



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

- 1.) Bebauungsplan Nr. 4/12 (641) - Vergnügungsstätten Altenhagener Straße -  
Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)  
i.V.m. § 13 BauGB. Hier:
- a) Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens
  - b) Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 2.) Bebauungsplanentwurf Nr. 14/78 (345) - Friedensstraße -  
Hier: Einstellung des Verfahrens

**Beratungsfolge:**

04.09.2012 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
18.09.2012 Stadtentwicklungsausschuss  
20.09.2012 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Zu 1a)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/12 (641) – Vergnügungsstätten Altenhagener Straße - Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung.

Zu 1b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB  
(frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ).

Zu 2.)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 14/78 ( 345 ) – Altenhagen Friedensstraße - sowie die Aufhebung des zugrundeliegenden Ratsbeschlusses vom 16.11.1978.



**Geltungsbereich:**

Zu 1a)

Das Plangebiet umfasst die Altenhagener Straße und die anliegenden Häuser ab der Einmündung der Straße „Zur Stiege“. Unter Ausschluss des Kirchengrundstückes ( St. Josefs-Kirche ) verläuft die Grenze in nördlicher Richtung parallel zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der strassenrandnahen Bebauung Altenhagener Str. 54 bis hinter die Einmündung Hermannstraße. Von dort unter Einbeziehung der Einzelhandelbetriebe „Penny“, „Rossmann“ und „Aldi“ im Bereich Friedensstraße, Brüderstraße verläuft die Grenze in westlicher Richtung weiter parallel zur Straße „Am Sportpark“. In nordwestlicher Richtung unter Einbeziehung der Grundstücke Friedensstr. 91 und Boeler Str. 7 bis 1. Weiter auf der gegenüberliegenden Straßenseite parallel zur Bebauung Altenhagener Str. 102 in südlicher Richtung bis auf Höhe der Hausnummer Altenhagener Str. 76. In Richtung Westen verläuft die Grenze des Geltungsbereiches parallel zur Zollstraße und von dort in Richtung Süden entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zur Fehrbelliner Straße bis einschließlich des Grundstückes Fehrbelliner Str. 4 - 6. Von dort in Richtung Osten bis zu Einmündung „Zur Stiege“.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist der oben beschriebene Geltungsbereich im Maßstab 1 : 1000 eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

**Geltungsbereich:**

Zu 2.) (aus Aufstellungsbeschluss )

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen Boeler Straße, Ringstraße, Brüderstraße, Friedensstraße, Herrmannstraße und Altenhagener Straße.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist der oben beschriebene Geltungsbereich im Maßstab 1 : 500 eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Als nächster Verfahrensschritt zu 1.) soll Anfang 2013 die öffentliche Auslegung beschlossen werden.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung zu 2.) werden die Einstellung des Bebauungsplans und die Aufhebung des vorgenannten Ratsbeschlusses bekannt gemacht und das Verfahren damit abgeschlossen



**STADT HAGEN**  
Der Oberbürgermeister

**Seite 3**

**Drucksachennummer:**  
0704/2012

**Datum:**  
22.08.2012

--



### **Kurzfassung**

Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Stadtteiles Altenhagen sollen Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden

### **Begründung**

Zu 1a)

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 28.06.2012 das Vergnügungsstättenkonzept als übergeordnetes städtebauliches Konzept im Sinne des §1 Abs.6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Dieses Konzept soll als Grundlage zur zukünftigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten dienen. Es sollen sowohl geeignete Standorte für AutomatenSpielhallen identifiziert, als auch städtebaulich sensible Gebiete vor einer Ansiedlung solcher Einrichtungen geschützt werden.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte haben keine direkte Rechtswirkung gegenüber Bauherren, sind aber Leitlinien für die Verwaltung beim Umgang mit Bauanträgen. Sie sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Das Vergnügungsstättenkonzept bildet eine Grundlage für die Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Es ist vorgesehen, betroffene Bebauungspläne durch Änderung den Zielen des Vergnügungsstättenkonzeptes anzupassen bzw. unbeplante Innenbereiche ( § 34 BauGB ) durch die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen nach § 30 Abs. 3 BauGB oder § 9 Abs. 2 a (BauGB) zu steuern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/12 (641) – Vergnügungsstätten Altenhagener Straße befindet sich das Quartiersversorgungszentrum Altenhagen. Dieses wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen als zentraler Versorgungsbereich definiert. Das Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Hagen trifft dazu folgende Aussage:

*Im Stadtbezirkskonzept Mitte wurde für Altenhagen ein überdurchschnittlich hoher städtebaulicher Erneuerungsbedarf festgestellt. Dies führte u.a. dazu, dass weite Teile in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen wurden. So schlägt das integrierte Handlungskonzept Altenhagen vor, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern und den Marktplatz umzugestalten. In Altenhagen dominiert eine discountorientierte Versorgungsstruktur. In dem Quartier befinden sich zwei kleinere Spielhallen und ein Wettbüro (Grundstücke Boeler Str. 1 und Altenhagener Str. 90 und 92) .Ein wesentliches Entwicklungsziel liegt in der Ergänzung von Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie).*

Gemäß der im Vergnügungsstättenkonzept beschlossenen Zielsetzungen sind demnach weitere Agglomerationen von Vergnügungsstätten an diesem Standort nicht sinnvoll. Insbesondere im nördlichen Bereich des B-Planes steht die Versorgungsfunktion im Vordergrund. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann zu Verdrängungsprozessen führen. Dadurch ergeben sich Verzerrungen des Boden-/ und Mietpreisgefüges, die bereits bestehenden Trading-Down Effekte werden verstärkt. Eine Entwertung der geleisteten öffentlichen Investitionen sind unbedingt



zu vermeiden. Die üblichen Außendarstellungen von Spielhallen oder Wettbüros sind grundsätzlich städtebaulich nur schwer zu integrieren. Eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich führt zu einer negativen Beeinträchtigung des Straßenbildes.

Dem Bauordnungsamt liegen z.Zt. Anträge für die Einrichtung von zwei Wettbüros für die Grundstücke Altenhagener Str. 28 und 25 vor. Somit sollen in einer Entfernung von ungefähr 28 Metern und in Sichtweite zueinander zwei neue Vergnügungsstätten entstehen. In südlicher Richtung von den beiden beantragten Wettbüros, im Geltungsbereich der aktuell aufgestellten 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4/86 (421) Teil II ( Aufstellungsbeschluss liegt vor ) befinden sich auf dem Grundstück Eckeseyer Str. 2/Altenhagener Str. 3 eine Spielhalle mit vier Konzessionen und ein Internetcafé. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, in dem Gebäude Altenhagener Str. 20 existiert ein Wettbüro. Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 4/12 (641) – Vergnügungsstätten Altenhagener Straße - wird das Gebäude Altenhagener Str. 26 durch eine Spielhalle genutzt. Insgesamt kommt es somit in einem Umkreis von ca. 35 m zu einer Agglomeration von jetzt schon vier (bestehenden) Vergnügungsstätten. Wie an den Leerständen in dem Gebäude Altenhagener Str. 23 ersichtlich ist, scheint eine Abwertung dieses Bereiches bereits stattgefunden zu haben, so dass der Standort für die Ansiedlung herkömmlicher Einzelhandelsgeschäfte unattraktiv geworden ist. Dieser Eindruck verstärkt sich im Bereich der beginnenden Boeler Straße, in welchem ein hoher Leerstand an Ladenlokalen zu verzeichnen ist.

Die in diesem Abschnitt genannten Vergnügungsstätten befinden sich auf den Grundstücken Boeler Str. 1 und Altenhagener Str. 90 und 92.

Die Quartiersversorgungszentren , zu denen auch der Stadtteil Altenhagen gehört, dienen der Grundversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche. Diese Funktion soll über einen Ausschluss von Vergnügungsstätten in geeigneter Weise unterstützt werden.

#### Bestandsaufnahme

Die Bebauung beiderseits der Altenhagener Straße bis in die Boeler Straße hinein, wird geprägt durch eine drei- bis viergeschossige, überwiegend blockrandbildende Bebauung. Während die oberen Geschosse zu Wohnzwecken genutzt werden, dienen die Erdgeschosse der Unterbringung von Ladenlokalen für die Bereiche Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Auf Höhe der Hausnummer Altenhagener Straße 34 befindet sich im Hinterhof eine Kindertagesstätte, welche von der Weißenburgstraße aus erschlossen wird. Weiter in nördlicher Richtung sind auch in den Erdgeschossen, gerade in denen der angrenzenden Seitenstraßen , oftmals Wohnungen untergebracht. Dies gilt auch für den Bereich der Fehrbelliner Straße.

Da innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Umfeld des Friedensplatzes keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung eines marktfähigen Lebensmittelmarktes vorhanden sind, wurde der Bereich nördlich und südlich der



Zollstraße im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen als Ergänzungsstandort für derartigen Einzelhandel definiert. Südlich der Zollstraße liegt ein Bauantrag für die Errichtung eines Discounters vor, nördlich der Zollstraße grenzt der Geltungsbereich für den in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/11 (637) – Einzelhandel nördlich der Zollstraße – an, der die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters bildet.

Der Bereich Boeler Straße ist bis zur Einmündung Friedensstraße geprägt durch drei – bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, deren Ladenlokale vielfach leer stehen. Im angrenzenden Bereich Friedensstraße, Brüderstraße befindet sich der Versorgungsschwerpunkt des Stadtteiles Altenhagen. Hier sind Einrichtungen wie Sparkasse, Lebensmittelmärkte und ein Drogeriemarkt untergebracht.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen sind die betreffenden , straßenrandnahen Flächen überwiegend als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Bereich westlich der Altenhagener Straße findet sich die Darstellung als gewerbliche Bauflächen, der Bereich nördlich der Boeler Straße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Somit muss der FNP nicht angepasst werden.

#### **Verfahren:**

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, weil sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert. Der Bebauungsplan wird Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung enthalten. Der Geltungsbereich beiderseits der Altenhagener Straße., in westlicher Richtung bis an die Fehrbelliner Straße und in nördlicher Richtung entlang der Boeler Straße sind bisher unbeplante Innenbereiche. Das Gebiet ist überwiegend als Mischgebiet zu beurteilen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

#### **Zu 1b)**

Um dieses Verfahren zu beschleunigen, wird auf eine frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verzichtet

Interessierte Bürger können sich ab Bekanntmachung dieser Beschlüsse im Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung über die Planungen informieren, also noch vor Beginn der öffentlichen Auslegung. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird als ausreichend erachtet.

#### **Zu 2.)**

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 16.11.1978 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.14/78 (345) – Altenhagen Friedensstraße - beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.05.1979 öffentlich bekanntgemacht. Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens war die Konkretisierung und Festsetzung der vorhandenen Nutzung und Planung.



Bekanntgewordene Bauwünsche sowie ungeregelte bzw. städtebaulich unbefriedigende Grundstücksnutzungen im Bereich um den Marktplatz Altenhagen gaben in der darauf folgenden Zeit Anlass, in einer städtebaulichen Untersuchung Defizite und Entwicklungspotentiale für diesen Bereich aufzuzeigen. Deshalb wurden in einem Erläuterungsbericht vom 06.03.1987 Planungsziele und ein Maßnahmenkatalog für die zukünftige Entwicklung definiert. Dabei stand die Entwicklung des Bereiches zwischen Friedensstraße, Am Sportpark und Brüderstraße zum Versorgungsschwerpunkt im Vordergrund. Die in den anschließenden Jahren entstandene Bebauung wurde auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB realisiert. Heute ist die Bebauung in diesem Bereich abgeschlossen. Durch die zukünftig anstehende Umsiedelung des Aldi-Marktes an die Altenhagener Straße werden nachfolgende Nutzungsänderungen für die Bestandsimmobilie zu regeln sein

Da der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 4/12 (641) – Vergnügungsstätten Altenhagener Straße – auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr.14/78 (345) – Altenhagen Friedensstraße – beinhaltet, kann der Bebauungsplan Nr.14/78 (345) – Altenhagen Friedensstraße eingestellt werden.

### Finanzielle Auswirkungen

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

- |                                            |                                                               |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <input checked="checked" type="checkbox"/> | Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen  |
| <input type="checkbox"/>                   | Es entstehen folgende finanzielle und personelle Auswirkungen |
| <input type="checkbox"/>                   | Es entstehen folgende bilanzielle Auswirkungen                |

gez.

Jörg Dehm  
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe  
Technischer Beigeordneter



**STADT HAGEN**  
Der Oberbürgermeister

**Seite 8**

**Drucksachennummer:**  
0704/2012

**Datum:**  
22.08.2012





## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

\_\_\_\_\_  
**Stadtkämmerer**

\_\_\_\_\_  
**Stadtsyndikus**

\_\_\_\_\_  
**Beigeordnete/r**  
**Die Betriebsleitung**  
**Gegenzeichen:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



**STADT HAGEN**  
Der Oberbürgermeister

**Seite 10**

**Drucksachennummer:**  
0704/2012

**Datum:**  
22.08.2012