

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 9/08 (605) -Preußenstraße- nördlich Preußenstraße / westlich Hörsenstraße - Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

hier:

- a.) Beschluss zur Änderung des Einleitungsbeschlusses vom 18.12.2008 (Drucksachen-Nr. 1134/2008)
- b.) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge:

17.09.2015 Bezirksvertretung Haspe
17.09.2015 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität
22.09.2015 Stadtentwicklungsausschuss
24.09.2015 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

a.) Der Rat beschließt, den Inhalt des Einleitungsbeschlusses vom 18.12.2008 (Drucks.-Nr. 1134/2008) in der Weise zu ändern, dass abweichend von der damaligen Planung, die für den Planbereich eine ausnahmsweise Zulässigkeit des Einzelhandels mit einem einzelnen Discounter (LIDL etc.) und einem einzelnen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von jeweils unter 800 qm vorsah, zukünftig Einzelhandelsbetriebe auch mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment generell ausgeschlossen werden.

b.) Der Rat der Stadt beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9/08 (605) Verfahren nach § 13 a BauGB in der zurzeit gültigen Fassung. Die Begründung vom 22.07.2015 wird nach § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigefügt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet nördlich der Preußenstraße, westlich der Hörsenstraße und südlich des Betriebsgeländes der Firma Königswarter und Ebelt in der Gemarkung Haspe, Flur 17, Flurstücke 10, 12, 373, 375, 376, 447, 416 sowie Teile der Flurstücke 386, 385 und 377.

Nächster Verfahrensschritt:

Nach der öffentlichen Auslegung kann voraussichtlich im ersten Quartal des Jahres 2016 der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Kurzfassung

In dem durch Ratsbeschluss vom 21.02.2013 erweiterten Plangebiet hat sich in der Vergangenheit ein Einzelhandelsstandort in nicht integrierter Lage entwickelt, der in Konkurrenz zu dem benachbarten zentralen Versorgungsbereich Haspe steht und daher vom Einzelhandelsgutachter der Stadt Hagen (CIMA Köln) im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes äußerst kritisch bewertet wird. Die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen vollziehen sich innerhalb eines im FNP größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereichs und widersprechen daher den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Hagen. Einer weiteren Verfestigung und Ausweitung des Einzelhandels insbesondere im Hinblick auf großflächige Verkaufsformen und Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten kann nur mit der Schaffung von verbindlichem Planungsrecht begegnet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Hagen und zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zwingend geboten. Die ausgeübten Nutzungen können im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes weiter ausgeübt werden.

Nach dem Ratsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und damit der Öffentlichkeit zur Information und Stellungnahme vorgestellt. Parallel zur Offenlage sollen die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die städtischen Ämter beteiligt werden.

Begründung

1. Anlass

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine von Gewerbegrundstücken umgebene Fläche, die erstmalig 1998 durch die Umnutzung von vorhandenen Gewerbebauten zu einem Einzelhandelsstandort für einen Discounter entwickelt wurde. Im Oktober 2008 wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung diverser Einzelhandelsnutzungen und einer Mehrfachspielhalle auf dem Grundstück Preußenstr. 6 bei der Stadtverwaltung eingereicht. Zu diesem Zeitpunkt befand sich das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen in der politischen Beratung. In diesem Konzept wurde der Grundsatz verankert, dass in Gewerbegebieten zukünftig grundsätzlich kein Einzelhandel mehr mit Ausnahme des sogenannten Handwerkerprivilegs zugelassen werden soll. Um den Umfang von Einzelhandelsnutzungen steuern und Gewerbeflächen sichern zu können, wurde der Bebauungsplan Nr. 9/08 eingeleitet.

2. Verfahrensablauf

18.12.2008 Ratsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens

21.02.2013 Ratsbeschluss zur Erweiterung des Plangebietes

24.08.2015 – 27.08.2015 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Trotz des Verfahrens nach § 13 a BauGB wurde nicht auf eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet. Allerdings ruhte in den auf den

Einleitungsbeschluss folgenden Jahren das Verfahren, weil andere Bebauungspläne prioritär bearbeitet werden mussten. Deshalb erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erst in diesem Quartal.

3. Veränderungssperre

Die nördlich an das ursprüngliche Plangebiet angrenzenden Flächen befanden sich ursprünglich im Eigentum des Bundesisenbahnvermögens. Durch Freistellung von Bahnzwecken zum 15.12.2011 konnten die Flächen des BEV an eine private Gesellschaft veräußert werden. Durch die Freistellung fielen die Flächen wieder in die kommunale Planungshoheit zurück. Im Jahr 2013 kam es deshalb zu einer Plangebietserweiterung, da die betreffenden Flächen im Zusammenhang mit den angestrebten Nutzungen der vorgelagerten Flächen einer planungsrechtlichen Steuerung bedürfen.

Eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Matratzenfachmarktes und eines Tierfutterhandels unter Einbeziehung genau jener ehemaligen Bahnflächen wurde mit Datum vom 20.03.2013 nach § 15 BauGB für ein Jahr zurückgestellt, weil das Vorhaben der Entwicklungskonzeption für den Bereich des Bebauungsplanes widerspricht.

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Hagen mit Beschluss vom 20.02.2014 eine Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde im Amtsblatt der Stadt Hagen bekannt gemacht. Gem. § 3 der Satzung ist diese am 14.03.2014 in Kraft getreten. Der o.g. Antrag auf Vorbescheid wurde daraufhin mit Datum vom 18.03.2014 abgelehnt. Die Veränderungssperre gilt noch bis zum 14.03.2016. Diese Frist könnte noch um ein Jahr verlängert werden.

4. Beschreibung der Planung und der Festsetzungen

Westlich angrenzend an das Plangebiet schließt sich der seit dem 06.11.1993 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3/87 Nordumgehung Haspe, Teil 2, an. Dieser setzt ein Gewerbegebiet fest, wonach Betriebe gem. dem Abstandserlass von 1982 in der Abstandsklasse VIII zulässig sind. Dabei wurden die überbaubaren Flächen großzügig gefasst und die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl mit den Höchstwerten für zweigeschossige Gewerbegebiete nach der Baunutzungsverordnung festgelegt. Auf die Festlegung der Bauweise wurde verzichtet, da das Baugebiet zum damaligen Zeitpunkt überwiegend bebaut war und die städtebauliche Entwicklung als abgeschlossen galt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9/08 Preußerstraße –nördlich Preußerstraße / westlich Hörselstraße- orientieren sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, sowie der überbaubaren Grundstücksflächen an dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3/87. So wurde auch die dort bereits festgesetzte, straßenbegleitende Anpflanzung von Bäumen aufgegriffen.

Die Festsetzungen zu den Themen Einzelhandel und Vergnügungsstätten ergeben sich aus den zwischenzeitlich vom Rat beschlossenen Konzepten. Einzelheiten können der zu dem Bebauungsplanentwurf gehörenden Begründung vom 22.07.2015 entnommen werden.

5. Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene Trennsystem und über den verrohrten Kückelhauser Bach.

Der verrohrte Kückelhauser Bach verläuft durch das Plangebiet und wurde im Bebauungsplan dargestellt. Zum Schutz des Gewässers und zum Zweck der Unterhaltung und der Erneuerung wurde für das Gewässer ein Schutzstreifen von 7 m Breite, gemessen je zur Hälfte rechts und links von der Kanalachse aus, als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Eine Überbauung dieses Kanals ist ohne weitere Prüfung nicht möglich.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Weil ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso erübrigt sich eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für Kompensationsmaßnahmen. Die Flächen sind bereits jetzt vollständig versiegelt.

6.2 Artenschutz

Bei der Neuaufstellung des B-Planes handelt es sich um die Festsetzung der Bestandsnutzungen und nicht um ein konkretes Bauvorhaben. Deshalb kann im Rahmen dieses Verfahrens von der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG abgesehen werden. Im Falle einer Bebauung oder Umnutzung ist in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

6.3 Schallschutz

Derzeit ist eine kleine Teilfläche des Plangebietes noch nicht bebaut. Hierfür ist die Erstellung eines Gutachtens derzeit nicht erforderlich. Sobald ein konkreter Bauantrag vorliegt, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der unteren Umweltschutzbehörde ein Lärmgutachten gefordert.

6.4 Altlasten

Das Grundstück Preußerstr. 6 wurde bereits 2009 im Rahmen der Neubebauung orientierend untersucht und im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nummer 9.61-775 registriert. Weitergehende Untersuchungen werden von der Unteren Bodenschutzbehörde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren nicht für

notwendig gehalten. Die Fläche wurde im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Boden die Überwachung eines nach § 18 BBodSchG zugelassen Sachverständigen erforderlich ist.

6.5 Störfallbetrieb

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in einer Nachbarschaftssituation zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstands zu prüfen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das nördlich bestehende Betriebsgrundstück der Firma Königswarter & Ebelt an, die den erweiterten Pflichten der Störfall-Verordnung unterliegt. Aufgrund der räumlichen Nähe kann der nach dem Leitfaden KAS-18 geforderte Achtungsabstand von pauschal 500 m nicht eingehalten werden.

Weitere Informationen können dem Kapitel 6.6 der zum Bebauungsplanentwurf gehörenden Begründung entnommen werden.

7. Beschlüsse

7.1 Zum Beschluss a.) Änderung des Einleitungsbeschlusses vom 18.12.2008 (Drucksachen-Nr. 1134/2008)

Nach dem Einleitungsbeschluss vom 18.12.2008 haben sich in der Planung gewisse Veränderungen ergeben. Der Beschluss wurde seinerzeit durch folgenden Zusatz geändert: "Weiter erwartet die Bezirksvertretung Haspe, dass die Verwaltung im Zuge der Baugenehmigung auch nicht zentrenrelevante Fachmarktstrukturen zulässt."

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. 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 Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9/08 liegt außerhalb des Versorgungsbereiches für das Hasper Zentrum. Deshalb

wird vor dem Hintergrund der Umsetzung des bereits beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes, als auch der des von der CIMA Beratung + Management GmbH aus Köln vorgelegten Entwurfes der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welches vom Rat der Stadt Hagen im Herbst dieses Jahres verabschiedet werden soll, der Einzelhandel an dieser Stelle zur Stärkung des Stadtzentrums Haspe und zur Sicherung der wenigen Gewerbevlächen

ausgeschlossen. Für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe gilt der erweiterte Bestandsschutz.

Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe führen nahversorgungsrelevante Sortimente. Ihr Standort ist unter stadtstrukturellen Gesichtspunkten ungeeignet für die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente. Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange und zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten werden den überplanten Betrieben daher angemessene Entwicklungsmöglichkeiten auf ihrem Baugrundstück zugestanden, ohne die oben beschriebenen, gebietsbezogenen Planungsziele aufzugeben.

7.2 Zum Beschluss b.) Öffentliche Auslegung

Mit diesem Beschluss wird der Bebauungsplan inkl. der Begründung als Entwurf beschlossen und die Verwaltung beauftragt, den Plan für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel zu der Offenlage erfolgt die Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der städtischen Ämter

8. Bestandteile der Vorlage

- Begründung zum Bebauungsplan vom 22.07.2015
- Übersichtsplan

Finanzielle Auswirkungen

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe
Technischer Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

**Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung _____

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____
