

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Nutzungskonzept für das Grundstück Brandt

Beratungsfolge:

02.02.2012 Bezirksvertretung Haspe

07.02.2012 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Das Nutzungskonzept für das Grundstück Brandt wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu die notwendigen Schritte zur Schaffung von Planungsrecht vorzunehmen.

Kurzfassung:

Für die Flächen ehem. Brandt in Hagen-Haspe wurde ein Nutzungskonzept für ein Fachmarktzentrum vorgelegt. Für die Schaffung von Planungsrecht bedarf es eines Bebauungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die bauleitplanerische Abwägung im Sinne der Landesplanung werden erforderlich.

Begründung:**Nutzungskonzept**

Mit Schreiben vom 16. 1. 2012 wurde der Stadt Hagen – Vorstandsbereich für Stadtentwicklung und Bauen – ein Nutzungskonzept für das Gelände des ehemaligen Kekswerkes der Firma Brandt zwischen der Enneper Straße und der Ennepe in Hagen-Haspe vorgelegt. Geplant wird ein Fachmarktzentrum, das hauptsächlich von der Enneper Straße aus über die Krefelder Straße erschlossen wird. Es setzt sich zusammen aus einem Lebensmittelmarkt / Vollsortimenter (2.400 qm), einem Heimwerkermarkt (2.500 qm), einem Elektromarkt (2.000 qm), einem Fitnesscenter und Büroflächen. Für drei weitere Märkte stehen zusammen 2.400 qm zur Verfügung. Es wird hierbei an folgende Nutzungen gedacht: Zoologischer Bedarf, Drogeriemarkt, Fahrradhandel, Blumen / Gartenbedarf, Möbel (Küchen o.ä.) oder Systemgastronomie. Die Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, bleiben erhalten. Dazu zählen das ehem. Werkstattgebäude und das Verwaltungsgebäude an der Enneper Straße.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (April 2009) ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen. Im Rahmen des Ratsbeschlusses zu potenziellen Fachmarktstandorten (17.12.2009) wurde das Brandt-Gelände als Fachmarktstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente beschlossen.

Die oben genannten Nutzungsstrukturen lassen allerdings – gemäß der Hagener Sortimentsliste – Abweichungen im zentrenrelevanten Bereich vermuten. Genaue Sortimente liegen zur Zeit nicht vor.

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Stadtteilzentrum von Westerbauer, das erst kürzlich eine adäquate Aufwertung durch die Ansiedlung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten erfahren hat. Eine Entwicklung, die im Sinne der Ziele zur Zentrenstärkung positiv verlaufen ist. Die Verlagerung des Lebensmittelanbieters außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches ist zunächst kritisch zu bewerten, da die Nachnutzung der bisherigen Bestandsimmobilie noch nicht geklärt ist.

Im Rahmen der aktuell zu erstellenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollte die Überprüfung des zentralen Versorgungsbereiches in

Westerbauer zeitlich Priorität erhalten, als Grundlage für die weitere planungsrechtliche Steuerung.

Unter Berücksichtigung der gesamstädtischen Entwicklungsziele, insbesondere in Bezug auf Erhalt und Lage der gewerblichen Bauflächen scheint an diesem Standort die Nachnutzung durch Einzelhandel vertretbar.

Planungsrecht

Die Fläche liegt im Stadtgebiet Haspe, Stadtteil Westerbauer, der an die Nachbarstadt Gevelsberg anschließt. Es handelt sich um eine Gewerbebrache (ehemals Brandt). In unmittelbarer Nähe östlich des Standortes befindet sich das Quartiersversorgungszentrum Westerbauer. Eine verkehrliche Erschließung ist über die B7 gegeben. Im Regionalplan ist hier eine gewerbliche Fläche (GIB) ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist das Gelände Brandt als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit Beschluss des Rates vom 17. 7. 2003 wurde das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 4 / 03 (558) – Enneper Straße – Bereich von der westlichen Stadtgrenze bis zur Martinstraße eingeleitet. Das Plangebiet umfasst auch die Flächen Brandt. Zur Zielsetzung des Verfahrens gehören u. a. die Regelung der Nachnutzungen der freiwerdenden Flächen und Gebäude, die Ufergestaltung der Ennepe und die Schaffung eines Geh- und Radweges entlang der Ennepe. In einem gesonderten Bebauungsplanverfahren wurde für die inzwischen erfolgte Umnutzung der Flächen ehem. Gummi Becker Planungsrecht geschaffen.

Weiteres Vorgehen

Für die weitere Verfahrensweise gilt der folgende Beschluss des Rates der Stadt Hagen vom 17. 12. 2009 als Richtschnur: „Der Rat nimmt das Standortkonzept für den großflächigen Einzelhandel an nicht integrierten Standorten in Hagen zustimmend zur Kenntnis. Gemäß der Begründung im Rahmen der Auflistung potenzieller Standorte wird vorgeschlagen, die Flächen der Fa. Brandt und Fa. Schmitz in Westerbauer als neue Fachmarktstandorte auszuweisen und durch entsprechendes Planungsrecht zu sichern. (...) Der Rat der Stadt behält sich vor, nach Realisierung des möglichen Fachmarktstandortes Westerbauer den Bereich Rehstraße in zweiter Priorität nach Änderung des Regionalplanes zu entwickeln.“ Im Bebauungsplanverfahren sind die Vorgaben für die Einzelhandelsnutzungen zu konkretisieren. Die Zielsetzung, entlang der Ennepe einen Grünstreifen mit einem durchgehenden Fuß- und Radweg anzulegen, bleibt weiterhin bestehen. Im Parallelverfahren ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Die Änderung des Regionalplanes ist, nach Auskunft des Regionalverbandes Ruhr (RVR) nicht mehr erforderlich.

Gemäß der Vorgaben der Landesplanung (§ 24a LEPro) gilt allerdings der Grundsatz, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen angesiedelt werden dürfen. Auch wenn diese Vorgabe kein bindendes Ziel mehr darstellt, ist dies in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen und unterliegt der Prüfung durch die Bezirksregierung.



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:

