



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/86 (421) Teil II-Bahnhofsviertel-Erweiterung- im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Hier:

- a) Beschluss über die Vergrößerung des Plangebietes
- b) Beschluss über Anregungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
- c) Beschluss gemäß § 10 BauGB - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

27.01.2015 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
24.02.2015 Stadtentwicklungsausschuss
26.02.2015 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Vergrößerung des Geltungsbereiches.
- b) Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen zurück im Sinne der Stellungnahme der Verwaltung in der Vorlagenbegründung. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.
- c) Der Rat der Stadt beschließt die im Sitzungssaal ausgehängte und zu diesem Beschluss gehörende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/86 (441) Teil II-Bahnhofsviertel-Erweiterung- als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 12.11.2014 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, die als Anlage Gegenstand der Niederschrift wird. Diese Begründung ersetzt die Begründung vom 27.01.2014.

Geltungsbereich:

Die Planänderung umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4/86 (421) Teil II 1. Änderung – Bahnhofsviertel-Erweiterung-. Die Fläche liegt im Stadtteil Hagen-Mitte und betrifft den Bereich von der Kreuzung Eckeseyer Straße/Altenhagener Straße über die Kreuzung Körner Straße/Hindenburgstraße und die Bereiche östlich des Graf-von-Galen-Rings bis zur Elberfelder Straße und zum Bergischen Ring im Süden.



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

Zu a)

Die Festsetzungen für das Grundstück Körnerstr. 88 (Gemarkung Hagen, Flur 47, Flurstück 31) sind aus dem Bebauungsplan 4/86 Teil II rechtskräftig, da dieser Plan den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6/86 Teil 1,2,3 überplant hat. Versehentlich wurde dieses Grundstück in dem hier beschriebenen Änderungsverfahren ausgegrenzt. Deshalb wird nach Recherche der Sachlage der Geltungsbereich zum Satzungsbeschluss um diese Fläche vergrößert.

Zu b) und c)

Mit Datum vom 09.02.2012 hat der Rat der Stadt Hagen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/86 (441) Teil II 2. Änderung – Bahnhofsviertel-Erweiterung – beschlossen. Der Beschluss wurde mit Datum vom 28.02.2012 öffentlich bekannt gemacht. Das zum Datum der Aufstellung im Entwurf vorliegende Vergnügungsstättenkonzept traf für den Bahnhofsbereich folgende Aussage:

„... 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.“

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde am 28.06.2012 vom Rat der Stadt Hagen beschlossen. Mit diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB werden die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Bahnhofsbereiches definiert. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/86 Teil II sollen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, diese Ziele umzusetzen und die vorhandenen Kern- und Mischgebiete vor städtebaulich unerwünschten Entwicklungen zu schützen.

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

Am 16.05.2013 beschloss der Rat den Bebauungsplanentwurf und die öffentliche Auslegung, welche in der Zeit vom 17.06.2013 – 17.07.2013 parallel mit der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (TöB) stattfand.

Zu der im Rahmen dieser Auslegung eingegangenen, abwägungsbedürftigen Stellungnahme der SIHK zu Hagen (Schreiben vom 01.08.2013) äußert sich die Verwaltung auf Seite 5.



Darüber hinaus sind keine Stellungnahmen/Anregungen seitens der Bürgerschaft abgegeben worden.

Im Anschluss an die 1. Auslegung ergab sich die Notwendigkeit, einige wenige Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. Dabei ging es aus aktuellem Anlass u.a. um die Definition von ausnahmsweise zulässigen Wettannahmestellen. Der Beschluss für eine 2. Auslegung wurde in der Ratssitzung am 27.03.2014 gefasst. Diese fand in der Zeit vom 19.05.2014 bis 30.05.2014 einschließlich statt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer mit Schreiben vom 28.05.2014 auf die bereits vorliegende Stellungnahme vom 01.08.2013 verwiesen.

Bestandteile der Vorlage

- Schreiben Südwestfälische Industrie- und Handelskammer vom 21.02.2014
- Begründung zum Bebauungsplan vom 12.11.2014
- Übersichtsplan

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

Planersocietät Dortmund
Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Hagen 2011



Stellungnahme der Verwaltung zu den Schreiben der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer vom 01.08.2013 und 28.05.2014

Das 2012 vom Rat der Stadt Hagen beschlossene Vergnügungsstättenkonzept empfiehlt für den Bahnhofsbereich:

„... 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.“

Das bestehende Vergnügungsstättenkonzept von 1989 hat im Bahnhofsbereich mehr Spielräume für Einrichtungen aus dem Bereich der Vergnügungsstätten eröffnet als im Hauptgeschäftsbereich. Insofern hat sich hier eine Vielzahl von kleineren Automaten-Spielhallen angesiedelt, so dass dieser Bereich durch den jetzigen Bestand an Vergnügungsstätten eine bestimmte Prägung aufweist. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/86 –Bahnhofsviertel-Erweiterung- setzt in dem Bereich Eckeseyer Straße/Altenhagener Brücke und am Kreuzungsbereich Körnerstraße/Graf-von-Galen-Ring eine ausnahmsweise Zulässigkeit von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten im Unter- oder Obergeschoss fest und folgt somit der Empfehlung aus dem aktuellen Vergnügungsstättenkonzept:

Das entwickelte Vergnügungsstättenkonzept von 1989 sollte weiterhin bestehen bleiben und zusätzlich durch Feinsteuerungselemente ergänzt werden, um die durchgeführten Erneuerungsmaßnahmen abzusichern und die vorhandene Trading –down Gefahr zu minimieren.

Diese Feinsteuerungselemente finden in dem Bereich des Graf-von-Galen-Rings von der Hausnr. 10 bis zum Einmündungsbereich zur Elberfelder-Straße Anwendung. Durch einen Komplettausschluss der unter Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen genannten Nutzungen sollen in diesen fußläufig stark frequentierten Kerngebietsbereichen zukünftig negative Erscheinungen vermieden werden.

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 von 350 m. 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 werden demnach Spielhallen, die über mehrere Konzessionen verfügen von der neuen



Gesetzesregelung betroffen. Die übrigen bestehenden Vergnügungsstätten verfügen über passiven Bestandsschutz im Rahmen ihrer Baugenehmigung, wodurch auch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten bei Wahrung der Identität des Gebäudes zulässig sind.

Der Anregung kann seitens der Verwaltung nicht gefolgt werden.

Finanzielle Auswirkungen

☒

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:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

