



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet südlich der Enneper Straße von der Stadtgrenze bis zum Haus Enneper Straße Nr. 79  
hier: Einleitung des Verfahrens nach § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

**Beratungsfolge:**

19.09.2013 Bezirksvertretung Haspe  
24.09.2013 Stadtentwicklungsausschuss  
26.09.2013 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hagen beschließt, die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet südlich der Enneper Straße von der Stadtgrenze bis Haus Nr. 79 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung.

**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hagen-Haspe, in der Gemarkung Westerbauer. Die südliche Grenze des Plangebietes bildet die Talbahntrasse der Deutschen Bahn AG einschl. des Hauses Enneper Straße 79. Von dort in nördlicher Richtung bis zur Enneper Straße und dieser in westlicher Richtung folgend bis zur Stadtgrenze. Die westliche Begrenzung bildet die Stadtgrenze.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt.

Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Auf Grundlage des Rahmenplans wird die Beteiligung der Öffentlichkeit im 4. Quartal 2013 durchgeführt.



## Kurzfassung

Durch diesen Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung südlich der Enneper Straße östlich der Stadtgrenze begleitet und gesteuert werden.

## Begründung:

### Planungsrechtliche Situation / Vorlauf

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich zum einen gewerbliche Baufläche dar. Zum anderen ist ein kleiner Bereich an der Stadtgrenze zu Gevelsberg und östlich der Südstraße als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### Bebauungspläne

Um die städtebauliche Entwicklung zu begleiten wurde bereits in 1992 das Bebauungsplanverfahren Nr. 2/92 (462) Bereich beiderseits der Enneper Straße zwischen Nordstraße und der Straße „An der Wacht“ eingeleitet. Dieses Verfahren wird eingestellt, weil in Teilbereichen die seinerzeit formulierten Ziele umgesetzt wurden bzw. die Ziele sich geändert haben (siehe Vorlagen Drs.-Nr. 0934/2012 und 0611/2013). Auf dem Betriebsgelände Enneper Straße 131 sollte ein Gartencenter entstehen, dieses Projekt wurde aber nicht weiter verfolgt; der eingeleitete Bebauungsplan wurde inzwischen wieder eingestellt. Das Areal beherbergt weiterhin eine Spedition.

## Rahmenbedingungen (gesamtstädtisch) und Planungsziele für das Plangebiet

### Grundsatzthema: Vorrang für das Gewerbe in den gewerblichen Bauflächen der Stadt Hagen (1)

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen wurde von der Bezirksregierung in Arnsberg ein Defizit von ca. 38 ha an gewerblichen Bauflächen anerkannt. Aufgrund einer Überprüfung der gewerblichen Flächenpotentiale hinsichtlich ihrer tatsächlichen Verfügbarkeit geht die Stadt Hagen von einem Flächendefizit von ca. 58 ha aus. Auch die Studie "Wirtschaftsflächen Ruhr 2009" der wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass die verfügbaren gewerblichen Flächen „für eine Stadt von der Größenordnung und der wirtschaftlichen Bedeutung wie Hagen“ in der Menge als auch in der Qualität für die weitere Entwicklung nicht ausreichend sind.

Aufgrund der bewegten Topografie und anderer Restriktionen (so gut wie der gesamte Außenbereich ist durch den Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt) gibt es kaum noch Möglichkeiten, zusätzliche Flächen für Gewerbe im Freiraum auszuweisen. Als Konsequenz daraus müssen die bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen und für Gewerbe vorgesehenen Flächen vorrangig für produzierende Gewerbebetriebe vorgehalten werden. Entsprechend dieser Zielsetzung



wird ein Ausschluss von Einzelhandel in allen Gewerbegebieten der Stadt Hagen angestrebt und entsprechend den Möglichkeiten und aktuellen Erfordernissen schrittweise umgesetzt.

#### Grundsatzthema: Entwicklung Einzelhandel (2)

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 gehört auch die räumliche Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf dafür festgesetzten Sonderstandorten und die Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen Hauptzentrum (Innenstadt), Stadtbezirkszentren und Nahversorgungszentren.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Notwendigkeit zur städtebaulichen Aufwertung des Hasper Zentrums sind überdimensionierte Ansiedlungen in untergeordneten Versorgungsbereichen im Stadtgebiet von Haspe kritisch zu bewerten.

Mit Datum vom 14.05.2009 wurde vom Rat der Stadt Hagen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen, welches für das Stadtbezirkszentrum Haspe als Entwicklungsziel und Handlungsempfehlung den konsequenten Ausschluss auch kleinteiliger zentrenrelevanter/nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsansiedlungen vorschlägt.

#### Grundsatzthema: Entwicklung Vergnügungsstätten (3)

Das am 28.06.2012 beschlossene Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Hagen sagt aus, dass die für das Stadtteilzentrum Westerbauer im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgeschlagenen, flankierenden städtebaulichen Maßnahmen im privaten und öffentlichen Raum zur Erreichung einer notwendigen Modernisierung der Versorgungsstrukturen, durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten besser zu realisieren sind.

#### Ausschlussgründe:

- Schutz, Sicherung und Vorrang als Zentraler Versorgungsbereich
- Schutz der vorhandenen Wohnfunktion
- Schutz vor Trading-down Effekten
- Schutz der wertvollen Bausubstanz sowie der Aufenthaltsqualität
- Schutz von wichtigen (öffentlichen) Einrichtungen (Kirche, Kindergarten)
- Schutz von wichtigen Wegeverbindungen

Die zunehmende Bestrebung zur Einrichtung von Spielhallen, Wettbüros mit Spielhallencharakter und Wettannahmestellen wird als eine für den Städtebau relevante negative Entwicklung angesehen. Mit dieser Tendenz gehen negative Begleiter



scheinungen des „Trading-down Effektes“ einher und es folgt letztlich sogar die Verdrängung von Gewerbebetrieben und Einzelhandel.

#### Ziele für den aufzustellenden Bebauungsplan

Der Ortskern Westerbauers befindet sich im Umbruch und ist teilweise durch Leerstände und Betriebsverlagerungen gekennzeichnet.

Das städtebauliche Ziel für diesen Bereich definiert sich u.a. aus den o.g. Konzepten (1-3) als Erhalt der Misch- und Gewerbeflächen durch Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten.

Eine überdimensionierte Agglomeration von Einzelhandel würde dem Versorgungszentrum in der Hasper Innenstadt den Rang ablaufen. Um ein Abfließen der Kaufkraft vorzubeugen, ist die Entwicklung von zukunftsfähigen Strukturen für den Einzelhandel an den geeigneten Standorten und mit den entsprechenden Verkaufsflächenengrößen erforderlich.

In der Modifikation des Einzelhandelskonzeptes, die sich gerade in der Beratung befindet, bedeutet dies: die Schaffung eines Stadtteilzentrums Westerbauer zur Stärkung und Sicherung der Grundversorgung für die Einwohner von Westerbauer nördlich der Enneper Straße.

Die im Einzelhandelskonzept beschlossene Zentrenhierarchie mit ihrer gestaffelten Versorgungsfunktion soll weiterhin Priorität besitzen (wenn auch leicht modifiziert), auch um Planungssicherheit am richtigen Standort zu gewährleisten.

Östlich der Südstraße befindet sich der Kaufpark mit dem dazugehörigen Parkplatz. Dieser Bereich genießt im Moment Bestandsschutz für Einzelhandelsnutzungen. Nach dem Investorenkonzept für das Brandtgelände sollen auch hier Veränderungen stattfinden z. B. könnte der Kaufpark auf das ehemalige Betriebsgelände der Fa: Brandt verlagert werden. Dies ist vor der Entwicklung des Bereiches Brandt entsprechend festzulegen und abzusichern. Hierzu sind , zusätzlich zum Planungsrecht, entsprechende privatrechtliche Absicherungen erforderlich (siehe Beschluss des Rates vom 11.07.2013 zu den Vorlagen Drs.-Nr. 0934/2012 und 0611/2013).

#### Ausschluss von Vergnügungsstätten

Das Vergnügungsstättenkonzept bildet eine Grundlage für die Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Es ist vorgesehen, betroffene Bebauungspläne durch Änderung der Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes anzupassen bzw. unbeplante Innenbereiche (§ 34 BauGB) durch die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen nach § 30 Abs. 3 BauGB oder § 9 Abs. 2 a (BauGB) zu steuern.

Bei dem Geltungsbereich südlich der Enneper Straße handelt es sich größtenteils um einen unbeplanten Innenbereich. Der FNP stellt die betreffenden Bereiche als gemischte und gewerbliche Bauflächen dar. Das Gebiet ist nach § 34 als Misch- bzw. Gewerbegebiet zu beurteilen; d.h. die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wäre zum



jetzigen Zeitpunkt möglich. Um die vorhandenen Gewerbeflächen zu sichern und den Betrieben eine Sicherheit zur weiteren Entwicklung zu bieten, soll durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Um die Entwicklung des Bereiches südlich der Enneper Straße in Westerbauer planungsrechtlich zu begleiten, ist es aus den o.g. Gründen erforderlich, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

#### Verfahrensablauf

Es ist noch zu prüfen, ob der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden kann. Die Fläche liegt im Innenbereich und ist als Maßnahme zur Innenentwicklung von Flächen einzustufen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 42.000 qm. Weil die Größe der zulässigen Grundfläche über den Schwellenwert von 20.000 qm liegen wird, ist überschlägig zu prüfen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls). Wenn die Untersuchung zu diesem Ergebnis kommt, ist eine Weiterführung der Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren beabsichtigt. Hierzu wird dann ein weiterer Ratsbeschluss erforderlich.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

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

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Jörg Dehm  
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Huyeng  
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:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

