

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiltigt:**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13/11 (637)

-Einzelhandel nördlich der Zollstraße-

Verfahren nach § 13 a BauGB

- a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
- b) Beschluss nach § 10 BauGB - Satzungsbeschluss
- c) Beschluss über die Berichtigung des Flächennutzungsplans

Beratungsfolge:

23.10.2012 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

08.11.2012 Umweltausschuss

13.11.2012 Stadtentwicklungsausschuss

15.11.2012 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen zurück oder berücksichtigt sie ganz oder teilweise im Sinne der Stellungnahmen in der Begründung der Vorlage. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.
- b) Der Rat der Stadt beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13/11 (637) –Einzelhandel nördlich der Zollstraße- als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 01.10.2012 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, die als Anlage Gegenstand der Niederschrift wird.
- c) Der Rat der Stadt Hagen beschließt, den Flächennutzungsplan der Stadt Hagen im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB an den Bebauungsplan anzupassen.

Nächster Verfahrensschritt:

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird dieses
Bebauungsplanverfahren abgeschlossen

Kurzfassung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit dem Projektplan und der Begründung in der Zeit vom 23.07. bis zum 23.08.2012 öffentlich ausgelegen. Zeitgleich erfolgte die Behördenbeteiligung (TöB). In dieser Vorlage werden die eingegangenen Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

Neben dem Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Begründung

1. Daten zum Verfahrensablauf

15.12.2011 Ratsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens
Drucksachennummer: 1005/2011

09.01.2012 - Unterrichtung der Öffentlichkeit
20.01.2012

28.06.2012 Ratsbeschluss über den Bebauungsplanentwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung Drucksachennummer: 0443/2012

23.07.2012 - Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (TöB)
23.08.2012

2. Ergebnisse der Beteiligungen / zum Beschluss a)

2.1 Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung fand in den Räumlichkeiten der Fachgruppe Bebauungsplanung statt. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

2.2 Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und des Projektplanes fand in der Zeit vom 23.07.2012 bis zum 23.08.2012 statt. Von den Bürgern sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und wenn möglich bei der Planung berücksichtigt.

Nachfolgend sind die abwägungsbedürftigen Stellungnahmen aufgeführt:

1. Regionalverband Ruhr, Schreiben vom 29.08.2012
2. SIHK zu Hagen, Schreiben vom 23.08.2012
3. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 35, Schreiben vom 03.09.2012
4. Enervie-Netze GmbH, Schreiben vom 21.08.2012
5. Wirtschaftsbetrieb Hagen WBH, Schreiben vom 23.08.2012
6. Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen (69/2), Schreiben vom 08.08.2012
7. Untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Hagen (69/3),
Schreiben vom 17.07.2012

2.3 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz (LPIG) sind bei der Aufstellung eines Bauleitplanes die Ziele der Raumordnung bei der Regionalplanungsbehörde anzufragen. Hierzu wurde der Regionalverband Ruhr mit den Planungsunterlagen angeschrieben. Der Regionalverband Ruhr hat mit dem Schreiben vom 29.08.2012 das landesplanerische Testat über die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung erteilt.

Weil der Verband in seinem Schreiben auf mehrere Sachverhalte hinweist, wird die Stellungnahme als Anregung zur Behördenbeteiligung behandelt (siehe Liste im Kapitel 2.2).

3. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung / zum Beschluss b)

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen waren einige Änderungen im Bebauungsplanentwurf, im Projektplan und in der Begründung erforderlich.

3.1 Änderungen im Bebauungsplanentwurf und im Projektplan

Bebauungsplan

- Verschiebung der geplanten privaten Treppenanlage zwischen dem Sondergebiet und der Altenhagener Straße um einige Meter nach Süden sowie eine geringfügige Zurücknahme der Baugrenze in diesem Bereich
- Optimierung der Baumstandorte
- Festsetzung einer Belastungsfläche für Leitungsrechte aufgrund der Stellungnahme des Versorgungsunternehmens Enervie / Fortfall eines geplanten Baumes innerhalb dieser Fläche (siehe neue textliche Festsetzung Nr. 9)

- Geringfügige Korrektur der Anpflanzungsfläche im Zufahrtsbereich aufgrund eines Zeichenfehlers

Ergänzung der textlichen Festsetzungen:

- Nr. 4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Einarbeitung einer Liste mit Baumarten / Vorgaben zum Bodenauftrag der Pflanzflächen unter Berücksichtigung der Anforderungen der Unteren Bodenschutzbehörde
- Nr. 7 Höhenlage baulicher Anlagen / neu
Einarbeitung dieser Festsetzung zum Überflutungsschutz des Gebäudes aufgrund der Stellungnahme der Wirtschaftsbetriebe Hagen / Entwässerungsplanung
- Nr. 8 Altlasten / neu
Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wird der Planbereich nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, weil das Gebiet teilweise Kontaminationen aufweist. In Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde kann auf den textlichen Hinweis zum Bodenschutz verzichtet werden, weil die aktuelle Planfassung Auflagen zum Umgang mit dem belasteten Boden bei Erdarbeiten als textliche Festsetzung vorsieht.
- Nr. 9 Leitungsrechte / neu
Mit dieser Ergänzung wird der Anregung des Versorgungsunternehmens Energie gefolgt.

Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung erfordern eine erneute Beteiligung. Auf eine erneute öffentliche Auslegung kann jedoch verzichtet werden, wenn die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden. Dies ist hier der Fall.

Allerdings ist dann nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Der Vorhabenträger wurde über die Änderungen informiert und hat diesen zugestimmt.

Weitere Beteiligungen waren nicht erforderlich. So konnte auf eine erneute Beteiligung der Bürger verzichtet werden, weil die Änderungen die Belange der Öffentlichkeit nicht berühren. Da die Änderungen entsprechend den Stellungnahmen der jeweiligen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgenommen wurden, erübrigte sich deren Beteiligung. Dritte waren von diesen Änderungen nicht betroffen.

Projektplan

Der Projektplan wurde entsprechend den og. Änderungen im Bebauungsplan aktualisiert.

3.2 Begründung zum Bebauungsplan

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde an mehreren Stellen aktualisiert. Insbesondere erfolgte eine Überarbeitung bzw. Ergänzung der Kapitel 1.5 Planungsrechtliche Vorgaben, 4.4.1 Altlasten und 5.2 Abwasserbeseitigung.

4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes / zum Beschluss c)

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe Anlage dieser Vorlage).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt hier Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ fest.

Damit weicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes darf jedoch die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde in einer gutachterlichen Stellungnahme sowohl im Hinblick auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen als auch auf das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) nachgewiesen. Zudem ist im Rahmen der derzeit in der Erarbeitung befindlichen Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen eine Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereich auf das Plangebiet vorgesehen. Der Nachweis, dass das Vorhaben die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt, wird ausführlich im Rahmen der Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erbracht.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 1. Berichtigung angepasst, so dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ dargestellt wird (siehe Anlage der Vorlage). Diese Darstellung entspricht somit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die im Bebauungsplan ausgewiesen wird.

5. Durchführungsvertrag

Damit der Rat der Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschließen kann, ist vorab ein Beschluss über den Durchführungsvertrag erforderlich. Dieser Vertrag soll deshalb in der gleichen Sitzungsrounde beschlossen werden.

6. Bestandteile der Vorlage

6.1 Anlagen

- Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange entsprechend dem Kapitel 2.2.
- Begründung zum Bebauungsplan vom 01.10.2012
- Übersichtsplan zum Plangebiet
- Projektplan
- Plan zur Berichtigung des Flächennutzungsplans

6.2 Gutachten

Diese Unterlagen wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt und können im Rats- bzw. Bürgerinformationssystem ALLRIS und im Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden.

- Gutachterliche Stellungnahme zur Dimensionierung des geplanten Einzelhandelsbetriebes von Junker und Kruse / September 2011
- Artenschutzbeitrag von Dense & Lorenz GbR / 16.03.2012
- Schalltechnische Untersuchung von uppenkamp und partner / 23.04.2012
- Orientierende Altlastuntersuchung von Ingenieurbüro Barth / 14.04.2012
(Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird dieses Gutachten nicht im Bürgerinformationssystem veröffentlicht.)

1. Regionalverband Ruhr, Postfach 103264, 45032 Essen, mit Schreiben vom 29.08.2012

Stellungnahme der Verwaltung**Zu 1.**

Der Hinweis auf den zwischenzeitlich im Entwurf vorliegenden Sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ zum Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) wird zur Kenntnis genommen. Nach Ziel 2 dieses Sachlichen Teilplans zum LEP NRW dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO, wie es auch im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt ist, nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) festgesetzt werden. Als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung ist der Sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW im Rahmen des Abwägungsvorgangs zu berücksichtigen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich derzeit nicht innerhalb des ZVB Altenhagen sondern in einem festgelegten Ergänzungsstandort. Damit entspricht die Planung formal nicht den Zielvorgaben des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW, auch wenn inhaltlich die Eignung des Standortes für die Entwicklung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel nachgewiesen wurde. Mit der Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel soll eine Stärkung des Quartiersversorgungszentrums Altenhagen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen erreicht werden. Die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde in einer gutachterlichen Stellungnahme sowohl im Hinblick auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen als auch auf das Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) nachgewiesen. Zudem ist im Rahmen der derzeit in der Erarbeitung befindlichen Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen eine Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereichs auf das Plangebiet vorgesehen. Vor diesem Hintergrund soll daher abweichend von den im Rahmen des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW formulierten Zielsetzung für das Plangebiet die Festsetzung als Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO getroffen werden.

Zu 2.

Die Bestätigung der Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung seitens des Regionalverbandes Ruhr wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.

Die Hinweise bzgl. der Größenordnung des geplanten Marktes und der ergänzend festgesetzten „Bewegungsfläche“ werden zur Kenntnis genommen. Die Aussage des Regionalverbandes Ruhr, bei der festgesetzten „Bewegungsfläche“ handele es sich ebenfalls um „Verkaufsflächen“,

ist bezogen auf Definitionen des Einzelhandelserlasses zutreffend. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde abweichend von dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB auf Grundlage des § 12 (3) Satz 3 BauGB eine „Bewegungsfläche“ festgesetzt, um deutlich zu machen, dass diese Flächen nicht in ein Ladenlokal einbezogen werden dürfen bzw. zur Ausstellung eines Warenangebotes genutzt werden dürfen. Wie in der Begründung ausgeführt dient der geplante Nahversorgungsstandort der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs in Altenhagen. Der Standort steht damit in direkter Konkurrenz zu dem in nicht integrierter Lage befindlichen Einzelhandelsstandort an der Alexanderstraße, der bezogen auf die Verkaufsfläche weitaus größer ist (insgesamt ca. 9.000 qm VK) und an dem neben nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

Bei einer rechnerischen Einbeziehung der „Bewegungsfläche“ in die Verkaufsflächen des vorliegenden Bebauungsplanes, würde unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens die geforderte Quote der Kaufkraftabschöpfung von 35 % für den geplanten Standort voraussichtlich geringfügig um ca. 3,5 % überschritten. Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Konkurrenzsituation zu dem in nicht integrierter Lage befindlichen Einzelhandelsstandortes an der Alexanderstraße ist diese geringe Überschreitung in der Abwägung mit dem Ziel, einen nachhaltig zukunftsfähigen Nahversorgungsstandort in unmittelbarem räumlichen Bezug zum Zentrum Altenhagens zu entwickeln, hinnehmbar.

Zu 4.

Der Hinweis darauf, dass die Auswirkungen auf den Netto-Markt in der Stellungnahme des Gutachters nicht untersucht wurden, wird zur Kenntnis

genommen. Die Berücksichtigung des Netto-Marktes an der Friedensstraße erfolgte bei der Berechnungsgrundlage des Bestandsumsatzes, aus dem sich dann das verbleibende Kaufkraftpotenzial ergibt.

Der im bestehenden Einzelhandelskonzept definierte Ergänzungsstandort soll nun der gewünschten Nutzung für eine zukunftsfähige Nahversorgung in Altenhagen zugeführt werden. Die entsprechende Fläche wurde als grundsätzlich geeignet für die projektierte Entwicklung angesehen. Aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine sinnvolle städtebauliche und funktionale Verknüpfung mit bestehenden Strukturen im Bereich des Marktplatzes gegeben. Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes hat die Neubewertung des zentralen Versorgungsbereiches folgerichtig eine geänderte Abgrenzung ergeben, die den Ergänzungsstandort mit einbezieht. Die Tragfähigkeit der erweiterten Nahversorgung wurde grundsätzlich dargestellt, eine regionale Bedeutung mit negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen liegt aufgrund der innerstädtischen Lage nicht vor.

Eine Konkurrenzsituation innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist nicht Bestandteil einer Tragfähigkeitsberechnung. Das Ziel einer langfristigen Stärkung, bzw. Sicherung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Altenhagen ist Teil des Einzelhandelskonzeptes. Umstrukturierungen innerhalb des Angebotes eines zentralen Versorgungsbereiches können dabei nicht ausgeschlossen werden. Durch die geplante Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ergeben sich natürlich neue Wettbewerbskonstellationen, die jedoch nicht Bestandteil einer erneuten Untersuchung sein können. Die entstehenden Potenziale im Kernbereich um den Marktplatz müssen aktiv beworben werden und sollten durch zentrenrelevante Sortimente das Angebot in Altenhagen ergänzen.

Zu 5.

Im Hinblick auf die planungsrechtliche Sicherung des südlich des Plangebietes geplanten Standortes eines Lebensmitteldiscountmarktes regt der Regionalverband Ruhr die Aufstellung eines Bebauungsplanes an, um negative städtebauliche Auswirkungen durch z.B. mögliche ungesteuerte Erweiterungen des Marktes langfristig zu vermeiden. Es ist beabsichtigt, die Entwicklung des Einzelhandels im Bereich des Quartiersversorgungszentrums Altenhagen in einem Bebauungsplan zu steuern. In diesem Verfahren besteht dann auch die Möglichkeit, die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zu begrenzen. Insofern wird der Anregung gefolgt.

2. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, Postfach 4249, 58042 Hagen, mit Schreiben vom 23.08.2012

Stellungnahme der Verwaltung

Die Überlegungen der SIHK bzgl. dem Zusammenwirken des im vorliegenden Bebauungsplan geplanten Lebensmittelmarktes mit dem südlich der Zollstraße genehmigten Lebensmitteldiscountmarktes werden seitens der Stadt Hagen geteilt. Eine entsprechende Betrachtung legt die zu dem vorliegenden Planverfahren erstellte gutachterliche Stellungnahme von Junker und Kruse zu Grunde.

Allerdings ist die Aussage, das vorliegende Planverfahren sei erforderlich, um eine Genehmigungsgrundlage für den Discountmarkt auf der Basis des § 34 BauGB zu schaffen, nicht zutreffend. Aus Sicht der Stadt Hagen bestand allerdings bisher kein Erfordernis einer Bebauungsplanaufstellung für den Lebensmitteldiscountmarkt, da sich dieser im Rahmen der in der o.g. gutachterlichen Stellungnahme zu Grunde gelegten Größenordnung der Verkaufsfläche bewegt. Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung nach Realisierung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird aus Sicht der Stadt Hagen allerdings die Möglichkeit gesehen, dass auf der Grundlage des § 34 BauGB eine Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes auch über das nunmehr beantragte Maß hinaus nicht verhindert werden kann. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Hagen, die Entwicklung des Einzelhandels im Bereich des Quartiersversorgungszentrums Altenhagen in einem Bebauungsplan zu steuern. Die Notwendigkeit einer zeitlichen und inhaltlichen Verknüpfung der beiden Planverfahren wird entgegen der Auffassung der SIHK nicht für erforderlich gehalten.

Im Rahmen der derzeit in der Erarbeitung befindlichen Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen ist eine Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereich auf das Plangebiet und auch auf die Fläche des geplanten Aldi-Marktes vorgesehen.

Den Anregungen wird teilweise entsprochen.

3. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 35, Postfach, 59817 Arnsberg, mit Schreiben vom 03.09.2012

Stellungnahme der Verwaltung**Zu 1.**

Die Bedenken hinsichtlich der Ansiedlung des südlich gelegenen Aldi-Marktes auf der Grundlage des § 34 BauGB werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen allerdings nicht unmittelbar das vorliegende Planverfahren. Aus Sicht der Stadt Hagen bestand bisher kein Erfordernis einer Bebauungsplanaufstellung für den Lebensmitteldiscountmarkt, da sich dieser im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zugrunde gelegten Größenordnung der Verkaufsfläche bewegt. Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung nach Realisierung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird aus Sicht der Stadt Hagen allerdings die Möglichkeit gesehen, dass auf der Grundlage des § 34 BauGB eine Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes auch über das nunmehr beantragte Maß hinaus nicht verhindert werden kann. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Hagen, die Entwicklung des Einzelhandels im Bereich des Quartiersversorgungszentrums Altenhagen in einem Bebauungsplan zu steuern. In diesem Verfahren besteht dann auch die Möglichkeit, die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zu begrenzen. Insofern wird der Anregung gefolgt.

Der Hinweis darauf, dass die Auswirkungen auf den Netto-Markt in der Stellungnahme des Gutachters nicht untersucht wurden, wird zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung des Netto-Marktes an der Friedensstraße erfolgte bei der Berechnungsgrundlage des Bestandsumsatzes, aus dem sich dann das verbleibende Kaufkraftpotenzial ergibt.

Zu 2.

Der im bestehenden Einzelhandelskonzept definierte Ergänzungsstandort soll nun der gewünschten Nutzung für eine zukunftsfähige Nahversorgung in Altenhagen zugeführt werden. Die entsprechende Fläche wurde als grundsätzlich geeignet für die projektierte Entwicklung angesehen. Aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine sinnvolle städtebauliche und funktionale Verknüpfung mit bestehenden Strukturen im Bereich des Marktplatzes gegeben. Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes hat die Neubewertung des zentralen

Versorgungsbereiches folgerichtig eine geänderte Abgrenzung ergeben, die den Ergänzungsstandort mit einbezieht. Die Tragfähigkeit der erweiterten Nahversorgung wurde grundsätzlich dargestellt, eine regionale Bedeutung mit negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen liegt aufgrund der innerstädtischen Lage nicht vor.

Eine Konkurrenzsituation innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist nicht Bestandteil einer Tragfähigkeitsberechnung. Das Ziel einer langfristigen Stärkung, bzw. Sicherung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Altenhagen ist Teil des Einzelhandelskonzeptes. Umstrukturierungen innerhalb des Angebotes eines zentralen Versorgungsbereiches können dabei nicht ausgeschlossen werden. Durch die geplante Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ergeben sich natürlich neue Wettbewerbskonstellationen, die jedoch nicht Bestandteil einer erneuten Untersuchung sein können. Die entstehenden Potenziale im Kernbereich um den Marktplatz müssen aktiv beworben werden und sollten durch zentrenrelevante Sortimente das Angebot in Altenhagen ergänzen. Wie schon im Abschnitt Zu 1. aufgeführt, wurde die 550 qm Verkaufsfläche des Netto-Marktes bei der Berechnung des Bestandsumsatzes berücksichtigt.

Zu 3.

Der Hinweis auf die Empfehlungen des Einzelhandelsgutachters und insbesondere den dort geforderten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit übrigen zentrenrelevanten Sortimenten wird zur Kenntnis genommen. Dieser Anforderung wird der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan gerecht. Hier wird ein Sondergebiet mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel festgesetzt. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind demnach unzulässig, so dass ein Ausschluss der übrigen zentrenrelevanten Sortimente nicht erforderlich ist. Die vorliegende Stellungnahme wird auch als Anregung in dem Bebauungsplanverfahren für den übrigen Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches behandelt.

Zu 4.

Es ist beabsichtigt, die Entwicklung des Einzelhandels im Bereich des Quartiersversorgungszentrums Altenhagen in einem Bebauungsplan zu steuern. Die Notwendigkeit einer zeitlichen und inhaltlichen Verknüpfung der beiden Planverfahren wird allerdings nicht für erforderlich gehalten.

4. Enervie-Netze GmbH, Körnerstraße 40, 58095 Hagen, mit Schreiben vom 21.08.2012

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan setzt jetzt im südwestlichen Grundstücksteil eine Fläche fest, die mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsunternehmens Enervie zu belasten ist. Auf das Gebot, diese Fläche mit einem Baum zu bepflanzen, wird verzichtet.

Das Schreiben der Enervie wurde an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung weitergeleitet.

Der Anregung wird gefolgt.

5. Wirtschaftsbetrieb Hagen WBH, Postfach 4249, 58042 Hagen, mit Schreiben vom 23.08.2012

Stellungnahme der Verwaltung

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend der Stellungnahme der WBH ergänzt. Außerdem ist in dem Bebauungsplan die Festsetzung zu Öffnungen in Gebäuden aufgenommen worden.

Der Anregung wird gefolgt.

6. Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen, Umweltamt (69/2), Schreiben vom 08.08.2012

Stellungnahme der Verwaltung

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) ergänzt. In Absprache mit der UBB wird auf den textlichen Hinweis im B-Plan verzichtet. Stattdessen wurden im Bebauungsplan die angeregten Festsetzungen und die Kennzeichnung der Fläche übernommen.

Der Anregung wird gefolgt.

**7. Untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Hagen, Umweltamt (69/3),
Schreiben vom 17.07.2012**

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise auf die bestehende klimatische und lufthygienische Situation werden zur Kenntnis genommen. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass diese nicht durch das Vorhaben ausgelöst wird. Vielmehr werden im Rahmen des geplanten Vorhabens neben dem Erhalt der begrünten Böschung zur Altenhagener Straße weitere ca. 800 qm bisher versiegelter Flächen entsiegelt und die Pflanzung von 16 Bäumen auf der Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert. Bereits durch diese Maßnahmen wird im Hinblick auf die heutige Situation innerhalb des Plangebietes eine deutliche Verbesserung erzielt. Vor diesem Hintergrund wird die Anlage eines Gründaches in Abwägung mit den damit verbundenen wirtschaftlichen Mehraufwendungen als unverhältnismäßig eingestuft. Im Sinne der städtebaulich gewünschten Zielsetzung der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Plangebiet wird der Anregung daher nicht gefolgt und auf die Festsetzung einer Dachbegrünung im Plangebiet verzichtet.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche wird ebenfalls nicht zwingend festgesetzt. Unbestritten leistet die Erzeugung von Solarenergie einen Beitrag zum Schutz des Klimas und zur Verringerung von CO₂ Emissionen. Gleichwohl sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die eine Anordnung von Photovoltaikanlagen im Plangebiet als zwingend geboten erscheinen lassen.

Vor dem Hintergrund, dass aus Sicht des Vorhabenträgers die Errichtung von Photovoltaikanlagen aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen ist, wird daher auf eine zwingende Festsetzung dieser Anlagen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet.

Finanzielle Auswirkungen

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

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Jörg Dehm

Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe

Technischer Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Amt/Eigenbetrieb:

61

69

VB 3

Stadtsyndikus

Amt/Eigenbetrieb:

61

69

VB 3

Beigeordnete/r

Die Betriebsleitung

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____
