

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiltigt:**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/14 (657) - Misch- und Sondergebiet nördlich der Enneper Straße- Zwieback Brandt -

Hier:

Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gem. § 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB (Baugesetzbuch)

Beratungsfolge:

20.03.2014 Bezirksvertretung Haspe

20.03.2014 Umweltausschuss

25.03.2014 Stadtentwicklungsausschuss

27.03.2014 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers vom 17.02.2014 auf Einleitung eines Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/14 (657) – Misch- und Sondergebiet nördlich der Enneper Straße – Zwieback Brandt - gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu und beschließt die Einleitung des Verfahrens nach § 2 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt nördlich der Enneper Straße und erstreckt sich in einer Fläche von ca. 31.500 qm bis zum Ufer der Ennepe. Es beinhaltet die Flurstücke Gemarkung Westerbauer, Flur 4, Flurstücke 282, 836, 280, 288, 837, 269, 270, 271, 272, 274, 275, 276, 277 und 278. In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Arbeitsschritt wird im 3. Quartal 2014 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Kurzfassung

Die Verwaltung hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhalten. Der Investor möchte einen Lebensmittelmarkt (Verlagerung von der gegenüberliegenden Straßenseite), einen Discounter (Verlagerung von der Ennepetraße), einen Drogeriemarkt und einen Fachmarkt für Tiernahrung auf der Gewerbebrache der Firma Brandt errichten. Des weiteren sind ein Gesundheitszentrum, ein Büro- und Verwaltungsgebäude und Gastronomie nutzungen auf dem Grundstück vorgesehen. Hierfür ist die zu beschließende Bebauungsplanaufstellung erforderlich.

Begründung

Vorlauf

Die Investorenvariante mit geplanten Einzelhandelsflächen und insgesamt 4550 qm Verkaufsfläche wurde vom Rat der Stadt Hagen in der Sitzung am 11.07.2013 beschlossen (Drucksachennummer 0611/2013). Die Verwaltung wurde beauftragt, auf Grundlage dieser Variante unter der Voraussetzung, dass vom Investor sichergestellt wird, dass trotz Bestandsschutz kein Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment in die Altstandorte von Kaufpark und Aldi erfolgt, Planungsrecht zu schaffen. Zwischenzeitlich liegt eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Hagen und dem Investor vor. Aufgrund dessen sieht die Stadt Hagen jetzt die Voraussetzung als gegeben an, die notwendige Bauleitplanung zur Realisierung des Neubauprojektes einzuleiten.

Verfahrensschritte zur Schaffung von Planungsrecht

Änderung des Regionalplanes

Im Regionalplan liegt das Brandt-Gelände innerhalb eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB). Großflächige Einzelhandelsansiedlungen sind nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig. Die Stadt Hagen hat mit Schreiben vom 10.8.2012 die Wiederaufnahme des Änderungsverfahrens des Regionalplanes im Bereich Hagen Westerbauer von GIB in ASB beantragt. Die neue Planung ist gemäß des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW und des beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen auf ihre Verträglichkeit zu prüfen, bevor dieses Verfahren weiter geführt werden kann.

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das vorgesehene Plangebiet als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt, soll aber im Rahmen einer FNP-Teiländerung als Sonderbau- und Gemischte Baufläche dargestellt werden. 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 der AK Regionales Einzelhandelskonzept und die betroffenen Nachbarkommunen zu beteiligen.

Änderung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen

Die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche wurden vom Rat der Stadt Hagen beschlossen und mit der Bezirksregierung abgestimmt. Eine Änderung erfordert die Änderung des Einzelhandelskonzeptes und eine erneute Genehmigung durch die Bezirksregierung. Der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes hat die Beschlusslage bezüglich der Planungen auf dem Brandt-Gelände berücksichtigt und eine Anpassung des Zentralen Versorgungsbereiches vorgeschlagen. Der Gutachter verweist ausdrücklich auf die Voraussetzung, dass nur Standortverlagerungen mit gleicher Verkaufsfläche realisiert werden sollten, da ansonsten Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich der Hasper City und der Stadt Gevelsberg zu erwarten sind. Neben der Verlagerung von Standorten beabsichtigt die Planung eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 2000m². Es ist dabei grundsätzlich auch mit einem erheblichen Abstimmungsbedarf mit den TÖBs zu rechnen. Sowohl die Verträglichkeit mit Zentralen Versorgungsbereichen im benachbarten Gevelsberg, als auch die Feststellung des „Regionalen Konsens“ im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet ist nur auf der Basis der Verlagerung und Überplanung der Altstandorte (VB 7 und Aldi) zu erreichen.

Im Rahmen des Planverfahrens ist die Erstellung von erforderlichen Gutachten notwendig:

- > Umweltgutachten (Artenschutz, Eingriffsbilanzierung sowie der Umweltbericht)
- > Diverse Fachgutachten (evt. Verkehr, Lärm, Altlasten, Störfallbetrieb, Luftbelastung, Einzelhandelsverträglichkeit etc.)
- > Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Bereitschaft des Vorhabenträgers zur Übernahme der Gutachten und Bereitstellung der für das Verfahren erforderlich Planungsunterlagen wird vorausgesetzt. Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des Bebauungsplans wird hierdurch jedoch nicht begründet (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die flächenmäßige Entwicklung des Vorhabens ist in dem als Anlage beigefügten Projektplan zeichnerisch dargestellt.

Bestandteile der Vorlage

- Antrag vom 17.02.2014 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich eines Gestaltungsplanes
- Übersichtsplan zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Projektbeschreibung des Investors
- Nachweis der Verfügungsberechtigung über die betroffenen Grundstücke (werden nachgereicht)

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:** _____
