

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Beteiligt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 3/99 (508) -Gewerbegebiet Becheltestraße-
2. Fassung, 1. Änderung gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
hier:

- a) Beschluss über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen
- b) Beschluss gemäß § 2 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

16.08.2006 Bezirksvertretung Hagen-Nord
29.08.2006 Stadtentwicklungsausschuss
31.08.2006 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

zu a)

Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und privaten Belange die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen zurück bzw. berücksichtigt sie ganz oder teilweise im Sinne der Stellungnahmen in der Begründung der Vorlage. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplan Nr. 3/99 (508) -Gewerbegebiet Becheltestraße- 2. Fassung, 1. Änderung nach § 13 BauGB mit den im Plan in den Änderungsfarben violett und dunkelgrün eingetragenen und in der Vorlage beschriebenen Änderungen/Ergänzungen einschließlich der Begründung vom 24.07.2006 nach § 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung i. V. m. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zuletzt gültigen Fassung als Satzung.

Ferner beschließt der Rat der Stadt Hagen die Begründung zur 1. Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplan Nr. 3/99 (508) -Gewerbegebiet Becheltestraße- 2. Fassung, 1. Änderung gemäß § 13 BauGB vom 24.07.2006 die Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift ist.

Geltungsbereich :

Das Plangebiet wird begrenzt durch den Sporbecker Weg im Norden, die Herdecker Straße im Nordosten, die Becheltestraße im Osten, die Deutsche Bahn Güter-/Verbindungsstrecke Hagen-Heubing - Hagen-Eckesey im Westen und die Fußgängerüberführung über die Becheltestraße im Süden.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Voraussichtlicher Ablauf des Verfahrens:

Rechtskraft mit der Veröffentlichung des Ratsbeschlusses zur Satzung im September 2006.



Zur Sicherung eines Gewerbebetriebes und zur Erweiterung des zulässigen Einzelhandels-sortiments im Gewerbegebiet Becheltestraße soll der Bebauungsplan Nr. 3/99 (508) -Gewerbegebiet Becheltestraße- 2. Fassung, im Rahmen der 1. Änderung gemäß § 13 BauGB in seinen textlichen Festsetzungen angepasst werden.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 1

Drucksachennummer:

0613/2006

Datum:

27.07.2006

Vorlauf:

Der Rat der Stadt Hagen hat den Bebauungsplan Nr. 3/99 (508) -Gewerbegebiet Becheltestraße- 2. Fassung, am 15.07.2004 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 07.09.2004 öffentlich bekanntgemacht und somit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan weist für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen "Gewerbegebiet" und für einen kleinen Teilbereich "Sondergebiet" aus.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist diese Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Durch textliche Festsetzungen wurden die Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet und die Nachfolgenutzungen im Sondergebiet eingeschränkt, um so den Anteil des Anstiegs an nicht gewerblicher Nutzung, insbesondere des großflächigen Einzelhandels, in diesem als Gewerbefläche projektierten Bereich zu verhindern, bzw. Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort nur ausnahmsweise zuzulassen, die keine zentrenschädlichen Auswirkungen haben.

Das grundsätzlich zulässige Warensortiment im Bereich der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bauflächen bzw. als Nachfolgenutzung im Bereich des Sondergebietes soll geringfügig erweitert werden.

Zu diesem Zweck muß der o.a. Bebauungsplan in seinen textlichen Festsetzungen geändert werden.

Planung:

Der Bebauungsplan hat folgende Änderungen erfahren:

Es wurde die textliche Festsetzung Nr. 7 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

"Zulässig sind Verkaufsstätten für Möbel mit einer Verkaufsfläche (VK) von jeweils max. 799 m² und einem davon zulässigen Nebensortiment von max. 10 %. Bei einem darüber hinausgehenden Anteil des Nebensortiments von bis max. 25 % der Verkaufsfläche (VK) muss der Antragsteller die Zentrenunschädlichkeit der Inhalte und des Umfangs des Nebensortiments gutachterlich nachweisen."

Verfahren:

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Planungsziel: ""Gewerbegebiet", "Sondergebiet" mit dem Ausschluss von großflächigem bzw. zentrenschädlichen Einzelhandel durch textliche Festsetzungen" bleibt ohne Einschränkung erhalten / wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Das Änderungsverfahren konnte daher gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, auf eine Bürgeranhörung wurde verzichtet.

Im Verfahren wurden gemäß § 13 Abs. 2 der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der je-

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0613/2006

Teil 3 Seite 2

Datum:

27.07.2006

weils zuletzt gültigen Fassung innerhalb einer angemessenen Frist bzw. im Rahmen der Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Von einer Umweltprüfung wurde abgesehen, da der Geltungsbereich durch die bestehende Bebauung bzw. durch die bestehenden Betriebe nahezu vollständig versiegelt ist.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Wegen der Geringfügigkeit der Änderung wurde von der Bürgerbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Punkt 1 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung abgesehen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.06.2006 bis 12.07.2006 einschließlich statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, fand parallel zur öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 12.06.2006 (Versand der Unterlagen) bis zum 19.07.2006 statt.

Von folgenden Bürgern sind Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen:

- Dachdecker-Einkauf West eG, Postfach1349, 59061 Hamm, Schreiben vom 11.07.2006, Brief
- Henke AG, Becheltestraße 18, 58089 Hagen, Schreiben vom 05.07.2005, Brief
- Hoffmann, Heidrun, Sonderburgstraße 2g, 58093 Hagen, Schreiben vom 07.07.2006, Brief
- Knebel, Holger, Vermietungen und Verpachtungen, Becheltestraße 30b, 58089 Hagen, Schreiben vom 07.07.2006, Brief
- Knebel, Ralf, Am Steg 1, 58089 Hagen, Schreiben vom 07.07.2006, Brief

Die Anregungen beziehen sich vorwiegend auf die Beschränkungen und Nachfolgenutzungen bzgl. des Einzelhandels im Gewerbegebiet.

Von folgenden Behörden/TÖB sind Stellungnahmen eingegangen:

- Einzelhandelsverband Südwestfalen, Schreiben vom 11.07.2006, Fax
- SIHK Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, Schreiben vom 30. Juni 2006, Brief
- Staatliches Umweltamt Hagen, Dez. Bauleitplanung, Feithstraße 150b, 58097 Hagen Schreiben vom 18.07.2006, E - mail

Die Stellungnahmen beziehen sich auf die Unverträglichkeit einer ausnahmsweise vergrößerten Nebensortimentsfläche (größer 10 %) beim Nebensortiment des Möbelhandels und auf den Hochwasserschutz im Gewerbegebiet.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 3

Drucksachennummer:

0613/2006

Datum:

27.07.2006

Eine Stellungnahme zur Leitungsneuerlegung bzw. Leitungssicherung auf den bestehenden Gewerbeflächen betrifft die Nutzer dieser Flächen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird die textliche Festsetzung Nr. 7 entgegen der Stellungnahmen des Einzelhandelsverbandes Südwestfalen und der SIHK, Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, für den südlich des Sondergebietes liegenden Bereich des Bebauungsplanes unverändert beibehalten, da die vorgebrachten Bedenken der beiden Verbände zum erweiterten Nebensortimentsanteil von Möbelmärkten in diesem Bebauungsplan von der Stadt Hagen nicht geteilt werden.

Die in diesem Fall durch ein Gutachten vorgebrachten Argumente ein auf 25% (von 80 auf 200 m²) vergrößertes Sortiment im Bereich von Zubehörartikeln zum Thema Bett und Bad werden hinsichtlich der Auswirkung für die Innenstadt voll geteilt.

Die zur Änderung des Bebauungsplans eingefügte textliche Festsetzung Nr. 7 bezieht sich lediglich auf Möbelmärkte und deren zulässige Nebensortimente, wobei die für die Ausnutzung eines größeren Nebensortimentes (über 10% hinaus bis maximal 25%) gegebene Möglichkeit durch die Notwendigkeit eines gutachterlichen Nachweises der Zentrenunschädlichkeit des dann geplanten Nebensortimentes eingeschränkt ist.

Diese Einschränkung wird zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels für ausreichend erachtet.

Für den Bereich des Bebauungsplans nördlich des Sondergebietes und für das Sondergebiet selbst wird die textliche Festsetzung Nr. 7 mit dem Text:

- "Zulässig sind Verkaufsstätten für Möbel mit einer Verkaufsfläche (VK) von jeweils max. 799 m² und einem davon zulässigen Nebensortiment von max. 10 %. Bei einem darüber hinausgehenden Anteil des Nebensortiments von bis max. 25 % der Verkaufsfläche (VK) muss der Antragsteller die Zentrenunschädlichkeit der Inhalte und des Umfangs des Nebensortiments gutachterlich nachweisen."

enger gefasst

und in die textliche Festsetzung Nr. 8:

- "Zulässig sind Verkaufsstätten für Möbel mit einer Verkaufsfläche (VK) von jeweils max. 799 m² und einem davon zulässigen Nebensortiment von max. 10 %.

umgewandelt.

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0613/2006

Teil 3 Seite 4

Datum:

27.07.2006

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wird der Hinweis bzgl. der Anfüllung des Geländes und der Altlasten wie folgt erweitert:

der Text:

- Die gesamte Fläche wurde aus Hochwasserschutzgründen angefüllt. Des Weiteren befinden sich mehrere Altlastenverdachtsflächen in dem Plangebiet. Gegen eine Umnutzung/Nutzungsänderung der bestehenden Gebäude bestehen keine Bedenken, sobald jedoch Eingriffe in den Untergrund erfolgen, sind entsprechende Altlastenuntersuchungen erforderlich.

wird ersetzt durch:

- Die gesamte Fläche wurde aus Hochwasserschutzgründen angefüllt. Des Weiteren befinden sich mehrere Altlastenverdachtsflächen in dem Plangebiet. Gegen eine Umnutzung/Nutzungsänderung der bestehenden Gebäude bestehen keine Bedenken, sobald jedoch Eingriffe in den Untergrund erfolgen, sind entsprechende Altlastenuntersuchungen erforderlich.

Sollten Keller und Tiefgeschosse in den Bereich eines - auch hochwasserbedingt ansteigenden - Grundwasserleiters / Oberflächenwassers reichen, sind Auftriebssicherungen erforderlich. Derartige Bauten sind bezüglich ihrer Dichtheit bei Lagerung wassergefährdender Stoffe besonders zu überwachen.

Durch die Berücksichtigung der Änderungen/Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung ist deshalb nicht notwendig.

Anlagen:

Fachliche Beurteilung zur Zentrenverträglichkeit der Randsortimente des dänischen Bettenlagers, erstellt im Auftrag der "Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG, Jarplund-Wreding", Auftr.-Nr.: 1901-8210-2006, durch die BBE Unternehmensberatung GmbH -BBE Standort-, Jörg Lehnerdt, Jens Block, Köln, im Mai 2006

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3/99 (508) -Gewerbegebiet Becheltestraße- 2. Fassung, 1. Änderung gemäß § 13 vom 24.07.2006

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 5

Drucksachennummer:

0613/2006

Datum:

27.07.2006

Anregungen

der

Bürger

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0613/2006

Teil 3 Seite 6

Datum:

27.07.2006

Dachdecker-Einkauf West eG, Postfach1349, 59061 Hamm, Schreiben vom 11.07.2006, Brief (Bezug auf das Schreiben der Henke AG, Becheltestraße 18, 58089 Hagen, Schreiben vom 05.07.2005, Brief)

Stellungnahme der Verwaltung:

Formal zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans:

Die Zeitungsveröffentlichung (Öffentliche Bekanntmachung) soll die Lage und die Abgrenzung des Bebauungsplans im städtischen Umfeld (Nähe zu bekannten Straßen etc.) verdeutlichen und die Auslegung bekanntmachen. Inhalte wären in dem Maßstab dieser Bekanntmachung nicht hinreichend deutlich darstellbar.

Zur Darstellung bzw. Erläuterung der Inhalte dient in diesem konkreten Fall der Plan in einem Maßstab 1:500, der vom Rat der Stadt zur öffentlichen Auslegung beschlossen wurde.

Die unterschiedlichen Darstellungen stellen keinen formalen Fehler dar.

Das Ziel der Planung im Gewerbegebiet Becheltestraße ist die Regelung der städtebaulichen Ordnung und die Sicherung der gewerblichen Baufläche in diesem Bereich. Ziel ist es auch, eine ungeordnete Ausdehnung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort zu Lasten des Gewerbes zu verhindern bzw. zu regeln.

Der heutige Mix aus gewerblicher Nutzung und Einzelhandel stellt keinen Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3/99 (508) -Gewerbegebiet Becheltestraße- 2. Fassung, und auch nicht der 1. Änderung nach § 13 BauGB dieses Bebauungsplans dar. Durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist auch weiterhin ein Mix aus gewerblicher Nutzung und Einzelhandel mit entsprechenden Einschränkungen bzgl. Großflächigkeit und Zentrenschädlichkeit möglich.

Ziel ist es, im Rahmen der Planung zu überprüfen, in welchem Umfang Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort ausnahmsweise zugelassen werden können, die keine zentrenschädlichen Auswirkungen haben, damit die erforderliche städtebauliche Neuordnung des Gewerbegebietes realisiert werden kann.

Die allgemeine Zweckbestimmung des im Bebauungsplanentwurf Nr. 3/99 (508) - Gewerbegebiet Becheltestraße- erfaßten Baugebietes lautet auf "GE -Gewerbegebiet-"

Um diese allgemeine Zweckbestimmung zu wahren, werden nur für einzelne Nutzungen, die nicht "GE - typisch" sind, Ausnahmen zugelassen (Teppichbodenmarkt).

Die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Getränkemarktes folgt dem selben Grundprinzip.

Streng genommen würde bei einer zu engen Beschränkung der Nachfolgenutzungen bei nahezu jeder Nutzungsänderung eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Um dies zu verhindern, wurde die Liste der genehmigungsfähigen (Nachfolge-) Sortimente von der Verwaltung bewusst etwas weiter gefasst und die tolerierbaren Nachfolgenutzungen Autohandel, Zweiradhandel, Einzelhandel mit Campingartikeln und Blumenhandel festgesetzt.

Es ist grundsätzlich nicht vorgesehen, den Bebauungsplan für jede Nutzungsänderung zu ändern, da der Bebauungsplan die langfristige Sicherung dieses Bereiches als Gewerbege-

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 7

Drucksachennummer:

0613/2006

Datum:

27.07.2006

biet sichern soll und nur einzelne eingeschränkte Einzelhandelsnutzungen auch weiterhin zulässig sein sollen.

Die Anpassung dieser Nutzungen an die Größe eines Grundstücks ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Festsetzung der Nachfolgenutzungen bedeutet nicht, dass alle Grundstückseigentümer gleiche Nachfolgenutzungen vornehmen müssen, da die "Grundfestsetzung" Gewerbegebiet vielfältige weitere Nachfolgenutzungen, allerdings vorwiegend gewerbliche, ermöglicht. Grundsätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle gewerblichen Nutzungen zulässig, die nicht ausdrücklich durch die textliche Festsetzung Nr. 5

➤ "Für das Gewerbegebiet gilt die Einschränkung, dass Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V nicht zulässig sind. Die genannten Abstandsklassen beziehen sich auf den Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft -VB 5-8804.25.1 (V Nr. 1/98) vom 2.4.1998 (MBI. NW 1998, S. 744, Nr. 43 vom 02.07.1998), "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstigen für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlaß)".

Ausnahmen bilden die laufenden Nummern des o.a. Abstandserlasses: 77, 78, 79, 95, 144, 145, 146, 151, 152, und 153"

ausgeschlossen sind.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3/99 (508) -Gewerbegebiet Becheltestraße- 2. Fassung, bzw. dessen 1. Änderung nach § 13 BauGB hat der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rechtssicherheit.

Die gewerblichen Nutzungen wurden im Gewerbegebiet Becheltestraße wegen der Lage des Gewerbegebietes zur Wohnbebauung Eckesey (gem. Abstandserlass vom 02.04.1998) und der Lage des Gewerbegebietes an einer der Haupteinfallstraßen nach Hagen (wg. evtl. negativer optischer Eindrücke) eingeschränkt.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0613/2006

Teil 3 Seite 8

Datum:

27.07.2006

Henke AG, Becheltestraße 18, 58089 Hagen, Schreiben vom 05.07.2005, Brief

Stellungnahme der Verwaltung:

Formal zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans:

Die Zeitungsveröffentlichung (Öffentliche Bekanntmachung) soll die Lage und die Abgrenzung des Bebauungsplans im städtischen Umfeld (Nähe zu bekannten Straßen etc.) verdeutlichen und die Auslegung bekanntmachen. Inhalte wären in dem Maßstab dieser Bekanntmachung nicht hinreichend deutlich darstellbar.

Zur Darstellung bzw. Erläuterung der Inhalte dient in diesem konkreten Fall der Plan in einem Maßstab 1:500, der vom Rat der Stadt zur öffentlichen Auslegung beschlossen wurde.

Die unterschiedlichen Darstellungen stellen keinen formalen Fehler dar.

Das Ziel der Planung im Gewerbegebiet Becheltestraße ist die Regelung der städtebaulichen Ordnung und die Sicherung der gewerblichen Baufläche in diesem Bereich. Ziel ist es auch, eine ungeordnete Ausdehnung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort zu Lasten des Gewerbes zu verhindern bzw. zu regeln.

Der heutige Mix aus gewerblicher Nutzung und Einzelhandel stellt keinen Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3/99 (508) -Gewerbegebiet Becheltestraße- 2. Fassung, und auch nicht der 1. Änderung nach § 13 BauGB dieses Bebauungsplans dar. Durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist auch weiterhin ein Mix aus gewerblicher Nutzung und Einzelhandel mit entsprechenden Einschränkungen bzgl. Großflächigkeit und Zentrenschädlichkeit möglich.

Ziel ist es, im Rahmen der Planung zu überprüfen, in welchem Umfang Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort ausnahmsweise zugelassen werden können, die keine zentrenschädlichen Auswirkungen haben, damit die erforderliche städtebauliche Neuordnung des Gewerbegebietes realisiert werden kann.

Die allgemeine Zweckbestimmung des im Bebauungsplanentwurf Nr. 3/99 (508) - Gewerbegebiet Becheltestraße- erfaßten Baugebietes lautet auf "GE -Gewerbegebiet-"

Um diese allgemeine Zweckbestimmung zu wahren, werden nur für einzelne Nutzungen, die nicht "GE - typisch" sind, Ausnahmen zugelassen (Teppichbodenmarkt).

Die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Getränkemarktes folgt dem selben Grundprinzip.

Streng genommen würde bei einer zu engen Beschränkung der Nachfolgenutzungen bei nahezu jeder Nutzungsänderung eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Um dies zu verhindern, wurde die Liste der genehmigungsfähigen (Nachfolge-) Sortimente von der Verwaltung bewusst etwas weiter gefasst und die tolerierbaren Nachfolgenutzungen Autohandel, Zweiradhandel, Einzelhandel mit Campingartikeln und Blumenhandel festgesetzt.

Die Festsetzung einer weiteren Nachfolgenutzung "Verkaufsstätten für Möbel" erweitert diesen Spielraum zusätzlich.

Es ist grundsätzlich nicht vorgesehen, den Bebauungsplan für jede Nutzungsänderung zu ändern, da der Bebauungsplan die langfristige Sicherung dieses Bereiches als Gewerbege-

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 9

Drucksachennummer:

0613/2006

Datum:

27.07.2006

biet sichern soll und nur einzelne eingeschränkte Einzelhandelsnutzungen auch weiterhin zulässig sein sollen.

Die Anpassung dieser Nutzungen an die Größe eines Grundstücks ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Festsetzung der Nachfolgenutzungen bedeutet nicht, dass alle Grundstückseigentümer gleiche Nachfolgenutzungen vornehmen müssen, da die "Grundfestsetzung" Gewerbegebiet vielfältige weitere Nachfolgenutzungen, allerdings vorwiegend gewerbliche, ermöglicht. Grundsätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle gewerblichen Nutzungen zulässig, die nicht ausdrücklich durch die textliche Festsetzung Nr. 5

➤ "Für das Gewerbegebiet gilt die Einschränkung, dass Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V nicht zulässig sind. Die genannten Abstandsklassen beziehen sich auf den Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft -VB 5-8804.25.1 (V Nr. 1/98) vom 2.4.1998 (MBI.NW 1998, S. 744, Nr. 43 vom 02.07.1998), "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstigen für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlaß)".

Ausnahmen bilden die laufenden Nummern des o.a. Abstandserlasses: 77, 78, 79, 95, 144, 145, 146, 151, 152, und 153"

ausgeschlossen sind.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3/99 (508) -Gewerbegebiet Becheltestraße- 2. Fassung, bzw dessen 1. Änderung nach § 13 BauGB hat der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rechtssicherheit.

Die gewerblichen Nutzungen wurden im Gewerbegebiet Becheltestraße wegen der Lage des Gewerbegebietes zur Wohnbebauung Eckesey (gem. Abstandserlass vom 02.04.1998) und der Lage des Gewerbegebietes an einer der Haupteinfallstraßen nach Hagen (wg. evtl. negativer optischer Eindrücke) eingeschränkt.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 10

Drucksachennummer:

0613/2006

Datum:

27.07.2006

Heidrun Hoffmann, Sonderburgstraße 2g, 58093 Hagen, Schreiben vom 07.07.2006, Brief

Stellungnahme der Verwaltung:

Es handelt sich bei diesem Verfahren um ein Bebauungsplanänderungsverfahren.

Der zu ändernde Bebauungsplan wurde auf der zum Aufstellungszeitpunkt aktuellen Katastergrundlage erstellt, kann also, da die Katastergrundlage für diesen Plan somit nicht veränderbar ist, nicht der jeweils aktuellen Bebauung angepasst werden.

Die vom momentanen Istzustand abweichenden Darstellungen stellen keinen formalen Fehler dar.

Die allgemeine Zweckbestimmung des im Bebauungsplanentwurf Nr. 3/99 (508) - Gewerbegebiet Becheltestraße- erfaßten Baugebietes lautet auf "GE -Gewerbegebiet-"

Um diese allgemeine Zweckbestimmung zu wahren, werden nur für einzelne Nutzungen, die nicht "GE - typisch" sind, Ausnahmen zugelassen

Streng genommen würde bei einer zu engen Beschränkung der Nachfolgenutzungen bei nahezu jeder Nutzungsänderung eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Um dies zu verhindern, wurde die Liste der genehmigungsfähigen (Nachfolge-) Sortimente von der Verwaltung bewusst etwas weiter gefasst und die tolerierbaren Nachfolgenutzungen Autohandel, Zweiradhandel, Einzelhandel mit Campingartikeln und Blumenhandel festgesetzt.

Die Festsetzung einer weiteren Nachfolgenutzung "Verkaufsstätten für Möbel" erweitert diesen Spielraum zusätzlich.

Die Anpassung dieser Nutzungen an die Größe eines Grundstücks ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Festsetzung der Nachfolgenutzungen bedeutet nicht, dass alle Grundstückseigentümer gleiche Nachfolgenutzungen vornehmen müssen, da die "Grundfestsetzung" Gewerbegebiet vielfältige weitere Nachfolgenutzungen/Nutzungsmöglichkeiten, allerdings vorwiegend gewerbliche, ermöglicht. Grundsätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle gewerblichen Nutzungen zulässig, die nicht ausdrücklich durch die textliche Festsetzung Nr. 5

➤ "Für das Gewerbegebiet gilt die Einschränkung, dass Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V nicht zulässig sind. Die genannten Abstandsklassen beziehen sich auf den Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft -VB 5-8804.25.1 (V Nr. 1/98) vom 2.4.1998 (MBI.NW 1998, S. 744, Nr. 43 vom 02.07.1998), "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstigen für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlaß)".

Ausnahmen bilden die laufenden Nummern des o.a. Abstandserlasses: 77, 78, 79, 95, 144, 145, 146, 151, 152, und 153"

ausgeschlossen sind.

Es ist grundsätzlich nicht vorgesehen, den Bebauungsplan für jede Nutzungsänderung zu ändern, da der Bebauungsplan die langfristige Sicherung dieses Bereiches als Gewerbege-

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 11

Drucksachennummer:

0613/2006

Datum:

27.07.2006

biet sichern soll und nur einzelne eingeschränkte Einzelhandelsnutzungen auch weiterhin zulässig sein sollen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0613/2006

Teil 3 Seite 12

Datum:

27.07.2006

Holger Knebel, Vermietungen und Verpachtungen, Becheltestraße 30b, 58089 Hagen, Schreiben vom 07.07.2006, Brief

Stellungnahme der Verwaltung:

Die allgemeine Zweckbestimmung des im Bebauungsplanentwurf Nr. 3/99 (508) - Gewerbegebiet Becheltestraße- erfaßten Baugebietes lautet auf "GE -Gewerbegebiet-"

Um diese allgemeine Zweckbestimmung zu wahren, werden nur für einzelne Nutzungen, die nicht "GE - typisch" sind, Ausnahmen zugelassen

Streng genommen würde bei einer zu engen Beschränkung der Nachfolgenutzungen bei nahezu jeder Nutzungsänderung eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Um dies zu verhindern, wurde die Liste der genehmigungsfähigen (Nachfolge-) Sortimente von der Verwaltung bewusst etwas weiter gefasst und die tolerierbaren Nachfolgenutzungen Autohandel, Zweiradhandel, Einzelhandel mit Campingartikeln und Blumenhandel festgesetzt.

Die Festsetzung einer weiteren Nachfolgenutzung "Verkaufsstätten für Möbel" erweitert diesen Spielraum zusätzlich.

Die Anpassung dieser Nutzungen an die Größe eines Grundstücks ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Festsetzung der Nachfolgenutzungen bedeutet nicht, dass alle Grundstückseigentümer gleiche Nachfolgenutzungen vornehmen müssen, da die "Grundfestsetzung" Gewerbegebiet vielfältige weitere Nachfolgenutzungen, allerdings vorwiegend gewerbliche, ermöglicht. Grundsätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle gewerblichen Nutzungen zulässig, die nicht ausdrücklich durch die textliche Festsetzung Nr. 5

➤ "Für das Gewerbegebiet gilt die Einschränkung, dass Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V nicht zulässig sind. Die genannten Abstandsklassen beziehen sich auf den Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft -VB 5-8804.25.1 (V Nr. 1/98) vom 2.4.1998 (MBL.NW 1998, S. 744, Nr. 43 vom 02.07.1998), "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstigen für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlaß)".

Ausnahmen bilden die laufenden Nummern des o.a. Abstandserlasses: 77, 78, 79, 95, 144, 145, 146, 151, 152, und 153"

ausgeschlossen sind.

Es handelt sich bei diesem Verfahren um ein Bebauungsplanänderungsverfahren.

Der zu ändernde Bebauungsplan wurde auf der zum Aufstellungszeitpunkt aktuellen Katastergrundlage erstellt, kann also, da die Katastergrundlage für diesen Plan somit nicht veränderbar ist, nicht der jeweils aktuellen Bebauung angepasst werden.

Die vom momentanen Istzustand abweichenden Darstellungen stellen keinen formalen Fehler dar.

Es ist grundsätzlich nicht vorgesehen, den Bebauungsplan für jede Nutzungsänderung zu ändern, da der Bebauungsplan die langfristige Sicherung dieses Bereiches als Gewerbege-

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0613/2006

Teil 3 Seite 13

Datum:

27.07.2006

biet sichern soll und nur einzelne eingeschränkte Einzelhandelsnutzungen auch weiterhin zulässig sein sollen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 14

Drucksachennummer:

0613/2006

Datum:

27.07.2006

Ralf Knebel, Am Steg 1, 58089 Hagen, Schreiben vom 07.07.2006, Brief

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anpassung von Nutzungen an die Größe eines Grundstücks ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Bebauungsplan soll die langfristige Sicherung dieses Bereiches als Gewerbegebiet sichern und nur einzelne eingeschränkte Einzelhandelsnutzungen sollen auch weiterhin, oder durch die 1. Änderung des Bebauungsplans jetzt neu, zulässig sein.

Die Festsetzung der Nachfolgenutzungen bedeutet nicht, dass alle Grundstückseigentümer gleiche Nachfolgenutzungen vornehmen müssen, da die "Grundfestsetzung" Gewerbegebiet vielfältige weitere Nachfolgenutzungen, allerdings vorwiegend gewerbliche, ermöglicht. Grundsätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle gewerblichen Nutzungen zulässig, die nicht ausdrücklich durch die textliche Festsetzung Nr. 5

➤ "Für das Gewerbegebiet gilt die Einschränkung, dass Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V nicht zulässig sind. Die genannten Abstandsklassen beziehen sich auf den Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft -VB 5-8804.25.1 (V Nr. 1/98) vom 2.4.1998 (MBI.NW 1998, S. 744, Nr. 43 vom 02.07.1998), "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstigen für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlaß)".

Ausnahmen bilden die laufenden Nummern des o.a. Abstandserlasses: 77, 78, 79, 95, 144, 145, 146, 151, 152, und 153"

ausgeschlossen sind.

Eine erhebliche Ausweitung der Einzelhandelsnutzungen würde dem Ziel der Sicherung von Gewerbeflächen in diesem Bereich zuwiderlaufen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Stellungnahmen
der
Behörden
und weiterer
Träger öffentlicher Belange
(TÖB)**

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 16

Drucksachennummer:

0613/2006

Datum:

27.07.2006

Einzelhandelsverband Südwestfalen, Schreiben vom 11.07.2006, Fax

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme (Fachliche Beurteilung zur Zentrenverträglichkeit der Randsortimente des dänischen Bettenlagers, erstellt im Auftrag der "Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG, Jarplund-Wreding", Auftr.-Nr.: 1901-8210-2006, durch die BBE Unternehmensberatung GmbH -BBE Standort-, Jörg Lehnerdt, Jens Block, Köln, im Mai 2006) ist davon auszugehen, dass die Einrichtung eines Möbelmarktes mit einer Sortimentsstruktur wie des dänischen Bettenlagers "absatzwirtschaftliche und daraus folgende städtebauliche Auswirkungen durch die zentrenrelevanten Sortimente des dänischen Bettenlagers nach Einschätzung der Gutachter bezogen auf die Stadt Hagen nicht zu erwarten" sind.

Die o.a. fachliche Beurteilung ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Die zur Änderung des Bebauungsplans eingefügte textliche Festsetzung Nr. 7 bezieht sich lediglich auf Möbelmärkte und deren zulässige Nebensortimente, wobei die für die Ausnutzung eines größeren Nebensortimentes (über 10% hinaus bis maximal 25%) gegebene Möglichkeit durch die Notwendigkeit eines gutachterlichen Nachweises der Zentrenunschädlichkeit des dann geplanten Nebensortimentes eingeschränkt ist.

Diese Einschränkung wird zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels für ausreichend erachtet.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 zur Änderung des Bebauungsplans wird für den südlich des Sondergebietes liegenden Bereich des Bebauungsplans unverändert beibehalten.

Für den Bereich des Bebauungsplans nördlich des Sondergebietes und für das Sondergebiet selbst wird die textliche Festsetzung Nr. 7 mit dem Text:

- "Zulässig sind Verkaufsstätten für Möbel mit einer Verkaufsfläche (VK) von jeweils max. 799 m² und einem davon zulässigen Nebensortiment von max. 10 %. Bei einem darüber hinausgehenden Anteil des Nebensortiments von bis max. 25 % der Verkaufsfläche (VK) muss der Antragsteller die Zentrenunschädlichkeit der Inhalte und des Umfangs des Nebensortiments gutachterlich nachweisen."

enger gefasst

und in die textliche Festsetzung Nr. 8:

- "Zulässig sind Verkaufsstätten für Möbel mit einer Verkaufsfläche (VK) von jeweils max. 799 m² und einem davon zulässigen Nebensortiment von max. 10 %.

umgewandelt.

Der Stellungnahme des Einzelhandelsverband Südwestfalen wird teilweise gefolgt.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 17

Drucksachennummer:

0613/2006

Datum:

27.07.2006

SIHK Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, Schreiben vom 30. Juni 2006, Brief

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme (Fachliche Beurteilung zur Zentrenverträglichkeit der Randsortimente des dänischen Bettenlagers, erstellt im Auftrag der "Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG, Jarplund-Wreding", Auftr.-Nr.: 1901-8210-2006, durch die BBE Unternehmensberatung GmbH -BBE Standort-, Jörg Lehnerdt, Jens Block, Köln, im Mai 2006) ist davon auszugehen, dass die Einrichtung eines Möbelmarktes mit einer Sortimentsstruktur wie des dänischen Bettenlagers "absatzwirtschaftliche und daraus folgende städtebauliche Auswirkungen durch die zentrenrelevanten Sortimente des dänischen Bettenlagers nach Einschätzung der Gutachter bezogen auf die Stadt Hagen nicht zu erwarten" sind.

Die o.a. fachliche Beurteilung ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Die zur Änderung des Bebauungsplans eingefügte textliche Festsetzung Nr. 7 bezieht sich lediglich auf Möbelmärkte und deren zulässige Nebensortimente, wobei die für die Ausnutzung eines größeren Nebensortimentes (über 10% hinaus bis maximal 25%) gegebene Möglichkeit durch die Notwendigkeit eines gutachterlichen Nachweises der Zentrenunschädlichkeit des dann geplanten Nebensortimentes eingeschränkt ist.

Diese Einschränkung wird zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels für ausreichend erachtet.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 zur Änderung des Bebauungsplans wird für den südlich des Sondergebietes liegenden Bereich des Bebauungsplans unverändert beibehalten.

Für den Bereich des Bebauungsplans nördlich des Sondergebietes und für das Sondergebiet selbst wird die textliche Festsetzung Nr. 7 mit dem Text:

- "Zulässig sind Verkaufsstätten für Möbel mit einer Verkaufsfläche (VK) von jeweils max. 799 m² und einem davon zulässigen Nebensortiment von max. 10 %. Bei einem darüber hinausgehenden Anteil des Nebensortiments von bis max. 25 % der Verkaufsfläche (VK) muss der Antragsteller die Zentrenunschädlichkeit der Inhalte und des Umfangs des Nebensortiments gutachterlich nachweisen."

enger gefasst

und in die textliche Festsetzung Nr. 8:

- "Zulässig sind Verkaufsstätten für Möbel mit einer Verkaufsfläche (VK) von jeweils max. 799 m² und einem davon zulässigen Nebensortiment von max. 10 %.

umgewandelt.

Der Stellungnahme der SIHK wird nicht gefolgt.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 18

Drucksachennummer:

0613/2006

Datum:

27.07.2006

Staatliches Umweltamt Hagen, Dez. Bauleitplanung, Feithstraße 150b, 58097 Hagen Schreiben vom 18.07.2006, E - mail

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis bzgl. der Anfüllung des Geländes und der Altlasten wird wie folgt erweitert:

Der Text:

Die gesamte Fläche wurde aus Hochwasserschutzgründen angefüllt. Des Weiteren befinden sich mehrere Altlastenverdachtsflächen in dem Plangebiet. Gegen eine Umnutzung/Nutzungsänderung der bestehenden Gebäude bestehen keine Bedenken, sobald jedoch Eingriffe in den Untergrund erfolgen, sind entsprechende Altlastenuntersuchungen erforderlich.

wird ersetzt durch:

Die gesamte Fläche wurde aus Hochwasserschutzgründen angefüllt. Des Weiteren befinden sich mehrere Altlastenverdachtsflächen in dem Plangebiet. Gegen eine Umnutzung/Nutzungsänderung der bestehenden Gebäude bestehen keine Bedenken, sobald jedoch Eingriffe in den Untergrund erfolgen, sind entsprechende Altlastenuntersuchungen erforderlich.

Sollten Keller und Tiefgeschosse in den Bereich eines - auch hochwasserbedingt ansteigenden - Grundwasserleiters / Oberflächenwassers reichen, sind Auftriebssicherungen erforderlich. Derartige Bauten sind bezüglich ihrer Dichtheit bei Lagerung wassergefährdender Stoffe besonders zu überwachen.

Der Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Hagen wird gefolgt.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0613/2006

Datum:

27.07.2006

Veröffentlichung:

Ja
Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

