

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiltigt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 und Teil 2/1 3. Änderung - Sanierung Haspe - Freizeit-, Sportanlage und Gewerbe-

- a) Korrektur des Bebauungsplantitels
- b) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
- c) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB

Beratungsfolge:

07.09.2017 Bezirksvertretung Haspe

28.09.2017 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität

04.10.2017 Stadtentwicklungsausschuss

05.10.2017 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

zu a):

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Korrektur des Bebauungsplantitels.

zu b):

Der Rat der Stadt Hagen hat die vorgebrachten Stellungnahmen eingehend geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Er beschließt das Abwägungsergebnis entsprechend den Vorschlägen in der Vorlage.

zu c):

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den Bebauungsplan Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 und Teil 2/1 3. Änderung -Sanierung Haspe - Freizeit-, Sportanlage und Gewerbe- gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung. Die Begründung vom 27.07.2017 wird dem Bebauungsplan beigefügt. Sie ersetzt aufgrund von redaktionellen Änderungen die Begründung vom 28.06.2016.

Nächster Verfahrensschritt:

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

Kurzfassung

1. Beschlussfassung zu den im Rahmen der Planoffenlage eingegangenen Anregungen.
2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Begründung

Zu a) Bebauungsplantitel:

Der Ursprungsbebauungsplan besteht aus mehreren Planseiten. Auf der Titelseite (Seite 1) ist die „Änderung“ vor den Bebauungsplannamen gesetzt worden, auf den weiteren Seiten steht die „Änderung“ nach dem Namen. Diese Variante wurde bei der aktuellen 3. Änderung auf dem Bebauungsplantentwurf für die öffentliche Auslegung gewählt. Nach Auskunft des Amtes für Geoinformation und Liegenschaftskataster ist die Bezeichnung auf dem Titelblatt des Ursprungsbebauungsplans korrekt, so dass der Name auf dem aktuellen Planteil entsprechend angepasst wurde.

Zu c) Begründung:

In der Fassung vom 27.07.2017, welche die Begründung vom 28.06.2016 ersetzt, wurde der Bebauungsplantitel und der Verfahrensstand überarbeitet. Die Liste der Gutachten in Kapitel 7 wurde ergänzt um ein Gutachten, welches erst nach Fertigstellung der Begründung im August 2016 einging.

Analog zur Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 18.01.2017 (Kapitel 2.4) wurden nach Entfernen der Altlastenkennzeichnung auch die textlichen Hinweise im B-Plan geändert.

1. Vorlauf

Der Entwurf eines Investors, die im Stadtteil Westerbauer vorhandene Gewerbebrache der Firma Zwieback Brandt mit geplanten Einzelhandelsflächen und insgesamt 4.550 qm Verkaufsfläche zu revitalisieren, wurde vom Rat der Stadt Hagen in der Sitzung am 11.07.2013 beschlossen (Drucksachennummer 0611/2013). Bei den geplanten Lebensmittelmarkten handelt es sich um die in der Nähe gelegenen Filialen von REWE und ALDI, die auf das Brandt-Gelände verlagert und marktgerecht aufgestellt werden sollen. Die Verwaltung wurde beauftragt, auf dieser Grundlage und unter der Voraussetzung, dass vom Investor sichergestellt wird, dass trotz Bestandsschutz kein Einzelhandel mit Nahversorgungs- und zentrenrelevantem Hauptsortiment an den Altstandorten von REWE und ALDI erfolgt, Planungsrecht zu schaffen. Zwischenzeitlich wurden entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Hagen und dem Investor vorgelegt, so dass die Stadt Hagen die Voraussetzung als gegeben ansah, die notwendige Bauleitplanung zur Realisierung des Neubauprojektes fertigzustellen.

Die Nachnutzung des ALDI-Standortes an der Enneper Straße 9 durch nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente soll durch die Änderung des für diesen Bereich geltenden Bebauungsplans planungsrechtlich und darüber hinaus durch die zuvor erwähnte Vereinbarung zum Verzicht des Investors auf Ausübung der seinerzeit erteilten Baugenehmigung durch Eintragung einer entsprechenden Baulast/Grunddienstbarkeit öffentlich- und privatrechtlich gesichert werden. Der betreffende Bebauungsplan Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 und Teil 2/1 3. Änderung – Sanierung Haspe- Freizeit-, Sportanlage und Gewerbe- wird deshalb mit dem Ziel geändert, die weitere Entwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen und des Vergnügungsstättenkonzeptes zu steuern.

2. Zusammenfassung der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen

2.1 Bürgeranhörung

Die Bürgeranhörung fand am 10.09.2014 um 19.00 Uhr in der Rudolf Steiner Waldorfschule Hagen statt. Vorgestellt wurden die auf den verschiedenen Planungsebenen vorliegenden Planungen, die Planung des Investors sowie die Auswirkungsanalyse für die geplanten Einzelhandelsnutzungen.

In der Bürgeranhörung wurden Fragen zur Entwicklung der nördlich der Enneper Straße gelegenen Brandtbrache gestellt. Von besonderem Interesse waren die Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Hasper Zentrum. Weitere Themen waren der Verkehrslärm mit den damit verbundenen Lärmimmissionen, das Gesundheitszentrum, der Umgang mit dem Denkmalschutz, der geplante Fuß- und Radweg an der Ennepe sowie die geplanten Abbruchmaßnahmen.

Die Ergebnisse der Bürgeranhörung können dem beiliegenden Protokoll entnommen werden. Das Protokoll beinhaltet auch die Beantwortung der Fragen und die Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen, die während dieser Veranstaltung vorgebracht wurden.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung/Scoping

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 27.04.2015 bis 27.05.2015 einschließlich statt.

2.3 Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 19.12.2016 bis einschließlich 27.01.2017 durchgeführt. Im Beteiligungszeitraum wurden von keinem Bürger Anregungen vorgebracht.

2.4 Ergebnis der Behördenbeteiligungen

Im den Beteiligungszeiträumen wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange und Fachämtern der Verwaltung Anregungen vorgebracht. Nachfolgend sind die abwägungsrelevanten Stellungnahmen aufgeführt:

Nr.	Einwender	Scoping/ Frühzeitige TöB- Beteiligung Schreiben vom	1. Offen- lage Schreiben vom	Inhalte der Stellungnahmen/- Einwendungen
1	SIHK	26.05.2015	11.11.2016	<p>26.05.2015 Anregungen zum Umfang und Detailierungsgrad der Umweltuntersuchung bestehen nicht. Inhaltliche Aussage zu den Planungen ist nicht möglich, da das Einzelhandelskonzept nicht vorliegt.</p> <p>11.11.2016 Anregungen bestehen nicht</p>
2	Untere Wasserbehörde	29.05.2015	18.01.2017	Grundsätzlich keine Bedenken
3	Untere Bodenschutzbehörde	29.05.2015	18.01.2017	<p>29.05.2015 Eine Altlastenkennzeichnung ist nicht mehr erforderlich, da gutachterlich nachgewiesen wurde, dass die belasteten Bodenmaterialien entfernt worden sind.</p> <p>18.01.2017 Analog zum Entfernen der Altlastenkennzeichnung sind auch die textlichen Hinweise im B-Plan zu ändern: Betrifft Absätze 3 und 5</p>
4	Wirtschaftsbetrieb Hagen WBH		15.02.2017	Es bestehen keine Bedenken
5	Stadt Hagen, Bauordnung		11.01.2017	Die festgesetzte überbaubare Fläche schließt einen großen Teil des Baugrundstückes im nord-östlichen Teil des Plan-gebietes aus. Aus der Begründung geht nicht hervor, warum die Ausnutzung bei Einhaltung der GRZ verhindert werden soll. Die Erschließungssituation ist unzureichend geregelt. Es wird darum gebeten, Zufahrten von der Ennepet Straße festzusetzen, die eine Teilung der Baugrundstücke im Plan-gebiet zulassen und dem festgesetzten Pflanzgeboten nicht entgegenstehen.
6	Stadt Hagen, Untere Denkmalbehörde		23.01.2017	Keine Bedenken

Nr.	Einwender	Scoping/ frühzeitige TöB- Beteiligung Schreiben vom	Offenlage Schreiben vom	Inhalte der Stellungnahmen/ Einwendungen
7	Stadt Hagen, Verkehrs- planung		12.10.2016	<p>Der Bebauungsplan wurde abgestimmt. Es bedarf keiner Stellungnahme.</p>
8	Stadt Gevelsberg		11.01.2017	<p><u>Sicherung der Altstandorte</u> Am Altstandort Aldi soll kein zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mehr zugelassen werden. Die Sicherung soll über die hier anstehende Bebauungsplanänderung mit entsprechenden Nutzungs-ausschlüssen erfolgen. Zusätzlich wird die Baulasteintragung mit dem Verzicht auf die Ausnutzung der Baugenehmigung unbedingt für erforderlich gehalten. Keine Kenntnis des Sachstandes, ob die privatrechtlichen Regelungen der Stadt Hagen rechtssicher ausreichend sind, um nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel an den Altstandorten aus-zuschließen. Eine Nachnutzung des Altstandortes ALDI zur Erweiterung des benachbarten Autozubehörhandels oder die Ansiedlung anderer, für die zentralen Versorgungsbereiche Gevelsbergs nicht zentrenrelevanter Sortimente, wird begrüßt.</p>
9	Stadt Hagen Generelle Umweltplanung	20.05.2015	11.11.2016	<p>Das Luftgüte-Gutachten ist plausibel und entspricht dem Stand der Technik. In der Gesamt-betrachtung (Bebauungspläne Nummern 20/77, 6/14, 9/13 und 3/14) kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass die Grenzwerte für NO₂ und PM₁₀ eingehalten werden. Dennoch werden für den Prognose-Planfall höhere Immissionen prognostiziert. Ursache hierfür ist, dass durch Planungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/14 die Verkehrszahlen erhöht werden. Zusätzlich werden folgende Festsetzungen angeregt (Anmerkung: ohne weitere Ausführungen):</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 178 BauGB, Begrünung von Verkehrsflächen und Grundstücken - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Schaffung von Dach- und Fassadenbegrünungen (mit Ausnahme von Belichtungsflächen und Flächen, die für die Photovoltaiknutzung vorgesehen

				sind) - § 179 BauGB, Reduzierung des Versiegelungsgrades (Rückbau- und Entsiegelungsgebot)
10	Gemeinsame Untere Umwelt- schutzbehörde		09.11.2016:	Es bestehen keine Bedenken

3. Bestandteile der Vorlage

- Begründung :
- Teil A – Städtebau
- Teil B – Umweltbericht
- Protokoll über die Bürgeranhörung am 10.09.2014
- Übersichtsplan zum Geltungsbereich
- Abwägungstabelle
- Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend dem Kapitel 2.4

4. Anlagen zur Begründung

Diese Unterlagen wurden zur Erstellung der Begründung ausgewertet und können im Verwaltungssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden.

Folgende Fachgutachten/Unterlagen liegen vor:

- Untersuchungen zur Luftgüte
- Gesamtbetrachtung Lufthygiene Ennepetal Straße

5. Vorschläge zur Abwägung

Lfd.Nr.	Abwägungsrelevante Anregung	Abwägungsvorschlag
3	<p>Untere Bodenschutzbehörde, 29.05.2015</p> <p>Eine Altlastenkennzeichnung ist nicht mehr erforderlich, da gutachterlich nachgewiesen wurde, dass die belasteten Bodenmaterialien entfernt worden sind.</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde, 18.01.2017</p> <p>Analog zum Entfernen der Altlastenkennzeichnung sind auch die textlichen Hinweise im B-Plan zu ändern:</p>	<p>Die Kennzeichnung wurde entfernt.</p> <p>Die Hinweise wurden entsprechend gestrichen/geändert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

	Betrifft Absatz 3 und Absatz 5	
Lfd.Nr.	Abwägungsrelevante Anregung	Abwägungsvorschlag
5	<p>Stadt Hagen, Bauordnung, 11.01.2017</p> <p>Die festgesetzte überbaubare Fläche schließt einen großen Teil des Baugrundstückes im nord-östlichen Teil des Plangebietes aus. Aus der Begründung geht nicht hervor, warum die Ausnutzung bei Einhaltung der GRZ verhindert werden soll. Die Erschließungssituation ist unzureichend geregelt. Es wird darum gebeten, Zufahrten von der Enneper Straße festzusetzen, die eine Teilung der Baugrundstücke im Plangebiet zulassen und dem festgesetzten Pflanzgeboten nicht entgegenstehen</p>	<p>Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Steuerung des Einzelhandels und hier im Besonderen der Nachnutzung des im Plangebiet vorhandenen Discounters. Eine Verdichtung der Bebauung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Eine Grundstücksteilung ist nicht beabsichtigt</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
8	<p>Stadt Gevelsberg, 11.01.2017</p> <p>Sicherung der Altstandorte</p> <p>Am Altstandort Aldi soll kein zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mehr zugelassen werden. Die Sicherung soll über die hier anstehende Bebauungsplanänderung mit entsprechenden Nutzungsausschlüssen erfolgen.</p> <p>Zusätzlich wird die Baulastentragung mit dem Verzicht auf die Ausnutzung der Baugenehmigung unbedingt für erforderlich gehalten.</p> <p>Keine Kenntnis des Sachstandes, ob die privatrechtlichen Regelungen der Stadt Hagen rechtssicher ausreichend sind, um nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel an den Altstandorten auszuschließen.</p> <p>Eine Nachnutzung des Altstandortes ALDI zur Erweiterung des benachbarten Autozubehörhandels oder die Ansiedlung anderer, für die zentralen Versorgungsbereiche Gevelsberg nicht zentrenrelevanter Sortimente wird begrüßt.</p>	<p>Zur Nachnutzung der Altstandorte Kaufpark und Aldi bestehen vertragliche Regelungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger (HD Investitions- und Verwaltungsgesellschaft mbH) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/14 „Sonder- und Mischgebiet nördlich der Enneper Straße – Zwieback Brandt“. Die Immobilie des bestehenden Kaufparks an der Enneper Str. 91 – 95 wurde von dem Vorhabenträger erworben und die Aufgabe der bestehenden Nutzung der Stadt Hagen gegenüber vertraglich zugesichert. Für das Aldi-Grundstück an der Enneper Str. 9 liegen gleichwertige Verträge mit dem betreffenden Eigentümer vor. Die Regelungen werden durch entsprechende Grundstückseinträge gesichert (Baulast und Grunddienstbarkeit)</p> <p>Nach juristischer Überprüfung stellt die Absicherung der vorliegenden Vereinbarungen durch Eintragung von Baulisten und beschränkt – persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Hagen eine ausreichende Sicherung für die Regelung der Nachfolgenutzung dar, weil sowohl aus der Dienstbarkeit, als auch aus der Baulast auf Unterlassung einer vertragswidrigen Nutzung geklagt werden kann bzw. diese mit ordnungsrechtlichen Mitteln durchsetzbar ist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Lfd.Nr.	Abwägungsrelevante Anregung	Abwägungsvorschlag
9	<p>Stadt Hagen, Generelle Umweltplanung, 20.05.2015 11.11.2016 und 09.11.2016</p> <p>Das Luftgüte-Gutachten ist plausibel und entspricht dem Stand der Technik. In der Gesamtbetrachtung (Bebauungspläne Nummern 20/77, 6/14, 9/13 und 3/14) kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass die Grenzwerte für NO₂ und PM₁₀ eingehalten werden. Dennoch werden für den Prognose-Planfall höhere Immissionen prognostiziert. Ursache hierfür ist, dass durch Planungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/14 die Verkehrs-zahlen erhöht werden.</p> <p>Zusätzlich werden folgende Festsetzungen angeregt (Anmerkung: ohne weitere Ausführungen):</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 178 BauGB, Begrünung von Verkehrsflächen und Grundstücken - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Schaffung von Dach- und Fassadenbegrünungen (mit Ausnahme von Belichtungsflächen und Flächen, die für die Photovoltaiknutzung vorgesehen sind) - § 179 BauGB, Reduzierung des Versiegelungsgrades (Rückbau- und Entsiegelungsgebot). <p>11.01.2017</p> <p>Die gekennzeichnete Grünfläche mit dem Baumbestand muss aus luftgüte- und stadtclimatischer Sicht erhalten bleiben.</p> <p>Zu ergänzen wäre, dass bei einer Neubebauung eine Dachbegrünung und/oder eine Nutzung der Dächer für die Solarenergie gegeben sein muss (Klimaschutz und Klimaanpassungsmassnahmen).</p>	<p>Das Gutachten sagt aus, dass sich die Luftqualität im Vergleich zum derzeitigen Zustand verbessern wird. Hier wirken Maßnahmen zur Verbesserung der Abgastechnik deutlicher als die Verkehrszahlen.</p> <p>Bei der Bewertung der zukünftigen Situation wird sich ebenso begünstigend auswirken, dass die Stadt Hagen den Abschnitt der B7 (künftig L700) umgestalten und dabei die heute überbreite Fahrbahn zugunsten einer Verbreiterung der Nebenanlagen mit Radwegen anpassen will. Damit einher geht eine verkehrsberuhigende Wirkung mit sinkenden Lärm- und Schadstoffbelastungen und eine Erhöhung des Radverkehrs.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Bereich der Grünfläche sind keine Änderungen geplant.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Auf eine erneute öffentliche Auslegung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB verzichtet werden, weil die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden. Da sie Dritte nicht abwägungsrelevant berühren kann auch von einer beschränkten erneuten Beteiligung abgesehen werden. Die Änderung der Begründung und die Ergänzung der Hinweise ist als geringfügig zu werten und haben keine Auswirkungen auf die Planung. Weiterhin wird damit den Anregungen aus den Beteiligungsverfahren gefolgt; Interessen Dritter werden nicht tangiert.

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**

Amt/Eigenbetrieb:

61

69

Stadtsyndikus

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

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

Beigeordnete/r

**Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**
