

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiltigt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 5/15 (668) Städtebauliche Entwicklung St. Marienviertel
Verfahren nach § 13 a BauGB

hier:

Beschluss zur Einleitung des Verfahrens

Beratungsfolge:

04.11.2015 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
11.11.2015 Stadtentwicklungsausschuss
26.11.2015 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
Nr. 5/15 (668) Städtebauliche Entwicklung St. Marienviertel - Verfahren nach
§ 13 a BauGB gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen
Fassung.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet wird in etwa begrenzt durch die Prentzelstraße, die Bergstraße, die
Goldbergstraße und die südwestlichen Grundstücksgrenzen der St. Marienkirche
sowie des Museumskomplexes.

Die genaue Plangebietsgrenze kann dem beiliegenden Lageplan und dem im
Sitzungssaal ausgehängten Plan entnommen werden. Der Plan wird Bestandteil
des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Es ist beabsichtigt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der ersten Jahreshälfte
2016 durchzuführen.

Kurzfassung

Durch die Schließung des St. Marien-Hospitals ergeben sich Nutzungsänderungen, die zur Weiterentwicklung des St. Marienviertels durch einen Bebauungsplan gesteuert werden sollen. Durch den Beschluss erhält die Verwaltung den Auftrag, mit dem Bebauungsplanverfahren zu beginnen.

Begründung

Anlass und Vorlauf

Aufgrund der Aufgabe des St. Marien-Hospitals und des geplanten Verkaufes der Immobilie durch die Grundstückseigentümerin soll ein Nutzungswechsel stattfinden. Aufgrund der bevorzugten Lage zu der angrenzenden St. Marienkirche, dem Kunstquartier Hagen und der in wenigen Minuten erreichbaren Fußgängerzone ergeben sich vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten für den Bereich zwischen der Goldbergstraße und der Prentzelstraße.

Die Verwaltung hat deshalb in einem Konzept städtebauliche Anforderungen definiert und vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten in einer städtebaulichen Untersuchung erarbeitet. Das Ergebnis wurde in einem Exposé zusammengefasst und in den Sitzungen der Bezirksvertretung Hagen-Mitte am 16.09.2015 und des Stadtentwicklungsausschusses am 22.09.2015 vorgestellt (Drucksachennummer: 0837/2015).

Zur Steuerung des Entwicklungsprozesses soll das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im gültigen FNP als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Lediglich die Wohnbebauung zwischen der Mariengasse und der Prentzelstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die zukünftigen Festsetzungen werden teilweise von den Darstellungen im FNP abweichen. Im beschleunigten Verfahren ist allerdings kein eigenes Planverfahren erforderlich. Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan auf der Grundlage von § 13 a Abs. 2 BauGB anzupassen.

Landschaftsplan

Der Planbereich liegt außerhalb des Landschaftsplans der Stadt Hagen.

Bebauungspläne

Der aufzustellende Bebauungsplan überdeckt teilweise zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne.

- Bebauungsplan Nr. 13/98 Bereich Karl-Ernst-Osthaus-Museum
- Bebauungsplan Nr. 1/61 Teil 2 und 9/65 Innerstädtischer Ring

Für den übrigen Bereich liegt kein Bebauungsplan vor. Hier ist bisher die Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. § 34 BauGB nach der umgebenden Bebauung zu beurteilen.

Städtebauliche Ziele

Im Rahmen der zuvor genannten städtebaulichen Untersuchung wurden verschiedene Entwurfsideen entwickelt. Grundgedanke ist der Erhalt des historischen Hauptgebäudes des St. Marien-Hospitals. Der an die Goldbergstraße angrenzende Neubaukomplex aus den 50/60er Jahren könnte durch einen neuen Baukörper ersetzt werden. Es bietet sich ein breites Nutzungsspektrum wie z.B. Hotelnutzung, höherwertiges und modernes Wohnen sowie Dienstleistungen an.

Südlich der Bergstraße ist eine Erweiterung der Kindertagesstätte denkbar.

Durch die Anlegung bzw. Ergänzung der vorhandenen Plätze und Wege zwischen dem Marienensemble, der Kirche und dem Kunstquartier soll die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität gesteigert werden. Weil das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt liegt, sollen einschränkende Regelungen zum Einzelhandel geprüft werden. Ebenso sind auf der Grundlage des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Hagen Festsetzungen z.B. für Spielhallen und Wettbüros vorgesehen.

Zusammengefasst bestehen folgende Planungsziele:

- Festlegung der Nutzungen für das Marienensemble
- Weiterentwicklung der Wohnnutzungen
- Erhalt und Erweiterung der Plätze und Wegeverbindungen
- Steuerung des Einzelhandels
- Steuerung der Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen und Wettbüros

Zur Sicherung dieser Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Es ist beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB durchzuführen. Die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt.

- Durch den Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.
- Es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt.
- Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nur möglich, wenn die im Plangebiet zur Bebauung zugelassene Fläche (zul. Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung) unter dem Schwellenwert von 20.000 qm liegt. Das Bebauungsplangebiet hat eine Fläche von 22.950 qm. Die voraussichtlich versiegelte Fläche der Baugrundstücke beträgt 12.360 qm ($15.450 \text{ qm} \times 0,8 = 12.360 \text{ qm}$). Zuzüglich der Verkehrsflächen von 7.500 qm ergibt sich eine Gesamtfläche von 19.860 qm. Der Schwellenwert von 20.000 qm wird damit unterschritten.
- Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist als Maßnahme zur Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteiles einzustufen.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung / Monitoring) ist nicht anzuwenden. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Ermittlung und Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen bzw. Kompensationsflächen ist nicht erforderlich.

Anlagen der Vorlage

- Übersichtsplan mit Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes
- Exposé St. Marienhospital
Aus Kostengründen wurde das Exposé nicht mitgedruckt. Es kann im Bürger- und Ratsinformationssystem unter der Drucksachennummer dieser Vorlage (0936/2015) eingesehen werden.

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
Techn. Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Amt/Eigenbetrieb:

61

Stadtsyndikus

Anzahl:

Beigeordnete/r

**Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____
