

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

69 Umweltamt

Betreff:

Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 108 Einzelhandel Emst
Einleitung des Verfahrens gemäß § 1 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

07.05.2019 Naturschutzbeirat
08.05.2019 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität
09.05.2019 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
14.05.2019 Stadtentwicklungsausschuss
23.05.2019 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. 108 – Einzelhandel Emst – 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-Mitte in der Ortslage Emst. Es wird begrenzt

- durch die Bebauung an der Gerhart-Hauptmann-Str. im Süden und
- die Haßleyer Straße im Norden.
- Die westliche Grenze des Plangebiets verläuft entlang des Fußweges neben Haus Gerhart-Hauptmann-Str.1 und die Karl-Ernst-Osthaus-Straße.
- Die östliche Grenze liegt in Höhe des Hauses Max-Planck-Str. 135 in nördlicher Richtung bis zur B 54 (Haßleyer Straße).

Nächster Verfahrensschritt:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit soll im Herbst 2019 erfolgen.

Kurzfassung

Der Verwaltung liegt ein Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Der Vorhabenträger plant die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters inklusive Backshop, sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes. Hierzu ist die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich (siehe Vorlage Drucksachen-Nr. 350/2019). Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für den Bereich Grünfläche dargestellt ist, ist eine Änderung des FNPs erforderlich.

Mit Beschluss dieser Verwaltungsvorlage wird ein Flächennutzungsplan-Teiländerungsverfahren eingeleitet, das zum Ziel hat, die bisherige Grünfläche an die vorliegende Planung anzupassen und als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ darzustellen.

Begründung

Vorlauf

Für den Stadtteil Emst soll eine verbesserte Grundversorgung durch Erweiterung des jetzigen Einzelhandels an der Gerhart-Hauptmann-Str. geschaffen werden. In seiner Sitzung am 24.03.2015 hat der Stadtentwicklungsausschuss dazu einstimmig folgenden Beschluss gefasst: "Als Standort für die Ansiedlung von Einzelhandel wird die Fläche entlang der Haßleyer Straße gewählt."

Daher beabsichtigt die Stadt Hagen den Verkauf eines ca. 9.000 m² großen Grundstücks an der Haßleyer Straße als Standort für einen Vollsortimenter inklusive Backshop sowie Drogeremarkt. Zur Findung des Investors hat 2017/18 ein offener, nicht formgebundener Wettbewerb stattgefunden, aus dem die Michael Brücken Immobilien GmbH als Sieger hervorgegangen ist.

Der Rat der Stadt hat dazu am 27.09.2018 folgenden Beschluss (Drucksachen-Nr. 0739/2018) gefasst: "Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Gewinner des Investorenwettbewerbes, der Michael Brücken Immobilien GmbH, Verhandlungen über einen städtebaulichen Vertrag zur Errichtung eines Vollsortimenters plus Drogeremarkt an der Haßleyer Straße aufzunehmen." Diese Verhandlungen sind fast abgeschlossen.

Anlass und Vorhabenbeschreibung

Ein Investor plant auf dem o. g. Flurstück an der Haßleyer Straße die Ansiedlung eines REWE Vollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes.

Um die Voraussetzungen im Rahmen der Planungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für Hagen-Emst unter Berücksichtigung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen zu schaffen, ist die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen

vom April 2015 sind die zentralen Versorgungsbereiche im gesamten Stadtgebiet als Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels auf Basis der aktuellen landesplanerischen Rahmenbedingungen überarbeitet und festgeschrieben worden. Das Plangebiet liegt im "Zentralen Versorgungsbereich" Emst als Nahversorgungszentrum.

Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) stellt den Bereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" dar. Die Änderung des Regionalplans ist nicht erforderlich.

Landschaftsplan

Die zu beplanende Fläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans, aber ohne Schutzfestsetzung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als "Grünfläche" dar, teilweise mit der Zweckbestimmung "Spielplatz".

Da es sich bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben um großflächigen Einzelhandel handelt, ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplans von Grünfläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ für diesen Bereich erforderlich. Der Bereich an der Ecke Karl-Ernst-Osthaus-Straße/Haßleyer Straße wird im Zuge der Teiländerung des Flächennutzungsplans ebenfalls redaktionell von Grünfläche in Wohnbaufläche mitgeändert, da sich die Fläche in tatsächlich als von baulichen Nutzungen geprägt darstellt.

Neben dem FNP-Teiländerungsverfahren wird zur planungsrechtlichen Absicherung ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Aktuell liegt ein Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor (siehe auch Vorlage: 0350/2019).

Verfügbarkeit der Flurstücke

Die Verfügbarkeit der zu beplanenden Fläche (Flurstück 1693 teilw.) ist durch den Abschluss eines Grundstückskaufvertrages gegeben, der zur Zeit mit dem FB Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen verhandelt wird. Der Notartermin soll im Mai 2019 stattfinden.

Weiteres Vorgehen

Nach der Einleitung der Verfahren findet als nächster Schritt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (inkl. Scoping) statt.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez. Thomas Huyeng
Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Amt/Eigenbetrieb:

Stadtsyndikus

**Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

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

