

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

69 Umweltamt

Betreff:

Teiländerung Nr. 98 - Brandt Nord - zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen
hier: Einleitung gemäß § 1 Abs. 8 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 beschließt, für den im Lageplan aufgezeigten räumlichen Geltungsbereich die Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord – zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der zuletzt gültigen Fassung einzuleiten.

Der Lageplan mit dem aufgezeigten räumlichen Geltungsbereich liegt dem Rat vor.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk-Haspe in der Ortslage Westerbauer. Es wird begrenzt durch die Enneper Straße im Süden und die Ennepe im Norden. Die westliche Grenze des Plangebiets verläuft in Höhe des Hauses Enneper Straße 154, die östliche Grenze in Höhe des Hauses Enneper Straße 122 in nördlicher Richtung bis zur Ennepe.

Nächster Verfahrensschritt:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit soll im dritten Quartal 2014 erfolgen.

Kurzfassung

Für die Gewerbebrache der Firma Brandt in Westerbauer liegt aktuell der Konzeptentwurf eines Investors vor, der neben Büronutzungen und einem Gesundheitszentrum auch umfangreiche Einzelhandelsflächen auf dem Gelände vorsieht. Mit Beschluss dieser Verwaltungsvorlage wird ein Flächennutzungsplan-Teiländerungs-verfahren eingeleitet, das zum Ziel hat, die bisherige gewerbliche Baufläche an die vorliegende Planung anzupassen und als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und „Verwaltung allgemein“ bzw. gemischte Baufläche darzustellen. Des Weiteren ist die Darstellung einer Grünfläche entlang der Ennepe vorgesehen.

Begründung

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 11.07.2013 beschlossen, dem aktuell vom Investor vorgelegten Nutzungskonzept (Verkaufsfläche Einzelhandel 4550 m²) bei öffentlich-rechtlich sicherem Nachweis der Unschädlichkeit zukünftiger Nachnutzungen auf den Altstandorten (VB7, Aldi) zuzustimmen und die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage dieser Variante Planungsrecht zu schaffen.

Einer der Verfahrensschritte, die zur Schaffung von Planungsrecht für das vorliegende Konzept erforderlich sind, ist die Änderung des Regionalplans. Dieser stellt den Bereich in Westerbauer bisher als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dar. Im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben eines Gesundheitszentrums und des Gartencenters Augsburg wurde der Antrag auf Änderung des Regionalplans von GIB in allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) mit Schreiben vom 19.02.2009 bei der seinerzeit noch zuständigen Bezirksregierung Arnsberg gestellt. Das Änderungsverfahren wurde von der Bezirksregierung eingeleitet und nach dem Wechsel der Zuständigkeiten an den RVR übergeben. Seitdem hat dieses Verfahren geruht, da zwischenzeitlich die entsprechenden Regelungen des § 24 a LEPNRW außer Kraft gesetzt waren. Nach den neuen gesetzlichen Regelungen des „Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig. Von daher hat die Stadt Hagen mit Schreiben vom 10.08.2012 die Wiederaufnahme des Änderungsverfahrens beantragt. Der RVR bat um konkretere Informationen bezüglich der nunmehr vorliegenden Planung. Diese wurden dem RVR mit Schreiben vom 19.11.2013 zugesandt und in einem gemeinsamen Termin am 28.11.2013 erörtert. Hierbei wurde festgestellt, dass eine Fortführung des im Jahr 2009 eingeleiteten Änderungsverfahrens zum Regionalplan aufgrund der veränderten Planungsziele nicht möglich sei. Daraufhin wurde am 09.01.2014 erneut der Antrag auf Regionalplanänderung für den Bereich des Brandt-Geländes gestellt. Um den Antrag weiter bearbeiten zu können, ist eine Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich, die in Kürze in Auftrag gegeben wird.

Neben der Änderung des Regionalplans ist auch die Änderung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen erforderlich. Derzeit ist die Fortschreibung

des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen (Vorlage Nr.: 0046/2013) in der politischen Beratung. Danach wurde der Zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Westerbauer um den funktionalen Bereich der Kirchengemeinde im Westen bis zur Nordstraße ergänzt. Eine Erweiterung des ZVB auf das Brandt-Gelände sollte nach Aussage des Gutachters, nur unter der Prämisse zu realisierender Standortverlagerungen mit gleicher Verkaufsfläche angedacht werden. Die Abgrenzung des ZVB in Westerbauer wurde, vor dem Hintergrund einer Nachnutzung des direkt angrenzenden Brandt-Geländes, äußerst kritisch diskutiert und bedarf der Betrachtung der Entwicklung des gesamten Stadtbezirks, unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie und der Bedeutung und aktuellen Entwicklung des Stadtbezirkszentrums von Haspe.

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.

Hinzuweisen ist auf die jenseits der Ennepe angesiedelte Verzinkerei. Nach Angaben der Bezirksregierung handelt es sich um einen Störfallbetrieb, der Abstände zur Bebauung bzw. zu bestimmten Nutzungen auslöst. Wie groß dieser Abstand sein muss, wird im Einzelfall geprüft.

Das Konzept des Investors sieht derzeit eine Nutzungsmischung aus 2/3 Gewerbe (Gesundheitszentrum, Verwaltung Brandt, Gastronomie, sonstige gewerbliche Nutzungen) und 1/3 Einzelhandel vor. Hierbei handelt es sich um einen Rewe (als Ersatz für VB7), einen Aldi (als Ersatz für Aldi an der Kölner Straße), einen Drogeriemarkt und einen Markt für Tiernahrung mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.550 m². Für die Altstandorte liegt bereits eine Vereinbarung mit dem Projektentwickler vor, in welcher er sich verpflichtet, dort zukünftig keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente anzubieten.

Grundlage für die Bauleitplanverfahren und die Änderung des Regionalplanes ist die Erarbeitung einer Verträglichkeitsuntersuchung zur Bewertung der Tragfähigkeit der zusätzlichen Verkaufsfläche. In enger Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange und der Stadt Gevelsberg wurde ein Anforderungsprofil definiert. Ein entsprechendes Gutachten wird in Kürze beauftragt.

Da es sich bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben um großflächigen Einzelhandel handelt, ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplans von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ für diesen Bereich erforderlich. Die Verwaltung der Firma Brandt gliedert sich direkt an einen Einzelhandelsbetrieb an und wird in der geplanten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltung allgemein“ dargestellt werden. Die übrigen für das Plangebiet vorgesehenen Nutzungen erfordern die Darstellung einer gemischten Baufläche. Hier wird die auf den benachbarten Flächen bereits vorhandene gemischte Baufläche weitergeführt. Entlang der Ennepe wird zur Realisierung einer Grünverbindung eine Grünfläche dargestellt.

Neben dem FNP-Teiländerungsverfahren wird zur planungsrechtlichen Absicherung ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Aktuell liegt ein Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor (siehe auch Vorlage: 0159/2014).

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 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
69 Umweltamt

Stadtsyndikus

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: Anzahl:

Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen: