



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/86 (421) Teil II -Bahnhofsviertel-Erweiterung-

**Beratungsfolge:**

30.04.2013 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
14.05.2013 Stadtentwicklungsausschuss  
16.05.2013 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt beschließt die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/86 (421) Teil II –Bahnhofsviertel-Erweiterung-.

Die Satzung über die Veränderungssperre ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Der Beschluss wird sofort umgesetzt.



Begründung:

**Vorbemerkung:**

Die Entscheidung über den Bauantrag: geplante Spielhalle mit 2 Konzessionen in einem ehemaligen Laden auf dem Grundstück Graf-von-Galen-Ring 37

Gemarkung Hagen, Flur 45, Flurstücke 9 und 19

AZ.: 1/63/BA/0072/12 wurde mit Schreiben vom 9.8.2012 nach § 15 Abs. 1 BauGB bis zum 26.7.2013 ausgesetzt.

Das o. g. Grundstück liegt im Geltungsbereich der eingeleiteten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/86 (421) Teil II -Bahnhofsviertel-Erweiterung-. (Beschluss des Rates vom 19.2.2012)

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans betrifft einige textliche Festsetzung 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.

Das 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.“

Mit diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB werden die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Bahnhofsbereiches definiert. Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, diese Ziele umzusetzen und die



vorhandenen Kern- und Mischgebiete vor städtebaulich unerwünschten Entwicklungen zu schützen.

Die Änderung erstreckt sich ausschließlich auf die Festsetzungen der Einschränkung einzelner Nutzungsarten. Alle anderen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4/86 Teil II – Bahnhofsviertel-Erweiterung – bleiben bestehen.

In den betreffenden Mischgebieten an der Ecke Altenhagener Straße/Wittekindstraße und Ecke Graf-von-Galen-Ring/Bergischer Ring sollen Vergnügungsstätten und Wettbüros konsequent ausgeschlossen werden.

Für die vorhandenen Kerngebiete sollen die bereits getroffenen textlichen Festsetzungen den neuen rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Der Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/86 (421) Teil II –Bahnhofsviertel-Erweiterung- 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 5**

**Drucksachennummer:**  
0198/2013

**Datum:**  
04.04.2013