

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet südlich und nördlich der Ennepet Straße von der Stadtgrenze bis zum Haus Ennepet Straße Nr. 79, Sondergebiet Ennepet Str. 91-95
hier: Einleitung des Verfahrens nach § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

08.05.2014 Bezirksvertretung Haspe
08.05.2014 Umweltausschuss
13.05.2014 Stadtentwicklungsausschuss
15.05.2014 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 Ennepet Straße von der Stadtgrenze bis Haus Nr. 79, Sondergebiet Ennepet Str. 91 – 95, 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 Ennepet Straße 79. Von dort in nördlicher Richtung über die Ennepet Straße und dann in einer Tiefe von ca. 25 m parallel dazu in westlicher Richtung bis an die Nordstraße, ausgenommen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/04 . Dann in südlicher Richtung auf die Südseite der Ennepet Straße und in westlicher Richtung folgend bis zur Stadtgrenze. Die westliche Begrenzung bildet die Stadtgrenze.

Das ursprünglich mit der Drucksachennr. 0751/2013 beschriebene Plangebiet wird um die Fläche des einzustellenden Bebauungsplanes Nr. 2/92 (Drucksachennr. 0372/2013), abzüglich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/04, vergrößert.

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

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

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt soll Ende 2014 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Kurzfassung

Durch diesen Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes im Hinblick auf die Entwicklungen auf dem Brandt-Areal nördlich der Enneper Straße und deren Auswirkungen auf das Kaufpark-Gelände südlich der Enneper Straße begleitet und gesteuert werden.

Begründung

Planungsrechtliche Situation / Vorlauf

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich südlich der Enneper Straße an der Stadtgrenze zu Gevelsberg eine gemischte Baufläche dar, in östlicher Richtung schließt sich bis zur Südstraße eine gewerbliche Baufläche an. Der Bereich bis zur östlichen Plangebietgrenze ist wiederum gemischte Baufläche. Der Geltungsbereich nördlich der Enneper Straße wird teilweise als gemischte, teilweise als gewerbliche und im Bereich der Kirche als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Der Bebauungsplan wird nur teilweise aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Aufgrund des auf dem Grundstück Enneper Str. 91-95 vorhandenen großflächigen Einzelhandels ist im FNP zukünftig die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ erforderlich.

Bebauungspläne

Um die städtebauliche Entwicklung zu begleiten wurde bereits 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. Das Gleiche gilt für das Bebauungsplanverfahren Nr. 4/03 (558) – Enneper Straße – Bereich von der westlichen Stadtgrenze bis zur Martinstraße (siehe Vorlage Drucksachennr. 0372/2014). 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 metropoleruhr 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 außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auch kleinteiliger zentrenrelevanter/nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsansiedlungen vorschlägt. Die inzwischen vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welches die Ergänzung des ZVB Westerbauer um den funktionalen Bereich der Kirchengemeinde im Westen über die Nordstraße hinaus zum Inhalt hat, wurde in der Ratssitzung am 27.03.2014 behandelt.

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 notwendige 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 Begleiterscheinungen 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 unter anderem aus den oben genannten Konzepten (1-3) als Erhalt der Misch- und Gewerbeblächen 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 Verkaufsflächengrößen erforderlich.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 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 aktuellen Investorenkonzept für das Brandtgelände sollen auch hier Veränderungen stattfinden. Es ist geplant, den Kaufpark auf das ehemalige Betriebsgelände der Firma Brandt zu verlagern. Hierzu gibt es zwischenzeitlich vertraglich gesicherte Vereinbarungen, die verhindern, dass die dann leer gezogenen Gebäude der Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen dienen. Mit der Vorlage zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung zu den geplanten Entwicklungen auf dem Brandtgelände geschaffen werden (Drucksachennr. 0159/2014).

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Das Vergnügungsstättenkonzept bildet eine Grundlage für die Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Es ist vorgesehen, betroffene Bebauungspläne durch Änderung den Zielen 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 BauGB als Misch- bzw. Gewerbegebiet zu beurteilen; d.h. die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wäre zum jetzigen Zeitpunkt möglich. Um die vorhandenen Gewerbeblächen 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.

In diesem Bebauungsplan werden nur die bereits vorhandenen Nutzungen (Mischgebiet, Gewerbegebiet) festgesetzt (bzw. Einzelhandel ausgeschlossen). Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass Altlastenuntersuchungen in dem Bereich erforderlich sind. Die finanziellen Mittel dafür müssen im kommenden Haushalt berücksichtigt werden. Da noch keine Kenntnisse über den Umfang der Untersuchungen

vorliegen, ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Angabe zu den finanziellen Auswirkungen nicht möglich.

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

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

69

VB 3

Stadtsyndikus

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: Anzahl:

Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

