

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

- a) Bebauungsplan Nr. 9/09 (614) –Einzelhandel Revelstraße–
- b) Bebauungsplan Nr. 8/11 (632) –Vorhalle Ost–

hier:

- a) Einstellung des Verfahrens
- b) Einleitung des Verfahrens

Beratungsfolge:

28.09.2011 Bezirksvertretung Hagen-Nord
05.10.2011 Stadtentwicklungsausschuss
06.10.2011 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

zu a)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 9/09 (614) –Einzelhandel Revelstraße– sowie die Aufhebung des zugrundeliegenden Ratsbeschlusses vom 17.12.2009.

Geltungsbereich: (aus Einleitungsbeschluss):

Das Plangebiet liegt an der Revelstraße (Revelstraße 6, 8, 10) zwischen der Ophauser Straße und dem Eisenbahngelände des Bahnhofes/Rangierbahnhofes Hagen Vorhalle.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 294, 295, 355, 421, 422, 423, 424 und 425, Flur 5, Gemarkung Vorhalle.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan 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 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/11 (632) –Vorhalle Ost– gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der zuletzt gültigen Fassung.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt zwischen der der DB Gleisanlage (Strecken: Hagen – Herdecke, Hagen – Wetter) der Ophauser- / Revelstraße und der BAB A1.

Es umfasst die Flurstücke westlich der BAB A1:

657, 660, 661 (tlw.), Flur 4, Gemarkung Vorhalle,

43, 44, 290, 294, 295, 308, 310, 334, 336, 341, 344, 346, 347, 355, 368, 369, 370; 371, 421, 422, 423, 424, 425, 437, 438, 445, 446, Flur 5, Gemarkung Vorhalle.

488, 565 (tlw.), 841, 888, 890, 943, 945, Flur 6, Gemarkung Vorhalle.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt.

Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses

Nächster Verfahrensschritt:

zu a)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung werden die Einstellung des Bebauungsplans und die Aufhebung des vorgenannten Ratsbeschlusses bekannt gemacht und das Verfahren damit abgeschlossen.

zu b)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange soll nach der Ausarbeitung eines Nutzungskonzepts im 2. Quartal 2012 erfolgen.

Kurzfassung

zu a)

Eine Kurzfassung ist nicht erforderlich

zu b)

Das Bebauungsplanverfahren dient der städtebaulichen Überarbeitung dieses Bereiches unter besonderer Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Hagen insbesondere im Hinblick auf die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in diesem Bereich.

Begründung

zu a)

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 9/09 (614) – Einzelhandel Revelstraße– sollte der Regelung der städtebaulichen Ordnung und zur langfristigen Sicherung einer geregelten Nahversorgung des Ortsteils Hagen – Vorhalle unter Berücksichtigung bestehenden Einzelhandels sowie der anderweitig im bzw. in der Nähe des Vorhaller Zentralbereiches nicht in ausreichender Größe vorhandenen Flächen für geplante Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich dienen.

Nach der Einleitung des Verfahrens konnte mit dem potentiellen Investor kein tragfähiges Konzept erarbeitet werden.

Mit der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Sportfachmarktes im Bereich Weststraße (B226) / Herdecker Straße (B 54) / BAB A1 ergibt sich Handlungsbedarf, um weitere nicht erwünschte Nutzung ausschließen zu können.

Dieser Handlungsbedarf wird durch die Neuaufstellung der beiden B–Pläne, Bebauungsplan Nr. 8/11 (632) –Vorhalle – Ost– und Bebauungsplan Nr. 12/11 (636) –Sondergebiet Weststraße – Nord–, dokumentiert und wird im weiteren Verfahren inhaltlich entsprechend den Vorgaben des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes ausgearbeitet und präzisiert.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 9/09 (614) –Einzelhandel Revelstraße–, das nur auf ein Einzelvorhaben ausgerichtet ist, kann daher eingestellt werden.

zu b)

Anlass/ Planung:

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ausgewogene Versorgungsstrukturen ist zunehmend eine planerische Steuerung erforderlich. Entsprechend hat der Gesetzgeber die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels mehrfach modifiziert.

Der Rat der Stadt Hagen hat am 14.05.2009 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Es definiert die Leitvorstellungen und Grundsätze der städtebaulichen Einzelhandelsentwicklung. Ziel dieses Konzeptes ist eindeutig die Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Standorten. Im Quartiersversorgungszentrum Vorhalle bescheinigt das Einzelhandelskonzept ein Defizit an grundversorgungsrelevanten Magnetbetrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Aufgrund der mangelnden Flächenkapazitäten in diesem Bereich wird die Entwicklung einer bipolaren Struktur des zentralen Bereiches als Entwicklungsziel formuliert.

Der Bereich an der Ophauser Straße / Revelstraße wird als Ergänzungsstandort für einen großflächigen Lebensmittelanbieter definiert. Somit entspricht die Zielsetzung des einzuleitenden Bebauungsplans den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes. Zu beachten bleibt, dass es sich bei der Ansiedlung um Verkaufsflächen handelt, die der Nahversorgung dienen. Einzelhandelsansiedlungen dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde noch der benachbarten Gemeinden beeinträchtigen.

Planung zur städtebaulichen Ordnung:

Im zum größten Teil gewerblich genutzten Bebauungsplangebiet befindet sich heute ein Einzelhandel sowie sonstige Gewerbebetriebe.

In diesem Gebiet westlich der BAB A1 bis zur Revelstraße beantragten einzelne Investoren aufgrund von Umnutzungen diverser Firmengelände / -gebäude bzw. Betriebsaufgaben wiederholt die Genehmigung zur Einrichtung von Einzelhandel bzw. großflächigem Einzelhandel.

Da eine weitere ungeordnete Ausdehnung des Einzelhandels / großflächigen Einzelhandels aufgrund der Gebietsstruktur, der langfristigen städtebaulichen Entwicklungsplanung und den Ausführungen / Darstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen sowie der geringen Reservekapazitäten an Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Hagen nicht erwünscht ist, besteht die Notwendigkeit, eindeutiges, abgestimmtes Planungsrecht für diesen Bereich –auch im Hinblick auf den etwas abseitig vom eigentlichen Vorhaller Zentrum liegende Standort großflächigen Einzelhandels zwischen der Weststraße (B226), der Herdecker Straße (B 54) und der BAB A1– und damit für einen Gesamtbereich "Vorhalle – Ost" (zwischen der Weststraße, der DB Gleisanlage (Strecken: Hagen – Herdecke, Hagen – Wetter) der Ophauser- / Revelstraße und der Herdecker Straße) zu schaffen.

Im Bereich des Ergänzungsstandorts soll Einzelhandel / großflächiger Einzelhandel für die Nahversorgung ermöglicht werden, insbesondere im Hinblick auf eine Verbesserung der Versorgungsfunktionen des Vorhaller Zentrums.

Weiterhin sollen gewerblich nutzbare Flächen –ohne Einzelhandel– gesichert werden.

Die Einbeziehung des Grundstücks an der Revel- / Ecke Ophauser Straße und die hier vorgesehene Mischgebietsfestsetzung soll einen Übergangsbereich vom Ergänzungsstandort Einzelhandel zum Vorhaller Zentrum ermöglichen.

Die direkte Anbindung des Gewerbegebietes an das überörtliche Straßennetz (Autobahn BAB A 1 / B 226 (Weststraße)) erfolgt wie bisher über die Ophauser Straße und den Knoten Ophauser Straße/Weststraße.

Städtebauliche Veränderungen sind bzgl. der inneren Erschließung des Gebietes nicht geplant, da die heutige Erschließung als ausreichend angesehen werden kann.

Planungsrechtliche Grundlagen:

Der Gebietsentwicklungsplan weist diesen Bereich als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche und in einem kleinen Teilbereich an der Ophauser-/Ecke Revelstraße als Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) dargestellt.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen bestehen nicht.

Der Flächennutzungsplan muss im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen in einem eigenständigen Verfahren geändert werden.

Grundlage zur Festsetzung der Flächen für Einzelhandel / großflächigen Einzelhandel ist das vom Rat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen.

Anlagen:

zu a)

Übersichtsplan Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9/09 (614) – Einzelhandel Revelstraße – **Einstellung des Verfahrens**

zu b)

Übersichtsplan Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8/11 (632) – Vorhalle Ost– **Einleitung des Verfahrens**



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

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

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Gegenzeichnen:

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