



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 6/11 (630) Zentraler Versorgungsbereich Lange Straße - Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB

hier:

- a) Beschluss über Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- b) Beschluss gemäß § 10 BauGB - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

19.03.2014 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
25.03.2014 Stadtentwicklungsausschuss
27.03.2014 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

a)

Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahme zurück im Sinne der Stellungnahme der Verwaltung in der Vorlagenbegründung. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

b)

Der Rat der Stadt beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplan Nr. 6/11 (630) - Zentraler Versorgungsbereich Lange Straße - als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 30.09.2013 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, die als Anlage Gegenstand der Niederschrift wird.



Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst die Lange Straße und die anliegenden Häuser ab der Einmündung der Sternstraße (ab Lange Straße 21) bis zur Pelmkestraße 17 (Eckhaus). Außerdem umfasst es die Häuser um den Wilhelmsplatz sowie die Häuser ab Bismarckstraße 15 und 20 bis Bismarckstraße 21 und 32. Im Geltungsbereich liegen auch die ersten Häuser der anschließenden Nebenstraßen. Das sind:

- Sternstraße Nr. 1 und 3
- Mauerstraße Nr. 1 und 2
- Kottmannstraße Nr. 4 und 5
- Moltkestraße bis Haus Nr. 9
- Roonstraße Nr. 2, 3, 4 und 6
- Bleichstraße bis Haus Nr. 4
- Bachstraße Nr. 20 bis 25
- Grummertstraße Nr. 2, 4, 6 und 8
- Pelmkestraße 19

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplanentwurf ist der oben beschriebene Geltungsbereich im Maßstab 1 : 1000 eindeutig dargestellt.

Nächster Verfahrensschritt:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.



Kurzfassung

Anlässlich der Bestrebung zur Eröffnung von Spielhallen im Stadtteil Wehringhausen wird ein Bebauungsplan mit dem Ziel aufgestellt, dieses in einem ungeeigneten Bereich zu unterbinden.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Wehringhauser Stadtteilzentrums werden Vergnügungsstätten generell durch diesen Bebauungsplan ausgeschlossen.

Nach Abwägung über die Stellungnahme der SIHK aus dem Beteiligungsverfahren wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Begründung

Bereits das 2008 beschlossene „Integrierte Handlungskonzept für den Stadtteil Wehringhausen in Hagen“ bezeichnet die Auswirkung, die durch die Ansiedlung von Spielhallen einhergeht, als kontraproduktiv zu den Bestrebungen, die Entwicklung dieses Stadtteils zu einem positiven Image zu lenken.

Im 2009 beschlossenen Einzelhandelskonzept wird das Stadtteilzentrum von Wehringhausen als „Zentraler Versorgungsbereich“ im Sinne des § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichnet. Diesbezüglich wird als Entwicklungsziel und Handlungsempfehlung folgendes formuliert: „Künftige städtebauliche einzelhandelsrelevante Entwicklungen sind auf die Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in Wehringhausen auszurichten.“

Das 2011 beschlossene Vergnügungsstättenkonzept empfiehlt, Vergnügungsstätten generell im Zentralen Versorgungsbereich bzw. Stadtteilzentrum Wehringhausen auszuschließen.

Der als „Zentraler Versorgungsbereich Lange Straße“ bezeichnete Geltungsbereich des Bebauungsplanes dehnt den Ausschlussbereich für Vergnügungsstätten bis zur Pelmkestraße aus.

Das Plangebiet geht dadurch über die Abgrenzung des „Zentralen Versorgungsbereich - Stadtteilzentrums Wehringhausen“ im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB hinaus. Dabei wird zum einen die gesamte im Flächennutzungsplan in diesem Bereich dargestellte gemischte Baufläche einbezogen, zum anderen werden zusätzlich Wohnbauflächen einbezogen, in welchen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote bestehen oder die sich in der Nähe von sozialen und kirchlichen Einrichtungen befinden (Pelmkestraße / Grummertstraße).

Die Gründe für diese Abgrenzung werden in der Begründung zum Bebauungsplan vom 30.09.2013 näher erläutert.



Verfahrensablauf

Am 06.10.2011 hat der Rat der Stadt Hagen die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 6/11 (630) Zentraler Versorgungsbereich Lange Straße beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte durch Zeitungsveröffentlichung am 24.10.2011.

Mit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat der Rat der Stadt Hagen zugleich beschlossen, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu verzichten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird als ausreichend erachtet.

Der Rat der Stadt Hagen hat am 14.11.2013 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 43/2013, ausgegeben am 22.11.2013.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 02.12.2013 bis 10.01.2014 stattgefunden.

In diesem Rahmen wurde lediglich von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer eine Stellungnahme vorgebracht.

Der Einzelhandelsverband Südwestfalen erhob keine Bedenken. Weitere Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme werden weder der Bebauungsplan noch die Begründung geändert.

Nach Abwägung im Sinne der folgenden Stellungnahme (Beschluss zu a) kann der Satzungsbeschluss (Beschluss zu b) erfolgen.



Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer vom 09.01.2014, die zum Bebauungsplan Nr. 6/11 (630) Zentraler Versorgungsbereich Lange Straße vorgebracht wurden.

1.) Zum ersten Absatz:

Das 2012 vom Rat der Stadt Hagen beschlossene Vergnügungsstättenkonzept empfiehlt, Vergnügungsstätten im Stadtteilzentrum Wehringhausen planungsrechtlich auszuschließen. Unabhängig anderer rechtlicher Regelungen, wie z.B. dem Glücksspielstaatsvertrag (GlüStV), setzt deshalb der Bebauungsplan Nr. 6/11 - Zentraler Versorgungsbereich Lange Straße - den Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß Baunutzungsverordnung und somit auch von Spielhallen fest. In der Begründung zum Bebauungsplan vom 30.09.2013 werden städtebauliche Gründe wie folgt aufgeführt:

„So empfiehlt das Konzept (Seite 58) Spielhallen in ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen (wie z. B. das Stadtteilzentrum Wehringhausen) auszuschließen, da sie keine Versorgungsfunktion übernehmen. Zudem könnten sich negative städtebauliche Auswirkungen wie Verdrängungsprozesse, Verlust der angestrebten Angebotsvielfalt und des vorhandenen Branchenmixes oder Trading-down-Effekte einstellen. Wettbüros sowie Sex-Shops werden in ihrem städtebaulichen Konfliktpotenzial ähnlich wie Spielhallen eingeschätzt.

In Gebieten, die mit städtebaulichen Programmen gefördert werden, wie z. B. „Soziale Stadt“ würden Vergnügungsstätten den Aufwertungsstrategien zuwiderlaufen. „Zudem erfüllen Vergnügungsstätten bisher nicht das notwendige gestalterische Anforderungsprofil für diese Stadträume, so dass die Ansiedlung entsprechender Einrichtungen die angestrebten Städtebaulichen Entwicklungsziele konterkarieren würden.“

Für „Gebiete mit einer hohen Leerstandsquote von Einzelhandels- und Ladenflächen ...“, besteht die Gefahr eines weiteren Absinkens und Qualitätsverlustes. Die Abwärtsspirale würde sich bei Ansiedlung von Vergnügungsstätten verstärken. Um diese strukturellen Defizite nicht weiter auszubauen, sollten in diesen Gebieten keine Vergnügungsstätten angesiedelt werden.“

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6/11 (630) – Zentraler Versorgungsbereich Lange Straße weist eine hohe Leerstandsquote auf.

„Um eine Beeinträchtigung von sensiblen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Jugendzentren und Schulstandorten zu vermeiden, sollten Vergnügungsstätten nicht in deren unmittelbaren Nachbarschaft errichtet werden.“

Die Emil-Schumacher Grundschule zwischen Siemensstraße und Lange Straße befindet sich ca. 90 m von der Plangebietsgrenze entfernt.

Das Vergnügungsstättenkonzept empfiehlt ausdrücklich den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Stadtteilzentrum Wehringhausen (Seite 87) und nennt als Ausschlussgründe:

- Schutz, Sicherung und Vorrang als Zentraler Versorgungsbereich
- Schutz des Wilhelmsplatzes als zentraler Stadtteilplatz



- Schutz der vorhandenen Wohnstruktur
- Schutz vor Trading-down Effekten
- Schutz vor Entwertung öffentlicher Investitionen (öffentliche Förderprogramme)...

Sollte ein Bestandsschutz verloren gehen, kann aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan eine neue Baugenehmigung nicht erteilt werden.

Evtl. können auch andere Ursachen, die z. B. im Glücksspielstaatsvertrag begründet sind, unabhängig von der Festsetzung des Bebauungsplanes zur Versagung einer Konzession führen (z. B. durch die Abstandsregelung). Andererseits führen Ausnahmeregelungen auf der Grundlage des Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrages NRW (AG GlüStV NRW) nicht automatisch zur Genehmigungsfähigkeit gemäß Bebauungsplan.

Die oben genannten öffentlichen Belange werden höher gewichtet als der Bestandsschutz einzelner Vergnügungsstätten im Plangebiet.

Der Anregung, den Bestandsschutz auch bei einer gem. Glücksspielstaatsvertrag neu zu beantragenden Konzession zu gewähren, wird nicht entsprochen.

2.) Zum 2. und 3. Absatz:

Der Plantitel „Zentraler Versorgungsbereich Lange Straße“ ist zugegebenermaßen nicht glücklich gewählt, da es im 2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen keinen Zentralen Versorgungsbereich mit der Bezeichnung „Lange Straße“ gibt und „Zentraler Versorgungsbereich“ ein planungsrechtlicher Begriff aus dem Baugesetzbuch ist (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB).

Andererseits, zu einer Verwechslung dürfte es nicht so leicht kommen, wenn man die Begründung zum Bebauungsplan beachtet. In der Begründung vom 30.09.2013 zum Bebauungsplan Nr. 6/11 (630) Zentraler Versorgungsbereich Lange Straße wird unter Punkt 1. Plangebiet / Räumlicher Geltungsbereich auf Seite 3 ausgeführt:

„Die Abgrenzung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes umfasst das „Stadtteilzentrum Wehringhausen“, welches im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen als eines der „Zentralen Versorgungsbereiche“ im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB benannt und mit einer räumlichen Abgrenzung definiert wird. Das Plangebiet geht über die Abgrenzung des Stadtteilzentrums Wehringhausen soweit hinaus, wie der Flächennutzungsplan gemischte Baufläche darstellt. Außerdem werden zusätzlich Wohnbauflächen einbezogen, in welchen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote bestehen oder die sich in der Nähe von sozialen und kirchlichen Einrichtungen befinden (Pelmkestraße / Grummertstraße).“



Die Gründe, die zur Abgrenzung des Plangebietes führen, gehen über den Schutz des beschlossenen „Zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Wehringhausen“ hinaus. In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es unter Punkt 3.1 Allgemeine Zielsetzung auf Seite 6:

„Zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Wehringhauser Stadtteilzentrums sollen Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros mit Spielhallencharakter) gänzlich ausgeschlossen werden (ohne Ausnahmeregelung).

Der Bereich entlang der Lange Straße zwischen Bleichstraße und Palmkestraße und die Grummertstraße liegt außerhalb des vom Einzelhandelskonzept definierten Zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Wehringhausen“.

Da hier die Entwicklung und Erweiterung des Stadtteilzentrums entlang der Lange Straße in Richtung Palmkestraße planungsrechtlich unterstützt werden soll, wurde das Plangebiet auf diesen Bereich ausgedehnt.

Aufgrund der gleichen Struktur des Gebietes ist hier bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB ebenso von einem Mischgebiet auszugehen, in welchem die Wohnnutzung dominiert. Die Wohnnutzung soll im gesamten Planungsgebiet vor Beeinträchtigungen durch Vergnügungsstätten, wie z. B. Lärmemissionen, geschützt werden.

Außerdem sollen die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Einrichtungen Kirche, Kulturzentrum, Grundschule und Kindergarten an der Palmkestraße / Lange Straße / Siemensstraße und deren Nutzer vor negativen Effekten geschützt werden, die von Vergnügungsstätten unter sozialen und kulturellen Aspekten ausgehen, worunter u. a. die Spielsucht zählt, die von Spielautomaten ausgeht.

Letztendlich sollen auch städtebaulich störende Auswirkungen auf das Ortsbild verhindert werden. Z. B. ist das Ortsbild der Palmkestraße durch die Baudenkmale St.-Michael Kirche und Kulturzentrum geprägt und würde durch die Branchenübliche Außengestaltung von Spielhallen und Wettbüros verunstaltet.“

Eine Änderung des Plantitels im laufenden Verfahren wird als problematisch angesehen, weil aufgrund der Einleitung des Bebauungsplanes unter diesem Titel bereits eine Veränderungssperre erlassen wurde, mit der Folge, dass bereits ein Baugesuch abgelehnt wurde.

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan hat keine rechtliche Auswirkung auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen. Der zentrale Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Wehringhausen“ bleibt davon unberührt.

Der Anregung, die Bezeichnung des Bebauungsplanes zu ändern, wird nicht gefolgt.



Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6/11 (630) - Zentraler Versorgungsbereich Lange Straße vom 30.09.2013 ist Bestandteil dieser Vorlage.

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung der Begründung ausgewertet und gehören als Anlagen zur Begründung. Sie können im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS und als Druckfassung in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

- Junker und Kruse, Dortmund,
Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen 2009
- Planersocietät, Dortmund
Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Hagen 2011

Finanzielle Auswirkungen



Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Dehm
(Oberbürgermeister)

gez. Grothe
(Technischer Beigeordneter)



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichnen:

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

