326) Teil 1 – Sanierung Haspe – Freizeitanlage, Sportanlage und Gewerbe –, wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB 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 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit der Ermittlung und Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen bzw. Kompensationsflächen und die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich



Finanzielle Auswirkungen

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

☒ **x**

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.	gez.
Jörg Dehm Oberbürgermeister	Thomas Grothe Technischer Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

