

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Rahmenplanung Westerbauer

Beratungsfolge:

04.07.2013 Bezirksvertretung Haspe

09.07.2013 Stadtentwicklungsausschuss

11.07.2013 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Die Rahmenplanung Westerbauer wird zur Kenntnis genommen. Die Entscheidung über die Varianten ist in der Abhängigkeit zur Vorlage Nr. 0611/2013 zu treffen.

Kurzfassung

Die Gewerbebrache der Firma Brandt in Westerbauer soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aktuell besteht das konkrete Interesse, dort großflächigen Einzelhandel anzusiedeln.

Entsprechend des Auftrages aus der BV Haspe hat die Verwaltung für das Stadtteilzentrum Westerbauer die städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet.

In der Vorlage werden nach ausführlicher Analyse des Standortes verschiedene Varianten für die Nachnutzung der Fläche mit ihren Vor- und Nachteilen aufgezeigt und die für die jeweilige Variante notwendigen planungsrechtlichen Schritte zur Umsetzung benannt.

Die Inhalte dieser Planung soll den politischen Gremien zur Kenntnis gegeben werden, bevor eine Entscheidung über das aktuelle Investorenkonzept für die Nachnutzung des Brandt-Geländes getroffen wird (siehe Vorlage 0611/2013).

Begründung

Ausgangslage

Westerbauer liegt im westlichen Bereich des Stadtteils Haspe und hat ca. 12000 Einwohner. Bei der Stadtmitte Westerbauer handelt es sich um einen historischen Industriestandort geprägt durch Gewerbebetriebe durchmischt mit Wohnen. Die Ennepe wird im Zentrum kaum wahrgenommen, ist aber für die zukünftige Entwicklung ein bedeutender Entwicklungsfaktor. Westerbauer hat keine klassische städtebauliche Mitte, sondern die zentralen Nutzungen und der Einzelhandel haben sich in einer bandartigen Struktur entlang der B7 entwickelt, mit einer gewissen Häufung in dem Bereich, der vom Rat als zentraler Versorgungsbereich beschlossen wurde. Darüber hinaus finden sich jedoch weitere Einzelhandelsbetriebe entlang der B7.

Mit der Neugestaltung der Gewerbebrache Gummi Becker wurde der Versuch unternommen, hier nicht nur ein Einkaufszentrum, sondern auch eine städtebauliche Mitte für den Stadtteil Westerbauer zu schaffen. Dies ist leider nur in Ansätzen erreicht worden. Gleiches gilt für den Zugang zur Ennepe.

Der Standort Brandt markiert den Stadteingang von Gevelsberg kommend. Es handelt sich um eine Landmarke mit historischem Bezug (Denkmal) und Wiedererkennungswert. Die Gewerbebrache Brandt ist eine von mehreren Problemlagen, die sich entlang der B7 von Hagen bis nach Schwelm erstreckt.

Für das Brandt-Gelände wurden 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 aus unterschiedlichen Gründen nicht realisiert werden konnten. Aktuell besteht das konkrete Interesse eines Investors, das Brandt-Gelände nördlich der B7 schwerpunktmäßig zu einem erweiterten Nahversorgungszentrum zu entwickeln (siehe Vorlage 0611/2013).

Rahmenbedingungen für die Wiedernutzung der Brandt-Brache

Räumliche Schwächen:

Die Gewerbebrache Brandt ist eine mehrstöckig, verschachtelt bebaute Fläche mit zum Teil schlechter baulicher Substanz. Trotz direkter Lage an der Ennepe fehlen Zugänge zum Gewässer. Die Ortsdurchfahrt B7 weist eine hohe Verkehrsbelastung auf. Dem zur Folge ist die Ennepetalsperre in diesem Bereich ein Schadstoffbelastungsschwerpunkt. Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe, Verkehrsstraße und Wohnen kennzeichnen insgesamt die Gemengelage in diesem Planungsraum.

Der Talraum weist trotz seiner Lage am Gewässer einen Mangel an Grün- und Freiflächen auf. Dies liegt an dem hohen Versiegelungsgrad von Straßenraum, Hof- und Gewerbeflächen.

Für das Brandt-Gelände liegt eine orientierende Untersuchung der Altlasten vor. Daraus geht hervor, dass eine Teilsanierung notwendig ist. Detailuntersuchungen sind notwendig, aber erst sinnvoll, wenn das Nutzungskonzept vorliegt.

Um die Flächen entlang der Ennepe vor Überflutungen zu schützen, ist der Fluss durch hohe Ufermauern und Gebäuderückfronten gesichert. Diese bilden eine Barriere für die Wahrnehmbarkeit des Flusses.

(Siehe Anlage 1 schwarz/weiß, in der Tischvorlage farbig)

Räumliche Stärken und Potentiale:

Durch eine Neubebauung der Brandt-Gewerbebrache können neue Zugänge zur Ennepe geschaffen werden, um den Fluss wieder für die Bewohner und Besucher des Stadtteils erlebbar zu machen. Die Neustrukturierung der Fläche bietet die Möglichkeit, den geplanten Fuß- und Radweg entlang der Ennepe fortzuführen.

Die Gewerbebrache befindet sich in zentraler Lage und ist sowohl durch den Individualverkehr als auch den Öffentlichen Nahverkehr gut zu erreichen. Ein Entwickler findet ein nahezu ebenes Gelände vor.

(siehe Anlage 2 schwarz/weiß, in der Tischvorlage farbig)

Zwänge, Restriktionen:

Die Fläche der Gewerbebrache verteilt sich auf einen nördlichen und einen südlichen Teil, der durch die Ennepetalsperre getrennt ist. Verbunden sind die beiden Flächen durch zwei Brücken, die unter Denkmalschutz stehen. Der nördliche Teil umfasst eine Fläche von 29.155 qm, der südliche Teil von 7.987 qm. Das Gelände befindet sich im Privateigentum. Die Verwertung des Brandt-Geländes ist grundsätzlich erschwert durch die Tatsache, dass das gesamte Grundstück zusammenhängend vermarktet werden soll. Eine kleinteilige Vermarktung wird nicht angestrebt, obwohl, nach Aussage der HAGENagentur, dazu Nachfrage besteht. Darüber hinaus wurde die Brache noch nicht von abgängiger Bausubstanz befreit. Neben den denkmalgeschützten Gebäuden sind die mittlerweile maroden Immobilien noch vorhanden. Eine städtebauliche Situation ist vorzufinden, die negativ auf das gesamte Stadtviertel ausstrahlt und die gerade als Ortseingang dringend einer Veränderung bedarf.

Wie schon beschrieben sind umfangreiche Planänderungsverfahren notwendig, um Planungsrecht zu schaffen. Eine Sicherung der öffentlichen Belange kann nur über Bauleitplanverfahren geregelt werden.

Direkt auf der gegenüberliegenden Seite der Ennepe liegt eine Verzinkerei. Diese kann Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten der Fläche haben. Eine gutachterliche Betrachtung müsste die von der Verzinkerei ausgehende Lärm- und Geruchsbelästigung untersuchen. Ergänzende Wohnnutzung ist daher nur untergeordnet und mit größerem Abstand zur Verzinkerei verträglich.

Bei der Ansiedlung von Gewerbe muss auch die vorhandene Wohnbebauung berücksichtigt werden. Hier ist nur nichtstörendes Gewerbe vorstellbar. Eine Wohnbebauung entlang der B7 ist aufgrund der Verkehrslärmbelastung und dem damit verbundenen Schadstoffschwerpunkt nicht sinnvoll.

Eine mögliche Überflutung des Uferbereichs der Ennepe ist bisher durch hohe Ufermauern und Gebäude entlang des Ufers verhindert worden. Eine Öffnung des Uferbereichs verändert den Überflutungsbereich bei Hochwasser und muss bei der Planung berücksichtigt werden.

Zur Verteilung der zu erwartenden Verkehrsmengen und zur Entlastung der vorhandenen Wohnbebauung sind grundsätzlich zwei Anbindungspunkte für die Erschließung vorzusehen, hauptsächlich von der B7 über die Krefelder Straße und untergeordnet über die Westerbauer Straße/Nordstraße. Eine durchgängige Erschließung ist zu vermeiden (siehe Anlage 3 schwarz/weiß, in der Tischvorlage farbig).

Grundzüge der Planung

Die Verbesserung von vorhandenen problematischen Strukturen gehört zu den wichtigen Aufgaben und Zielen einer aktiven Stadtentwicklungspolitik. Im Bereich des Brandt-Geländes sollen und müssen Entwicklungen angestoßen werden, die den Stadtteil Westerbauer innerhalb des städtischen Gesamtgefüges so positionieren, dass positive Auswirkungen auch über das beplante Grundstück hinaus ausstrahlen. Es soll ein Quartier entstehen, das den unterschiedlichen Anforderungen verschiedener Akteure mit ihren vielseitigen Ansprüchen gerecht wird. Hierbei geht es um das Erzielen einvernehmlicher und mit den öffentlichen Belangen abgewogener Lösungen.

Die Gewerbebrache Brandt darf dabei nicht losgelöst betrachtet werden. Im städträumlichen Kontext soll die neue Nutzung das Zentrum Westerbauer sinnvoll aufwerten und ergänzen. Im regionalen Kontext ist das Areal ein Mosaikstein in der Entwicklungsachse – Tal der Ennepe / B7 – und sollte entsprechend seiner regionalen Bedeutung auch entwickelt werden.

Bei der Erarbeitung der städtebaulichen Varianten sind grundsätzliche Überlegungen eingeflossen, die als Standards zu definieren sind und als Minimalforderung gestellt werden. Dabei ist darauf geachtet worden, dass unabhängig von der gewählten gemischten Nutzungsstruktur oder mit der Schwerpunktsetzung Einzelhandel diese Grundzüge der städtebaulichen Planung umgesetzt werden können.

Freiraumkonzept

Die Analyse lässt ein Defizit an öffentlich zugänglichen Grünflächen für das Zentrum Westerbauer erkennen. Lediglich die Fläche um die Kirche bildet eine grüne Oase, die aber für die Allgemeinheit nicht zugänglich ist. Freiraum und Grün sind daher prägende Elemente bei der Neuplanung.

Ein wesentliches Element in der Freiraumplanung ist die Ennepe. Zwischen dem Hauptbahnhof und der Stadtgrenze zu Gevelsberg sollen die Potentiale, die der Fluss bietet, gebündelt und im Rahmen eines Grün- und Freiraumkonzeptes umgesetzt werden. Wie auch bei den Gewerbebrachen VARTA-Insel oder Westside Hauptbahnhof soll das Flussufer zugänglich gemacht und durch Freilegung der Uferänder, bzw. Rückgewinnung von Landschaft, neue Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden. Die Aufwertung des Flussufers kann u. U. mit Fördermitteln unterstützt werden. Auch unter Berücksichtigung von Bauwünschen verschiedener Akteure wird angestrebt, einen Teil des Flusses wieder erlebbar zu machen.

Die Integration des Flusses in das Stadtgefüge wird verstärkt durch eine hohe Durchlässigkeit zwischen dem verdichteten Bereich an der Ennepetraße und dem nördlich davon liegenden Fluss.

Es werden grüne Achsen in Verbindung mit großzügig angelegten Fußwegen zwischen der Straße und dem Fluss geplant, die das Interesse wecken, diesen Freiraum in der Stadt zu erkunden bzw. von den Bewohnern in Besitz genommen zu werden.

Das Konzept trägt dem Gedanken einer „grüner Oase“ inmitten eines verdichteten Stadtraumes Rechnung.

Erschließungskonzept: Die Erschließungsflächen für den MIV werden in beiden Varianten auf das erforderliche Mindestmaß reduziert, wobei beiden Varianten ein identisches Erschließungskonzept zugrunde liegt.

Die Erschließung der Brandt-Brache für den MIV erfolgt hauptsächlich von der Ennepetraße bzw. über die Krefelder Straße, die in ihrem Verlauf geringfügig verändert wird, so dass sie sich jeweils dem gewählten Nutzungskonzept anpasst.. Über die B7 wird eine bedeutende überregionale Anbindung gewährleistet.

Die Krefelder Straße wird bis zur Einmündung in die nördlich als auch westlich angebundenen Stellplatzanlagen als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut. Ein Wendehammer im eigentlichen Sinn ist nicht vorgesehen, da innerhalb der Stellplatzanlagen Wendemöglichkeiten bestehen.

Eine zweite untergeordnete Erschließung ist über die Nordstraße/Westerbauer Straße möglich. Die Straße dient ausschließlich der Erschließung der vorhandenen Wohnbebauung sowie des neuen Dienstleistungs- bzw. Wohnriegels und mündet in einen Wendehammer. Die für die Nutzungen notwendigen Stellplätze sind je nach Bedarf auf dem Grundstück nachzuweisen.

Eine durchgehende Verbindung für den MIV zwischen der Westerbauer Str. und der Krefelder Str. ist nicht vorgesehen. Zwischen der Stellplatzanlage (nördlich der Krefelder Str.) und der Westerbauer Str. ist lediglich eine Notüberfahrt vorgesehen, die bei Bedarf aktiviert werden kann.

Das Fußwegenetz soll die Erreichbarkeit der Ennepe optimieren. Die Haupterschließungsachsen für den MIV werden so gestaltet, dass sie, ausreichend

dimensioniert, eine sichere, begrünte Verbindung für die Fußgänger quer zum Gewässer aufweisen (grüne Achsen). Sie münden in ein Teilstück des parallel zum Ufer geführten Wegenetzes.

Eine zusätzliche durchgehende Fußwegeverbindung wird von der Enneper Straße bis zur Ennepe im Bereich des geplanten Gesundheitszentrums angestrebt. Durch den begehbar Innenhof hindurch wird weiter in nördlicher Richtung ein begrünter Fußweg geplant. Innerhalb des Blockes sind vielfältige Fußwegeverbindungen auch zwischen den beschriebenen Achsen möglich.

(siehe Anlagen 4 und 5 schwarz/weiß, in der Tischvorlage farbig)

Nutzungskonzept: Die verkehrsgünstige Lage an der B7 eignet sich gut für die Entwicklung eines höherwertigen Gewerbe- und Dienstleistungsquartiers mit entsprechend hohen Nutzungs- und Gestaltungsansprüchen, als auch für die Grundversorgung Westerbauers ergänzenden Einzelhandel (Drogeriemarkt). Eine Wohnbebauung entlang der B7 ist auf Grund der Verkehrslärmbelastung und dem damit verbundenen Schadstoffbelastungsschwerpunkt nicht sinnvoll. Zur Stärkung und zum Schutz des vorhandenen Wohngebiets im Bereich der Nordstraße/Westerbauer Straße wird im nördlichen Teil des Plangebietes ein kleinerer Dienstleistungs- bzw. Wohnriegel eingefügt, der mehrere Funktionen erfüllen soll. Neben der zu erwartenden Neuschaffung einer hohen Wohnqualität an dieser Stelle wird gleichzeitig das bisher offene, den Lärmeinflüssen ungeschützt ausgesetzte, vorhandene Wohngebiet abgepuffert.

Für das ebenerdige, zentrennahe, gut erschlossene Grundstück mit Lage am Fluss und guter Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr ist eine Mischnutzung aus nichtstörendem Gewerbe, Gastronomie, Dienstleistung, Einzelhandel und ergänzendem Wohnen die städtebaulich sinnvollste Lösung. Bei der Planung von zusätzlichen Einzelhandelsansiedlungen auf dem Brandt-Gelände ist vor allem auch die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Die demographische Entwicklung von 2006 bis zum Prognosezeitraum 2025 ergibt einen Bevölkerungsrückgang in Haspe West von ca. 12 %. Seit der Bestandsanalyse zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2006 hat sich in Westerbauer die Verkaufsfläche bis heute bereits schon verdoppelt. Dies macht deutlich: es gibt keinen Bedarf im Hinblick auf eine quantitative Aufstockung des Einzelhandels in Westerbauer.

Die Grundzüge der Planung finden sich in beiden Nutzungsvarianten wieder. Die Unterschiede der Planvarianten sind eher als marginal zu bewerten. Städtebaulich sind beide Nutzungsvarianten sinnvoll und realisierbar. Bei der Konkretisierung der Planung muss überlegt werden, ob aus unterschiedlichen Gründen im Einmündungsbereich der Krefelder Straße zur Enneper Straße die bestehenden Gebäude erhalten bleiben oder dieser Bereich komplett neu gestaltet wird mit einem großzügig angelegten Platzbereich als Entree zum neuen Brandt-Areal.

Vor diesem Hintergrund und mit dem Blick auf die Einzelhandelsentwicklung sind folgende Varianten für die künftige Nutzung verschiedener Schlüsselgrundstücke in Westerbauer zu diskutieren:

Variante 1: Mischnutzung (nichtstörendes Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen und Dienstleistung)

Angesichts einer Einzelhandelskennziffer von 76 und dem Ziel, in der Hasper City weitere Kaufkraftpotentiale für die Attraktivitätssteigerung zu erschließen, verzichtet man auf weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen im Bereich Westerbauer. Einzige Ausnahme bildet das Sortiment „Drogerieartikel“, bei dem ein geringfügiges Defizit analysiert wurde. Der zentrale Versorgungsbereich verbleibt in seiner alten Abgrenzung. Qualitätsverbesserungen in der Bausubstanz sollten vorgenommen werden und wären beim Kaufpark wünschenswert.

Negative Auswirkungen auf die Hasper City und zentrale Versorgungsbereiche in Gevelsberg sind nicht zu erwarten. Für die Flächenpotentiale in der Umgebung (Zwiebackwerk, Spedition Schmitz) entsteht keine einzelhandelsrelevante Vorprägung. Neben einem Drogeriemarkt besteht die Möglichkeit der Ansiedlung von kleinteilig nichtstörenden Gewerbe, Gastronomie und Dienstleistern.

Zur Stärkung und zum Schutz des vorhandenen Wohngebiets im Bereich der Nordstraße/Westerbauer Straße wird im nördlichen Teil des Plangebietes ein kleinerer Dienstleistungs- bzw. Wohnriegel eingefügt, der mehrere Funktionen erfüllen soll. Neben der zu erwartenden Neuschaffung einer hohen Wohnqualität an dieser Stelle wird gleichzeitig das bisher offene, den Lärmeinflüssen ungeschützt ausgesetzte vorhandene Wohngebiet abgepuffert. Damit dieses auch bei Entwicklung der Brandt-Brache so bleibt, wird der neue Dienstleistungs- bzw. Wohnriegel über die Westerbauer Straße erschlossen, die in einem Wendehammer endet.

Aufgrund der in Hagen fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe im Freiraum stellen die Gewerbevlächen entlang der B7 und der Ennepe ein wichtiges Flächenpotential für die künftige gewerbliche Entwicklung in der Stadt Hagen dar und sollen mit hoher Priorität wieder aktiviert werden. Zudem werden neue Flächenpotentiale für Gewerbe wie das Böhfeld zunehmend infrage gestellt.

Die Stadt Hagen hat daher bereits seit längerer Zeit diese Flächen in das Konzept Ruhr eingebracht, mit dem die Städte und Kreise des Ruhrgebietes ein abgestimmtes Konzept für die Förderung mit EU-Mitteln an die Landesregierung abgegeben haben. Darüber hinaus wurde eine Kooperation mit den benachbarten Städten Gevelsberg, Ennepetal und Schwelm sowie dem Ennepe-Ruhr-Kreis ins Leben gerufen, mit dem Ziel, den stadtübergreifenden Raum entlang der B7 wieder attraktiver zu machen und dafür auch Fördermittel einzuwerben. In diese Strategie würde eine großflächige Einzelhandelsentwicklung nicht passen, da sie eine regionale Auseinandersetzung hervorrufen würde und die Unterstützung durch Städtebauförderung erschweren würde.

Nach Aussagen sowohl der HAGENagentur als auch der SIHK besteht in Hagen und auch in dem Bereich Haspe-Westerbauer Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen. Die ebene, gut erschlossene Fläche mit guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz bietet gute Voraussetzungen für nicht störende Gewerbebetriebe und Dienstleister.

Die Gebäude könnten so angeordnet werden, dass eine attraktive Zuwegung zum Fluss und dem an ihm entlang führenden Fuß- und Radweg möglich ist. Das Baurecht könnte durch einen Bebauungsplan oder einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

(siehe Anlage 6 schwarz/weiß, in der Tischvorlage farbig)

Verfahrensschritte zur Schaffung von Planungsrecht für eine Mischnutzung

- Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt diesen Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes in Gemischte Baufläche ist notwendig.
- Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Mischnutzung ist erforderlich, um die Fläche zu strukturieren und unerwünschte Nutzungen auszuschließen.
- Im Regionalplan liegt das Brandt-Gelände innerhalb eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB), deshalb ist hier keine Änderung notwendig für eine Mischnutzung mit einem hohen Anteil an gewerblichen Nutzungen.

Variante 2: Schwerpunkt großflächiger Einzelhandel (mit ergänzenden Nutzungen) innerhalb der vom Gutachter aufgezeigten Grenzen

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen wurde die Sicherung und Stärkung einer funktional gegliederten Versorgungsstruktur als wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur definiert. Die einzelnen Zentren der Stadt Hagen sind dabei in eine hierarchische Ordnung gemäß ihrer Versorgungsaufgabe einzuordnen. Eine Öffnung neuer - oder eine unmaßstäbliche Erweiterung vorhandener Einzelhandelsstandorte, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, führt in der Regel zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur und hat einen ruinösen Wettbewerb zur Folge.

Unter Berücksichtigung der beschlossenen Zielsetzungen für eine verträgliche Entwicklung des Einzelhandels liegt der Schwerpunkt in Westerbauer eindeutig auf der Nahversorgung. Dieses Nahversorgungszentrum soll der wohnortnahen Versorgung des täglichen Bedarfs dienen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes von 2009 wurde der angrenzende Bereich des Brandt-Geländes als potenzieller Standort für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment vorgesehen. Die unmittelbare räumliche Nähe dieser beiden Funktionen führt zu der aktuellen Planung einer verschmelzenden Ansiedlung von vertretbaren Nahversorgungsergänzungen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und einer Ergänzung durch Fachmärkte. Diese

Agglomeration gefährdet jedoch nicht unerheblich die Gestaltungs- und Entwicklungspotenziale des Bezirkszentrums Haspe. Darüber hinaus hat die Analyse der Fortschreibung des Konzeptes ergeben, dass grundsätzlich keine Verkaufsflächenpotenziale mehr bestehen.

Bezüglich der aktuell vorliegenden Planungsvorhaben wurde das Gelände im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vorrangig vom Gutachter der CIMA untersucht und bewertet. Dabei wurden die Rahmenbedingungen einer sinkenden Bevölkerungszahl und der abnehmenden Kaufkraft berücksichtigt. Auch der Gutachter bestätigte, dass der Schwerpunkt eindeutig auf der Nahversorgung liegen muss mit einer angemessenen Verbesserung des defizitären Angebotes (Drogeriemarkt).

Vor dem Hintergrund der alles in allem bereits gut ausgebauten Nahversorgung im Stadtbezirk Haspe sieht die Variante 2 ebenfalls ein gemischtes Nutzungskonzept vor, in dem jedoch an die Stelle des nicht störenden Gewerbes die Funktion großflächiger Einzelhandel tritt.

Neben dem bereits in Variante 1 berücksichtigten Drogeriemarkt ist hier auch die Verlagerung des Vollsortimenters (ehemals VB 7) auf das Brandt-Gelände vorgesehen. Insgesamt ergeben sich daraus Verkaufsflächen von 2.600 qm (Vollsortimenter: 2.000 qm und Drogeriemarkt 600 qm), möglicherweise ergänzt durch kleinteilige Ladenlokale im Erdgeschoss des geplanten Neubaus an der Westerbauer Straße.

Die Variante 2 unterscheidet sich ferner dadurch, dass durch Rückbau von Gebäuden an der Ennepetraße ein großzügiger, platzartiger Eingangsbereich geschaffen wird mit einem neuen repräsentativen Gebäuderiegel für Drogeriemarkt und Verwaltung in Anlehnung an das geplante Gesundheitszentrum.

Bei dieser Variante ergibt sich ein Regelungsbedarf für den Altstandort VB 7. Hier muss vorgesorgt werden, dass kein nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel nachrückt. Das kann nur umgesetzt werden, wenn die bestandskräftige Nutzung aufgegeben wird und durch einen Bebauungsplan, die Wiederaufnahme der ursprünglichen Nutzung untersagt wird. Schwierig ist es, ein solches Vorgehen mit städtebaulichen Argumenten zu begründen. Unwahrscheinlich ist es, dies gegen den Willen des jetzigen Grundstückseigentümers durchsetzen zu können.

Die Auswirkungen auf die Hasper City sind abhängig davon, ob es tatsächlich gelingt, durch planungsrechtliche Instrumente, zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel an den Verlagerungsstandorten zu verhindern.

Darüber hinaus muss man betrachten, welche Einzelhandelshandelsaktivitäten auf den übrigen Flächenpotentialen (Zwiebackwerk, Spedition Schmitz) entstehen können, und ob letztlich alle Effekte zusammen betrachtet, die Attraktivität dieses Standortes so erhöhen, dass der Hasper City diejenigen Kaufkraftpotenziale verloren gehen, die für eine nachhaltige Stützung der Umgestaltungspläne dringend notwendig sind.

(siehe Anlage 7 schwarz/weiß, in der Tischvorlage farbig)

Verfahrensschritte zur Schaffung von Planungsrecht für eine Schwerpunkt Nutzung großflächiger Einzelhandel

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 Brandt-Gelände 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 des 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. Eine eventuelle 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 beteiligten Behörden und Träger Öffentlicher Belange.

Fazit

- Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und einer notwendigen Aufwertung der Freiflächen ist die Ergänzung des vorhandenen Einzelhandels durch einen Drogeriemarkt und die mögliche Ansiedlung von Dienstleistern und kleinteiligem Gewerbe, sowie Wohnen (Mischnutzung entsprechend Variante 1) die städtebaulich sinnvollste und daher favorisierte Lösung, bei der am ehesten mit einer Akzeptanz und Unterstützung aller Beteiligten (insbesondere Ministerium, Bezirksregierung Arnsberg und RVR) zu rechnen ist und damit eine zügigere planungsrechtliche Umsetzung erreicht werden kann.
- Ob es gelingt, die vorgeschlagenen alternativen Nutzungen für das Brandt-Gelände zu realisieren, ist entscheidend davon abhängig, inwieweit der Eigentümer bereit ist, das Grundstück zu einem realistischen Verkehrswert zur Verfügung zu stellen und andererseits ob es gelingt, Fördermittel für die besonderen Aufwendungen an diesem Standort zu bekommen (siehe Anlage, Schreiben OB an Bauminister Groschek und Wirtschaftsminister Duin vom 29.05.2013).
- Die Variante 2 mit dem Schwerpunkt großflächiger Einzelhandel hält die vom Gutachter genannten Grenzwerte ein. Sie ist aber nur verträglich unter der Voraussetzung, dass es tatsächlich gelingt, den Verlagerungsstandort rechtssicher zu überplanen. Dies setzt einerseits zwingend die

Mitwirkungsbereitschaft des dortigen Grundstückseigentümers voraus und zweitens, dass die städtebauliche Begründung für die Veränderung des zentralen Versorgungsbereiches und die notwendigen Bebauungspläne von den zu beteiligenden Behörden (insbesondere Bezirksregierung Arnsberg und RVR) so mitgetragen wird. Die Agglomerationseffekte durch Umwandlung weiterer Flächenpotentiale im Umfeld in nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (Nachnutzung VB 7, Zwiebackwerk, Spedition Schmitz) in Zusammenhang mit dem neuen Nahversorgungszentrum sind nur schwer zu beziffern.

- Eine parallel erörterte 3. Variante der Investoren, wie sie in der Vorlage Nr. 0611/2013 beschrieben und bewertet wird, wäre nur dann als verträglich einzustufen, wenn verbindlich sichergestellt werden kann, dass auf den Altstandorten keine zentrenschädlichen Nachnutzungen entstehen können.

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

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Die Betriebsleitung

Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

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