



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 28/62 Teil 1 - 1. Änderung - Altenhagen Nord
hier:

- a) Einleitung des 1. Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)
- b) Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden.

Beratungsfolge:

04.09.2012 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
18.09.2012 Stadtentwicklungsausschuss
20.09.2012 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Zu a)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im vereinfachten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird im Norden vom Hameckepark, im Süden von der Boeler Straße, im Westen von der Alexanderstraße und im Osten vom Betriebshof der Hagener Straßenbahn Am Pfannenofen begrenzt. Der Geltungsbereich bzw. Änderungsbereich umfasst den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28/62 Teil 1 – Altenhagen Nord (Gelände zwischen der Boeler Straße, Alexanderstraße, dem Ziegeleigelände und der Straße „Ginsterheide“), ausgenommen den Bereich des überlagernden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 – Betriebshof Boelerheide der Hagener Straßenbahn AG Am Pfannenofen. In dem im Sitzungssaal aufgehängten Planentwurf ist der oben beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt. Dieser Planentwurf ist Bestandteil des Beschlusses.



Zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt gemäß § 13 Abs. 2 Punkt 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgeranhörung) und von der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die öffentliche Auslegung im 1. Quartal 2013.



Kurzfassung

Um die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Gewerbegebiet ausschließen zu können, besteht das Erfordernis zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Bezug auf die anzuwendende Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Begründung

Zu a)

Planungsziel:

Nach Schließung des Autohauses Sauerland an der Alexanderstraße 75 / 77 entsteht ein Ansiedlungsbegehren für eine großflächige Einzelhandelsnutzung.

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wäre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28/62 Teil 1 – Altenhagen Nord – zulässig, entspricht aber nicht den Zielen der Stadt Hagen zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet.

Die städtebauliche Entwicklung ausgewogener Versorgungsstrukturen des Einzelhandels bedarf einer planerischen Steuerung. Daher hat der Rat der Stadt Hagen im Mai 2009 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Ziel des Konzeptes ist die langfristige Stärkung bestehender zentraler Angebotsstrukturen und die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet.

Dazu wird u. a. folgender Grundsatz formuliert:

„Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig vorrangig im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und den dafür vorgesehenen, bestehenden Sonderstandorten angesiedelt.“

Ziel ist die räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten auf dafür festgesetzten Sonderstandorten und die Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen Hauptzentrum (Innenstadt) und Nahversorgungszentren sowie den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Insbesondere im Bereich Möbel ist eine starke Streuung von Einzelstandorten festzustellen. Demzufolge gelten bestehende Sonderstandorte bzw. in räumlichen Zusammenhang liegende Flächen als Vorrangstandorte für entsprechende Ansiedlungsvorhaben.

Ein weiteres Ziel ist die Vorhaltung von Gewerbe und Industriegebieten für entsprechende Nutzungen. In bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten sollte deshalb der Einzelhandel generell, auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, ausgeschlossen werden. (Ausnahme:



„Handwerkerprivileg“)

Zum einen können solche Vorhaben die Vorrangstandorte gefährden, zum Anderen hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge.

Planungsrecht:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28/62 Teil 1 – Altenhagen Nord – setzt entlang der Alexanderstraße ein Gewerbegebiet fest. Es umfasst die Müllverbrennungsanlage (MVA), das ehemalige Autohaus und die Wohnhäuser an der Boeler Straße zwischen der Kreuzung Alexanderstraße und der ersten (westlichen) Straßeneinmündung Am Pfannenofen. Zwischen den beiden Einmündungen Am Pfannenofen ist ein Mischgebiet festgesetzt. Der nordöstliche Bereich, welcher ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt wurde, wird überlagert vom Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 – Betriebshof Boelerheide der Hagener Straßenbahn AG Am Pfannenofen.

Der Bebauungsplan entspricht somit nicht ganz den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP). Es gibt zwei Abweichungen: Der Bereich der MVA wird als Fläche für die Beseitigung von festen Abfallstoffen dargestellt und die Wohnhäuser an der Kreuzung Boeler- / Alexanderstraße liegen in einer gemischten Baufläche (M).

Der Festsetzung des Areals des ehemaligen Autohauses als Gewerbegebiet stimmt mit dem FNP überein, der hier eine gewerbliche Baufläche (G) darstellt.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 zugrunde. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wäre daher im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, d. h. im Gewerbegebiet, aufgrund dieser alten Fassung der BauNVO zulässig.

Dieses entspricht aber nicht den oben zitierten Zielen der Stadt Hagen zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet, da das betreffende Gewerbegebiet kein Sonderstandort zur Versorgung der Bevölkerung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes darstellt.

Um die geplanten Ziele zur Steuerung des Einzelhandels im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, indem die Nachnutzung durch einen großflächigen Einzelhandel verhindert wird, sollen mit diesem Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Dies geschieht durch die Änderung der Anwendung der Baunutzungsverordnung von der Fassung der BauNVO 1962 auf die Fassung der BauNVO 1990. Gemäß der BauNVO 1990 ist großflächiger Einzelhandel außerhalb von Kerngebieten nur in den



für ihn ausgewiesenen Sondergebieten zulässig, nicht in Gewerbegebieten. Damit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weil die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO, nämlich die Unterbringung von Gewerbebetrieben, gewahrt bleibt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Umstellung auf die zurzeit aktuelle BauNVO von 1990 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Damit wird von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Da sich bezüglich der überbaubaren Flächen keine Änderungen ergeben, entsteht auch kein Ausgleichsbedarf für einen zusätzlich möglichen Eingriff in die Umwelt.

Zu b)

Um das Änderungsverfahren nicht unnötig zu verzögern, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgeranhörung) und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Interessierte Bürgen können sich ab Bekanntmachung der o. g. Beschlüsse im Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung über die Planung informieren.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird als ausreichend erachtet.

Finanzielle Auswirkungen



Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Jörg Dehm
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe
Technischer Beigeordneter



STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister

Seite 6

Drucksachennummer:
0711/2012

Datum:
22.08.2012



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:



STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister

Seite 8

Drucksachennummer:
0711/2012

Datum:
22.08.2012