



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 3/12 (640) Gewerbe- und Sondergebiet Eckeseyer Straße/Fuhrparkstraße

hier:

- a) Einleitung des Verfahrens, Aufstellungsbeschluss
- b) Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB
- c) Beschluss zur Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB, Auslegungsbeschluss

**Beratungsfolge:**

20.06.2012 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
26.06.2012 Stadtentwicklungsausschuss  
28.06.2012 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

- a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/12 (640) Gewerbe- und Sondergebiet Eckeseyer Straße/Fuhrparkstraße gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
- b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den Verzicht auf die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
- c) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/12 (640) Eckeseyer Straße / Fuhrparkstraße nach § 3 Abs. 2 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf, nach Vorlage aller Gutachten, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Begründung wird nach § 9 Abs.8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich des einzuleitenden Bebauungsplanes umfasst die Flächen östlich der Eckeseyer Straße von der Altenhagener Brücke bis zur Fuhrparkstraße und die Flächen nördlich und südlich der Grüntaler Straße.



In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Nach dem Beschluss und der Durchführung der öffentlichen Auslegung ist im IV. Quartal 2012 der Satzungsbeschluss vorgesehen.



### **Kurzfassung**

Aufgrund der kurzen Begründung ist eine Kurzfassung nicht erforderlich.

### **Begründung**

#### **Anlass**

Der Rat der Stadt Hagen hat am 30.06.2005 den Bebauungsplan Nr. 3/84 Teil 1 „Eckesey-Süd“ als Satzung beschlossen. Wesentliche Inhalte waren die Steuerung des großflächigen Einzelhandels, die Stärkung der vorhandenen Gewerbebetriebe und der Ausbau der Eckeseyer Straße.

Für das Grundstück Eckeseyer Straße 54 - 56 (früher „Milchhof“) wurde am 27.06.2008 von der Eigentümerin ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines SB-Marktes mit Backshop und 92 Stellplätzen gestellt. Die Stadt Hagen hat diese Bauvoranfrage seinerzeit ablehnend beschieden und dies damit begründet, dass die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung dem Vorhaben entgegensteht.

Die hiergegen erhobene Klage hat das Verwaltungsgericht Arnsberg mit Urteil vom 08.06.2010 als unbegründet abgewiesen. Auch das Verwaltungsgericht hat seine Entscheidung darauf gestützt, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht.

Mit Urteil vom 16.03.2012 hat das OVG Münster die Stadt Hagen in Abänderung des erstinstanzlichen Urteils verpflichtet, den von der Klägerin beantragten Vorbescheid zu erteilen. Dieses Urteil ist allerdings noch nicht rechtskräftig. Die Stadt Hagen hat nach Überprüfung der Erfolgsaussichten durch einen Fachanwalt für öff. Baurecht das zulässige Rechtsmittel (Nichtzulassungsbeschwerde) eingelegt. Über dieses Rechtsmittel entscheidet abschließend das Bundesverwaltungsgericht.

Das OVG hat die angenommene Unwirksamkeit des Bebauungsplans in zweifacher Hinsicht begründet. Zum einen hat das OVG die Festsetzung der Sondergebiete wegen der baugebietsbezogenen Beschränkung der Verkaufsfläche der Randsortimente auf maximal 2.500 m<sup>2</sup> als insgesamt unwirksam angesehen und hieraus die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans gefolgert. Zum anderen hat das OVG die für das Vorhabengrundstück geltende Gewerbegebietsfestsetzung mit ihrem partiellen Einzelhandelsausschluss als unwirksam angesehen, weil der Einzelhandelsausschluss nicht durch besondere städtebauliche Gründe im Sinne § 1 Abs. 9 BauNVO gerechtfertigt sei.

Der im Falle der Erfolglosigkeit des Rechtsmittels eintretenden Rechtsunsicherheit will die Verwaltung vorsorglich mit der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes begegnen, der mit den im Wesentlichen gleichen Inhalten, aber mit rechtssicheren Festsetzungen das Gebiet erneut überplant, um auf diese Weise für den hier



fraglichen städtebaulich bedeutsamen Bereich dauerhaft ein ausreichendes Maß an Rechts- und Planungssicherheit zu gewährleisten.

### **Zu a) Einleitung**

Durch die Einleitung dieses Bebauungsplanes sollen für den Bereich entlang der Eckeseyer Straße bis zur Fuhrparkstraße folgende Ziele erreicht werden:

- Steuerung des Einzelhandels
- Erhalt der Gewerbeflächen
- Sicherung von Verkehrsflächen
- Steuerung von Vergnügungsstätten

Auf diese einzelnen Ziele soll im Folgenden näher eingegangen werden:

### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Der Rat der Stadt Hagen hat am 14.05.2009 das Einzelhandel- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen (Stand April 2009) beschlossen. Dieses Konzept wurde damit als Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Steuerung des Einzelhandels und der Entwicklung der Versorgungszentren in Hagen beschlossen.

Die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung in allen Hagener Stadtteilen ist ein zentrales stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Hagen und rechtfertigt daher die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte. Dieses Konzept mit den dargestellten zentralen Versorgungsbereichen und den Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel (Stadtbezirks- und Stadtteilzentren, Quartiersversorgungszentren) dient so als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels und wird im Rahmen der Bauleitplanung konkretisiert.

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der Bereich Eckeseyer Straße als Sonderstandort definiert (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Seite 200 - 202). Dieser Sonderstandort „Altenhagen, Eckeseyer Straße“ dient als Ergänzungs- und Vorrangstandort für **nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** und soll in dieser Funktion gesichert werden.

Außerdem ist er im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet der einzige Standort in Hagen, der als bedeutsamer Ergänzungsstandort eingestuft wurde.

Im aufzustellenden Bebauungsplan soll dieser Sonderstandort als Sondergebiet für bestimmte nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen festgesetzt werden. Zentrenrelevante Randsortimente werden nur in beschränktem Umfang auf max. 10% der Verkaufsfläche zugelassen.



### **Erhalt der vorhandenen Gewerbeflächen**

Für die Stadt Hagen wurde ein Bedarf an Gewerbeflächen für die nächsten 15 Jahre in einer Größenordnung von 108,6 ha ermittelt. Diesem Bedarf stehen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Flächenreserven von lediglich 60,2 ha entgegen.

Der zusätzliche Bedarf kann mittel- bis langfristig nur gedeckt werden, wenn vorhandene Grün- und Freiflächen zukünftig als Gewerbeflächen ausgewiesen werden und somit der Flächenverbrauch und die Versiegelung noch weiter zunehmen. Aufgrund der Hagener Siedlungsstruktur und Topographie erscheint eine weitere Flächeninanspruchnahme von Freiraum bzw. eine Arrondierung von bestehenden Gewerbegebieten als sehr schwer realisierbar.

Aufgrund der Knappheit von gewerblichen Flächenpotentialen geht die Stadt verstärkt dazu über, für die Zukunft überwiegend nur noch Entwicklungen im Bestand zu realisieren. Aus dieser Notwendigkeit heraus, versucht die Stadt Hagen bisherige Brachflächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Weiterhin ist es vor dem Hintergrund der Flächenknappheit umso wichtiger vorhandene Gewerbeflächen als solche zu schützen und auch nur für die klassische gewerbliche Entwicklung im Sinne vornehmlich produzierender Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe vorzuhalten. Eine Ansiedlung von Einzelhandel auf Gewerbeflächen wäre, unter Berücksichtigung der besonderen Situation in Hagen, widersprüchlich und würde der Zielsetzung der Stadtentwicklung nicht entsprechen.

Im neu aufzustellenden Bebauungsplan sollen deshalb die Gewerbeflächen als solche festgesetzt werden und der Ansiedlung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten (s.u.) entgegengewirkt werden.

### **Straßenflächen sichern**

Für den endgültigen Ausbau der Eckeseyer Straße müssen Flächen in ausreichender Breite gesichert werden. Die Realisierung des geplanten kombinierten Fuß- und Radweges im gesamten Verlauf der Eckeseyer Straße kann nur in kleinen Schritten erfolgen und ist daher auf langfristige Umsetzung angelegt.

### **Vergnügungsstättenkonzept**

Die Stadt Hagen hat ein Vergnügungsstättenkonzept aufgestellt, dass als eine Grundlage zur zukünftigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet dienen soll.

Ziel des Konzeptes ist es, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten so zu steuern, dass negative städtebauliche Auswirkungen (Trading-Down-Prozessen, Verdrängung der traditionellen Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten und damit verbundenen Bodenpreisverzerrungen, Vermeidung der Konzentration von



Vergnügungsstätten) vermieden werden können. Dort, wo mit der Ansiedlung keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, sollen Vergnügungsstätten entsprechend den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in einem verträglichen Maß zugelassen werden.

Dieses Konzept wurde in einem Arbeitskreis mit den betroffenen Fachämtern, der Politik, der Polizei etc. abgestimmt. Es wird gerade in den Gremien der Stadt vorgestellt und soll am 24.05.2012 im Rat der Stadt Hagen abschließend beraten werden. Es wird mit Ratsbeschluss zu einem städtebaulichen Konzept i. S. § 1 (6) Nr. 11 BauGB, aus dem bei der Aufstellung von Bebauungsplänen erforderliche Begründungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten abgeleitet werden können. Mit diesem Instrument können Ansiedlungsvorhaben effizient bewertet und entsprechend weiterbearbeitet werden.

Die rechtsverbindliche Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes kann nur über die verbindliche Bauleitplanung erfolgen. Eine konsequente Anwendung des Planungsrechts verhindert die Ansiedlung und Konzentration dieser Betriebe an ungeeigneten Standorten.

Auch dieses Ziel soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans erreicht werden.

### **Zu b) Verzicht auf die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Nach § 3 Abs. 1 ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen zu unterrichten und es ist ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Von dieser Unterrichtung und Erörterung kann nach § 3 Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB abgesehen werden, wenn dies bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist.

Wie oben aufgeführt, wurde für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 3/12 (640) bereits früher ein Bebauungsplan aufgestellt. Die städtebaulichen Zielvorstellungen in diesem Bereich haben sich im Wesentlichen nicht geändert und wurden im Rahmen des früheren Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3/83 Teil 1 ausführlich mit der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erörtert:

29.11.1984	Bürgeranhörung
20.12.1984- 18.01.1985	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
18.11.1991 - 22.11.1991	Bürgeranhörung
23.01.1992 - 19.02.1992	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
17.12.2004 - 21.12.2004	Erneute Bürgeranhörung
24.02.2005	Ratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung
14.03.2005 - 15.04.2005	Öffentliche Auslegung / Beteiligung TÖB



Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist deshalb aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.

### **Zu c) Beschluss zur Öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplan Nr. 3/12 (640) Eckeseyer Straße/Fuhrparkstraße sieht zum einen die Ausweisung eines Sondergebietes für Großflächigen Einzelhandel vor. Zum anderen werden die übrigen Baugrundstücke im Plangebiet durch Gewerbebetriebe genutzt und auch als Gewerbegebiete festgesetzt. Weiterhin wird die Eckeseyer Straße als Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Stärkung der Gewerbebestände werden hier Einzelhandel und Vergnügensstätten ausgeschlossen.

Weitere planerische Details sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

In der Kürze der Zeit, war die Erstellung der Artenschutzrechtlichen Prüfung und des Umweltberichtes bis zum Beschlussgang nicht möglich.

Die Unterlagen werden bis zu Durchführung der Öffentlichen Auslegung vorliegen und auch Gegenstand der Offenlage sein.

Die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange findet zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung statt.



### **Finanzielle Auswirkungen**

*(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)*

☒ **x**

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Jörg Dehm	gez .i.V. Dr. Bleicher
Oberbürgermeister	Beigeordneter





## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

\_\_\_\_\_  
**Stadtkämmerer**

\_\_\_\_\_  
**Stadtsyndikus**

\_\_\_\_\_  
**Beigeordnete/r**  
**Die Betriebsleitung**  
**Gegenzeichen:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

