



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

69 Umweltamt

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 04/20 (699) Einzelhandel Revelstraße
hier: Einleitung des Verfahrens

Beratungsfolge:

23.06.2020 Stadtentwicklungsausschuss
24.06.2020 Bezirksvertretung Hagen-Nord
25.06.2020 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers vom 12.05.2020 zu und beschließt die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 04/20 (699) Einzelhandel Revelstraße gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 04/20 (699) Einzelhandel Revelstraße liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Vorhalle, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 43, 44, 290, 294, 295, teilweise 310, 422, teilweise 423, 424 und 425. Das Plangebiet befindet sich an der Ecke Ophauser Straße und Revelstraße.

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan zu entnehmen. Dieser Lageplan im Maßstab 1:1.000 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt wird die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.



Kurzfassung

Der Verwaltung liegt ein Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Der Vorhabenträger plant die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters inklusive Bäcker/ Café, die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters und die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes sowie eines Fachmarktes in der Altimmoblie des bisherigen Lebensmitteldiscounters. Zu diesem Zweck wurde bereits ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt und zum Abschluss gebracht. Aufgrund eines Klageverfahrens und Mängel an dem vg. Bebauungsplan wird ein neues Verfahren mit verändertem Konzept durchgeführt. Zeitgleich soll der mit Mängeln belastete alte Bebauungsplan in einem separaten Verfahren aufgehoben werden (siehe Drucksachen-Nr. 0520/2020).

Begründung

Anlass und Vorlauf des Verfahrens

Der Verwaltung liegt ein Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Der Vorhabenträger plant auf den o.g. Flurstücken an der Ophauser Straße/ Revelstraße die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters inklusive Bäcker/ Café mit rd. 1.620 m² Verkaufsfläche, die Standortverlagerung des Lebensmitteldiscounters (ALDI) mit einer Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.220 m² Verkaufsfläche, sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes (rd. 590 m²) Verkaufsfläche sowie Fachmarktes (rd. 370 m²) in der Altimmoblie des bisherigen ALDI-Marktes.

Zu diesem Zweck wurde 2016 der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3/16 (671) Sondergebiet Revelstraße/ Ophauser Straße im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB eingeleitet und 2018 zum Abschluss gebracht. Nach Abschluss des Verfahrens reichte die Nachbarstadt Wetter einen Normenkontrollantrag sowie ein Eilantrag nach § 47 Abs. 6 VwGO beim OVG Münster gegen den vg. Bebauungsplan ein, mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan bis zur Entscheidung über den Normenkontrollantrag außer Vollzug gesetzt ist. Über die Inhalte des vg. Bebauungsplanes ist zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Entscheidung seitens des OVG Münster getroffen worden. Das Normenkontrollverfahren („Hauptsacheverfahren“) gegen den Bebauungsplan ist nach wie vor beim OVG Münster anhängig. Da es zu keiner außergerichtlichen Einigung zwischen der Stadt Wetter und Hagen gekommen ist und durch die Klageschrift Mängel aufgezeigt wurden, die nicht geheilt werden können, hat die Stadt Hagen in Abstimmung mit dem Vorhabenträger entschieden, ein neues Bebauungsplanverfahren einzuleiten sowie den bestehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/16 in einem separaten Verfahren aufzuheben (siehe Drucksachen-Nr. 520/2020).



Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt im „Zentralen Versorgungsbereich Vorhalle“, der in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen (Dezember 2015) definiert ist. Am 17.03.2016 wurde die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Rat der Stadt Hagen beschlossen. In dieser Fortschreibung sind die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet als Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet auf Basis der aktuellen landesplanerischen Rahmenbedingungen überarbeitet und festgeschrieben worden. Der Standortbereich des derzeitigen ALDI-Standortes wurde gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 bereits aufgrund der geringen Distanz (rd. 200 m) bis zum beginnenden stärker verdichteten Einzelhandelsbereich, als möglicher „Ergänzungsbereich“ eingeordnet. Der Bereich des derzeitigen ALDI-Marktes, mit seiner zentralen Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung in Vorhalle, und seiner fußläufigen Anbindung an den Ortskern stellt eine realistische, langfristig nachhaltige Standortsicherung der Nahversorgung für den Stadtteil Vorhalle dar. Dieser Entwicklungsbereich wurde in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes integriert. Eine nachhaltige Entwicklung und Absicherung des zentralen Versorgungsbereiches Vorhalle wurde durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters eingefordert. In der Warengruppe „Gesundheits- und Körperpflege“ beherbergt der Stadtteil-Vorhalle lediglich eine Verkaufsfläche von rd. 135 m², davon entfallen 110 m² auf das entsprechende Randsortiment der Lebensmittelanbieter, was ein deutliches Defizit für diesen Versorgungsbereich darstellt. Die zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 590 m² wurde wie die anderen Verkaufsflächengrößen im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung als verträglich bewertet.

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

Gegenwärtiger Zustand der Fläche

Derzeit befinden sich auf der Fläche die Altimmoblie des ALDI-Marktes inklusive Stellplätze sowie ein Gebäude einer Verpackungsfirma, für das bereits ein Abbruchartrag gestellt wurde.

Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) stellt den Bereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar. Im derzeitigen Entwurfsstadium des Regionalplans Ruhr ist nach Auskunft des RVR vorgesehen, den Geltungsbereich des Plangebietes nahezu komplett in den ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) zu überführen.



Landschaftsplan

Die zu beplanende Fläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes ohne Schutzfestsetzung.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Bebauungsplangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Parallel zu diesem Verfahren wird deshalb eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes eingeleitet (siehe Drucksachen-Nr. 523/2020).

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich existiert der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3/16 (671) -Sondergebiet Revelstraße/ Ophauser Straße- Verfahren nach § 13a BauGB, der durch das OVG Münster zurzeit Außervollzug gesetzt ist. Dieser soll in einem separaten Verfahren aufgehoben werden (siehe Drucksachen-Nr. 520/2020).

Verfügbarkeit der Flurstücke

Für die Verfügbarkeit der Flurstücke Gemarkung Vorhalle, Flur 5, Flurstücke 43, 44, 290, 294, 295, teilweise 310, 422, teilweise 423, 424 und 425 liegen der Verwaltung Nachweise vor.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

Es werden keine finanziellen Auswirkungen entstehen, da die Kosten wie anfallenden Gutachten etc. von dem Investor übernommen werden sollen.

gez. Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune
Technischer Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61

69

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

