



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4/86 (421) Teil I 1. Änderung - Bahnhofsviertel -
hier:

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

Beratungsfolge:

18.09.2012 Stadtentwicklungsausschuss
20.09.2012 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung der 1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 4/86 (421) Teil I - Bahnhofsviertel - (teilw.) 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 teilweise den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4/86 (421) Teil I - Bahnhofsviertel -.

Die Fläche liegt im Stadtteil Hagen-Mitte und umfasst den Bereich Hindenburgstraße, Martin-Luther-Kirche bzw. Martin-Luther-Straße, Bebauung westlich der Stresemannstraße und südlich der Hugo-Preuß-Straße.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.



Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt soll für das 1. Quartal 2013 die Öffentliche Auslegung durchgeführt werden.



Kurzfassung

Eine Kurzfassung ist nicht erforderlich.

Begründung

Zu a):

Anlass

Die Bezirksvertretung Mitte hat in Ihrer Sitzung am 04.09.2012 zu einem Antrag auf Nutzungsänderung zur Stresemannstraße 20 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Bezirksvertretung Hagen-Mitte empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Rat der Stadt, einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes zu fassen, mit dem Ziel, die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros zu verhindern.“

Diesem Beschluss kommt die Verwaltung nach und legt hiermit die Vorlage zur Einleitung des Änderungsverfahrens für den dort geltenden Bebauungsplanes vor.

Rahmenbedingungen

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 im Juni beschlossene Vergnügungsstättenkonzept 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.“

Nach dem 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.



Zielsetzung

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, diese Ziele umzusetzen und die vorhandenen Kern- und Mischgebiete vor städtebaulich unerwünschten Entwicklungen zu schützen.

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

- Ergänzungsbereich zum Zentralen Versorgungsbereich
- Städtebaulich aufgewerteter Bereich um die Martin-Luther-Kirche
- Hauptfußwegeverbindung vom Hauptbahnhof in die City (Bereich Bahnhofstraße)
- Planungen zur Neuordnung und Attraktivierung des Bereiches rund um das Aralparkhaus (Rahmenplanung westl. Innenstadt).

Im Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes befinden sich aktuell zwei Wettbüros, zwei Spielhallen und ein Sexkino. Eine weitere Anhäufung von Vergnügungsstätten ist auch nach den Zielen im Vergnügungsstättenkonzept in diesem Bereich zu vermeiden.

In den betreffenden Kerngebieten von der Hindenburgstraße bis zur Bebauung südlich der Hugo-Preuß-Straße sollen deshalb Vergnügungsstätten und Wettbüros konsequent ausgeschlossen werden bzw. die bereits getroffenen textlichen Festsetzungen werden den neuen rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst.

Die vorgesehenen Änderungen erstrecken sich ausschließlich auf die Festsetzungen der Einschränkung einzelner Nutzungsarten. Alle anderen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4/86 Teil I - Bahnhofsviertel - bleiben bestehen.

Die Bebauungsplansänderung Nr. 4/86 (421) Teil I 1. Änderung - Bahnhofsviertel - 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.

Die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich.



Zu b)

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

gez.

Jörg Dehm
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe
Technischer Beigeordneter



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 7

Drucksachennummer:
0818/2012

Datum:
10.09.2012