

# ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

69 Umweltamt

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 3/12 (640) 1. Änderung

Gewerbe- und Sondergebiet Eckeseyer Straße / Fuhrparkstraße

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

hier:

a) Beschluss zur Einleitung des Verfahrens

b) Beschluss zum Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

**Beratungsfolge:**

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:**

Zu a)

Der Rat der Stadt beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 3/12 (640) 1. Änderung – Gewerbe- und Sondergebiete Eckeseyer Straße / Fuhrparkstraße – Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB in der zurzeit gültigen Fassung.

Zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt, dass gemäß § 13 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in diesem Bebauungsplanverfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet wird.

**Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst das Gelände des ehemaligen Max Bahr Baumarktes und wird westlich von der Eckeseyer Straße, östlich von Gleisanlagen, in Norden von Gewerbefläche und im Süden von großflächigem Einzelhandel begrenzt.

Das Plangebiet beinhaltet das Flurstück 400 in der Gemarkung Eckesey, Flur 19.

Die genaue Plangebietsgrenze kann dem Lageplan in der Vorlage und dem im Sitzungssaal ausgehängten Plan entnommen werden.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Mit Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses wird auch bekannt gegeben, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (Unterrichtung der Öffentlichkeit). Dies ist für das zweite Quartal 2019 vorgesehen.

## Kurzfassung

Mit der Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung der Fläche des ehemaligen Max Bahr Baumarktes geschaffen werden.

## Begründung

### Zu a)

#### Anlass und Vorhabenbeschreibung

Der ursprünglich auf der Fläche geplante Möbelmitnahmemarkt wird nicht mehr realisiert, da sich der Investor mit seinen Planungen zukünftig nur auf den Bereich der „Haßleyer Insel“ konzentrieren wird.

Die Fläche, die seit der Insolvenz der Baumarktkette Max Bahr im Jahr 2014 brach liegt, kann somit einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der lange Leerstand der Fläche zeigt auch, dass trotz der günstigen Rahmenbedingungen, wie Lage und Erreichbarkeit, an den derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten wenig Bedarf besteht.

Vor dem Hintergrund der Knappheit an gewerblichen Flächen auf dem Gebiet der Stadt Hagen, der Regionalverband Ruhr (RVR) hat im Zuge der Vorbereitung des künftigen Regionalplans Ruhr ein Gewerbeflächendefizit von 71,5 ha für die nächsten 15 Jahre ermittelt, wurde seitens des Stadtentwicklungsausschusses am 06.11.2018 beschlossen, die Verwaltung mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung der Fläche zu beauftragen.

Hierzu ist für das Plangebiet die Änderung der im Bauungsplan Nr. 3/12 (640) derzeit festgesetzten Nutzung – Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe – in gewerbliche Nutzung erforderlich. Die Festsetzungen der übrigen Bebauungsplanbereiche sind von der Änderung nicht betroffen.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Gewerbeflächen im Hagener Stadtgebiet spielt die Revitalisierung von brachgefallenen Flächen eine entscheidende Rolle. Hierdurch wird gleichsam dem Erfordernis eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden nachgegangen und der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt.

Das ca. 32.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet kann mit einer zukünftigen gewerblichen Nutzung somit zur Verringerung des Flächenverbrauchs sowie zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

## Planungsrechtliche Grundlagen

### Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen) stellt den Bereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar.



Der derzeitige Regionalplanentwurf des Regionalplans Ruhr des RVR stellt den Bereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

#### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 3/12 (640) setzt für den betroffenen Bereich „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenbaubetriebe“ fest.

#### Landschaftsplan

Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Hagen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Dieses ist möglich, weil

- das Plangebiet im Siedlungsbereich (Beurteilung nach § 30 BauGB) liegt und als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen ist,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen,
- keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 BImSchG vorliegen,
- das gesamte Plangebiet eine Fläche von 32.000 m<sup>2</sup> umfasst und damit nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beurteilen ist. Dem entsprechend ist bei einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m<sup>2</sup> eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Vorgesehen ist als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. Bei der nach BauNVO für Gewerbegebiete vorgegebenen Höchstgrenze der GRZ von 0,8 ergibt sich eine Grundfläche von max. 25.600 m<sup>2</sup>,
- die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien der Anlage 2 des BauGB sowie die allgemeine Vorprüfung gemäß § 7 Abs. 1 UVPG zu dem Ergebnis gekommen sind, dass der Bebauungsplan durch die Änderung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen aufweisen wird.

#### Zu b)

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend (§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1). Das heißt, dass auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden kann (Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Zur Beschleunigung und Vereinfachung des Verfahrens trägt auch bei, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen wird. Insgesamt trägt das beschleunigte Verfahren zur Zeit- und Kostenreduktion des Planverfahrens bei.

### **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 Grothe  
Technischer Beigeordneter

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

Oberbürgermeister

Gesehen:

---

Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer

---

Stadtsyndikus

---

Beigeordnete/r

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

---

---

---

---

---

---

---

---

Amt/Eigenbetrieb:

61

69

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Bebauungsplan Nr. 3/12 (640) 1. Änderung  
Gewerbe- und Sondergebiet Eckeseyer Straße / Fuhrparkstraße  
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Drucksachen Nr. 0379 / 2019

