

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Beteiligt:**Betreff:**

Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) Eckesey-Süd

- a) Beschluss über Anregungen zur öffentlichen Auslegung
- b) Beschluss über die Teilung des Plangebietes
- c) Beschluss über die Einstellung des Teilaufhebungsverfahrens für Fluchtlinienpläne
- d) Satzungsbeschluss nach §§ 2 und 10 BauGB

Beratungsfolge:

20.06.2005	Landschaftsbeirat
21.06.2005	Umweltausschuss
21.06.2005	Bezirksvertretung Hagen-Mitte
28.06.2005	Stadtentwicklungsausschuss
30.06.2005	Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und privaten Belange die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 u. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen entsprechend der Stellungnahmen in der Sitzungsvorlage zurück bzw. entspricht ihnen im Sinne der vorgenannten Stellungnahmen.
- b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Teilung des Plangebietes in den verbleibenden Teil 1 und den auszuklammernden Teil 2.
- c) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einstellung des Verfahrens zur teilweisen Aufhebung der Fluchtlinienpläne "Bebauungsplan der Gemeinde Eckesey Blatt 20 (119) (Eckeseyer Straße)" und "Fluchtlinienplan der Eckeseyer Straße (Bebauungsplan I Straße I 12 a und I 12 b)".
- d) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden geänderten Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) Teil 1 Eckesey-Süd nebst der Begründung vom 01.06.2005 nach §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S.2441) i. V. mit § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Z. gültigen Fassung als Satzung.

Die Sitzungsvorlage einschließlich der Begründung vom 01.06.2005 werden Bestandteil des Beschlusses und sind als Anlage Gegenstand der Niederschrift.



Kurzfassung:

Ziel der Planung ist primär die Steuerung des Einzelhandels durch die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und von Gewerbegebieten mit Nutzungsbeschränkungen. Zusätzlich sollen Verkehrsflächen für den Bau von Radwegen planungsrechtlich gesichert werden.

Es ist beabsichtigt, den Teil 1 des Bebauungsplanentwurfes als Satzung zu beschließen.

222	Begründung	Drucksachennummer: 0494/2005
	Teil 2 Seite 2	Datum: 01.06.2005

Verfahrensablauf

30.08.1984	Ratsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungs- planes
29.11.1984	Bürgeranhörung
20.12.1984 – 18.01.1985	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
18.11.1991 – 22.11.1991	Bürgeranhörung
30.01.1992 – 30.02.1992	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
23.09.1993	Ratsbeschluss zur 1. Plangebietserweiterung
25.11.1999	Ratsbeschluss zur 2. Plangebietserweiterung
17. – 21.12.2004	Bürgeranhörung
24. 02.2005	Ratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung
14.03. - 15.04.2005	Öffentliche Auslegung / Beteiligung TÖB

Änderungen im Bebauungsplanentwurf

Nach der öffentlichen Auslegung wurden im Bebauungsplanentwurf Änderungen und Klarstellungen vorgenommen. Weil diese nur geringfügig sind, erübrigt sich eine erneute öffentliche Auslegung. Teilweise wurden die Änderungen auf Anregung der Betroffenen durchgeführt, so dass eine nochmalige Beteiligung der betroffenen Bürger nicht notwendig ist.

- Textliche Festsetzung Nr. 3 zum erweiterten Bestandsschutz
Die aufgeführten Einzelhandelsbezeichnungen Gemüse und Feinkost sowie Wein und Feinkost werden um das Wort "/Lebensmittel" ergänzt. Hiermit wird einer Anregung des Grundstückseigentümers gefolgt.
- Textliche Festsetzung Nr. 4 zum Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe
Es wird präzisiert, dass sich die Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes von 2500 qm Verkaufsfläche auf das gesamte Sondergebiet bezieht.

In Gebäuden der Baumärkte ist jetzt jeweils ein einzelnes Bistro mit einem begrenzten Sortiment für Mitarbeiter und Kunden zulässig. Diese Ergänzung entspricht den heutigen Gegebenheiten und erfolgt aufgrund der Anregungen der Baumarktbetreiber.

- Textliche Festsetzung Nr. 10 zur Behandlung belasteter Böden
In Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist eine Ausnahmeregelung aufgenommen worden, damit bei Versiegelungsmaßnahmen Einzelfallentscheidungen möglich sind.
- Textliche Festsetzung Nr. 11 zur Höhe von Werbeanlagen

322	Begründung	Drucksachennummer: 0494/2005
	Teil 2 Seite 3	Datum: 01.06.2005

Bisher war für Werbeanlagen in Gewerbegebieten eine Maximalhöhe von 15 m vorgesehen. Die textl. Festsetzung sieht jetzt vor, dass Eigenwerbung an bestehenden Gebäuden bis zu einer Höhe von 23 m zulässig ist.

- Die eingezeichnete Ferngasleitung erhält aufgrund der Anregung des Versorgungsträgers die genaue Bezeichnung.

Änderungen in der Begründung

An mehreren Stellen war eine Überarbeitung der Begründung notwendig. Die neue Begründung vom 01.06.2005 ersetzt die bisherige Fassung vom 15.12.2004. Im wesentlichen wurden in folgenden Abschnitten Änderungen vorgenommen:

1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets / Räumlicher Geltungsbereich
4. Städtebau / Sondergebiet / Gewerbegebiete
6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen / Ferngasleitung
11. Gestalterische Festsetzungen
12. Altlasten / 2. Absatz
15. Festsetzungen / letzter Absatz

Zu a)

In der Zeit vom 14.03. - 15.04.2005 fand die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes statt. Von den nachfolgend aufgeführten Trägern öffentlicher Belange und Bürgern wurden Anregungen zur Planung vorgebracht:

- 1.1 DB Services Immobilien GmbH / 17.03.2005
- 1.2 Südwestfälische Industrie- und Handelskammer / 13.04.2005
- 1.3 Mark E / 07.04.2005
- 1.4 PLE DOC für E.ON Ruhrgas AG / 11.04.2005

- 2.1 Rechtsanwälte Breimhorst, Witta, Langenkamp für Frau Ingeborg Erbe / 21.04.2005
- 2.2 Rechtsanwälte Breimhorst, Witta, Langenkamp für Frau Ingeborg Erbe / 22.04.2005
- 2.3 Fa. Hugo Petri / 08.04.2005
- 2.4 Rechtsanwälte Freshfields, Bruckhaus, Deringer für Fa. Max Bahr / 15.04.2005
- 2.5 Fa. Bauhaus / 15.04.2005
- 2.6 Fa. Teppichland Hagen / 14.04.2005

422	Begründung	Drucksachennummer: 0494/2005
	Teil 2 Seite 4	Datum: 01.06.2005

Zu b)

Der Bebauungsplan Nr. 3/84 (412) Eckesey-Süd wird geteilt. Abgeteilt und im nachfolgenden Verfahren als Teil 2 bezeichnet werden die Grundstücke Eckeseyer Str. Nr. 124, 126 und 128 nördlich des Baumarktes Bahr. Zum Erwerb von Flächen für den kombinierten Fuß- und Radweg liegt jedoch ein 1 Meter breiter Grundstücksstreifen entlang der Grenzen zur Eckeseyer Straße hin im Teil 1.

Für Bebauungspläne besteht eine Kennzeichnungspflicht, wenn Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für die Grundstücke im Teil 2 besteht zur Zeit ein Altlastenverdacht, der zur Kennzeichnung jedoch nicht ausreicht. Zur Ausräumung des Verdachts sind deshalb Bodenuntersuchungen notwendig. Weil von den Eigentümern bisher eine Einwilligung fehlt, konnten die Untersuchungen noch nicht durchgeführt werden. Der Bebauungsplanentwurf wird deshalb geteilt. Das Verfahren zu Teil 2 kann erst weitergeführt werden, wenn die Bodenuntersuchungen abgeschlossen sind.

Die Teilung hat keine Rückwirkungen auf die planerischen Festsetzungen des hier als Satzung zu beschließenden Teilplanes. Von einer erneuten Offenlage kann deshalb abgesehen werden.

Zu c)

Der Bebauungsplanentwurf überlagert bestehende Fluchtlinien. Der Rat der Stadt Hagen hatte deshalb am 30.08.1984 zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss des B-Planverfahrens Nr. 3/84 beschlossen, die alten Fluchtlinien in den Fluchtlinienplänen

- "Bebauungsplan der Gemeinde Eckesey Blatt 20 (119) (Eckeseyer Straße)" u.
- "Fluchtlinienplan der Eckeseyer Straße (Bebauungsplan I Straße I 12a und I 12b)"

in einem gesonderten Verfahren aufzuheben. Nach neuester Rechtsauffassung ist dieses Aufhebungsverfahren nicht mehr erforderlich, weil „neues Recht altes Recht ersetzt“. Das Aufhebungsverfahren kann deshalb eingestellt werden.

522	Begründung	Drucksachennummer: 0494/2005
	Teil 2 Seite 5	Datum: 01.06.2005

Zu 1.1

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der DB Services Immobilien GmbH, Deutz-Mülheimer-Straße 22-24, 50679 Köln vom 17.03.2005 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) "Eckesey - Süd"

Zu 1.

Aufgrund der Immissionsbelastungen des Planbereiches durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Eckeseyer Straße einerseits und den Eisenbahnbetrieb andererseits sieht der Bebauungsplanentwurf Gewerbegebiete und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel vor. Wohnnutzungen sind nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter möglich.

Zu 2 u. 3.

Im Baugenehmigungsverfahren wird die Bahn bei Baumaßnahmen im Grenzabstand bis zu 3 m regelmäßig beteiligt. Darüber hinaus erfolgt eine Beteiligung, wenn wechselseitige Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Bestandteil der Beteiligungsunterlagen sind auch Grün- und Freiflächenpläne, aus denen die geplanten Anpflanzungen hervorgehen.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

622	Begründung	Drucksachennummer: 0494/2005
	Teil 2 Seite 6	Datum: 01.06.2005

Zu 1.2

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der SIHK, Bahnhofstraße 18, 58095 Hagen vom 13.04.2005 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) "Eckesey - Süd"

Zu 1.

Der Bebauungsplanentwurf sieht bereits in Gewerbegebieten eine Einschränkung des Einzelhandels vor, weil entsprechend der Festsetzung nur nicht-zentrenrelevante Sortimente (Positivliste) zulässig sind. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes wird abgelehnt, weil ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen auf den Gewerbegrundstücken in direkter Nachbarschaft zu dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel städtebaulich nur schwer zu begründen wäre. Hinzu kommt, dass auf einigen Grundstücken Einzelhandelsnutzungen bereits vorhanden sind.

Weil der Einzelhandel nicht ausgeschlossen wird, erübrigt sich die von der SIHK angeregte Erweiterung des Bestandsschutzes für das Grundstück Eckeseyer Straße 52.

Zu 2.

Damit die klimatische und lufthygienische Situation im Plangebiet verbessert wird, sieht der Bebauungsplan für alle Baugebiete Anpflanzungsmaßnahmen vor. In den Gewerbegebieten wurde auf die Festsetzung von Anpflanzungsflächen entlang der Grundstücksgrenzen verzichtet, damit die Nutzungsmöglichkeiten nicht zu stark eingeschränkt werden. Statt dessen sehen die Festsetzungen für die Gewerbegebiete Baumpflanzungen in Pflanzbeeten vor, deren Lage nicht festgelegt ist und die Anzahl von der Grundstücksgröße abhängt. Auf diese Festsetzung sollte nicht verzichtet werden, damit ein Mindestmaß an Begrünung gewährleistet ist.

Zu 3. Siehe Stellungnahme 2.1 Abschnitt 1a zu den Anregungen der Fa. Petri

Zu 4.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, einen großflächigen Sportartikelanbieter (z. B. Decathlon) im Stadtgebiet zu integrieren. Weil aufgrund des hohen Flächenbedarfs die direkte Innenstadt nicht in Frage kommt, wird der Standort an der Eckeseyer Straße in relativer Nähe zum Zentrum als verträglich angesehen.

Im Bebauungsplanentwurf ist bereits eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche festgesetzt. Als Höchstgrenze für diese Art der Randsortimente sieht der Einzelhandelserlass 2500 qm Verkaufsfläche vor. Einer Reduzierung der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen 2500 qm auf 700 qm (Grenze zur "Großflächigkeit") sollte deshalb nicht gefolgt werden. Außerdem wären die genehmigten Randsortimente der beiden Baumärkte bei einer Begrenzung auf 700 qm nicht abgedeckt.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

722	Begründung	Drucksachennummer: 0494/2005
	Teil 2 Seite 7	Datum: 01.06.2005

Zu 1.3

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der mark E, Körnerstraße 40, 58095 Hagen vom 07.04.2005 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) "Eckesey - Süd"

Das Schreiben der mark E berührt die Bauausführung und wurde deshalb an die betroffenen Fachämter weitergeleitet.

Die vorgebrachten Hinweise sind nicht festsetzungsrelevant im Bebauungsplanverfahren. Ein Beschluss über diese Hinweise ist nicht erforderlich.

822	Begründung	Drucksachennummer: 0494/2005
	Teil 2 Seite 8	Datum: 01.06.2005

Zu 1.4

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen PLE DOC, Kallenbergstraße 5, 45141 Essen vom 11.04.2005 für die E.ON Ruhrgas AG zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) "Eckesey - Süd"

Die Kenndaten werden im Bebauungsplanentwurf übernommen.

Das Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG wurde zur Berücksichtigung bei Baugenehmigungen sowie Straßen- und Kanalbauarbeiten an die zuständigen Fachämter weitergeleitet.

Der Anregung wird gefolgt.

922	Begründung	Drucksachennummer: 0494/2005
	Teil 2 Seite 9	Datum: 01.06.2005

Zu 2.1

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Rechtsanwälte Breimhorst, Witta, Langenkamp, Friedrich-Ebert-Platz 2, 58095 Hagen vom 21.04.2005 für Frau Ingeborg Erbe zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) "Eckesey - Süd"

Zum Schutz des Zentrums und der Nebenzentren wird der Einzelhandel auch in den Gewerbegebieten beschränkt. Zulässig sind nur nicht-zentrenrelevante Sortimente, die in einer Positivliste aufgeführt sind. Die Werkstatt für Küchen und das Speiserestaurant sind in dem Gewerbegebiet zulässig. Die Diskothek zählt zu den Vergnügungsstätten und ist ausnahmsweise zulässig.

Da die vorhandenen Geschäfte teilweise zentrenrelevante Sortimente führen, sieht der Bebauungsplanentwurf einen erweiterten Bestandsschutz vor. Herr Schachtsiek weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Aufzählung der vorhandenen Sortimente nicht vollzählig ist und schlägt statt dessen die Formulierung "Lebensmittel" vor. Zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte wird eine Änderung der Festsetzung befürwortet.

Die ausnahmsweise zulässigen Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Nutzungen

- Eckeseyer Str. 54 - Einzelhandel Gemüse und Feinkost
und
- Eckeseyer Str. 56 - Einzelhandel und Feinkost

werden jeweils um die Bezeichnung "/Lebensmittel" ergänzt.

Der Anregung wird gefolgt.

1022	Begründung	Drucksachennummer: 0494/2005
	Teil 2 Seite 10	Datum: 01.06.2005

Zu 2.2

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Rechtsanwälte Breimhorst, Witta, Langenkamp, Friedrich-Ebert-Platz 2, 58095 Hagen vom 22.04.2005 für Frau Ingeborg Erbe zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) "Eckesey - Süd"

In der Positivliste für die zulässigen Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten sind auch die Sortimente Tiere, Tiernahrung und Tierbedarf aufgeführt. Es handelt sich hier um eine grundsätzliche Zulässigkeit und nicht nur um eine Ausnahmeregelung. Die Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist daher nicht erforderlich.

Der neue Gebäudekomplex müsste allerdings von der Grenze zur Eckeseyer Straße hin einen Abstand von ca. 4,50 m einhalten, weil in diesem Bereich der Bebauungsplanentwurf eine Verkehrsfläche für den kombinierten Fuß- und Radweg vorsieht.

Der Anregung wird gefolgt.

1122	Begründung	Drucksachennummer: 0494/2005
	Teil 2 Seite 11	Datum: 01.06.2005

Zu 2.3

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Fa. Hugo Petri, Postfach 2709, 58027 Hagen vom 08.04.2005 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) "Eckesey - Süd"

Zu 1a

Die Festsetzung von Verkehrsflächen für den geplanten Radwegebau betrifft nicht nur das Betriebsgebäude der Fa. Petri sondern auch weitere Gebäude im Plangebiet. Die Realisierung der kombinierten Fuß- und Radwege im gesamten Verlauf der Eckeseyer Straße kann nur Zug um Zug und daher nur langfristig erfolgen. Insofern steht auch der nur langfristig mögliche Grunderwerb der Planung nicht entgegen. Die Untere Denkmalbehörde hat nicht die Absicht, das Gebäude der Fa. Petri in die Denkmalliste aufzunehmen.

Für Alltagsverkehre sind abseits und außerhalb von Hauptverkehrsachsen gelegene Radwegeverbindungen ungeeignet. Deshalb soll als stadtteilverbindende Wegeachse die Eckeseyer Straße vordringlich mit Radwegen ausgestattet werden. Die Altenhagener Straße ist als zusätzliche Radwegeverbindung von Bedeutung und bereits im landesweiten Radwegenetz entsprechend ausgeschildert. Eine weitere, freizeitorientierte Wegeverbindung entlang der Volme wäre wünschenswert, allerdings sind die Realisierungsmöglichkeiten ungewiss(Topographie, Grundstücksverfügbarkeit). Die Möglichkeit der Inanspruchnahme des Bahngeländes für den Radwegebau wurde bereits im Vorfeld geprüft. Der Verkauf der Flächen wurde von der Bahn abgelehnt und auch nicht in Aussicht gestellt, weil die Flächen für den Bahnbetrieb erforderlich sind. Sollte eines Tages der Erwerb der Bahnflächen doch möglich sein, so wäre eine Änderung der Radwegeplanung sinnvoll. Zur Zeit kann aber auf die Ausweisung der Verkehrsfläche über die privaten Grundstücke nicht verzichtet werden.

Zu 1 b

Eine Fahrbahnrandhaltestelle auch in Form eines Buskaps ist auf Straßen mit einer Verkehrsbelastung von mehr als 10.000 Fahrzeugen pro Tag nicht zu empfehlen. Die Eckeseyer Straße hat eine deutlich höhere Belastung. Um Konflikte zwischen Radfahrern und Busbenutzern zu vermeiden, ist eine Aufweitung des Gehweges im Bereich der bestehenden Bushaltestelle vor dem Gebäude der Fa. Petri erforderlich. Die heutige Zufahrtsituation würde sich durch diese Maßnahme allerdings nicht verändern. Es ist aber zu berücksichtigen, dass eine Umsetzung der Radwegeplanung nur möglich ist, wenn die Gebäude aufgegeben werden. Es ist durchaus möglich, dass sich im Rahmen einer Neustrukturierung des Grundstücks die Lage der Zufahrt dann ohnehin ändert.

Im Zusammenhang mit der Planung der Bahnhofshinterfahung wird zu prüfen sein, ob die Haltestelle verlegt werden kann.

1222	Begründung	Drucksachennummer: 0494/2005
	Teil 2 Seite 12	Datum: 01.06.2005

Zu 2 a

Aufgrund der heutigen Nutzung und der Lage zwischen dem Bahngelände und der Eckeseyer Straße sieht der Bebauungsplanentwurf als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet vor. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung scheidet die Ausweisung eines Industriegebietes aus. Nutzungen sind zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, soweit sie in § 8 (Gewerbegebiete) der Baunutzungsverordnung aufgeführt sind. Der Bebauungsplanentwurf schränkt lediglich die zulässigen Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ein.

- Der gewerbegebietstypische Speditionsverkehr, die zugehörigen Dienstleistungen und die Vermietung von Lagerflächen sind in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig. Die Grenze der betrieblichen Zulässigkeit wird allerdings durch die angrenzenden Wohnhäuser südlich des Grundstückes der Fa. Petri formuliert. Diese Begrenzung besteht bereits heutzutage ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Ohne Einschränkungen sind private und gewerbliche Nutzungen allerdings nicht möglich, da die Zulässigkeit von Vorhaben an § 8 (Gewerbegebiete) der Baunutzungsverordnung gebunden ist und Restriktionen durch das benachbarte Wohnen bestehen.
- In Gewerbegebieten können ausnahmsweise "Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind", zugelassen werden. Andere Wohnnutzungen scheiden in Gewerbegebieten aus, da diese vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorgesehen sind. Bereits vorhandene Wohnungen und genehmigte Wohnungen, die nicht die vorgenannten Kriterien erfüllen, unterliegen allerdings dem Bestandsschutz.

Die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes kommt nicht in Betracht, weil die gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet zulässig sind. Ein erweiterter Bestandsschutz für die Wohnungen sollte wegen des Konfliktes mit dem Gewerbe nicht vorgenommen werden.

Zu 2 b

Die Verpflichtung zur Anpflanzung von Laubbäumen besteht erst, wenn nach einem Abriss des bestehenden Gebäudes ein neues Vorhaben beantragt wird. Das Betriebsgrundstück der Fa. Petri hat eine Grundstücksgröße von ca. 8100 qm. Es wären dann lediglich maximal 6 Bäume zu pflanzen, so dass die hieraus resultierenden Nutzungseinschränkungen hinnehmbar sind. Auf die Streichung dieser Festsetzung wird daher verzichtet.

Zu 2 c

Nach § 2 Abs. 5 BBodSchG sind Altlasten u.a. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf, (Alt-

1322	Begründung	Drucksachennummer: 0494/2005
	Teil 2 Seite 13	Datum: 01.06.2005

standorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastenverdächtige Flächen im Sinne des BBodSchG sind nach § 2 Abs. 6 Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Bei einem Straßenbahndepot ist davon auszugehen, dass dort mit Ölen und sonstigen umweltgefährdenden Stoffen früher umgegangen wurde. Insofern besteht der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung und die Fläche wurde im Altlastenverdachtsflächenkataster registriert.

Aus den Ausführungen wird ersichtlich, dass das Grundstück lediglich als Verdachtsfläche registriert ist. Zur Ausräumung des Verdachtes sind daher Untersuchungen notwendig. Sollten die Untersuchungen einen Wegfall des Altlastenverdachts ergeben, wird die Kennzeichnung des Grundstücks der Fa. Petri in einem eigenständigen Verfahren nach § 13 BauGB aufgehoben.

Zu 2 d

Der Bebauungsplanentwurf sah bisher für Gewerbegebiete eine Höhenbegrenzung von Werbeanlagen auf 15 m vor. Damit auch zukünftig auf dem Turm der Fa. Petri Werbung möglich ist, wird der Bebauungsplanentwurf geändert. In Gewerbegebieten ist jetzt Eigenwerbung an bestehenden Gebäuden bis zu einer Höhe von 23 m zulässig. Die Begrenzung auf 15 m für übrige Werbeanlagen bleibt bestehen.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

1422	Begründung	Drucksachennummer: 0494/2005
	Teil 2 Seite 14	Datum: 01.06.2005

Zu 2.4

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Rechtsanwälte Freshfields, Bruckhaus, Deringer, Heumarkt 14, 50667 Köln vom 15.04.2005 für die Fa. Max Bahr zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) "Eckesey - Süd"

Zu 1a

Die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen stellt eine zentrale Aufgabe der städtebaulichen Planung dar. Die mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen regelmäßig verbundenen städtebaulichen Auswirkungen haben den Gesetzgeber veranlasst, für diese Nutzungsart eine Sonderregelung zu schaffen. Demnach sind großflächige Einzelhandelsnutzungen nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Von der letzteren Möglichkeit wurde für die überwiegende Zahl der Grundstücke östlich der Eckeseyer Straße Gebrauch gemacht. Die Auswahl der Sortimente entspricht weitestgehend den Angaben des Einzelhandelserlasses. Es wurde ein breites Spektrum an Sortimenten vorgesehen, so dass flexibel auf Veränderungen im großflächigen Einzelhandel reagiert werden kann. Der Festsetzungskatalog sieht allerdings nicht nur großflächige Einzelhandelsnutzungen vor. Darüber hinaus sind auch Tankstellen, Waschanlagen und Drive-in-Restaurants zulässig.

Weil in den beiden Baumärkten bereits Bistro`s vorhanden und genehmigt sind, sieht der Bebauungsplanentwurf eine entsprechende Erweiterung der zulässigen Nutzungen vor.

In Gewerbegebieten sind auch Einzelhandelsnutzungen zulässig; allerdings ist die Verkaufsfläche auf maximal 700 qm beschränkt. Aufgrund der Lage außerhalb des Zentrums und der Nebenzentren wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 die Zulässigkeit der Sortimente wie in den Sondergebieten auf nicht-zentrenrelevante Sortimente begrenzt.

Zu 1b

Entsprechend den Angaben des Einzelhandelserlasses wird zum Schutz des Einzelhandels in dem Zentrum und der Nebenzentren die Größe der Verkaufsflächen für das zentrenrelevante Randsortiment begrenzt. Dies ist auch in der Begründung im Abschnitt "4. Städtebau" aufgeführt. Ebenfalls werden zum Schutz der Innenstadt die Teilsegmente des zentrenrelevanten Randsortiments auf maximal 500 qm Verkaufsfläche beschränkt. Es bestünde sonst die Möglichkeit, dass die zulässige Verkaufsfläche für Randsortimente z.B. nur von einem Teilsegment ausgefüllt würde. Nahversorgungsrelevante Randsortimente sind vollständig ausgeschlossen, weil der Standort abseits der Wohnsiedlungsbereiche liegt und daher für die Nahversorgung nicht in Frage kommt.

Im Gegensatz zu den Sondergebieten sind in den Gewerbegebieten zentrenrelevante Randsortimente nicht zulässig.

1522	Begründung	Drucksachennummer: 0494/2005
	Teil 2 Seite 15	Datum: 01.06.2005

Im westlichen Planbereich sind zwei Gewerbegebiete festgesetzt. Hier gelten die gleichen Beschränkungen bezüglich des Einzelhandels wie in den Gewerbegebieten westlich der E-ckeseyer Straße.

Zu 1c

Aufgrund der massiven Strukturveränderungen des Einzelhandels in der vergangenen Zeit haben sich viele Kommunen mit der Problematik der falschen Verortung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben befasst. Die Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten untersucht u.a. die Bedeutung und Funktion von Fachmärkten im Gesamtgefüge einer nachhaltigen Zentren- und Einzelhandelsstruktur. Ihre Auswirkungen auf Einzugsbereiche und Kaufkraftströme erfordert eine besondere städtebauliche Behandlung. Bezüglich der Bedeutung und der Standortwahl von Fachmärkten kommen alle Fachgutachter zu dem Ergebnis, wie es in der Begründung zum B-Plan im Abschnitt "4. Städtebau" 2.Absatz formuliert wurde. Die Stadt Hagen gehört zu den Unterzeichnern der interkommunalen Vereinbarung zum „Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiete und angrenzende Bereiche“. In diesem Zusammenhang haben sich die beteiligten Kommunen auf ein gemeinsames Konzept zum Umgang mit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben verständigt.

Zu 2

Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen schränken nicht den Anbringungsort, die Anzahl oder die Größe ein. Es ist lediglich eine Begrenzung der maximalen Höhe von 23 m in dem Sondergebiet festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung berücksichtigt die genehmigte und bereits vorhandene Werbeanlage auf dem Grundstück des Baumarktes Bahr. Werbung in Höhen darüber hinaus würde die Gestaltung des Straßenraumes und des Ortsbildes zu sehr beeinträchtigen. Eine Aufhebung dieser Festsetzung wird daher abgelehnt.

Zu 3

Die Festsetzung für die Begrünung gilt nicht für den Bestand sondern kann erst angewendet werden, wenn z. B. im Zuge einer Neubebauung neue Stellplätze angelegt werden. Es ist daher rechtlich nicht möglich, über diese Festsetzung nachträglich eine zusätzliche Stellplatzbegrünung zu fordern. Die Festsetzung gilt nicht nur für das Grundstück des Baumarktes Bahr sondern auch für das übrige Sondergebiet. Für die Gewerbegebiete sind ebenfalls Anpflanzungsmaßnahmen festgesetzt. Hier wäre für je 1500 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

1622	Begründung	Drucksachennummer: 0494/2005
	Teil 2 Seite 16	Datum: 01.06.2005

Zu 4)

Dem Grundstückseigentümer ist aufgrund der von ihm selber in Auftrag gegebenen Gutachten und gutachterlichen Begleitung bei der Erstellung der derzeitigen Bebauung die Situation auf dem Gelände bekannt. Das Gelände ist Standort eines ehemaligen Stahlwerkes. Das Gelände wurde für eine gewerbliche Nutzung saniert bzw. wiederaufbereitet. Bedingt durch das umfangreiche System früherer unterirdischer Bauwerke und Kanäle sind lokale, bisher nicht festgestellte Kontaminationen nicht auszuschließen. Des weiteren wurde leicht belastetes Material mit Zustimmung des Umweltamtes vor Ort belassen und wieder eingebaut. Eine Versiegelung ist unerlässlich. Ausnahmen hiervon wurden in Abstimmung mit dem Umweltamt in der Baugenehmigung von Max Bahr zugelassen. Dies waren jedoch Einzelfallentscheidungen.

Solche Einzelfallentscheidungen sollten auch in Zukunft möglich sein können. Der Bebauungsplanentwurf sieht jetzt deshalb eine Ausnahmeregelung für Versiegelungsmaßnahmen vor.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

1722	Begründung	Drucksachennummer: 0494/2005
	Teil 2 Seite 17	Datum: 01.06.2005

Zu 2.5

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Fa. Bauhaus GmbH & Co. KG West, Salier Ring 47-53, 50677 Köln vom 15.04.2005 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) "Eckesey - Süd"

Zu 1

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Bereiches entlang der Eckeseyer Straße erforderlich. Planungsziel ist die Steuerung des Einzelhandels, die planungsrechtliche Festlegung von Grundstücken für gewerbliche Nutzungen und die Sicherung von Flächen für den geplanten Radwegebau. Der angesprochene § 34 Abs. 3 BauGB wurde erst mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches Mitte 2004 eingeführt. Es ist fraglich, ob mit dieser neuen Rechtsvorschrift der Einzelhandel ausreichend gesteuert werden kann, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes verzichtbar wäre.

In einer Untersuchung des Stadtgebietes nach potentiellen Flächen für die Ansiedlung von Fachmärkten wurde der Standort an der Eckeseyer Straße als geeignet eingestuft. Aufgrund des Bedarfs an solchen Flächen im Hagener Stadtgebiet ist es Ziel der Planung, die Grundstücke entlang der Eckeseyer Straße speziell für den großflächigen Einzelhandel vorzuhalten. Die Festsetzungen sehen jedoch ein breites Spektrum an Sortimenten vor, so dass flexibel auf Veränderungen im großflächigen Einzelhandel reagiert werden kann. Zusätzlich sind auch Tankstellen, Waschanlagen, Drive-in-Restaurants und einzelne Bistro's in Baumärkten zulässig.

Zu 2

Der Bebauungsplanentwurf sieht keinen Ausschluss von Stellplätzen auf den Baugrundstücken vor.

Zu 3

Die heutige Zufahrt zu dem Bahngrundstück erfolgt über die Anlieferzone des Baumarktes, die nördlich Grundstücksbereich der Fa. Bauhaus gelegen ist. Da diese Erschließung auch im Hinblick auf zukünftige Nutzungen nur einen Kompromiss darstellt, sieht der Bebauungsplan als Ersatz eine verkehrstechnisch günstigere Zufahrt im südlichen Bereich vor. Diese Festsetzung stellt aber nur eine Option dar, weil eine Realisierung erst möglich ist, wenn der Eisenbahnbetrieb auf dem Bahngrundstück eingestellt wird. Insofern kann auf die Festsetzung einer zweiten Belastungsfläche für ein Wegerecht nicht verzichtet werden.

1822	Begründung	Drucksachennummer: 0494/2005
	Teil 2 Seite 18	Datum: 01.06.2005

Zu 4

In den Bereichen beiderseits der Eckeseyer Straße besteht ein erhebliches Defizit an Bäumen und Grünflächen. Der Bebauungsplanentwurf sieht deshalb in allen Baugebieten Begrünungsmaßnahmen vor. In den Sondergebieten ist zur Begrünung der Parkplätze für je acht Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Zur Grundstückseingrünung ist auf der bisher unbebauten Fläche südlich des Bauhauses entlang der Straßengrenze ein durchgehender Pflanzstreifen mit Bäumen in einem Abstand von ca. 18 m festgesetzt. In Verbindung mit den bereits bestehenden Bäumen am Straßenrand soll sich eine Baumreihe mit "Alleecharakter" entwickeln. Aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen wird eine Reduzierung der Begrünungsmaßnahmen nicht befürwortet

Zu 5

Siehe Stellungnahme zu 1

Zu 6

Das östlich des Bauhauses gelegene Bahngrundstück (ehemaliges Betriebswagenwerk Eckesey) wurde nicht in das Plangebiet einbezogen, weil diese Fläche für Bahnanlagen gewidmet ist. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Entwidmung durch die Bahn erfolgen, so ist die Zulassung einer gewerbliche Nachfolgenutzung möglich, soweit sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) einfügt.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

1922	Begründung	Drucksachennummer: 0494/2005
	Teil 2 Seite 19	Datum: 01.06.2005

Zu 2.6

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Fa. Teppichland Hagen, Weststraße 14 -16, 58089 Hagen vom 14.04.2005 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) "Eckesey - Süd"

Das Bebauungsplanverfahren wird in die Teile 1 und 2 geteilt. Für den Teil 1 ist der Satzungsbeschluss vorgesehen. Der Teil 2 kann erst weiter bearbeitet werden, wenn die Bodenuntersuchungen (Altlasten) durchgeführt sind. Bisher fehlt hierfür die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer.

Der Betrieb der Fa. Teppichland befindet sich im Teil 2 des Bebauungsplanentwurfs. Die Bearbeitung und Beratung über die Anregungen der Fa. Teppichland erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im weiteren Verlauf des Verfahrens zu Teil 2.

Ein Beschluss über die Anregungen ist daher zur Zeit nicht erforderlich.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0494/2005

Datum:

01.06.2005

Veröffentlichung:

Ja
Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerin

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

