

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Beteiligt:****Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 2/10 (617) -Hohenlimburg Rathaus-

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

a) Einleitung des Verfahrens nach § 2 Abs.1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB

b) Beschluss über den Verzicht auf die Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB

**Beratungsfolge:**

26.05.2010 Bezirksvertretung Hohenlimburg

08.06.2010 Stadtentwicklungsausschuss

10.06.2010 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Zu a)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/10 (617) -Hohenlimburg Rathaus- gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 a BauGB in der zuletzt gültigen Fassung.

Zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den Verzicht auf die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet wird abgegrenzt durch die Stennertstraße im Westen, der Lenne im Norden, der bestehenden Bebauung am „Markt“ im Westen sowie der Grünrockstraße bzw. der Preinstraße im Süden.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das oben genannte Plangebiet eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan im Maßstab 1: 1000 ist Bestandteil des Beschlusses.

**Nächster Verfahrensschritt**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes soll im 2. Halbjahr des Jahres 2010 durchgeführt werden.

**Kurzfassung entfällt****Begründung**

Vergnügungsstätten sind im Sinne des § 7 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässig. Wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen, können diese Nutzungen jedoch ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurden in der Hohenlimburger City Bereiche definiert, in denen Vergnügungsstätten zukünftig:

- unzulässig
- ausnahmsweise zulässig und
- allgemein zulässig sind.

Zu den besonders schützenswerten und somit für Vergnügungsstätten unzulässigen Bereichen gehören vor allem die fußläufigen Bereiche (Fußgängerzonen) im Kerngebiet. Dieses Gebiet wird im Norden durch die Lenne, im Osten durch die Bahnhofstraße, im Westen durch die Prein- und Freiheitstraße und im Süden wiederum durch die Bahnstraße eingegrenzt.

Die Freiheitstraße als Haupteinkaufsstraße des Hohenlimburger Zentrums und die senkrecht davon abzweigende Herren- und Lohmannstraße sind aufgrund des dort angesiedelten traditionellen und zentrenrelevanten Einzelhandels besonders schützenswert. Darüber hinaus sind der Marktplatz und seine Umgebung, die durch Fachwerkhäuser und ein breites Angebot an Gastronomiebetrieben geprägt sind, für den Stadtteil von Bedeutung. Sie bilden den Kern des zentralen Versorgungsbereiches.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen schließt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Hohenlimburger Innenstadt nicht explizit aus, weist jedoch darauf hin, dass durch den Ausbau der Gastronomie und kultureller Einrichtungen die Aufenthaltsqualität gestärkt und das historische Potenzial genutzt werden soll. In diesem Zusammenhang wird befürchtet, dass aufgrund der Außengestaltung von Spielhallen (Spielhallen sind in ihrer Außendarstellung nach innen orientiert und gestalten ihre Schaufenster abgedunkelt und undurchsichtig) die Aufenthaltsqualität abnehmen würde. Derartige Schaufenster wirken auf die Passanten abweisend und können somit zu einer Reduzierung der Fußgängerfrequenz führen.

Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) können bekanntlich höhere Erträge erwirtschaften als der Einzelhandel und sind somit bereit, höhere Mieten zu zahlen. Dies könnte zu einer Verdrängung des zentrenrelevanten Einzelhandels führen und widerspräche den Entwicklungszielen (Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion des Stadtteils) des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Hagen. Derartige Entwicklungen sind aus städtebaulicher Sicht zu verhindern.

Ein gänzlicher Ausschluss von Vergnügungsstätten ist rechtlich nicht möglich und städtebaulich nicht erforderlich. Es müssen jedoch Prioritäten gesetzt werden, um die Hohenlimburger Innenstadt vor Trading-Down-Effekten, Lärmbelästigungen und unattraktiver Außendarstellung der Spielhallen zu schützen. Hier haben Nutzungen wie der Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung den Vorrang und sind deshalb für eine funktionierende Innenstadt aus städtebaulicher Sicht schützenswert.

Die Regelung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) sollen nicht nur im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2/10 (617) -Hohenlimburg Rathaus- erfolgen, sondern die gesamte Hohenlimburger City betreffen.

Dazu werden noch folgende Bebauungspläne bearbeitet:

- Nr. 26 –Langenkamp- 1. Nachtrag
- Nr. 1/79 ( 346) -Hohenlimburg Innenstadt- 2. Fassung
- Nr. 1/79 (346) -Hohenlimburg- Innenstadt 2. Fassung, 3. Änderung Nach § 13 BauGB

Für den Bereich des Hohenlimburger Parkhauses, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 –Langenkamp- 1. Nachtrag liegt, wurde ein separates Verfahren mit dem Titel Nr. 3/08 (599) -Neuordnung Bereich Bahnhof Hohenlimburg- nach § 13a BauGB eingeleitet. Die Festsetzungen bezüglich der Vergnügungsstätten werden analog getroffen.

Der Bebauungsplan Nr. 2/10 (617) -Hohenlimburg Rathaus- ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, da er entsprechend der gesetzlichen Formulierung Maßnahmen zur Steuerung der Innentwicklung zum Inhalt hat.

Die zulässige überbaubare Grundfläche bleibt unter der Grenze von 20.000 m². Unter diesen Voraussetzungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Es werden auch die weiteren Kriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt:

- Die Bebauungsplanänderung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
- Es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB Abs. 2 und 3 entsprechend gelten, ergeben sich im Verfahren und in der späteren Umsetzung die Möglichkeit der Zeit- und Kostenersparnis. So sind eine Umweltprüfung und die Erstellung eines detaillierten Umweltberichtes (inkl. Monitoring) nicht notwendig und auf eine frühzeitige Erörterung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgeranhörung) kann verzichtet werden.

Auf eine Bürgeranhörung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird verzichtet, da die beabsichtigte Bürgerbeteiligung im Zuge der öffentlichen Auslegung der Planung als ausreichend betrachtet wird.