

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 4/86 (421) Teil I 1. Änderung - Bahnhofsviertel -
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

- a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
- b) 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 weist nach eingehender Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die vorgebrachten Stellungnahmen zurück bzw. entspricht ihnen ganz oder teilweise im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen in der Vorlage. 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. 4/86 (421) Teil I 1. Änderung – Bahnhofsviertel - gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung. Die Begründung vom 28.01.2014 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigefügt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich:

Die Planänderung betrifft den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.4/86 (421) Teil I - Bahnhofsviertel -.Die Fläche liegt im Stadtteil Hagen-Mitte und umfasst den Bereich Hindenburgstraße, Martin-Luther- Kirche bzw. Martin-Luther-Straße, die Bebauung westlich der Stresemannstraße und südlich der Hugo-Preuß-Straße, sowie die Bereiche südlich und nördlich der Werdestraße.

Der Bebauungsplan wurde zur besseren Lesbarkeit neu gezeichnet. In dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplanentwurf ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt.

Nächster Verfahrensschritt:

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in

Kraft. Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

Kurzfassung

entfällt

Begründung

Anlass

Die Bezirksvertretung Mitte hat in Ihrer Sitzung am 04.09.2012 zu einem Antrag auf Nutzungsänderung in dem Gebäude Stresemannstraße 20 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Bezirksvertretung Hagen-Mitte empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Rat der Stadt, einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes zu fassen, mit dem Ziel, die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros zu verhindern.“

Dieser Empfehlung wurde seitens der Verwaltung gefolgt und somit wurde mit Datum vom 20.09.2012 auf der Grundlage des am 28.06.2012 vom Rat der Stadt Hagen verabschiedeten Vergnügungsstättenkonzeptes die Einleitung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4/86 Teil I – Bahnhofsviertel - vom Rat der Stadt Hagen beschlossen. Mit dieser Änderung sollen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes umzusetzen und die vorhandenen Kerngebiete vor städtebaulich unerwünschten Entwicklungen zu schützen.

Im Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes befinden sich aktuell zwei Wettbüros, zwei Spielhallen und ein Sexkino. Eine weitere Anhäufung von Vergnügungsstätten ist nach den Zielen des Vergnügungsstättenkonzeptes in diesem Bereich zu vermeiden. In dem Kerngebiet von der Hindenburgstraße bis zur Bebauung südlich der Hugo-Preuß-Straße wurden deshalb Vergnügungsstätten konsequent ausgeschlossen bzw. die bereits getroffenen textlichen Festsetzungen wurden den neuen rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst.

Die Änderungen erstrecken sich ausschließlich auf die Festsetzungen der Einschränkung einzelner Nutzungsarten. Alle anderen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4/86 Teil I – Bahnhofsviertel - 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 zur 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 zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahmen/Anregungen seitens der Bürgerschaft abgegeben worden.

Mit Schreiben vom 27.01.2014 wurde von einem mit der Vermarktung der unter Denkmalschutz stehenden Martin-Luther-Kirche beauftragten Immobilienbüro angeregt, den Bereich der Kirche als Kerngebiet festzusetzen. Zurzeit ist der betreffende Bereich Fläche für den Gemeinbedarf. Das Spektrum möglicher Nach-

nutzungen wird dadurch stark eingeschränkt. Die Verwaltung äußert sich auf Seite 6 zu der Anregung.

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. Die erneute Auslegung fand in der Zeit vom 19.05.2014 bis 30.05.2014 einschließlich statt. Im Rahmen der Beteiligung der von der Änderung betroffenen 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 28.05.2014 und vom 01.08.2013
- Schreiben Immobilienbüro vom 27.01.2014
- Begründung zum Bebauungsplan vom 28.01.2014
- 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

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.

Die 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.

Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben des Immobilienbüros Hauck vom 27.01.2014

Zur besseren Vermarktbarkeit der Martin-Luther-Kirche in Richtung Hotel etc. wird darum gebeten, die Festsetzung des Gundstückes als Fläche für Gemeinbedarf in Kerngebiet zu ändern.

Das Änderungsverfahren wurde aufgrund dessen, dass die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigen als Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine Änderung der Art der Nutzung würde die Grundzüge der Planung ändern und deshalb ein anderes Verfahren erfordern.

Bei der Nachnutzung der Martin-Luther-Kirche handelt es sich um ein Projekt mit einer überschaubaren Flächengröße. Wenn die Nutzungsvorstellungen konkreter werden bzw. ein Investor feststeht, kann dieser von dem Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB Gebrauch machen. Die Verwaltung würde eine Nachnutzung des Objektes unterstützen und das Planverfahren positiv begleiten. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handeln würde, kann bei Anwendung des § 13 a BauGB mit einer verkürzten Verfahrensdauer von einem Jahr gerechnet werden.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Finanzielle Auswirkungen



Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe
Techn. Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

**Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:
