



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/87 (442) -Bahnhofstraße-

**Beratungsfolge:**

30.01.2013 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
19.02.2013 Stadtentwicklungsausschuss  
21.02.2013 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt beschließt die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/87 (442) –Bahnhofstraße-.  
Die Satzung über die Veränderungssperre ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.



Begründung:

Vorbemerkung:

Die Entscheidung über den Bauantrag: Nutzungsänderung eines ehem. Kassenraumes in Stehcafe, Sportwettbüro, Bistro und Pferdewettbüro auf dem Grundstück Bahnhofstraße 39

Gemarkung Hagen, Flur 45, Flurstück 43

AZ.: 1/63/BA/0011/12 wurde mit Schreiben vom 26.3.2012 nach § 15 Abs. 1 BauGB bis zum 15.3.2013 ausgesetzt.

Gegen diesen Bescheid wurde zunächst Klage erhoben, dann jedoch wiederum zurückgezogen.

Die Entscheidung über die Bauvoranfrage: Nutzungsänderung in Spielhalle auf dem Grundstück Hindenburgstraße 19

Gemarkung Hagen, Flur 44, Flurstück 15

Az.: 1/63/A/0050/12 wurde mit Schreiben vom 13.8.2012 auch nach § 15 Abs. 1 BauGB bis zum 13.7.2013 ausgesetzt.

Eine Klage gegen diesen Bescheid wurde nicht erhoben.

Beide Vorhaben liegen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 /87 (442) –Bahnhofstraße-. Der Einleitungsbeschluss hierzu wurde vom Rat der Stadt am 15.3.2012 beschlossen.

Die 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 Planbereich 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 )

Das 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.“

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.

Der Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/87 (442) –Bahnhofstraße- ist somit erforderlich.



## Finanzielle Auswirkungen

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

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Jörg Dehm

Oberbürgermeister

gez.

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 6**

**Drucksachennummer:**  
1135/2012

**Datum:**  
06.12.2012