



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 9/08 (605) -Preußerstraße- nördlich Preußerstraße / westlich Hördenstraße - 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 beigelegt 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 Preußerstraße, westlich der Hördenstraße und südlich des Betriebsgeländes der Firma Königswarter und Ebell 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 Preußnerstr. 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 Bundeseisenbahnvermögens. 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 Preußnerstraße –nördlich Preußnerstraße / westlich Hördenstraße- 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 & Ebell 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 Gewerbeflächen



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

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

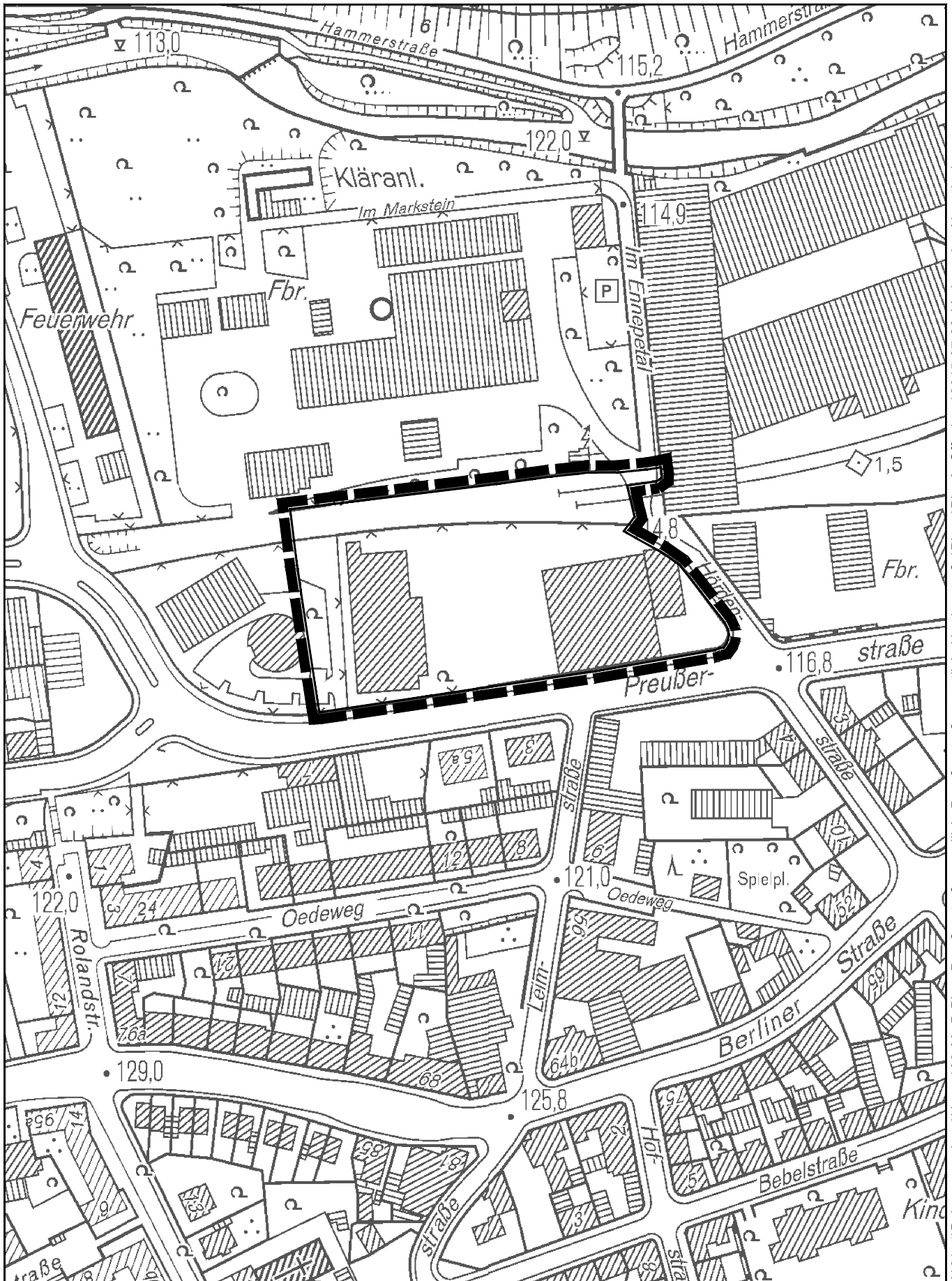


Bebauungsplan Nr. 9/08 (605) - Preußerstraße -  
nördlich Preußerstraße / westlich Hördenstraße  
Verfahren nach § 13 a BauGB

**HAGEN**  
**Stadt der FernUniversität**  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung  
und Bauordnung



Drucksachen Nr. 0702/2015



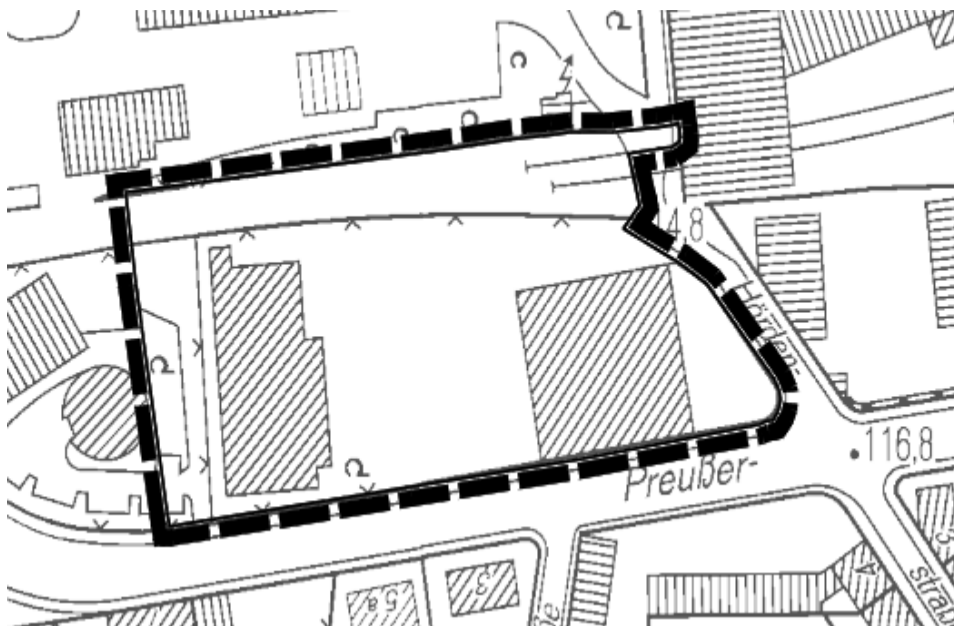


22.07.2015

## **BEGRÜNDUNG**

zum

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



**Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung**

Stand: Offenlage

## **INHALT**

<b>1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORGABEN .....</b>	<b>3</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.2 Vorlauf.....	3
1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.4 Erforderlichkeit der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB .....	5
1.5 Derzeitige Situation .....	5
1.6 Planungsrechtliche Situation .....	6
1.7 Planverfahren.....	6
<b>2. BAULICHE NUTZUNG.....</b>	<b>7</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
2.1.1 Gewerbegebiet.....	7
2.1.2 Fremdkörperfestsetzung im Gewerbegebiet.....	8
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	10
<b>3. BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE.....</b>	<b>10</b>
<b>4. VERKEHR/ERSCHLIESSUNG .....</b>	<b>12</b>
4.1 Verkehrliche Erschließung .....	12
4.2 Stellplätze .....	12
4.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	12
<b>5. VER- UND ENTSORGUNG/ WASSER UND ENERGIE .....</b>	<b>12</b>
5.1 Strom, Gas- und Wasserversorgung .....	12
5.2 Entwässerung .....	12
<b>6. UMWELTBELANGE .....</b>	<b>13</b>
6.1 Umweltprüfung und Kompensation .....	13
6.2 Artenschutz .....	13
6.3 Lärmschutz .....	14
6.4 Altlasten .....	14
6.5 Kampfmittel .....	14
6.6 Störfallbetrieb.....	14
<b>7. DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>15</b>
<b>8. FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>15</b>
<b>9. MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG .....</b>	<b>18</b>
<b>10. KOSTEN.....</b>	<b>18</b>

## **1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORGABEN**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

### **1.2 Vorlauf**

Im Dezember 1997 wurde ein Lebensmitteldiscounter (LIDL) mit einer Verkaufsfläche unter 700 qm genehmigt. Ende Oktober 2008 wurde bei der Stadtverwaltung eine Bauvoranfrage eingereicht, welche die Errichtung eines Getränkemarktes, eines Fachmarktes, einer Mehrfachspielhalle und eines Lidl-Discounters an verändertem Standort zum Gegenstand hatte. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 9/08 –Preußerstraße– nördlich Preußerstraße/westlich Hördenstraße wurde vom Rat der Stadt Hagen am 18.12.2008 beschlossen und am 12.01.2009 in der örtlichen Presse öffentlich bekannt gemacht. Dieser Bebauungsplan sollte der Regelung der städtebaulichen Ordnung und der Sicherung gewerblicher Bauflächen unter Berücksichtigung bestehender sowie geplanter Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich dienen.

Am 14.05.2009 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen beschlossen.

Am 30.04.2012 ging eine Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Gebäuden mit Einzelhandel für Tierbedarf und Matratzen-Fachmarkt auf dem Grundstück Preußerstraße 6a,b, Gemarkung Haspe, Flur 17, Flurstücke 376, 386 bei der Stadtverwaltung ein. Die Entscheidung zu diesem Antrag wurde gemäß § 15 BauGB mit Schreiben vom 20.03.2013 bis zum 20.03.14 ausgesetzt, weil zu befürchten war, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Am 21.02.2013 beschloss der Rat der Stadt Hagen die Erweiterung des Plangebietes um Teile der Flurstücke 385 und 386. Diese Flurstücke befanden sich bis Dezember 2011 im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens, fielen aber nach Freigabe durch das Eisenbahn-Bundesamt in die Planungshoheit der Gemeinde zurück.

Am 20.02.2014 beschloss der Rat der Stadt Hagen die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 9/08 (605) –Preußerstraße- nördlich Preußerstraße / westlich Hördenstraße. Der Beschluss wurde am 14.03.2014 im Amtsblatt Nr. 10 öffentlich bekannt gegeben.

### **1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Aus Anlass der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Getränkemarktes, eines Fachmarktes, einer Mehrfachspielhalle und eines Lidl-Discounters an verändertem Standort wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 9/08 (605) -Preußerstraße- nördlich Preußerstraße / westlich Hördenstraße - eingeleitet.

Der Rat der Stadt Hagen hat im Jahre 2009 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gilt es als Grundlage nicht nur für alle Positivplanungen zur Umsetzung des Standortkonzeptes, sondern vor allem auch für Bebauungspläne, die den zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche ausschließen oder beschränken. In dem vorliegenden Konzept sind Ziele und Steuerungsstrategien für die Ansiedlung und Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben definiert. Eines der beschlossenen Ziele ist, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen zuzulassen. Das Konzept formuliert Ausnahmen unter bestimmten Bedingungen, diese gelten aber nicht für Gewerbegebiete.

Seit 2013 liegt ein Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vor. Im Rahmen dieser Fortschreibung hat sich der Gutachter (CIMA Köln) schwerpunktmäßig mit dem Thema Nahversorgung befasst. Einzelne Nahversorgungsbetriebe wurden bezüglich ihrer Standortqualität bewertet. Der Standort an der Preußerstraße wurde als Nahversorger in nicht-integrierter Lage mit Agglomerationscharakter definiert und kritisch bewertet. In den Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung wird ausdrücklich daraufhingewiesen, dass die nicht-integrierten Lagen absolut restriktiv behandelt werden sollen. Die Entwicklung - aus Lagerfläche Verkaufsfläche zu machen - ist bekanntermaßen das derzeitige Anliegen aller Discounter und wird in der gesamtstädtischen Betrachtung zu negativen Entwicklungen (Kaufkraftabfluss) in den zentralen Versorgungsbereichen führen. Vor dem Hintergrund des sich zunehmend entwickelnden Onlinehandels auch im Bereich der Lebensmittel kommt dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche zusätzlich noch besondere Priorität zu. Langfristig funktionierende Zentren mit ausreichender Versorgungsqualität sind oberstes Ziel auch in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Mit Ratsbeschluss vom 28.06.2012 liegt zudem das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Hagen vor.

Der Regionalverband Ruhr und die Bezirksregierung Arnsberg bescheinigen der Stadt Hagen einen erheblichen Bedarf an Gewerbeflächen, der durch Neuausweisungen allein nicht abgedeckt werden kann. Auf die Gewerbeflächenknappheit wurde auch von der HAGENagentur als Wirtschaftsförderungsgesellschaft für die Stadt Hagen mehrfach hingewiesen. Es besteht daher das allgemeine Entwicklungsziel, die Gewerbegebiete weitestgehend dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten. Die meisten Gewerbegebiete in Hagen sind noch frei von Spielhallen und Wettbüros, die aufgrund ihrer Störpotenziale u.a. zur Verdrängung und zu anderen Nutzungskonflikten führen können. Aufgrund

dessen sollen Vergnügungsstätten aus dem Glücksspiel- und Erotikbereich in den meisten Gewerbegebieten nicht zugelassen werden.

Ausschlussgründe:

- Gefahr der Verzerrung des Mietpreisgefüges
- Schutz vor Trading-down Effekten

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 9/08 ist es, durch die Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten die Zentren und zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und das Gewerbegebiet als Standort für produzierendes und artverwandtes Gewerbe langfristig zu sichern.

## **1.4 Erforderlichkeit der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB**

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im 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.

Das Plangebiet ist derzeit als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen. Einer weiteren Verfestigung und Ausweitung des Einzelhandels insbesondere im Hinblick auf großflächige Verkaufsformen und Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten kann daher 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 Zentrenkonzepts zwingend geboten. Die ausgeübten Nutzungen können im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes weiter ausgeübt werden. Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke sind mit Blick auf die umzusetzenden städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde nicht erkennbar.

## **1.5 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet ist im Westen mit einem Discounter und im Osten mit einer Spielhalle, einem Getränkemarkt und einem zu gewerblichen Zwecken genutzten Gebäude bebaut. Die unbebauten Flächen dienen der Unterbringung der für die vorhandenen Nutzungen benötigten Stellplätze. Im Norden grenzt das Grundstück an eine stillgelegte und von Bahnzwecken freigestellte Gleisanlage.

## 1.6 Planungsrechtliche Situation

### Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) stellt den Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

### Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 9/08 (605) -Preußerstraße- nördlich Preußerstraße / westlich Hördenstrasse wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Während der südliche Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt wird, ist der Streifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze als Fläche für Bahnanlagen gekennzeichnet. Da die Fläche für Bahnzwecke nicht mehr benötigt wird, wurde mit Schreiben vom 09.12.2011 vom Eisenbahnbundesamt die Freistellung des Flurstücks 386 von Bahnbetriebszwecken bekannt gegeben. Zwischenzeitlich ist die Fläche an eine private Gesellschaft veräußert worden.

### Bebauungsplan

Westlich angrenzend an das Plangebiet schließt 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 zulässig sind. Dabei wurden die überbaubaren Flächen großzügig gefasst und die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl 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 südlich der Preußerstraße und somit gegenüber vom Planungsgebiet befindlichen Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/87 Nordumgehung Haspe – Preußerstr. Teil 3. Dieser setzt entlang der Preußerstraße ebenfalls ein Gewerbegebiet fest, die dahinter liegenden Bereiche sind hingegen als Mischgebiete festgesetzt.

Die genannten Bebauungspläne hatten das vorrangige Ziel, den Durchgangsverkehr auf die neu herzustellende Nordumgehung zu verlagern, um so eine Beruhigung des Hasper Ortskernes und somit eine Steigerung der Wohnqualität und der Wohnumfeldqualität zu erreichen.

Das Plangebiet selber ist hinsichtlich seiner Bebauung zurzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

## 1.7 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB durchgeführt. Die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt.



- Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist als Maßnahme zur Nachverdichtung
- von Flächen einzustufen,
- durch den Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet,
- es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt,
- das Bebauungsplangebiet hat eine Fläche von ca.13.285 qm. Somit liegt die zur Bebauung festgesetzte Grundfläche weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB und die zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB sind entbehrlich; § 4c BauGB ( Überwachung / Monitoring ) ist nicht anzuwenden. Eine Eingriffs - bzw. Ausgleichsbilanzierung mit der Ermittlung und Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen bzw. Kompensationsflächen ist nicht erforderlich.

## **2. BAULICHE NUTZUNG**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1 Gewerbegebiet**

##### Ausschluss von Einzelhandel

Der Rückgang des produzierenden Gewerbes hat in der Vergangenheit zunehmend zu vielen Leerständen geführt - insbesondere Hallen – in denen sich auch Einzelhandelsbetriebe unterbringen ließen. Dieser Trend soll im Stadtgebiet gestoppt werden, damit eine städtebaulich geordnete Entwicklung ohne negative Einflüsse auf die erstrebte Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet wird. Die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet haben zunehmend mit Leerständen zu kämpfen. Ein kompaktes, möglichst durchgängiges Einzelhandelsangebot in diesen Hauptgeschäftsbereichen ist jedoch Voraussetzung für ein attraktives und leistungsstarkes Versorgungszentrum. Somit hat die Steuerung der Einzelhandelsbetriebe an diese Standorte oberste Priorität. Ein Grund für die Destabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche liegt in der zunehmenden Ausbreitung von Einzelhandel außerhalb der integrierten Lagen und verstärkt in Gewerbegebieten. Ohne entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen lassen sich Ansiedlungen von z.B. Discountern unterhalb der Großflächigkeit i.d.R. nicht verhindern. Sofern auch ein einzelner Betrieb für sich allein genommen möglicherweise noch keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verursacht, so ist durchaus die Summe der Auswirkungen an Standorten außerhalb der Zentren von städtebaulicher Bedeutung.

Darüber hinaus sind die Vorgaben der Landesplanung zu berücksichtigen. In Ziel 8 des in der Zwischenzeit verabschiedeten „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW“ wird die Vermeidung von Agglomerationen gefordert. Hier heißt es: „Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner



Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomeration vermieden wird.“

Bereits im bestehenden Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen wurde der Grundsatz verankert, dass in Gewerbegebieten zukünftig grundsätzlich kein Einzelhandel mehr mit Ausnahme des sogenannten Handwerkerprivilegs zugelassen werden soll. Damit wird das Ziel verfolgt, den Einzelhandel in die zentralen Versorgungsbereiche und (bezogen auf die Nahversorgung) in die Gebiete zu lenken, in denen Menschen wohnen.

Die Richtigkeit dieser Vorgehensweise wird dadurch dokumentiert, dass verschiedene Untersuchungen zu den Potenzialen der Gewerbeflächen in Hagen ergeben haben, dass es aufgrund der Topografie und der zu berücksichtigenden Restriktionen im Freiraum nur noch geringe Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen im Außenbereich gibt. Der Ausnutzung vorhandener Reserven im Innenbereich kommt somit eine besondere Bedeutung zu. Dem zunehmenden Konkurrenzdruck auf Gewerbeflächen durch profitablere Nutzungen wie Einzelhandel muss konsequent entgegengewirkt werden.

#### Ausschluss von Vergnügungsstätten

Wie bereits in Kapitel 1.3 erwähnt, wird der Stadt Hagen ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen bescheinigt. Da Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) und Bordelle bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen erzielen, sind sie geeignet, andere „normale“ Gewerbebetriebe (z.B. handwerkliche Betriebe), für die die Gewerbegebietsausweisung originär vorgesehen ist, mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Vergnügungsstätten und Vergnügungseinrichtungen bzw. Betriebe im Erotikgewerbe (Bordelle und bordellartige Betriebe) können daher zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges und zu Verdrängungseffekten führen. Darüber hinaus muss mit einem Imageverlust, einer Niveauabsenkung und einem Verlust der Lagequalität des Gebietes gerechnet werden.

Eine solche städtebauliche Fehlentwicklung soll im Plangebiet vermieden werden. Deshalb werden Vergnügungsstätten und Bordelle grundsätzlich ausgeschlossen. Für die bestehende Spielhalle bedeutet dies, dass sie nur noch im Rahmen ihres Bestandsschutzes betrieben werden kann bzw. langfristig den Vorgaben aus dem Glücksspieländerungsstaatsvertrag Rechnung tragen muss.

### **2.1.2 Fremdkörperfestsetzung im Gewerbegebiet**

Folgende der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe würden sich aufgrund der geänderten Festsetzungen künftig nur noch im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO entwickeln können:

- LIDL-Lebensmitteldiscounter, Preußerstr.6, Gemarkung Haspe, Flur 17, Flurstücke 373,375,376
- Getränkehandel, Preußerstr. 6, Gemarkung Haspe, Flur 17, Flurstücke 416,447
- Backshop, Preußerstr. 6, Gemarkung Haspe, Flur 17, Flurstück 373

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

Bauliche Änderungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern:

- sie für die Ausübung des vorhandenen Nutzungszwecks notwendig sind (Modernisierung, Bausubstanz erhaltende Maßnahmen)
- die vorhandene Verkaufsfläche nicht vergrößert wird

Weitere Nutzungsänderungen- außer in die nach dem Bebauungsplan ausdrücklich zulässigen Nutzungen (GE) - sind ausgeschlossen.

Im Fall der Aufgabe der Einzelhandelsnutzungen, Verfall, Zerstörung oder Beseitigung des Gebäudes ist eine Erneuerung oder Wiederherstellung des Gebäudes mit gleicher Nutzungsart unzulässig. Fortan gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### Berechnung der Verkaufsfläche

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist grundsätzlich die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen (einschließlich Rolltreppen und Personenfahrstühle), Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zusätzlich sind zu den durch die Kunden zu betretenden reinen Verkaufsflächen, die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen.

Die Flächen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt, sind ebenfalls zur Verkaufsfläche zu rechnen.

Nicht einzubeziehen sind dagegen die Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen.

Pfandräume, die außen an den Betrieb angebaut und von außen erreichbar sind, dienen allein der Erfüllung der Verpflichtung aus der Verpackungsverordnung und

sind von öffentlichem Interesse. Sie sind daher nicht anrechenbar, ebenso wie die die vor dem Gebäude unter einem Schutzdach aufgestellten Einkaufswagen.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Damit auf den Gewerbeflächen eine flächensparende optimale Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden kann, wird die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Grundflächenzahl in ihren Höchstwerten (GRZ 0,8) festgesetzt.

In Anlehnung an den auf dem westlich angrenzenden Grundstück Preußerstraße 8 vorhandenen Büroturm und ausgehend von einer Geschosshöhe von 3.00 m wird eine Gebäudehöhe von 9.00 m festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Meter gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Fläche im Mittel gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

## **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Deshalb wird festgesetzt, dass die nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauGB in den Abstandflächen zulässigen Nebenanlagen und Stellplätze in den nicht überbaubaren Flächen nicht errichtet werden dürfen.

# **3. BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE**

## **1. Die Stärkung der Zentren und der zentralen Versorgungsbereiche, Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes**

Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde zur Rechtfertigung einer bestimmten städtebaulichen Planung setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang sie Teile ihres Gemeindegebiets zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stellt.. Voraussetzung hierfür ist, dass sie eine städtebauliche Begründung anführen kann, die sich aus der jeweiligen Planungssituation ergibt und die Abweichung von den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Gebietstypen durch hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange in nachvollziehbarer Weise rechtfertigt.

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:

*Im Hinblick auf die bestehenden Angebotsstrukturen ist im Bezirk Hagen-Haspe zukünftig bei Erweiterungen und Neuansiedlungen in einem besonderen Maße auf den lagebezogenen "richtigen" Standort zu achten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente an dezentralen Standorten, vor dem Hintergrund eines Auf- und Ausbaus zentraler Bereiche bzw. der Stärkung ihrer Versorgungsfunktion. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich zur Zeit aufgrund eines hohen Anteils von Brachflächen (ehemaligen gewerblichen Nutzungen) ein hoher Handlungsdruck im Hinblick auf Folgenutzungen abzeichnet, die im Falle einer Ausrichtung auf Einzelhandel mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes zu vereinbaren sein sollten. Vor allem sollten zentrenschädliche Entwicklungen ausgeschlossen werden.*

### **Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen**

- Sicherung der Versorgungsfunktion des Stadtbezirkszentrums:
- Künftige Einzelhandelsansiedlungen sind in den zentralen Versorgungsbereich zu lenken und
- Entwicklungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches – auch kleinteilige - (zentrenrelevante / nahversorgungsrelevante Einzelhandelsansiedlungen, für die negative städtebauliche Auswirkungen auf das Zentrum nicht ausgeschlossen werden können) sind konsequent auszuschließen.  
Begleitende Maßnahmen sollten zur Aufwertung des privaten und öffentlichen Raumes beitragen.

Die im Kapitel 2.1.1 genannten Vorgaben der Landesplanung werden im Rahmen der Fortschreibung berücksichtigt.

## **2. Sicherung von Gewerbeflächen**

Untersuchungen zu den Potenzialen der Gewerbeflächen in Hagen haben ergeben, dass es aufgrund der Topografie und zu berücksichtigenden Restriktionen im Freiraum nur noch geringe Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen im Außenbereich gibt. Der Ausnutzung vorhandener Reserven im Innenbereich kommt somit eine besondere Bedeutung zu. Dem zunehmenden Konkurrenzdruck auf Gewerbeflächen durch profitablere Nutzungen wie Einzelhandel muss konsequent entgegengewirkt werden.

Bereits im bestehenden Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen wurde der Grundsatz verankert, dass Gewerbe- und Industriegebiete künftig für entsprechende Nutzungen vorgehalten werden sollen, um so entsprechend die Charakteristik dieser Baugebiete zu erhalten. Dabei soll folgende Ausnahme gelten:

### **Ausnahme "Handwerkerprivileg"**

Ausnahmsweise können kleinere Verkaufsstätten von produzierenden, reparierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben in den Gewerbegebieten zugelassen werden, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind:

- Die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet.
- Sie ist im betrieblichen Zusammenhang errichtet.
- Die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet.

Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

## **4. VERKEHR/ERSCHLIESSUNG**

### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über eine bereits vorhandene Anbindung von der Preußerstraße aus erschlossen. Darüber hinaus existiert eine weitere Anbindung an die verlängerte Hördenstraße.

### **4.2 Stellplätze**

Die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen ist im Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen.

### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Im Umkreis von ca. 250 m verkehren mehrere Buslinien.

## **5. VER- UND ENTSORGUNG/ WASSER UND ENERGIE**

### **5.1 Strom, Gas- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

### **5.2 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 (ggf.: „gemessen je zur Hälfte rechts und links von der Kanalachse aus“) eingetragen.

## **Allgemeine Hinweise zur Entwässerung (Bestandteil der Begründung, Hinweis in der Legende des B-Plans)**

Entwässerungssysteme sind gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 118 der DWA auf eine Überstausicherheit nachzuweisen, die von der baulichen Nutzung im Umfeld abhängt. Hierbei wird eine bestimmte Jährlichkeit angesetzt, bei der das Abwasser nicht aus dem Entwässerungssystem austreten darf. Darüber hinaus muss aber auch eine Überflutungssicherheit für ein noch selteneres Niederschlagsereignis gewährleistet werden. Unter Überflutung wird dabei ein Ereignis verstanden, bei dem das Abwasser aus dem Entwässerungssystem entweichen oder gar nicht erst in dieses eintreten kann und auf der Oberfläche verbleibt oder in Gebäude eindringt.

Die Fachwelt geht davon aus, dass ein Entwässerungssystem unmöglich auf jeden erdenklichen Niederschlag ausgelegt werden kann und der Überflutungsschutz letztendlich gemeinsam von allen Beteiligten gewährleistet werden muss. Dies bedeutet:

1. ausreichende Auslegung des öffentlichen Entwässerungssystems
2. bei Überstau Ableitung über die öffentlichen Straßen
3. bauliche Vorsorge seitens der Grundstückseigentümer

Damit die bauliche Vorsorge auch in dem Bebauungsplangebiet Nr. 9/08 Preußerstraße-nördlich Preußerstraße /. Westlich Hördenstraße gewährleistet ist, sollten alle Öffnungen im Gebäude, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann (insbesondere Türen und Kellerfenster) mindestens 20 cm über Gelände liegen.

*(Eingänge können auch entsprechend angerammt werden, z.B. bei einer gesetzlich geforderten Barrierefreiheit.)*

## **6. UMWELTBELANGE**

### **6.1 Umweltprüfung und Kompensation**

Weil ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, sind die nachfolgend aufgeführten Prüfungen und Maßnahmen nicht erforderlich.

- Umweltprüfung und Umweltbericht
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für Kompensationsmaßnahmen

Weitere Ausführungen hierzu finden sich in dem Kapitel 1.5 "Planverfahren".

### **6.2 Artenschutz**

Seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in 2007 und 2009 müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum (in NRW: planungsrelevante Arten) einem bis zu dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Bei der Neuaufstellung des B-Planes handelt es sich um die Festsetzung der Bestandsnutzungen und nicht um ein konkretes Bauvorhaben. Die vorhandenen Flächen sind vollständig versiegelt. 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 Lärmschutz**

Derzeit ist eine kleine Teilfläche noch nicht bebaut. Hierfür ist die Erstellung eines Gutachtens derzeit nicht erforderlich. Sobald ein konkreter Bauantrag vorliegt, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens seitens 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.

Auffüllungen wurden flächendeckend angetroffen. Die Anfüllungen setzten sich inhomogen zusammen. Abfalltechnisch liegen die Anfüllungen zwischen Z 1.1. (wiederverwertbar) bis > Z 2 (muss deponiert werden) der LAGA. Mittels eines Sanierungskonzeptes wurde belastetes Material innerhalb des Geländes gesichert wiedereingebaut.

Die Prüfwerte der BBodSchVO (Bundesbodenschutzverordnung) können hier nur orientierend herangezogen werden, da für eine fachlich haltbare Bewertung eine Probennahme gemäß der BBodSchVO hätte stattfinden müssen. Für das Nutzungsszenario Industrie- und Gewerbegrundstück wurden keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt. Zudem besteht aufgrund der vorhandenen Versiegelung kein Kontakt zu den ermittelten Bodenverunreinigungen.

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 Kampfmittel**

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann daher nicht ausgeschlossen werden. Vor dem Beginn baulicher Maßnahmen ist eine Vorabstimmung mit dem Amt für öffentliche Sicherheit, Verkehr und Personenstandswesen der Stadt Hagen über die weitere Vorgehensweise erforderlich.

### **6.6 Störfallbetrieb**

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen

oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz). Nach dem Wortlaut des Art. 12 Abs. 1 Unterabs. 2 Seveso-II-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten:

- Wohngebiete,
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- Freizeitgebiete (Seveso-III-Richtlinie: Erholungsgebiete),
- wichtige Verkehrswege (Seveso-III-Richtlinie: Hauptverkehrswege) (soweit wie möglich),
- sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Gewerbebetriebe können dann zu den öffentlich genutzten Gebäuden zählen und schutzbedürftig sein, wenn sich dort ein relevanter, unbestimmter Personenkreis aufhalten kann, insbesondere eine ins Gewicht fallende Anzahl von Kunden (z. B. bei einem Fabrikverkauf in einer Größenordnung, die einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb entspricht).

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

Da die für das Plangebiet angestrebte Art der Nutzung gewerblicher Art ist, ist nicht von schutzbedürftigen Nutzungen auszugehen. Laut Festsetzung im Bebauungsplan sind Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. Im Einzelfall muss dem Abstandsgebot im nachfolgenden Genehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde Rechnung getragen werden.

## 7. DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Denkmäler und Bodendenkmäler bekannt.

Sollten jedoch bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, so ist dies der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender textlicher Hinweis eingearbeitet.

## 8. FESTSETZUNGEN

Ziffer	Inhalt	Rechtsgrundlage	Städtebauliche Begründung
1	Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe der Abstandsklasse VII gem. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 zulässig.	§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO	In einer Entfernung von ca. 100 m in südlicher Richtung befinden sich Wohnhäuser. Durch die Angabe der Abstandsklasse VII wird sichergestellt, dass sich nur Betriebe ansiedeln können, die mit den Wohnnutzungen



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

	Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch Anlagen mit ähnlichem Störgrad zugelassen werden, wenn im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.		verträglich sind.
2	Die allgemein zulässige Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ ist nicht zulässig. Aus der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzung „sonstige Gewerbebetriebe“ sind Wettannahmestellen <u>ausgeschlossen</u>	§ 8 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.6 und 9 BauNVO	Durch die textliche Festsetzungen Nr. 2 wird der Umgang mit dem Einzelhandel geregelt. Durch die getroffene Festsetzung wird gewährleistet, dass einer der Zielsetzungen des Bebauungsplanes, die Schaffung von Gewerbeflächen, die höchste Priorität zukommt. Hierdurch wird ausgeschlossen, dass sich Nutzungen ansiedeln, die in Konkurrenz zu einem Versorgungszentrum stehen.
	<u>Nur ausnahmsweise zulässig sind</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verkaufsstätten von produzierenden, reparierenden oder weiter-verarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben gemäß § 31 Abs.1 BauGB wenn die Verkaufsfläche <ul style="list-style-type: none"> <li>- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,</li> <li>- im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist,</li> <li>- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist</li> </ul> </li> </ul>	§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO	Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel mit Produkten aus eigener Herstellung und in geringem Umfang mit zusammenhängenden Randsortimenten als untergeordneter Bestandteil eines Handwerks- oder anderen produzierenden Gewerbebetriebes nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 2. Damit wird der besonderen Struktur mancher produzierender Handwerks- oder Gewerbebetriebe Rechnung getragen, die von der Direktvermarktung eigener Produkte an der Betriebsstätte profitieren. Durch die genannten Voraussetzungen stellt die textliche Festsetzung Nr. 2 zugleich die notwendige Unterordnung unter den produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb sicher und schützt damit die Zielsetzung des Bebauungsplanes, das Gewerbegebiet als Standort für produzierendes und artverwandtes Gewerbe zu sichern. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Haspe oder andere zentrale Versorgungsbereiche sind durch dieses „Handwerkerprivileg“ nicht zu erwarten.
3	Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten und Bordelle	§ 8 Abs.2 und 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO	Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes
4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Ver- und Entsorger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Belastungsflächen Bach und SW-Kanal. Der Bach ist grundsätzlich auch ohne Belastungsfläche geschützt. Eine Darstellung schützt die Lage aber sicherer und macht Bauherrn und Planer sensibler. Es handelt sich hierbei um einen ehemals öffentlichen Kanal, der auf Grund seines schlechten Zustands außer Betrieb genommen wurde. Eine Überbauung dieses Kanals ist ohne weitere Prüfung nicht möglich.
5	<u>Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO</u>  Im Gewerbegebiet wird für den vorhandenen Lebensmitteldiscounter (LIDL, Flurstück 373,375,376) und für den vorhandenen Getränkemarkt (DURSTY, Flurstück 416,375) ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO wie folgt festgesetzt:	§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO	Diese Betriebe führen zentrenrelevante Sortimente der Grundversorgung. Ihr Standort ist unter stadt-strukturellen Gesichtspunkten ungeeignet für die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente. Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange und zur Vermeidung unbeabsichtigte Härten werden den überplanten Betrieben daher angemessene Entwicklungsmöglichkeiten auf ihrem Baugrundstück

**Bebauungsplan Nr. 9/08 (605) -Preußerstraße- nördlich Preußerstraße / westlich Hördenstrasse -  
Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

	<p>Bauliche Änderungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sie für die Ausübung des vorhandenen Nutzungszwecks notwendig sind (Modernisierung, Bausubstanz erhaltende Maßnahmen)</li> <li>die vorhandene Verkaufsfläche nicht vergrößert wird</li> </ul> <p>Weitere Nutzungsänderungen- außer in die nach dem Bebauungsplan ausdrücklich zulässigen Nutzungen (GE) - sind ausgeschlossen.</p> <p>Im Fall der Aufgabe der Einzelhandelsnutzungen, Verfall, Zerstörung oder Beseitigung des Gebäudes ist eine Erneuerung oder Wiederherstellung des Gebäudes mit gleicher Nutzungsart unzulässig. Fortan gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes</p>		zugestanden.
6	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO	Wenn außerhalb von festgesetzten Stellplatzanlagen keine weiteren Stellplätze mehr errichtet werden sollen, muss im B-Plan ausgeschlossen werden, dass die nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauGB in den Abstandflächen zulässigen Nebenanlagen und Stellplätze in den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen
7	<p>Von den ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke</li> </ul> <p>Wohnungen für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.</li> </ul> <p>nicht zulässig</p>	§ 8 Abs.3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO	<p>Vorhaltung für produzierendes Gewerbe</p> <p>Der Ausschluss von Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und sonstige Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen hat die benachbarten Gewerbebetriebe im Blick, von denen einer als Störfallbetrieb eingestuft wird und u.a. ein Spielhallenbetrieb mit erweiterten Öffnungszeiten existiert.</p>
8	Ausgeschlossen sind Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen	§ 8 Abs.2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO	Aufgrund des dafür benötigten Flächenbedarfs und der damit verbundenen Immissionen und betrieblichen Abläufe werden diese Nutzungsarten ausgeschlossen.
	GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Damit auf den Gewerbeflächen eine flächensparende optimale Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden kann, wird die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Grundflächenzahl in ihren Höchstwerten (GRZ 0,8) festgesetzt.
	<p>Max. Gebäudehöhe 9,00 m</p> <p><u>Bezugspunkt für das Höhenmaß von baulichen Anlagen und Gebäuden:</u></p> <p>Die Höhe baulicher Anlagen wird in Meter gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Fläche im Mittel bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.</p>	§ 9 Abs. 3 BauGB	In Anlehnung an den auf dem westlich angrenzenden Grundstück Preußerstraße 8 vorhandenen Büroturm und ausgehend von einer Geschosshöhe von 3.00 m wird eine Gebäudehöhe von 9.00 m festgesetzt.
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Die überbaubaren Flächen (Baufelder) werden allein durch Baugrenzen definiert. Dadurch wird den potentiellen

			Investoren ein ausreichender Handlungsspielraum geboten.
	Kennzeichnung Altlasten	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	Das Grundstück ist im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nummer 9.61-775 registriert.
9	<u>Anpflanzen von Bäumen</u> Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte sind mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	Es handelt sich um eine Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen auf einzelnen Flächen, analog dem in westlicher Richtung angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3/87. Die dort festgesetzte Baumreihe kann so straßenbegleitend fortgeführt werden. Im Gegensatz zur Freihaltung bestimmter Flächen von Bebauung und Bepflanzung handelt es sich jedoch nicht um eine konkrete standortbezogene Vorgabe für die zu pflanzenden Bäume.

## 9. MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 10. KOSTEN

Der Stadt Hagen entstehen durch die Planung keine Kosten.

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

Thomas Grothe  
(Techn. Beigeordneter)