



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 und Teil 2/1 2. Änderung Sanierung Haspe -Freizeit-, Sportanlage und Gewerbe-, vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Hier:

- a) Beschluss zur Einleitung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung
- b) Beschluss über den Verzicht auf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und über den Verzicht auf frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

08.05.2014 Bezirksvertretung Haspe
13.05.2014 Stadtentwicklungsausschuss
15.05.2014 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Zu a)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 und Teil 2/1 2. Änderung.

Zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hagen – West, im Ortsteil Westerbauer, im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 und Teil 2/1 Sanierung Haspe -Freizeit-, Sportanlage und Gewerbe und ist durch eine Signatur im Plan eindeutig definiert. Es umfasst in der Gemarkung Westerbauer, Flur 9, die Flurstücke 57, 523 und 689, sowie ein Teilbereich des Flurstückes 671.



In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt.

Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt soll die öffentliche Auslegung für Ende 2014 vorbereitet werden.



Kurzfassung entfällt

Begründung

Vorlauf

Anlass der seit dem 08.07.2006 rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 und Teil 2/1 Sanierung Haspe - Freizeit-, Sportanlage und Gewerbe, war es, Baurecht für einen Lebensmitteldiscounter und einen weiteren Handelsbetrieb zu schaffen. Auf dem Grundstück befinden sich ein Discounter (Aldi-Markt) und ein Autofachmarkt.

Der Rat der Stadt Hagen hat am 11.7.2013 einen Beschluss zur Nachnutzung des Brandt-Geländes gefasst. Dabei wurde dem vom Investor vorgelegten Nutzungskonzept (u. a. Einzelhandel mit 4550 m² VK) zugestimmt, unter der Voraussetzung eines öffentlich-rechtlichen Nachweises der Unschädlichkeit zukünftiger Nachnutzungen auf den Altstandorten des derzeitigen Kaufparks und des Aldis an der Enneper Straße. In diesem Zusammenhang ist geplant, den Standort des Discounters dorthin zu verlagern. Dies ist nur unter der Voraussetzung zu realisieren, dass neben den entsprechenden vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt Hagen und dem Investor auch das Planungsrecht in der Form modifiziert wird, als dass zukünftig an dem Altstandort kein Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment mehr zulässig ist. Die Umsetzung des oben genannten Beschlusses ist der Grund für das jetzt aktuelle vereinfachte Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 und Teil 2/1 2. Änderung.

Zu a)

Die Änderung erstreckt sich ausschließlich auf die Festsetzungen der Einschränkung einzelner Nutzungsarten. Alle anderen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 und Teil 2/1 2. Änderung Sanierung Haspe -Freizeit-, Sportanlage und Gewerbe bleiben bestehen.

Grundsatzthema: Entwicklung Einzelhandel

Die städtebauliche Entwicklung ausgewogener Versorgungsstrukturen des Einzelhandels bedarf einer planerischen Steuerung. Daher hat der Rat der Stadt Hagen im Mai 2009 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Ziel des Konzeptes ist die langfristige Stärkung bestehender zentraler Angebotsstrukturen und die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet. Dazu gehört auch die räumliche Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf dafür festgesetzten Sonderstandorten und die Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen Hauptzentrum (Innenstadt), Stadtbezirkszentren und Nahversorgungszentren. Insbesondere vor dem Hintergrund der Notwendigkeit zur städtebaulichen Aufwertung des Hasper Zentrums sind überdimensionierte Ansiedlungen in untergeordneten Versorgungsbereichen im Stadtgebiet von Haspe kritisch zu bewerten. Das mit Datum vom 14.05.2009 beschlossene Konzept schlägt für das Stadtbezirkszentrum Haspe als Entwicklungsziel und Handlungsempfehlung den



konsequenten Ausschluss außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auch kleinteiliger zentrenrelevanter/nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsansiedlungen vor.

Mit der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 und Teil 2/1 2. Änderung soll die Festsetzung zu Ziffer 2 dem Vorschlag entsprechend modifiziert werden.

Grundsatzthema: Entwicklung Vergnügungsstätten

In der zu dem am 12.06.1999 rechtsverbindlich gewordenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326) Teil II „Sanierung Haspe“ Freizeitanlage, Sportanlage und Gewerbe, in deren Geltungsbereich der jetzt aktuelle Änderungsbereich liegt, gehörenden Ergänzungsbegründung heißt es:

Des weiteren werden in dem o.g. Bebauungsplangebiet zum Schutz der öffentlichen Einrichtungen (Schulen) beiderseits der Enneper Straße und zum Erhalt sowie zur Aufwertung eines mit öffentlichen Mitteln geförderten Sanierungsgebietes Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Sex-Kinos, Bordelle und Peep-Shows ausgeschlossen.

In diesem Zusammenhang wird auf das am 26.09.1991 beschlossene „Gesamtstädtische Konzept für die planungsrechtliche Einschränkung der Zulässigkeit von Spielhallen und sonstigen unter Umständen störenden Vergnügungsstätten“ verwiesen.

Die seinerzeit formulierten Ausschlussgründe haben auch in dem am 28.06.2012 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Hagen weiterhin Bestand.

Ausschlussgründe:

- Schutz, Sicherung und Vorrang als Zentraler Versorgungsbereich
- Schutz der vorhandenen Wohnfunktion
- Schutz vor Trading-down Effekten
- Schutz der wertvollen Bausubstanz sowie der Aufenthaltsqualität
- Schutz von wichtigen (öffentlichen) Einrichtungen
- Schutz von wichtigen Wegeverbindungen

Die zunehmende Bestrebung zur Einrichtung von Spielhallen, Wettbüros mit Spielhallencharakter und Wettannahmestellen wird als eine für den Städtebau relevante negative Entwicklung angesehen. Mit dieser Tendenz gehen negative Begleiterscheinungen des „Trading-down Effektes“ einher und es folgt letztlich sogar die Verdrängung von Gewerbebetrieben und Einzelhandel.

Weil die Anzahl an Anträgen für Wettbüros, welche ähnliche (negative) Auswirkungen haben wie Spielhallen, zunimmt, bedürfen diese ebenfalls einer Regelung. Wettbüros waren bislang nicht als Nutzungsart in dem Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 und Teil 2/1 2. Änderung erfasst. Deshalb ist ein weiteres Ziel dieser vereinfachten Änderung,



die Festsetzung zu Ziffer 1 entsprechend zu modifizieren und um die Nutzungsunterart „Wettbüros“ zu ergänzen.

Zu b)

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 und Teil 2/1 2. Änderung -Sanierung Haspe -Freizeit-, Sportanlage und Gewerbe- wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es wird lediglich eine inhaltliche Modifizierung einiger textlicher Festsetzungen zu den Themen Einzelhandel und Vergnügungsstätten vorgenommen, die dann im Rahmen der Öffentlichen Auslegung diskutiert bzw. zu denen dann Stellungnahmen abgegeben werden können.

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 ist nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

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

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Jörg Dehm

Oberbürgermeister

gez. Thomas Huyeng

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:

