



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

69 Umweltamt

Betreff:

Teiländerung Nr. 103 - Schwerter Str. / Im Sümmern - zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen
hier: Einleitung gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch

Beratungsfolge:

28.10.2015 Bezirksvertretung Hagen-Nord
05.11.2015 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität
11.11.2015 Stadtentwicklungsausschuss
26.11.2015 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt für den im Lageplan aufgezeigten räumlichen Geltungsbereich die Teiländerung Nr. 103 – Schwerter Str. / Im Sümmern – zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der zuletzt gültigen Fassung einzuleiten.

Der Lageplan mit dem aufgezeigten räumlichen Geltungsbereich liegt dem Rat vor.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hagen-Boele. Es wird begrenzt durch die Schwerter Str. im Nordwesten und einen vorhandenen Fußweg im Südosten. Die südwestliche Plangebietsgrenze verläuft entlang des Grundstücks der Vinckeschule. Die nord-östliche Grenze verläuft in Höhe des Hauses Schwerter Str. 202 in südöstlicher Richtung und umschließt die vorhandene Grünfläche.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt soll Anfang 2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.



Kurzfassung

Mit Beschluss dieser Verwaltungsvorlage wird ein Flächennutzungsplan-Teiländerungsverfahren eingeleitet, das zum Ziel hat, gewerbliche Bauflächen in diesem Bereich unter Berücksichtigung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen zu schaffen, bzw. zu erhalten. Weiterhin dient das Verfahren der Umsetzung des im Jahr 2009 beschlossenen und zurzeit in der Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzeptes und des im Juni 2012 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeptes.

Begründung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“, gemischte Baufläche, Grünfläche und in einem kleinen Teilbereich Fläche für Gemeinbedarf dar.

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 24.09.2015 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/15 - Gewerbe- und Sondergebiet Schwerter Straße / Im Sümmern - beschlossen. Danach soll im Bereich der bisherigen gemischten Baufläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss, ist die Änderung von gemischter in gewerbliche Baufläche erforderlich.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche und ein kleiner Teilbereich der Fläche für Gemeinbedarf an der Grenze zum Grundstück der Vinckeschule wurden zwischenzeitlich durch den Baumarkt überbaut. Hier soll eine Anpassung an den Bestand erfolgen und dieser Bereich soll zukünftig als Sonderbaufläche dargestellt werden.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) können gewerblich genutzte Flächen unter 10 ha umfassen, soweit die gewerbliche Nutzung wohnverträglich ist. Da die vorhandenen, bzw. geplanten Gewerbeflächen weit unterhalb der Größenordnung von 10 ha liegen und beabsichtigt ist, ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen, geht die Verwaltung davon aus, dass eine Änderung des Regionalplans nicht erforderlich ist.

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Vorlauf/Anlass

Der Geltungsbereich ist bis auf kleine Bereiche identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 – Im Sümmern -, der die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des vorhandenen Baumarktes war. Das Verwaltungsgericht Arnsberg hat mit Urteil vom 30.10.2012 diesen Plan für unwirksam erklärt. Aus gegebenem Anlass (Bauvoranfrage zur Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters



mit einer Verkaufsfläche von 1200 qm auf den in der Flur 4 liegenden Flurstücke 577, 579, 113, 114) wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/15 (666) Gewerbe- und Sondergebiet Schwerter Straße/Im Sümmern neues Planungsrecht geschaffen und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 – Im Sümmern- somit aufgehoben. Durch die Einleitung dieses Bebauungsplanes sollen für den Bereich entlang der Schwerter Straße folgende Ziele erreicht werden:

- Die Umsetzung des seit dem 14.05.2009 vom Rat beschlossenen und zurzeit in der Fortschreibung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen
- Erhalt von Gewerbeflächen
- Umsetzung des am 28.06.2012 vom Rat der Stadt Hagen beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeptes.

Auf diese einzelnen Ziele soll im Folgenden näher eingegangen werden:

Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Auf dem Grundstück Schwerter Str. 192 ist bereits seit einigen Jahren ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 qm angesiedelt. 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.

Insbesondere auch durch die Zielaussagen des „Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel NRW“ und der Steuerungsgrundsätze des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen sind folgende Prämissen zu berücksichtigen:

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll nur noch in den abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Weitere Ergänzungsstandorte außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen sollten nur dann erfolgen, wenn u.a. die Versorgungsfunktion des Zentrums Boele nicht gefährdet wird. In der Vergangenheit hat es mehrere Ansiedlungen von Discountern entlang der Schwerter Straße gegeben, die in ihrer Summe sicherlich negative Auswirkungen auf die Zentrenfunktion Boeles verursachen. Der Erhalt und die Stärkung der gewachsenen Zentren hat jedoch oberste Priorität im Rahmen der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung.

Das zurzeit in der Fortschreibung befindliche Einzelhandelskonzept trifft zu den Flächen an der Schwerter Straße folgende Aussage:



Sonderstandort Schwerter Straße:

Der Sonderstandort Schwerter Straße umfasst den Standortbereich des HELLWEG Baumarktes sowie die in unmittelbarer Nähe adressierten Lebensmitteldiscounter ALDI, LIDL und NETTO. Der definierte Sonderstandort erstreckt sich entlang der Schwerter Straße im Stadtteil Hagen-Boele.

Empfehlung:

Das Entwicklungsziel für diesen Standortbereich sollte es sein, die Ansiedlung von weiterem nahversorgungsrelevantem- und zentrenrelevantem Einzelhandel auf der gesamten Fläche des Sonderstandortes auszuschließen.

Quelle: CIMA S. 115

Der Bebauungsplan Nr. 3/15 und die Flächennutzungsplan-Teiländerung sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes

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.

Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten unter Einschluss von Wettannahmestellen ausgeschlossen werden

Erhalt von Gewerbeflächen

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.

Die sich in östlicher Richtung angrenzende Wohnnutzung stellt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits existierenden Gewerbeflächen eine typische Gemengelage dar. Diese Gemengelage soll durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (eGE) im Bebauungsplan und die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Die Einschränkung erfolgt im Hinblick darauf, ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen. Obwohl das Wohnen entlang der Straße bereits durch den Verkehrslärm beeinträchtigt ist, soll die Wohnqualität durch das benachbarte Gewerbe nicht zusätzlich verschlechtert werden. Der Bebauungsplan soll deshalb die gewerblichen Nutzungen auf wohngebietsverträgliche Betriebe beschränken.

Empfehlung aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes:

In GE- und GI-Gebieten sollte zukünftig die Neuansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen werden. Ausnahmen bilden hier: Handwerksbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher; Bestandsschutz genießen vorhandene Betriebe, bei denen angemessene Erweiterungen und Erneuerungen im Sinne Ziel 7 Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zulässig sein sollten.

Quelle: CIMA S. 115

Zur planungsrechtlichen Absicherung wird neben dem FNP-Teiländerungsverfahren das o. g. Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

☒

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe
Technischer Beigeordneter

gez.

Thomas Huyeng in Vertretung für
Margarita Kaufmann
Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61

69

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

