



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

69 Umweltamt

Betreff:

Gewerbevarianten und Bedarfszahlen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung

Beratungsfolge:

15.03.2023 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität

16.03.2023 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

23.03.2023 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt, für die Darstellung von Gewerbe- und Wohnbauflächen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung die neuen Bedarfszahlen zu verwenden sowie die Gewerbevariante 2 im Rahmen der FNP-Neuaufstellung zu verfolgen.



Kurzfassung

Im Sinne einer langfristig angelegten Stadtentwicklung Hagens, verbunden mit einer vorausschauenden Gewerbeplanung, empfiehlt die Verwaltung für die Darstellung von Gewerbe- und Wohnbauflächen zum einen die aktuellen regionalplanerischen Bedarfzahlen zu verwenden sowie zum anderen die Gewerbevariante 2 im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung zu verfolgen.

Begründung

1. Einführung und Notwendigkeit eines erneuten Aufstellungsbeschlusses

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Stadtgebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen für einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren dar. In seiner Funktion als vorbereitender Bauleitplan steuert der FNP die baulich-räumliche Entwicklung des Stadtgebiets. Der FNP enthält keine parzellenscharfen Darstellungen. Hierdurch ermöglicht der FNP die notwendigen Spielräume für die Aufstellung von Bebauungsplänen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln. Der rechtswirksame FNP der Stadt Hagen stammt aus dem Jahr 1984. Zwischenzeitlich sind 117 FNP-Teiländerungsverfahren eingeleitet worden, von denen aktuell 63 durch die Bezirksregierung Arnsberg genehmigt und damit rechtswirksam wurden.

Im Dezember 2003 hat der Rat der Stadt Hagen beschlossen, einen neuen FNP aufzustellen, um die städtebaulichen Zielsetzungen des rechtswirksamen FNP zu überprüfen und an die geänderten Rahmenbedingungen der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung anzupassen. Infolge des zeitlichen Abstandes von fast 20 Jahren, aktuellerer Planungsgrundlagen sowie neuerer planungs- und umweltrechtlicher Anforderungen soll der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Hagen nun erneuert werden.

Nach einem mehrjährigen, diskursiven Beteiligungsprozess in den Bezirksvertretungen unter Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Oktober 2009 vom Rat der Stadt Hagen neue Wohn- und Gewerbeflächen (Drucksachennummer 1226/2007) für den FNP-Vorentwurf beschlossen. Folgende Gewerbeflächen sollen danach in den Vorentwurf der FNP-Neuaufstellung aufgenommen werden:

Nr.	Bezeichnung 2009	Kategorie	aktuelle Bezeichnung	Hinweis
1	Herbeck-Nord	Neudarstellung	Östl. Dolomitstr.	
2	Hammacher	Neudarstellung	Hammacher	
3	Haßleyer Insel	Neudarstellung	-	FNP-Teiländerung von GE bzw. SO bereits erfolgt.
4	Böhfeld	Neudarstellung	Böhfeld	
5	Kuhweide (Teil 1 und Teil 2)	Neudarstellung	Kuhweide	



6	Sportplatz Verbandstraße	Neudarstellung	Südlich Verbandsstraße	
7	Hobräcker Weg	Reserven FNP 1984	Östlich Hobräcker Weg	
8	Südl. Volmarsteiner Str. Mitte	Reserven FNP 1984	-	Wurde bereits bebau.
9	Südl. Volmarsteiner Str. Ost	Reserven FNP 1984	Südl. Volmarsteiner Str. (Am Tempel)	
10	Südl. Volmarsteiner Str. West	Reserven FNP 1984	(nördl. Gut Schönenfeld und westl. Am Süßenberg)	
11	Obernahmer Str.	Reserven FNP 1984	Westlich Obernahmer Str.	
12	Schlachthof	Reserven FNP 1984	Schlachthof	
13	Vartainsel	Reserven FNP 1984	Vartainsel	
14	Westlich Sauerlandstr.	Reserven Neudarstellung	Westlich Sauerlandstr. Süd	
15	Östlich Grundschötteler Str.	Reserven Neudarstellung	3 Teilflächen: Östlich Grundschötteler Str. Nord, Süd und West	Nördlicher Teilbereich wurde bis zur Stadtgrenze erweitert.

Die genannten Flächen stellen im Wesentlichen die Gewerbeprüfflächen für den aktualisierten Vorentwurf der FNP-Neuaufstellung dar. Hinzu kamen im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr die Flächen Westlich Sauerlandstraße Nord und Nördlich Haßleyer Straße. Des Weiteren wurde der Bereich Westside als Prüffläche ergänzt. Im Rahmen der Gewerbevarianten werden die neuen Bezeichnungen verwendet.

2015 beschloss der Rat der Stadt Hagen die externe Vergabe der FNP-Erarbeitung an die beiden Planungsbüros Plan-Lokal und Grünplan, sowie diesem Verfahren jedoch ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) voranzustellen. Das ISEK „HAGENplant 2035“ wurde in einem dialogorientierten Verfahren unter Einbezug der verschiedenen Fachdisziplinen und der Bürgerschaft erarbeitet. Der Rat der Stadt Hagen hat das ISEK Ende 2019 einstimmig beschlossen. Das ISEK bildet eine wesentliche Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

2. FNP-Neuaufstellung: Aktueller Stand und weiteres Vorgehen

Seit der 1. Lesung des Sachstandsberichts zur FNP-Neuaufstellung und zum



Regionalplan Ruhr in der Sitzung des Ausschusses für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung am 03.11.2022 wurden die verwaltungsinternen Fachgespräche zur Abstimmung über die zeichnerische Darstellung sowie die Datenabfragen mit Behörden abgeschlossen. Die beiden Planungsbüros Plan-Lokal und Grünplan erarbeiten aktuell den Vorentwurf der Plandarstellung, die Begründung sowie den Umweltbericht zur FNP-Neuaufstellung.

Seit November 2022 wurde von den beiden Planungsbüros darüber hinaus eine zusammenfassende Empfehlung zu den zuvor erarbeiteten städtebaulichen wie umweltfachlichen Steckbriefen der potenziellen Gewerbe- und Wohnbauflächen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung erarbeitet. Die städtebaulichen wie umweltfachlichen Steckbriefe zu diesen potenziellen Gewerbe- und Wohnbauflächen haben einen Umfang von insgesamt rund 200 Seiten. Beide Steckbriefe können beim Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung der Stadt Hagen eingesehen werden. Die zusammenfassende Empfehlung für die Gewerbepräflächen bildete eine wesentliche Grundlage für die drei Gewerbeflächenvarianten (siehe **Abschnitt 5** sowie die **Anlagen 1** und **2** zu dieser Vorlage). Die zusammenfassende Empfehlung für die Gewerbepräflächen kann in **Anlage 3** zu dieser Vorlage nachvollzogen werden.

3. Neue Bedarfszahlen im Regionalplan Ruhr und für die FNP-Neuaufstellung

Die Darstellungen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung konkretisieren die Festlegungen der übergeordneten Regionalplanung. Der Regionalplan Ruhr befindet sich derzeit in Aufstellung. Seit dem 06.02.2023 und bis zum 31.03.2023 befindet sich der Entwurf des Regionalplan Ruhr in der 3. Auslegung. Die 3. Auslegung stützt sich auf aktualisierte Siedlungsflächenbedarfszahlen. Konkret sieht diese neue Bedarfsberechnung im Regionalplan für die Stadt Hagen einen Wohnbedarf von netto 61,6 ha sowie einen Gewerbebedarf von netto 100 ha vor. In der nachfolgenden Tabelle können die bisherigen sowie die neuen Bedarfszahlen für Wohnen und Gewerbe nachvollzogen werden:

Regionalplan Ruhr	alter Bedarf	neuer Bedarf	Differenz
Wohnen	60,8 ha	61,6 ha	+0,8 ha
Gewerbe	114,8 ha	100 ha	-14,8 ha

Die neuen Bedarfszahlen resultieren aus einem neueren Stützzeitraum (2011-2019), der zu einem geringeren gewerblichen Flächenbedarf innerhalb der Stadt Hagen geführt hat. Zwei Gründe sind hierbei ausschlaggebend:

1. geringerer Flächenverbrauch bei Gewerbe- und Industrieflächen sowie
2. negativer Trend beim Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (insbesondere bei der Entwicklung der gewerbe- und industrieflächen nachfragenden Beschäftigten).

Eine Änderung der zeichnerischen Festlegung der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) bzw. der Bereiche für Gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ist für den Regionalplan Ruhr auf Basis der neuen Bedarfszahlen nicht vorgesehen. Eine erste



große Fortschreibung der zeichnerischen Festlegungen der Siedlungsbereiche ist erst nach Rechtskraft des Regionalplan Ruhr beabsichtigt. Hierzu wird es eine erneute Beteiligung der Stadt Hagen geben.

Die neuen Bedarfzahlen im Regionalplan führen zu einem veränderten Neudarstellungsbedarf beim Flächennutzungsplan der Stadt Hagen: der Neudarstellungsbedarf beim Wohnen steigt von 12,2 ha auf 13,3 ha. Beim Gewerbe sinkt der Bedarf hingegen von bisher 75,8 ha um 18,5 ha auf nun 57,3 ha. In der nachfolgenden Tabelle kann diese Veränderung nachvollzogen werden:

Neudarstellung FNP	alter Bedarf	neuer Bedarf	Differenz
Wohnen	12,2 ha	13,3 ha	+1,1ha
Gewerbe	75,8 ha	57,3 ha	-18,5 ha

In bereits laufenden Neuaufstellungsverfahren zu einem FNP kann prinzipiell mit den alten Bedarfzahlen geplant werden, allerdings nur noch für einen Zeitraum von neun Jahren. Im Sinne einer vorausschauenden und langfristigen Stadtentwicklung für die Stadt Hagen empfiehlt sich die Anwendung der neuen Bedarfzahlen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung. Zudem legt der RVR als Regionalplanungsbehörde bei landesplanerischen Anfragen zu FNP-Teiländerungen bereits die neuen Bedarfzahlen zugrunde. Darüber hinaus kommt es bei Anwendung der neuen Bedarfzahlen beim Wohnen gegenüber den bisherigen Bedarfzahlen sogar zu einem geringen Zuwachs von 1,1 ha. Dem verringerten Bedarf beim Gewerbe kann durch betriebsgebundene Gewerbeflächenreserven entgegengewirkt werden. Dieser Aspekt wird im nächsten Absatz verdeutlicht.

4. Gewerbeerweiterungen an der Grundschafteler Straße

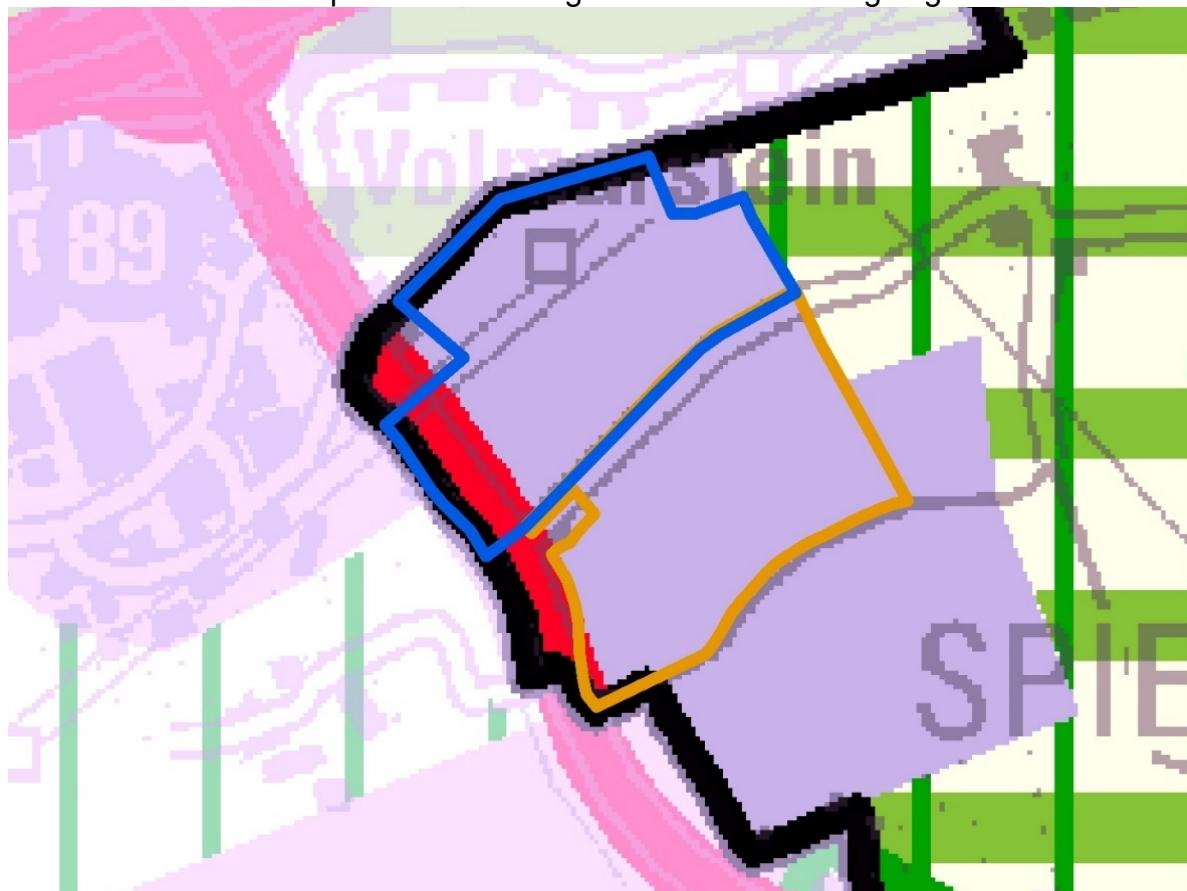
Die bereits im Rahmen der laufenden 112. FNP-Teiländerung geplante rund 6,2 ha große Gewerbefläche an der Grundschafteler Straße kann nach Auskunft des RVR voraussichtlich als betriebsgebundene Reserve anerkannt werden. Das bedeutet, die Fläche muss nicht auf die Neudarstellung des FNP angerechnet werden. Sie ist also nicht im möglichen Neudarstellungsbedarf von 57,3 ha enthalten. Darüber hinaus soll südlich angrenzend an das Plangebiet der 112. FNP-Teiländerung eine weitere Fläche mit einer Größe von ebenfalls rund 6,2 ha gewerblich genutzt werden. Diese Fläche könnte ebenfalls als betriebsgebundene Reserve gewertet werden und somit den Gewerbeneudarstellungsbedarf der Stadt Hagen zusätzlich entlasten.

Diese beiden potenziellen betriebsgebundenen Gewerbeflächenerweiterungen (insgesamt rund 12,4 ha) würden dazu führen, dass sich der Gewerbeflächenbedarf im Rahmen der FNP-Neuaufstellung somit lediglich um ca. 6,1 ha auf dann rechnerisch rund 69,7 ha (= 57,3 ha + 12,4 ha) reduzieren könnte. In der nachfolgenden Tabelle kann dies nachvollzogen werden:



	alter Bedarf	neuer Bedarf	Differenz alt/neu	Differenz nach Einbezug der Reserven Grundschötteler Str. (ca. 12,4 ha)	rechnerischer Neubedarf
Gewerbe	75,8 ha	57,3 ha	-18,5 ha	-6,1 ha	69,7 ha

Im nachfolgenden Kartenausschnitt ist die Umgrenzung der 112. FNP-Teiländerung (blaue Umgrenzung) sowie die südlich angrenzende Fläche (orange Umgrenzung) abgebildet. Kartenhintergrund ist der Entwurf des Regionalplan Ruhr in der 3. Auslegung. Sowohl der Bereich der 112. FNP-Teiländerung als auch die südlich angrenzende Fläche befinden sich danach im Regionalplan-Entwurf in einem zukünftigen GIB. Infolge der potenziellen Betriebsgebundenheit sollen nur diese beiden Flächen bauleitplanerisch einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.



Der verbleibende südlich und östlich angrenzende Bereich soll demgegenüber aufgrund der zusätzlichen Freirauminanspruchnahme mit weitgehend ungestörten Böden, der Überplanung eines Laubwaldes sowie hiermit verbundener Eingriff in das Landschaftsbild und dem Habitatvorkommen (u. a. Lebensraum für Arten der Feldflur sowie potenziell von Greifvögeln wie dem Rotmilan) keiner gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Dieser Bereich soll weiterhin freiräumlich genutzt werden. Eine Darstellung als Gewerbefläche im Rahmen der FNP-Neuaufstellung für diesen Bereich soll damit unterbleiben.



5. Gewerbevarianten

Auf Basis einer zusammenfassenden Empfehlung der städtebaulichen wie umweltfachlichen Steckbriefe zu den prüfenden Gewerbe- und Wohnbauflächen wurden Gewerbeflächenvarianten erstellt. Hintergrund für die Erstellung von insgesamt drei Gewerbeflächenvarianten ist ein Überhang an potenziellen Gewerbeflächen (unter Berücksichtigung von Rücknahmen, laufenden FNP-Änderungen sowie nicht anzurechnenden betriebsgebundenen Reserven) von rund 30 ha. In der nachfolgenden Tabelle wird die Berechnung dieses gewerblichen Überhangs von rund 30 ha dargelegt:

Gewerbebedarf im FNP (nach Regionalplan Ruhr 2022)	57,3 ha
Rücknahmen (+)	4,7 ha
Laufende FNP-Änderungen (-)	-10,5 ha
Gesamt	-5,8ha
Bruttobaulandbedarf einschließlich FNP-Änd. und Rücknahmen	= 51,5 ha
FNP-Neudarstellungen (Prüfflächen ohne Reserveflächen FNP 1984)	94,1 ha
Überhang (vorläufig)	= 42,7 ha
Betriebsgebunden Reserven (-)	12,4 ha
Überhang (Ergebnis)	= 30,3 ha

Eine Variantenbetrachtung der potenziellen Wohnbauflächen soll nicht erfolgen, da bei den Wohnbauflächen kein Überhang besteht: Über die potenziellen Wohnbauflächen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung hinaus könnten somit auf Basis der aktuellen Bedarfszahlen zusätzliche, potenzielle Wohnbauflächen dargestellt werden. Damit ergeben sich Spielräume für derzeit nicht absehbare Wohnbauflächenentwicklungen.

Nachfolgend werden die leitenden Merkmale bei allen drei Gewerbeflächenvarianten beschrieben. In **Anlage 1** und **2** zu dieser Vorlage können weitergehende Informationen sowie die Karten zu den Gewerbeflächenvarianten nachvollzogen werden:

- Entlastung des Gewerbeneudarstellungsbedarfs durch betriebsgebundene Reserven. Das bedeutet, diese Flächen müssen nicht auf den Neudarstellungsbedarf des FNP angerechnet werden.
- Ebenso sollen in der Regel solche Flächen nicht weiterverfolgt werden, die in der vorhergehenden, zusammenfassenden Empfehlung als „eher nicht empfehlenswert“ bzw. „nicht empfehlenswert“ eingestuft worden sind und zu einer deutlichen Flächenneuinanspruchnahme führen würden.
- Bei der Erstellung der Gewerbeflächenvarianten sind bestehende politische Beschlüsse sowie hiermit verbundene Bauleitplanverfahren zu Gewerbeflächen zu berücksichtigen.
- Bei den Gewerbeflächenvarianten werden die einzelnen potenziellen Flächen vollständig dargestellt. Im weiteren FNP-Neuaufstellungsverfahren ist aufgrund der städtebaulichen und umweltfachlichen Bewertungen mit Flächenreduzierungen und Flächenarrondierungen zu rechnen.



Variante 1:

Die Variante 1 nimmt die Bestandsentwicklung innerhalb der Laufzeit der FNP-Neuaufstellung in den Fokus. Die Reaktivierung von Brachflächen führt in dieser Variante zu zusätzlichen Potenzialen und damit zu einer Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen, was den Flächenverbrauch einschränkt. Der Bedarf an Gewerbegebäuden wird in dieser sog. Nachhaltigkeitsvariante somit nicht vollständig ausgeschöpft. Konkret könnten rund 12 ha nach dieser Variante grundsätzlich zusätzlich gewerblich genutzt werden. In der Variante sollen vor allem folgende Gewerbegebäuden neu dargestellt werden: **Böhfeld**, die beiden betriebsgebundenen Reserven **Grundschötteler Straße**, die Gewerbegebäuden nördlich der **Haßleyer Straße**, an der **Dolomitstraße** sowie **südlich Verbandsstraße**.

Variante 2:

In dieser Variante spiegeln sich im Besonderen die bestehenden politischen Beschlusslagen sowie bereits laufende Bauleitplanverfahren wider. Daneben werden weitere Flächen einbezogen, so dass der Neudarstellungsbedarf für Gewerbegebäuden vollständig ausgeschöpft wird. Diese Variante soll somit nach dem Prinzip der Flächenvorsorge Unternehmen entsprechende Gewerbegebäuden anbieten. Dargestellt werden sollen vor allem nach dieser Variante konkret das **Böhfeld**, die beiden betriebsgebundenen Reserven an der **Grundschötteler Straße**, die Gewerbegebäuden nördlich der **Haßleyer Straße**, **Hammacher**, an der **Dolomitstraße**, **westlich Sauerlandstraße Süd** sowie **südlich Verbandsstraße**.

Variante 3:

Das maximal zur Verfügung stehende Entwicklungspotenzial der gewerblichen Bauflächen liegt in dieser Variante 3 rund 16 ha über dem aktuellen Neudarstellungsbedarf. Lediglich die beiden in der zusammenfassenden Empfehlung als „nicht empfehlenswerte“ beurteilte Fläche **Kuhweide** sowie die als „eher nicht empfehlenswerte“ Fläche **westlich Sauerlandstraße Nord** werden in dieser Variante nicht abgebildet. Es ist nicht davon auszugehen, dass das gesamte über den Neudarstellungsbedarf liegende Gewerbegebäudenpotenzial von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt wird. Daher zielt diese Variante einerseits auf eine flexible Bereitstellung geeigneter Industrie- und Gewerbegebäuden ab. Andererseits ist der zukünftige Gewerbegebäudenzuschnitt im weiteren Planverfahren durch Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit weiterzuentwickeln.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, den Neudarstellungsbedarf für Gewerbegebäuden vollständig auszuschöpfen und sich auf die Potenzialflächen zu fokussieren, die einen unmittelbaren Realisierungsbezug aufweisen. Eine über den Bedarf liegende Darstellung sollte unterbleiben. Dementsprechend ist zu empfehlen, die Gewerbegebäudenvariante 2 weiter zu verfolgen. Der Schutz von Natur und Landschaft



muss hierbei bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hinreichend behandelt werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Nähe des Böhfeld zu den Flächen am Hengsteysee im Rahmen der Internationalen Gartenausstellung 2027.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez. Erik. O. Schulz

Oberbürgermeister

gez. i. V. Martina Soddemann

Beigeordnete

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Begeordnete/r

Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

61/2 per Workflow

61 per Workflow

69 per Workflow

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: **Anzahl:**
