

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:

30 Rechtsamt

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 23/77 (329) -Sanierung Haspe - Ortskern-
zwischen Haenelstraße und Corbacher Straße

hier:

- a) Einleitung des 5. Änderungsverfahrens (gem. § 13 BauGB (Baugesetzbuch))
- b) Beschluss über den Verzicht auf die Bürgerbeteiligung gem § 13 Abs. 2 Punkt 1 BauGB

Beratungsfolge:

04.11.2008 Bezirksvertretung Haspe
11.11.2008 Stadtentwicklungsausschuss
13.11.2008 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss
Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

zu a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des 5. Änderungsverfahrens (gemäß § 13 BauGB (Baugesetzbuch)) in der zur Zeit gültigen Fassung für den Bebauungsplan Nr. 23/77 (329) –Sanierung Haspe – Ortskern,– zwischen Haenelstraße und Corbacher Straße zwecks Beschränkung der in den festgesetzten Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen mittels einer textlichen Festsetzung.

Geltungsbereich :

Der Geltungsbereich des 5. Änderungsverfahrens umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23/77 (329) – Sanierung Haspe – Ortskern,– zwischen Haenelstraße und Corbacher Straße.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan (Bebauungsplan) ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

zu b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den Verzicht auf die Bürgerbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Punkt 1 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung.

Das Bebauungsplanverfahren soll vor der Sommerpause 2009 abgeschlossen werden.

Kurzfassung

Es wird im Hasper Zentrum seit längerer Zeit die Tendenz zur vermehrten Einrichtung von Spielhallen, Wettbüros, Internetcafes etc. beobachtet und hierdurch ein fortschreitender Trading – Down – Effekt befürchtet. Dieser Tendenz soll mit dem angestrebten Änderungsverfahren durch die Festsetzung einer Nutzungseinschränkung entgegengewirkt werden.

Als nächster Schritt soll bis Anfang 2009 der Bestand analysiert und die Offenlegung der Planung vorbereitet werden.

Begründung

Die BV-Haspe hat in ihrer Sitzung am 12.08.2008 einen mehrteiligen Beschluss gefasst, der sich im Kern mit der Frage der grundsätzlichen Steuerungsmöglichkeiten zur Verhinderung „zentrenschädlicher“ Entwicklungen befasst. Der Beschluss ist als Anlage zu dieser Vorlage beigelegt.

Diese Vorlage beschäftigt sich konkret mit der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in Bezug auf die Festsetzung von Nutzungseinschränkungen auf der Basis des Bundesbaugesetzes (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Es wird vorgeschlagen, vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB betreffend die Bebauungspläne im Hasper Zentrum durchzuführen mit dem Inhalt, dass bei Beibehaltung der sonstigen Festsetzungen (u.a. Kerngebiet, Mischgebiet, Besonderes Wohngebiet) die Nutzung von Gebäuden mit den vorgenannten Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros, Internetcafés etc.) nur ausnahmsweise zulässig ist.

Bislang enthalten die hier maßgeblichen Bebauungspläne eine solche Nutzungseinschränkung nicht bzw. nur teilweise.

Die anzustrebende Regelung im Bebauungsplan ist nach Einschätzung der Fachverwaltung rechtlich möglich, da sich in neuerer Zeit die Rechtsprechung gefestigt hat, dass Spielhallen, Wettbüros etc. bei vermehrtem Auftreten in den Innenstädten und zentralen Versorgungsbereichen einen sog. „Trading-down-Effekt“ auslösen, der es rechtfertigen kann, auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO eine Beschränkung in dem vorgenannten Sinne im Bebauungsplan vorzunehmen.

Eine wesentliche Voraussetzung für eine diesbezügliche Regelung im Bebauungsplan ist allerdings, dass zuvor eine entsprechende Bestandsanalyse im Plangebiet erstellt und dokumentiert wird, dass der fragliche Bereich mit zahlreichen Vergnügungsstätten der in Rede stehenden Art durchsetzt ist bzw. war und es hierdurch zu einer städtebaulich unerwünschten Niveauabsenkung in dem fraglichen Bereich kommt.

Betroffen sein werden von dieser Regelung die zentralen Bereiche des Hasper Zentrums entlang der Haupteinkaufszonen der Kölner Straße, des Hasper Kreisel und der Voerder Straße mit den Bebauungsplänen Nr. 23/77 - Sanierung Haspe -

Ortskern zwischen Haenelstraße und Corbacher Straße - und Nr. 2/87 (432) T. 1 - Nordumgehung Haspe u. Nördlicher Ortskern zwischen Kölner Straße u. Tillmannsstraße - .

Die Änderung der bestehenden Bebauungspläne kann nur über die vg. Bestimmungen der BauNVO und nicht über den neuen § 9 Abs.2a BauGB erfolgen, da der Anwendungsbereich dieser Vorschrift auf die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete beschränkt ist. Die Aufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne („Verhinderungspläne“) käme allenfalls für die an die bestehenden Bebauungspläne angrenzenden Flächen in Betracht. Deren Notwendigkeit kann im Rahmen der Bestandsanalyse mit geprüft werden. Gegebenenfalls sind dann entsprechende Beschlüsse zur Einleitung und Durchführung ergänzender Verfahren zu vorzubereiten.

Der Bebauungsplan 23/77 (329) –Sanierung Haspe – Ortskern,– zwischen Haenelstraße und Corbacher Straße setzt für seinen Geltungsbereich –Teilbereich des Hasper Zentrums– abgesehen von Verkehrs– und Grünflächen u.a. Kern– und Mischgebiet mit umliegenden/angrenzenden Wohngebieten bzw. mit Gebieten zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) fest.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist der Gesamtbereich des Hasper Zentrums als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.

Das Änderungsverfahren kann nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das Planungsziel Kern– und Mischgebiet mit umliegenden/angrenzenden Wohngebieten bzw. mit Gebieten zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

D.h. auch, dass auf die Bürgerbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Punkt 1 BauGB verzichtet werden kann.

Wegen der Geringfügigkeit der Änderung, die auf das Maß und die Art der Bebauung keine Auswirkungen hat sondern nur Nutzungsausschlüsse für die Bebauung regelt, kann auf eine Artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen

Anlage: Beschluss der BV-Haspe v. 12.08.2008

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister**Gesehen:**_____
Stadtkämmerer_____
Stadtsyndikus_____
Beigeordnete/r**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
30 Rechtsamt

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**Amt/Eigenbetrieb:****Anzahl:**
