

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Entwicklung des Brandt-Geländes: Notwendige Verfahrensschritte

Beratungsfolge:

30.08.2012 Bezirksvertretung Haspe

Beschlussfassung:

Bezirksvertretung Haspe

Beschlussvorschlag:

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung

Mit dieser Vorlage der Verwaltung werden die notwendigen Verfahrensschritte zur Schaffung von Planungsrecht für das Brandt-Gelände in Westerbauer beschrieben.

Begründung

Vorlauf

Durch die Schließung von Gewerbebetrieben im Zentrum Westerbauers sind Brachen entstanden, die einerseits eine sinnvolle Neustrukturierung des Ortskerns ermöglichen, andererseits jedoch in ihrem jetzigen Zustand einen städtebaulichen Missstand darstellen.

Den politischen Gremien war Ende 2003 von der Verwaltung ein städtebauliches Entwicklungskonzept für das Zentrum Hagen-Westerbauer vorgelegt worden. Darauf hin wurde die Verwaltung beauftragt, auf dieser städtebaulichen Rahmenplanung aufbauend Planungsrecht zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 4/03 (558) – Enneper Straße – Bereich von der westlichen Stadtgrenze bis zur Martinstraße wurde durch den Rat der Stadt Hagen am 17.07.2003 eingeleitet.

Zwischenzeitlich wurden für das Brandt-Gelände auf Betreiben des Eigentümers in Verbindung mit potentiellen Investoren verschiedene Nutzungskonzepte wie z.B. Factory-Outlet-Center, Gesundheitszentrum, Großflächiger Einzelhandel in unterschiedlichsten Varianten verfolgt, die letztendlich alle gescheitert sind. Aktuell besteht das konkrete Interesse eines Investors, das Brandtgelände nördlich der B7 schwerpunktmäßig zu einem Nahversorgungszentrum zu entwickeln.

Die Verwaltung erläutert hiermit in einem ersten Schritt die notwendigen Verfahrensschritte für die Schaffung von Planungsrecht für ein solches Vorhaben. Die Verwaltung wird in einem zweiten Schritt für die nächste Sitzung eine Rahmenplanung vorbereiten, die ähnlich wie für das Varta-Gelände kürzlich präsentiert, die Rahmenbedingungen für künftige Nutzungen aufzeigen wird.

Grundsätzliche Einschätzung der Variante Einzelhandel

Fast alle Nutzungsvorschläge für das Brandt-Gelände haben in der Vergangenheit in unterschiedlichsten Formen und Größenordnungen Einzelhandel zum Thema gehabt. Offenbar sind die damit zu erzielenden Erlöse so hoch, dass nur über die Nutzungsform Einzelhandel eine wirtschaftlich tragfähige Lösung für die Reaktivierung des Brandt-Geländes zu erreichen ist. Der mit der Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzepts beauftragte Gutachter Michael Karutz von der CIMA hat im Arbeitskreis Einzelhandel die Rahmenbedingungen für eine Einzelhandelsnutzung auf dem Brandt-Gelände dargelegt: Der Schwerpunkt muss eindeutig auf der Nahversorgung liegen (Vollsortimenter und Discounter) und einer Verbesserung des Angebotes (z.B. Drogeriemarkt). Es sollen Verlagerungen und keine Neuansiedlungen vorgenommen werden. Dabei sollen vorrangig nicht integrierte Einzelhandelsstandorte aufgegeben werden. Eine maßvolle Ergänzung

mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wäre möglich. Ansiedlungen insbesondere aus den Sortimentsbereichen Elektro, Bekleidung, Schuhe etc. werden ausdrücklich abgelehnt. Die Vertreter der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer (SIHK) und des Einzelhandlesverbandes haben sich im Arbeitskreis Einzelhandel eindeutig gegen die vom Gutachter vorgeschlagene neue Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Westerbauer wegen der zu befürchtenden Auswirkungen auf das Stadtbezirkszentrum Haspe ausgesprochen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass das Stadtbezirkszentrum die Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk hat und mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 10.500 m² ausgestattet ist. Das Nahversorgungszentrum Westerbauer hat demgegenüber eine wesentlich eingeschränktere Versorgungsfunktion und verfügt derzeit über folgende Verkaufsflächen:

- Einkaufszentrum ehemals Gummi Becker: 2.090 m²
- Bestehender Kaufpark: 1.600 m²
- Schuhgeschäft im OG Kaufpark: 350 m²
- Summe derzeit: 4.040 m²

Aufgrund der derzeit bekannten Planungen würden zukünftig folgende Verkaufsflächen verbleiben und neu entstehen:

- Einkaufszentrum ehemals Gummi Becker: 2.090 m²
- Zooartikel im bisherigen Kaufpark (aktuelle Bauvoranfrage): 1.750 m²
- Schuhgeschäft im OG Kaufpark: 350 m²
- Verkaufsfläche Brandt-Gelände nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen: 5.000 m²
- Summe zukünftig: 9.190 m²

Es handelt sich um mehr als eine Verdoppelung der Verkaufsfläche und um eine Größenordnung, die nahe an die Verkaufsfläche im Stadtbezirkszentrum Haspe heranreicht. Insofern weisen der Gutachter als auch die SIHK und der Einzelhandelsverband auf ein zukünftiges massives Ungleichgewicht innerhalb der Versorgungsstrukturen des Stadtbezirkes Haspe mit negativen Folgen für das Stadtbezirkszentrum hin.

Verfahrensschritte zur Schaffung von Planungsrecht

Bei einem Nahversorgungszentrum dieser Größenordnung (oberhalb einer Verkaufsfläche von 800 m²) handelt es sich auf jeden Fall um großflächigen Einzelhandel, der gemäß § 11 BauNVO außer in Kerngebieten nur in entsprechend festgesetzten Sondergebieten zulässig ist.

Für das Brandtgelände gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt diesen Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Westlich und östlich grenzen gemischte Bauflächen an. Südlich der B7 stellt der FNP ebenfalls eine gewerbliche Baufläche dar. Im Regionalplan liegt das Brandt-Gelände innerhalb eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB).

Um für die bisher bekannten Nutzungsabsichten Planungsrecht zu schaffen, sind daher folgende Schritte erforderlich.

1. Änderung der Regionalplanes

Der Antrag auf Änderung des Regionalplans wurde im Zusammenhang mit dem Ansiedlungsvorhaben des Gartencenters Augsburg mit Schreiben vom 19.02.2009 bei der seinerzeit noch zuständigen Bezirksregierung Arnsberg eingereicht. Das Verfahren zur Änderung des Regionalplanes im Bereich Hagen Westerbauer von GIB in ASB wurde von der Bezirksregierung Arnsberg eingeleitet und nach dem Wechsel der Zuständigkeiten an den RVR übergeben. Dieses Verfahren hat seitdem geruht, da zwischenzeitlich die entsprechenden Regelungen des §24a LEPRO außer Kraft gesetzt waren. Nach den neuen gesetzlichen Regelungen (Entwurf zum Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel der Landesplanungsbehörde) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig. Von daher hat die Stadt Hagen mit Schreiben vom 10.8.2012 die Wiederaufnahme des Änderungsverfahrens beantragt.

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Eine Flächennutzungsplanänderung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ist ebenfalls erforderlich. In diesem Verfahren sind der RVR als Regionalplanungsbehörde als auch die Bezirksregierung in Arnsberg als Genehmigungsbehörde zu beteiligen. Darüber hinaus sind unter anderem die Südwestfälische Industrie- und Handelskammer (SIHK) als auch der Einzelhandelsverband sowie die betroffenen Nachbarkommunen zu beteiligen.

3. Aufstellung eines Bebauungsplanes

Des Weiteren besteht für die planungsrechtliche Absicherung die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen. Sollte von der Möglichkeit eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gebrauch gemacht werden, darf sich dieser nur auf die Grundstücke erstrecken, die sich in der eigentumsrechtlichen Verfügung des Investors befinden. Einzelne Fremdgrundstücke können zur Abrundung, wenn es städtebaulich erforderlich ist, in die Planung einbezogen werden.

4. Änderung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen

Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Stadt Hagen beschlossen und legt die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche verbindlich fest. Diese zentralen Versorgungsbereiche wurden mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt. Die Veränderung des zentralen Versorgungsbereiches Westerbauer bedarf daher einer vom Rat der Stadt Hagen zu beschließenden Änderung des Einzelhandelskonzepts. Diese ist mit der Bezirksregierung abzustimmen. Entsprechend den Vereinbarungen der Kommunen im östlichen Ruhrgebiet ist der regionale Konsens einzuholen.

5. Zusätzlich erforderliche Planungsschritte

Sofern, wie vom Gutachter vorgeschlagen, keine Neuansiedlungen sondern vorrangig Verlagerungen vorgenommen werden sollen, entstehen an anderer Stelle Leerstände bzw. Umnutzungswünsche, die möglicherweise weitere Planungsmaßnahmen erforderlich machen. Für den bisherigen Kaufparkstandort an der B7 liegt der Verwaltung aktuell eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Systemgastronomie und der Einrichtung eines Marktes für Zoobedarf und Tiernahrung mit einer Verkaufsfläche von 1.750 m² vor. Für dieses Grundstück gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Um in der Zukunft bei eventuellen, zentrenschädlichen Ansiedlungswünschen handeln zu können, müsste ein

Bebauungsplan mit Festsetzungen zum Einzelhandel aufgestellt werden. Gleiches gilt für andere potentielle Verlagerungsstandorte.

Die einzelnen Verfahren können zeitlich parallel laufen. Der Zeitaufwand ist insbesondere abhängig von der Klärung der zu erwartenden, kritischen Stellungnahmen der beteiligen Behörden und TÖB's.

Finanzielle Auswirkungen

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

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Grothe

Techn. Beigeordneter

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:** _____

