

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

(1) Teiländerung Nr. 79 - Im Spieck - zum Flächennutzungsplan
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung

(2) Bebauungsplanverfahren Nr. 10/02 (551) Im Spieck

- a) Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches
- b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge:

31.10.2006	Landschaftsbeirat
02.11.2006	Umweltausschuss
07.11.2006	Stadtentwicklungsausschuss
08.11.2006	Bezirksvertretung Hohenlimburg
09.11.2006	Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Der Rat beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Flächennutzungsplan-Teiländerungsverfahrens Nr. 79 – Im Spieck nebst der Begründung vom 25.09.2006 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Begründung ist Bestandteil dieses Beschlusses und als Anlage Bestandteil der Niederschrift.

Zu 2.:

- a) Der Rat beschließt den Geltungsbereich in Abänderung des Beschlusses vom 08.10.2002 zu ändern. Der Geltungsbereich ist in dem im Sitzungssaal ausgehängten Plan eindeutig dargestellt.
- b) Der Rat der Stadt beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10/02 (551) – Im Spieck nebst der Begründung von 26.09.2006 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwürfe mit den jeweiligen Begründungen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Geltungsbereich der FNP-Teiländerung

Der Geltungsbereich beinhaltet die Fläche des ehemaligen EGA-Geländes und liegt zwischen der Möllerstraße und der Ostfeldstraße, eine kleine Teilfläche östlich der Straße Im Kley und eine Teilfläche südlich der Möllerstraße bis zum Elseyer Dorfplatz.

Der Geltungsbereich des FNP-Teiländerungsverfahrens ist durch Signatur im Plan eindeutig definiert. Dieser ist Bestandteil des Beschlusses.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich zwischen der Möllerstraße im Norden, der Ostfeldstraße im Süden, der Lindenbergstraße im Westen und der Straße Im Spieck im Osten. Das Plangebiet liegt in Flur 32 und beinhaltet die Flurstücke: 86 (tlw), 87-94, 224, 225, 331 (tlw) 341, 342.

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

Nächster Verfahrensschritt:

Nach der Durchführung der öffentlichen Auslegung kann voraussichtlich im I.Quartal 2007 der Satzungsbeschluss gefasst werden.



Nach der Erarbeitung der erforderlichen Gutachten liegt jetzt der Bebauungsplanentwurf zum Beschluss zur Öffentlichen Auslegung vor.

Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan im Bereich Möllerstraße – Im Spieck in Gemischte Baufläche geändert. Für dieses Änderungsverfahren soll ebenfalls die öffentliche Auslegung beschlossen werden.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 1

Drucksachennummer:

0815/2006

Datum:

05.10.2006

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 08.10.2002 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 10/02 (551) – Wohnbebauung im Spieck – beschlossen.

Durch die Aufgabe des Gewerbebetriebes (ehem. EGA) im Ortskern von Hohenlimburg-Elsey steht das Betriebsgelände zur Disposition. Die Fläche mit einer Größenordnung von ca. 10.000 m² stellt ein Potential für die weitere Entwicklung von Elsey dar.

Ziel des eingeleiteten Verfahrens war, mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung des Betriebsgeländes entsprechend der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche zu schaffen.

Im Zuge der vorbereitenden Planung hat sich aufgrund der vorhandenen Situation (Altlasten, Topographie) auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück gezeigt, dass das Plangebiet nicht bzw. nur eingeschränkt für eine ausschließliche Wohnfolgenutzung geeignet ist. Es ist zu befürchten, dass mit dieser Zielnutzung das Gelände mittel- und langfristig als Industriebrache liegen bleiben wird.

Weitergehende alternative Nutzungsüberlegungen unter Einbeziehung eines Projektentwicklers haben nach Analyse der Einzelhandelssituation erkennen lassen, dass hier unmittelbar vor Ort ein zusätzliches Angebot für die umliegenden Wohnquartiere geschaffen werden könnte.

Dieses Konzept ist zwischenzeitlich konkretisiert worden. Im Ergebnis soll hier als Kernnutzung der ehemals industriell-gewerblich genutzten Immobilie ein großflächiger Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.200 m² sowie ein weiterer Fachmarkt mit ca. 300 m² VK angesiedelt werden. Die aufstehenden Gebäude sollen weitestgehend abgerissen werden. Für die insgesamt gewerbliche Nutzung sollen ca. 80 Stellplätze errichtet werden, die von der Lindenbergstraße erschlossen werden.

Im hinteren Bereich, erschlossen von der Straße „Im Spieck“, soll die vorhandene Wohnbebauung ergänzt werden.

Mit dem Ratsbeschluss am 28.11.2005 zur Änderung/Ergänzung des städtebaulichen Zielsetzung von Wohnen in Einzelhandelseinrichtungen, Büro-Dienstleistung und Wohnen soll die Ansiedlung eines Vollsortimenters auf dem ehemaligen EGA-Gelände ermöglicht werden.

Die Änderung der o.g. Zielsetzung hatte zur Folge, dass parallel zum Bebauungsplanverfahren das FNP- Teiländerungsverfahren erforderlich wird.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Dementsprechend ist die Darstellung dieses Bereiches im Flächenutzungsplan von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche anzupassen, um die Realisierung der entsprechender Vorhaben zu ermöglichen.

Gleichzeitig soll mit diesem FNP-Teiländerungsverfahrens der Gesamtbereich der Geschäftslage an der Möllerstraße generell in die Gemischte Baufläche einbezogen werden.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 2

Drucksachennummer:

0815/2006

Datum:

05.10.2006

Zur Erfassung der umweltrelevanten Auswirkungen des Projekts hat bereits ein „Scoping-termin“ mit den Fachämtern und Behörden stattgefunden. Die im Ergebnis dieses Termins benannten erforderlichen Gutachten wurden vom Projektträger auf dessen Kosten in Auftrag gegeben und liegen jetzt vor.

Die Bürgeranhörung hat am 04.04.2006 stattgefunden. Das Protokoll ist der Verwaltungsvorlage als Anlage beigefügt.

Als nächster Verfahrensschritt wird nach dieser Gremienrunde die öffentliche Auslegung durchgeführt.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0815/2006

Datum:

05.10.2006

Veröffentlichung:

Ja
Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

