



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Einzelhandel Quambusch

Beratungsfolge:

16.06.2015 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, der Empfehlung der Bezirksvertretung Haspe vom 19.02.2015 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/62 Twitting West Teil 1, nicht zu folgen.

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Betreiber des Netto-Marktes an der Louise-Märcker-Str. zu empfehlen, auf der Grundlage des Entwurfes gemäß Anlage 4 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu stellen.



Kurzfassung

Voraussichtlich kann der Nettomarkt an der Louise-Märcker-Straße im Ortsteil Quambusch in Haspe langfristig nicht erhalten werden. Daraufhin hat die BV Haspe die Verwaltung beauftragt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die Erweiterung des Lebensmittelmarktes möglich ist. Aus städtebaulichen Gründen empfiehlt jedoch die Verwaltung, den Bebauungsplan nicht entsprechend dem Entwurf des Marktbetreibers zu ändern.

Begründung

Beschluss der Bezirksvertretung Haspe

Der Nettomarkt an der Louise-Märcker-Straße im Ortsteil Quambusch in Haspe kann laut Aussage des Betreibers in seiner jetzigen Form und Größe langfristig nicht erhalten werden.

Die Bezirksvertretung forderte daraufhin die Verwaltung auf, alle baurechtlichen Maßnahmen zu ergreifen, um Netto an diesem Standort zu erhalten. (Beschluss vom 18.04.2013, Drucksachen- Nr. 0347/2013).

Nach Gesprächen der Verwaltung mit dem Marktbetreiber hat dieser mit dem Grundstückseigentümer über Erweiterungsmöglichkeiten auf den benachbarten Grundstücken verhandelt. Die Verhandlungen hatten jedoch keinen Erfolg.

Der Betreiber machte daraufhin einen Vorschlag zum Neubau eines größeren Ladenlokals unter Einbeziehung von Teilflächen des benachbarten öffentlichen Grundstückes. Der Entwurf enthält eine Nettoverkaufsfläche von ca. 800 qm und ca. 40 Stellplätze (Anlage 1). Dieser Vorschlag widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18/62 Twitting West Teil I, der an dieser Stelle einen öffentlichen Weg und ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf „Schule“ festsetzt (Anlage 2). Außerdem hatte der Rat der Stadt Hagen am 16.05.2013 (nach Vorberatung der Bezirksvertretung Haspe) auf dem Grundstück entlang des Weges die Ersatzpflanzung von 7 Bäumen in Zusammenhang mit dem Baugebiet an der Vogelsanger Straße beschlossen (Bebauungsplan Nr. 2/98 Vogelsanger Str. - 2. Änderung) (Anlage 3).

Die Bezirksvertretung Haspe hat daraufhin in der Sitzung am 19.02.2015 unter TOP 5.1 zur Vorlage Drucksachen-Nr. 130/2015 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Louise- Märcker-Straße (Netto) möglich ist.“



Bewertung und Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung bewertet den Entwurf des Investors jedoch aus städtebaulichen Gründen negativ. Folgende Aspekte fallen besonders ins Gewicht:

- Der Fußweg ist nicht nur als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt, sondern eine ausgebaute Fußwegeverbindung im Zusammenhang mit den öffentlichen Grün- und Freiflächen um den Schul- und Turnhallenkomplex der Grundschule Friedrich - Harkort und den darin befindlichen Spielplatzflächen.
- Der Weg unterliegt als Schulweg zur angrenzenden Grundschule einer gewissen Schutzwürdigkeit und würde durch einen Parkplatz mit ca. 40 Stellplätzen unterbrochen.
- Der geplante Parkplatz an der Stelle des jetzigen Standortes des Ladenlokales würde das Wohnumfeld der direkten Anwohner durch Lärmemissionen belasten.
- Die Stellung des geplanten Baukörpers ist an der Firstrichtung der Wohnhäuser der Louise-Märker-Straße ausgerichtet. Der Baukörper befindet sich aber von diesen Häusern ca. 60 m entfernt und liegt mit einem Abstand von ca. 25 m näher an den Schulgebäuden ohne einen städtebaulichen Bezug zu ihnen. Dadurch wirkt das Gebäude wie ein Fremdkörper.

Daher hat die Verwaltung einen Entwurf für einen Neubau an der Twittingstraße im Bereich des jetzigen Lehrerparkplatzes erarbeitet (Anlage 4). Dieser beinhaltet:

- Erhalt des Fußweges als Schulweg und Grünanlage
- Berücksichtigung der beschlossenen Baumpflanzungen
- Erschließung des Kundenparkplatzes von der Tückingstraße
- Bauliche Ausrichtung des Baukörpers an den Schulgebäuden

Der Lehrerparkplatz müsste vor dem Schulgebäude neu angelegt werden.

Stellungnahme des Marktbetreibers

Dem Marktbetreiber wurde vorgeschlagen, mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Planungsrecht dahingehend zu gestalten, dass der vorgeschlagene Entwurf der Verwaltung realisiert werden könnte.

Der Marktbetreiber möchte jedoch nicht auf diesen Vorschlag eingehen, da er die Erschließung des Marktes von der Twittingstraße wegen der Erreichbarkeit für



ungünstig hält. Der Standort wäre nur unter der Voraussetzung zu erhalten, dass die Erschließung von der Louise – Märcker – Straße erfolgt.

Empfehlung der Verwaltung

Aus den o. g. städtebaulichen Gründen empfiehlt die Verwaltung dem Stadtentwicklungsausschuss, dem Beschluss der Bezirksvertretung Haspe zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/62 Twitting West Teil 1 nicht zu folgen. Somit würde es keinen Ersatzstandort für den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb geben, wenn dieser nicht erhalten werden kann.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Beschluss der Bezirksvertretung dahingehend zu modifizieren, dass die Verwaltung beauftragt wird, dem Marktbetreiber zu empfehlen, auf der Grundlage des Entwurfes in Anlage 4 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen |
| <input type="checkbox"/> | Es entstehen folgende finanzielle und personelle Auswirkungen |
| <input type="checkbox"/> | Es entstehen folgende bilanzielle Auswirkungen |

gez. Thomas Grothe

(Technischer Beigeordneter)



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

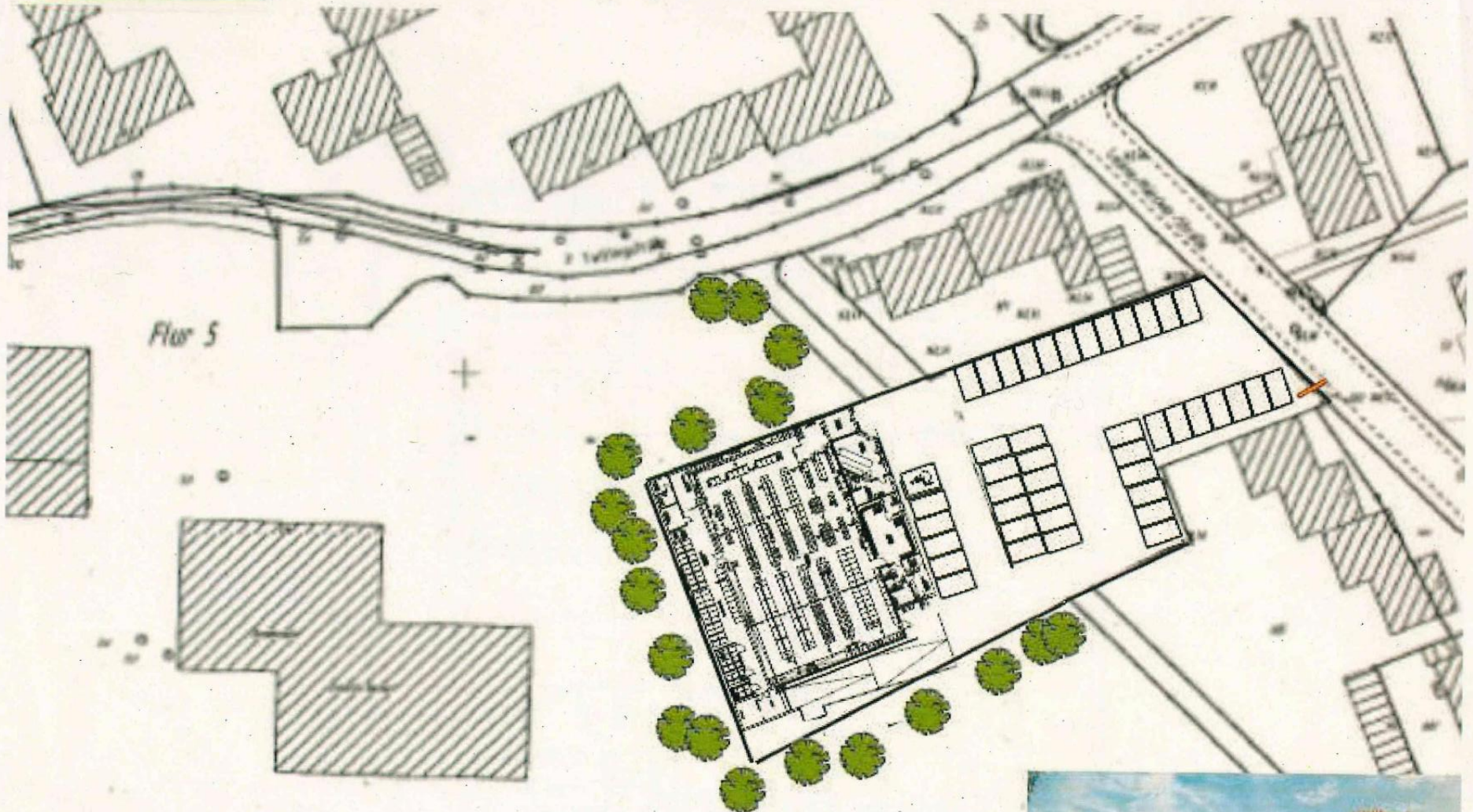
Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

Netto
Marken-Discount

Neue Mitte Hagen - Quambusch
Hagen, Louise-Märker Straße

M.: 1 : 1.000



B-Plan Nr. 18/62 Twitting West Teil 1

Drucks.-Nr. 0470/2015

Anlage 2

