



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Bebauungsplan Hohenlimburg Nr. 1 "Auf dem Somborn" - 3. Änderung und
Bebauungsplan Nr. 1b - 1. Änderung

hier:

Einleitung des 3. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Hohenlimburg Nr. 1 -
gemäß § 13 BauGB sowie Einleitung des 1. Änderungsverfahrens zum
Bebauungsplan Nr. 1b gemäß § 13 BauGB.

Beratungsfolge:

16.01.2013 Bezirksvertretung Hohenlimburg

19.02.2013 Stadtentwicklungsausschuss

21.02.2013 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung
des Bebauungsplanes Hohenlimburg Nr. 1 „Auf dem Somborn“ gemäß § 13 BauGB
sowie zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1b gem. § 13 BauGB in der zuletzt
gültigen Fassung

Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- die Lenne im Westen, bzw. im Süden.
- die Henkhauser Straße bzw. Im Niederfeld im Osten, ausgenommen der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31
- und durch eine gedachte Verbindungslinie zwischen dem Friedhof und der Elseyer Straße im Norden.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist der Geltungsbereich eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil des Beschlusses.



Nächster Verfahrensschritt:

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung soll im 1. Halbjahr des Jahres 2013 eingeholt werden.



Kurzfassung

Um die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steuern zu können, besteht der Bedarf zur Änderung der Bebauungspläne im Bezug auf die anzuwendende Baunutzungsverordnung (BauNVO). Darüber hinaus sollen Regelungen getroffen werden, die der Umsetzung des Vergnügungstättenkonzeptes dienen.

Begründung

Neben dem Stadtbezirkszentrum Hohenlimburg bildet der Bereich um die Möllerstraße in Elsey als Stadtteilzentrum den historisch gewachsenen Nahversorgungsschwerpunkt für die angrenzenden Wohnquartiere. Diese Schwerpunkte gilt es weiterhin zu stärken. Das bedeutet, dass für die weitere Entwicklung von Hohenlimburg Vorkehrungen getroffen werden müssen, die eine Einschränkung der bislang schwerlich zu verhindernden Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften auf gewerblichen Flächen zum Ziel haben. Damit soll eine Sicherung der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in Nahversorgungsschwerpunkten erreicht werden.

Ermöglicht wurde und wird diese vorgenannte Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen bislang durch das hier bestehende und weiterhin geltende Planungsrecht. Im rechtskräftigen Bebauungsplan – Hohenlimburg Nr. 1 „Auf dem Somborn“ (Rechtskraft: 19.12.1964) sind die Baugebiete beidseitig der Elseyer Str. überwiegend als Flächen für Industrie (GI), Gewerbe (GE) und Mischgebiete (MI) festgesetzt.

Da eine Änderung des Bebauungsplanes bisher nicht durchgeführt werden konnte, liegt dem rechtskräftigen Bebauungsplan immer noch die BauNVO von 1962 zugrunde. Die Situation stellt sich heute so dar, dass bereits große Teile dieser Flächen mit Einzelhandelsnutzungen belegt sind. Dieses resultiert aus der Tatsache, dass der Bebauungsplan auf der BauNVO von 1962 basiert, nach der sogar großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind. Dadurch waren und sind die Ansiedlungsbegehren von Einzelhandelsunternehmen nicht zu verhindern.

Dieses entspricht nicht den Zielen der Stadt Hagen zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet, so dass für die Regulierung und Steuerung der weiteren Entwicklung im Stadtbezirk ein hoher Handlungsbedarf besteht.

Die dynamische Entwicklung im Einzelhandel führt zu teilweise nicht unerheblichen Konfliktpotentialen in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Ausgewogene Versorgungsstrukturen bedürfen einer planerischen Steuerung.

Entsprechend hat der Gesetzgeber die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels mehrfach modifiziert.



Der Rat der Stadt Hagen hat im Jahr 2009 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Dieses definiert die Leitvorstellungen zur Entwicklung des Einzelhandels im Hagener Stadtgebiet. Ziel des Konzeptes ist die Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Standorten.

Sowohl die Novellierung des BauGB als auch des Landesentwicklungsprogramms sieht vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Versorgungsbereichen bzw. in den dafür vorgesehenen Sondergebieten zulässig sind, sofern sie hauptsächlich zentrenrelevante Waren anbieten.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird empfohlen, eine Überprüfung der Bebauungspläne im gesamten Bereich der Elseyer Straße im Sinne der Grundsätze und Ziele dieses Konzeptes durchzuführen. Dabei sollte geprüft werden inwiefern ein Ausschluss des Einzelhandels zum Schutz vor allem zentraler Versorgungsbereiche in Hohenlimburg erforderlich ist.

Es soll keine weitere Ausdehnung der Einzelhandelsnutzungen, insbesondere nicht mit nahversorgungsrelevanten und zentrenschädlichen Sortimenten ermöglicht werden.

Mit der Änderung/Anpassung dieser Bebauungspläne auf die aktuelle BauNVO aus dem Jahr 1990, d.h., mit dem Ausschluss bzw. der Einschränkung von zentrenschädlichen Einzelhandelsnutzungen, sollen die Versorgungsbereiche Stadtbezirkszentrum Hohenlimburg und das Stadtteilzentrum Elsey gestärkt werden. Die wenigen vorhandenen Gewerbeflächen sollen für originär gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden.

Zur Stärkung der zwei o.g. Zentren ist auch eine vergleichbare Regelung zum Umgang mit den Einzelhandelsflächen in Mischgebieten erforderlich.

Darüber hinaus werden in diesem Verfahren Regelungen zum Umgang mit Vergnügungsstätten getroffen. Der Rat der Stadt Hagen hat am 28.06.2012 das Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Dieses soll als übergeordnetes städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6, Nr.11 BauGB als Grundlage zur zukünftigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten dienen. Dieses Konzept soll einen Beitrag dazu leisten, sowohl geeignete Standorte für Vergnügungsstätten zu identifizieren, als auch städtebaulich sensible Gebiete vor einer Ansiedlung solcher Einrichtungen zu schützen.

Die bereits bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich der Bebauungspläne genießen weiterhin Bestandsschutz und werden in den Änderungsverfahren berücksichtigt. Unter anderem besteht die Absicht, zu einem späteren Zeitpunkt den Bereich des Elektrofachmarktes und umliegender großflächiger Einzelhandelseinrichtungen als Sondergebiet festzusetzen, was auch der Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entspricht.



Finanzielle Auswirkungen

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

☒

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Jörg Dehm
Oberbürgermeister

gez.

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:



STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister

Seite 7

Drucksachennummer:
1157/2012

Datum:
07.01.2013