



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/86 (423) -Volmeaue-Teil I und II im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

hier:

- a) Beschluss über Anregungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 2 (BauGB)
- b) Beschluss gemäß § 10 BauGB - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

02.09.2014 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
16.09.2014 Stadtentwicklungsausschuss
18.09.2014 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. Stellungnahmen im Sinne der Stellungnahme der Verwaltung in der Vorlagenbegründung zurück. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

b)

Der Rat der Stadt beschließt die im Sitzungssaal ausgehängte und zu diesem Beschluss gehörende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/86 (423) Volmeaue Teil I und II als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 24.07.2014 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, die als Anlage Gegenstand der Niederschrift wird.

Geltungsbereich

Die Planänderung betrifft den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6/86 (423) Teil I und II -Volmeaue-. Während der Teil I den Bereich zwischen dem Märkischen Ring, der Volme und der Funckebrücke umfasst und an der süd-östlichen Grenze des Flurstückes 341 endet, beinhaltet der Teil II aufgrund der teilweisen Überlagerung des Ursprungplans durch den Bebauungsplan Nr. 1/99 (506) – Neuordnung des Rathausbereiches – im Bereich des Sparkassen-Karrees, jetzt aktuell das Gebiet zwischen dem Sparkassen-Karree (ehem.



Grashofstraße) und der Gerberstraße, in einer Tiefe von ca. 80 m parallel zur Körnerstraße.

Der Bebauungsplan wurde zur besseren Lesbarkeit neu gezeichnet.

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

Nächster Verfahrensschritt:

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



Kurzfassung

entfällt

Begründung

Anlass

Die vergnügungsstättenbezogenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans beruhen auf dem vom Rat der Stadt Hagen bereits 1989 beschlossenen Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt (Vorlage 213/89), welches Grundlage war für die Gliederung der Nutzungen in den relevanten Innenstadt-Bebauungsplänen im Hinblick auf den Ausschluss, die ausnahmsweise und/oder die uneingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Spielhallen etc.). Das von der Stadt Hagen im Juni 2012 beschlossene Vergnügungsstättenkonzept, als übergeordnetes städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, soll als Grundlage zur zukünftigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten dienen. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB hat zum Ziel, die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur zu sichern und aktuellen Verdrängungs- und Niveauabwertungstendenzen durch Vergnügungsstätten entgegen zu wirken.

Die Empfehlung aus dem aktuellen Vergnügungsstättenkonzept lautet:

„Eine Anhäufung von Vergnügungsstätten ist in der Körnerstraße zu vermeiden, da es sonst zu Konflikten mit den angrenzenden Nutzungen und der Funktion dieser Straße kommt. Über eine vertikale Gliederung sollten Vergnügungsstätten aus den Erdgeschosszonen ausgeschlossen werden. Dadurch bleibt das Stadtbild erhalten, weil keine visuellen Brüche durch zugeklebte Fensterscheiben entstehen“.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes umzusetzen. Deshalb sehen die mit dem Änderungsverfahren einhergehenden Neufassungen der textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung jetzt Regelungen analog dem Vergnügungsstättenkonzept vor. Da der Bebauungsplan Nr. 6/86 Teil I Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen grundsätzlich zugelassen hat, wurde dieser großzügigen Handhabung dadurch Rechnung getragen, dass für den Bereich entlang der Körnerstraße nun eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen und Wettbüros in Ober- und Untergeschossen festgesetzt wird.

Verfahren

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 19.06.2010 die Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens beschlossen und in seiner Sitzung am 11.07.2013 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Diese fand vom 23.09.2013 bis einschließlich 23.10.2013 statt. Die Bekanntmachung erfolgte am 13.09.2013 im Amtsblatt Nr. 34/2013 der Stadt Hagen.



Der Rat hat in seiner Sitzung am 27.03.2014 die erneute Offenlage beschlossen, die vom 19.05.2014 bis 30.05.2014 stattgefunden hat. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 18 der Stadt Hagen vom 09.05.2014.

Im Zusammenhang mit den öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplanes wurden Stellungnahmen aus der Bürgerschaft vorgelegt, zu denen die Verwaltung unter Punkt 1.1 Stellung nimmt. Aus Gründen des Datenschutzes werden die Stellungnahmen zu Punkt 1.1 behandelt und abgewogen, ohne dass Namen von Privatpersonen in dieser Beschlussvorlage aufgeführt werden. Die Schreiben wurden abschnittsweise den verschiedenen Themenbereichen zugeordnet.

Unter Punkt 1.2 nimmt die Verwaltung Stellung zu den Schreiben des Rechtsanwaltes eines von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Antragstellers einer Spielhallenerweiterung, welche noch vor Auslegung des Bebauungsplanentwurfes eingingen und aufgrund ihrer Abwägungsrelevanz gem. § 1 Abs: 7 BauGB unter Beschlusspunkt a) zu würdigen sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer eine Stellungnahme vorgebracht, zu welcher sich die Verwaltung unter Punkt 2 äußert (Schreiben vom 21.10.2013 und 26.05.2014).

Bestandteile der Vorlage

- Schreiben Rechtsanwaltsbüro vom 09.07.2013 (Stellungnahme zu den Inhalten des Vergnügungsstättenkonzeptes) und vom 10.09.2013 (Antrag auf Nutzungserweiterung im Erdgeschoss).
- Schreiben Bürger als E-Mails vom 27.03.2013 und 11.06.2013
- Schreiben Südwestfälische Industrie- und Handelskammer vom 21.10.2013 und 26.05.2014
- Begründung zum Bebauungsplan vom 24.07.2014
- Übersichtsplan

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

Planersocietät Dortmund
Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Hagen 2011



1.1 Stellungnahme der Verwaltung zu den Schreiben (E-Mails) des Bürgers

Antrag auf Fremdkörperfestsetzung (erweiterter Bestandsschutz) für das Gebäude Körnerstr. 72 – 74 (Abschnitt 1)

Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Bestand vorhandenen Spielhallen werden über den passiven Bestandsschutz gesichert. Ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO ist nicht erforderlich, da diese Nutzungen in dem betreffenden Bereich durch die Festsetzungsziffer 2 des Bebauungsplan Nr. 6/86– Volmeaue – Teil I und II 1. Änderung nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sondern im Unter- und Obergeschoss ausdrücklich als Ausnahme vorgesehen sind. Das heißt, dass bis zu einer Betriebsaufgabe die Nutzung als Spielhalle und somit auch Erweiterungen im UG und OG zulässig sind. Auch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind bei Wahrung der Identität des Gebäudes zulässig.

§ 1 Abs. 10 BauNVO bezieht sich auf Nutzungen, die in der Beschreibung der Baugebiete in der BauNVO weder zu den allgemein noch zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungskatalog zählen. Diese Vorschrift schafft somit die Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Zulassung eines Fremdkörpers, der in dem festgesetzten andersartigen Baugebiet unzulässig wäre. Fremdkörper in diesem Sinne sind zumeist singuläre Anlagen (Unikate), die im auffälligen Kontrast zu der sie umgebenden im Wesentlichen homogenen Bebauung stehen und ihre Umgebung nicht prägen oder mit ihr eine Einheit bilden. Eine Spielhalle in einem Kerngebiet stellt keinen Fremdkörper dar.

Dem Antrag wird seitens der Verwaltung nicht entsprochen.

Anregungen zum Umgang mit den Empfehlungen aus dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Hagen (Abschnitt 2)

Die Empfehlung aus dem am 28.06.2012 vom Rat der Stadt Hagen einstimmig beschlossenen aktuellen Vergnügungsstättenkonzeptes lautet:

„Eine Anhäufung von Vergnügungsstätten ist in der Körnerstraße zu vermeiden, da es sonst zu Konflikten mit den angrenzenden Nutzungen und der Funktion dieser Straße kommt. Über eine vertikale Gliederung sollten Vergnügungsstätten aus den Erdgeschosszonen ausgeschlossen werden. Dadurch bleibt das Stadtbild erhalten, weil keine visuellen Brüche durch zugelebte Fensterscheiben entstehen.“

Das o.g. Vergnügungsstättenkonzept ist ein städtebauliches Konzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, so dass diesem Konzept eine hohe städtebauliche Relevanz zukommt. Es bietet u.a. eine anerkannte Entscheidungshilfe für die Begründung und Plausibilität von gemeindlichen Entscheidungen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Rdnr. 177 zu § 1 BauGB).

Ausschlussgründe:



- 1.) Der Schutz vor Trading-down Effekten
- 2.) Der Schutz der ab dem 1. OG zulässigen Wohnungen.
- 3.) Der Schutz der auf dem Grundstück Körnerstr. 7 seit 1992 untergebrachten Kindertagesstätte.
- 4.) Schutz der städtischen Grünfläche zwischen Grabenstraße und Neumarktstraße, die erst seit ca. 2009 mit Spielgeräten ausgestattet wurde.
- 5.) Schutz der über die Neumarktstraße und die Springmannstraße zu erreichenden öffentlichen Nutzungen wie Kaufmannschule und Evangelische Freikirchliche Gemeinde.
- 6.) Schutz des seit 2011 unter Denkmalschutz stehenden Verwaltungsgebäudes Körnerstr.38 – 40.
- 7.) Umnutzung des ehemaligen städtischen Betriebshofes auf dem Grundstück Körnerstraße 54, 56 zur Errichtung von vier Wohnhäusern mit je 10 WE, wodurch an dieser Stelle eine Attraktivitätssteigerung und eine höhere Frequentierung durch die dortigen Bewohner stattfindet
- 8.) Schutz der Körnerstraße als wichtige Wegeverbindung und zentrale Einfallstraße zur Hagener Innenstadt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.05.2012 die Verwaltung beauftragt, ein städtebauliches Konzept für das Quartier Bahnhof/ Schwenke/ Körnerstraße vorzulegen. Die erfolgten und geplanten Investitionen für die Entwicklung einer attraktiven Geschäftszone verfehlen ihr Ziel, wenn deren besonderen Standortgunst und Vorteile durch Betriebe abgeschöpft würden, die keine der oberzentralen Versorgungsfunktionen der Innenstadt entsprechenden Aufgaben wahrnehmen; dies gilt insbesondere für Spielhallenbetriebe, Sex-Shops u.ä.. Ein Ausschluss solcher Betriebe aus den Hauptgeschäftszonen der City ist deshalb städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch notwendig. Das gleiche ist auch für die Teile der Innenstadt angebracht, die als wichtige Wegeverbindung für Besucher und Nutzer der City eine attraktive Aufenthaltsqualität haben oder haben sollen.

Bei der Einschränkung der Spielhallennutzung, auch in einem Bereich, in dem es bereits Leerstände gibt, gilt es eine ungewünschte städtebauliche Entwicklung zu verhindern, weil dies wiederum vermehrt Leerstände nach sich ziehen wird (Trading-down Effekt). Dies gilt insbesondere für die Körnerstraße, da es sich hierbei um eine zentrale Einfahrtsstraße zur Hagener Innenstadt handelt. Der „Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt“ gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen grenzt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/86 Teil 2 an und bezieht den südöstlichen Bereich der Körnerstraße ab dem Sparkassen-Karree ein. Wenn auch in peripherer Lage zum Hauptgeschäftszentrum, so hat das Erscheinungsbild der Körnerstraße Ausstrahlung auf das Image der gesamten Innenstadt.

Das Argument, dass bei Erweiterung der Spielhallennutzung in den rückwärtigen Teil des leerstehenden Nachbarladenlokals das Zukleben der Ladenfront und die damit verbundenen visuellen Brüche im Stadtbild unterbleiben würden, berührt nur einen der Ausschlussgründe des Vergnügungsbereichskonzeptes, auf die sich die Bebauungsplanänderung stützt. Die weiteren Negativaspekte bleiben davon



unberührt: So stellen Vergnügungsstätten aufgrund der Öffnungszeiten eine Belastung der Wohnnutzung durch Lärm dar. Zudem erfolgen durch die Nutzungskonkurrenz von Vergnügungsstätten, worunter auch Spielhallen zu zählen sind, mit dem Einzelhandel Verdrängungseffekte, wodurch die notwendigen Zentren- und Versorgungsfunktion nicht mehr gewährleistet ist. Da speziell für Spielhallen vergleichsweise höhere Mietpreise erzielt werden, ist in diesem Zusammenhang auch mit einer Verzerrung im Boden- und Mietpreisgefüge zu rechnen. Um diesen negativen Begleiterscheinungen zu begegnen, soll die Erdgeschosszone gänzlich von der Nutzung durch Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, nicht nur an der Schaufensterfront, sondern auch in die Tiefe des Grundstückes.

Die moderate Mietpreisgestaltung im Objekt Körnerstraße 72 – 74 kann nicht für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/86 generalisiert werden. Die Spielhalle in der Körnerstraße 72 – 74 wird durch die ausschließende Festsetzung des Bebauungsplanes auch nicht gefährdet, da seine Existenz durch den Bestandsschutz gesichert ist. Mit der Änderung des Bebauungsplanes durch die Festsetzung zum Ausschluss von Spielhallen im Erdgeschoss sollen weitere Ansiedlungen und damit die Häufung von Spielhallen in der Erdgeschosszone des Geltungsbereiches unterbunden werden.

Dass von dieser Festsetzung auch die beantragte Erweiterung der Spielhalle negativ betroffen ist und damit die privatwirtschaftlichen Interessen im Einzelfall zurückstehen, muss im Sinne einer Gesamtbetrachtung der öffentlichen Belange zurückstehen.

Den Anregungen wird nicht gefolgt



1.2 Stellungnahme der Verwaltung zu den Schreiben des Rechtsanwaltes

Antrag auf Erweiterung der vorhandenen Spielhallenfläche für die gesamte Ladenfläche im EG auf Basis des Bestandsschutzes (Abschnitt 3)

Vom 01.01.2007 bis 31.05.2013 wurde in dem linken Ladenlokal nach Aufgabe der Spielhallennutzung ein Groß- und Einzelhandel für PC-Zubehör formell illegal betrieben, da diese neue Nutzung bauordnungsrechtlich nicht genehmigt wurde. Währenddessen wurde für das rechte Ladenlokal im Jahr 2011 eine neue Spielhallenkonzession für 98 qm Nutzfläche erteilt. Am 19.02.2013 wurde die aktuelle Konzession für diesen Teilbereich erteilt.

Der tatsächliche Beginn einer anderen Nutzung (hier Einzelhandel statt Spielhalle), die außerhalb der Variationsbreite der bisherigen Nutzungsart liegt und die erkennbar nicht nur vorübergehend ausgeübt werden soll, lässt den Bestandsschutz entfallen (vgl. BVerwG, Urteil vom 25.03.1988 – [4 C 21.85](#)-, Juris). Von daher wäre die Erweiterung der Spielhallenfläche im EG nicht mehr vom Bestandsschutz gedeckt und käme einer Neubeantragung gleich, für die der geänderte Bebauungsplan nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit im Unter- oder Obergeschoss festsetzt.

Dem Antrag wird seitens der Verwaltung nicht entsprochen.

Anregungen zum Vergnügungsstättenkonzept im Hinblick auf die Einhaltung von Mindestabständen zu schutzwürdigen Einrichtungen (Abschnitt 4)

Der seit dem 01.12.2013 geltende erste Glücksspieländerungsstaatsvertrag (GlüÄndStV) regelt in § 16 die Zulässigkeit der Errichtung und des Betriebes von Spielhallen. Abs. 3 beinhaltet Vorgaben, die der Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle entgegenstehen. Diese finden Eingang in das Genehmigungsverfahren durch Berücksichtigung als sonstige, für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens relevante öffentlich-rechtliche Norm (vgl. § 75 Abs. 1 S. 1 BauO NRW). Namentlich benennt § 16 GlüÄndStV u.a. die folgenden Kriterien:

Mindestabstand von 350 m Luftlinie zu anderen Spielhallen sowie zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe. Eine Abweichung zu dem vorgenannten Mindestabstand ist unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standortes und der Lage des Einzelfalls jedoch zulässig (vgl. § 16 Abs. 3 S. 3 GlüÄndStV:

Insofern sind die im Vergnügungsstättenkonzept angegebenen 100 m Luftlinie inzwischen durch die gesetzliche Vorgabe zum gewerberechtlich begründeten Mindestabstand überholt.



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 Geschäft 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.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.



2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Schreiben der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer vom 21.10.2013 und 26.05.2014

Das 2012 vom Rat der Stadt Hagen beschlossene Vergnügungsstättenkonzept empfiehlt:

„Eine Anhäufung von Vergnügungsstätten ist in der Körnerstraße zu vermeiden, da es sonst zu Konflikten mit den angrenzenden Nutzungen und der Funktion dieser Straße kommt.“

Deshalb setzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/86 –Volmeaue- Teil I und II in einem Bereich parallel zur Körnerstraße eine ausnahmsweise Zulässigkeit von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten im Unter- oder Obergeschoss fest.

Der Bestandsschutz für die bestehenden Spielhallen ist bis 2017 gegeben, danach fordert das Ausführungsgesetz zum Glückspieländerungsstaatsvertrag eine Schließung von Mehrfachhallen und eine Abstandsregelung zwischen den bestehenden Hallen. Diese Abstandsregelung ist für neue Hallen jetzt schon zwingend einzuhalten. Hierbei sind auch die sozialen Einrichtungen (Kinder- und Jugendhilfe) zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund kann in Verbindung mit den Inhalten des Vergnügungsstättenkonzeptes planungs- und gewerberechtlich nicht sichergestellt werden, dass ehemalige Mehrfachspielhallen an gleicher Stelle wieder eröffnen können.

In dem von der Bebauungsplanänderung betroffenen Gebiet existieren zwei Spielhallen, die jeweils über eine Konzession verfügen. Mehrfachspielhallen sind in diesem Bereich somit nicht von den neuen Regelungen betroffen.

Der Stellungnahme wird seitens der Verwaltung nicht gefolgt.

Finanzielle Auswirkungen

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

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Erik O. Schulz
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:

