

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:****Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 24/77 (330) 2. Änderung Sanierung Haspe - Gewerbegebiet- zwischen Kipperstraße und der Straße "An der Kohlenbahn"

Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Hier:

- a) Beschluss zur Einleitung des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung
- b) Beschluss über den Verzicht auf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und über den Verzicht auf frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Beratungsfolge:**

08.05.2014 Bezirksvertretung Haspe

13.05.2014 Stadtentwicklungsausschuss

15.05.2014 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Zu a)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24/77 (330) 2. Änderung Sanierung Haspe –Gewerbegebiet- zwischen Kipperstraße und der Straße „An der Kohlenbahn“.

Zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

**Geltungsbereich (gemäß Einleitungsbeschluss):**

Die Begrenzung des Plangebietes erfolgt entlang der Enneper Straße von der Einmündung verlegte Kipperstraße bis zur alten Straße „An der Kohlenbahn“, von hier nach Süden bis zur Bundesbahn, entlang des neuen Verbindungsgleises bis zum Ausgangspunkt.



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 die Öffentliche Auslegung für Ende 2014 vorbereitet werden.

## Kurzfassung entfällt

### Begründung

#### Zu a)

Die Änderung erstreckt sich ausschließlich auf die Festsetzungen der Einschränkung einzelner Nutzungsarten. Alle anderen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24/77 (330) 2. Änderung Sanierung Haspe –Gewerbegebiet zwischen Kipperstraße und der Straße „An der Kohlenbahn“ bleiben bestehen.

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

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 aktuelle 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 mit dieser Bebauungsplanänderung entsprechend schrittweise umgesetzt.

#### Grundsatzthema: Entwicklung Einzelhandel

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. Das mit Datum vom 14.05.2009

beschlossene Konzept, schlägt für das Stadtbezirkszentrum Haspe als Entwicklungsziel und Handlungsempfehlung den konsequenten Ausschluss außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auch kleinteiliger zentrenrelevanter /nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsansiedlungen vor. Eine Einzelhandelsagglomeration im Gewerbegebiet würde dem Versorgungszentrum in der Hasper Innenstadt den Rang ablaufen. Um ein Abfließen der Kaufkraft vorzubeugen, soll durch die Ergänzung der Festsetzungen jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen werden. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf von Kraftfahrzeugen und/oder deren Zubehör sowie für Einzelhandelsnutzungen, die im Zusammenhang insbesondere mit produzierenden sowie ver- und bearbeitenden gewerblichen Tätigkeiten stehen, zu denen auch Reparaturen und Serviceleistungen zählen.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24/77 (330) 2. Änderung Sanierung Haspe –Gewerbegebiet- zwischen Kipperstraße und der Straße „An der Kohlenbahn“ sieht deshalb vor, die Festsetzungen dem Vorschlag entsprechend zu ergänzen.

#### Grundsatzthema: Entwicklung Vergnügungsstätten

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

Zum Schutz der öffentlichen Einrichtungen (Schulen) beiderseits der Enneper Straße und zum Erhalt sowie zur Aufwertung eines mit öffentlichen Mitteln geförderten Sanierungsgebietes sollen Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Sex-Kinos, Bordelle, Peep-Shows und Wettbüros ausgeschlossen werden.

#### **Zu b)**

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24/77 (330) 2. Änderung Sanierung Haspe –Gewerbegebiet- zwischen Kipperstraße und der Straße „An der Kohlenbahn“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es wird lediglich eine Ergänzung textlicher Festsetzungen zu den Themen Einzelhandel und Vergnügungsstätten vorgenommen, die dann im Rahmen der Öffentlichen Auslegung diskutiert bzw. zu denen dann Stellungnahmen abgegeben werden können. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist möglich, weil

- durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind,
- die Änderung sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht bzw. nur unwesentlich auswirkt,
- mit der Änderung keine UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründet werden und - keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht 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:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---