

Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung vom 16.03.2023

Öffentlicher Teil

TOP .. Gewerbevarianten und Bedarfszahlen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung
0245/2023
Vorberatung
vertagt

Herr Klepper begrüßt **Herrn Scholle** und **Herrn Breil** von der Fa. Planlokal und **Herrn Aust** und **Herrn Beilein** vom Fachbereich Stadtentwicklung und übergibt das Wort an **Herrn Beilein**.

Herr Beilein erläutert den Stand des Verfahrens und erklärt anhand einer Präsentation die neuen Bedarfszahlen im Regionalplan Ruhr.

Herr Breil schildert ebenfalls anhand der Präsentation die Gewerbevarianten.
Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Herr Meier stören die neuen reduzierten Zahlen, die aufgrund statistischer Prüfungen der vergangenen 10 Jahren erfolgt sind. Man habe in der Vergangenheit versäumt Gewerbeflächen auszuweisen, so dass davon ausgegangen werde, dass man keine zusätzlichen Flächen benötige. Um sich weiter Spielräume nicht zu verbauen, favorisiert er zunächst die Gewerbevariante 3. Er spricht die Prüfung der betriebsgebundenen Flächen an. Sollten diese nicht anerkannt werden, entfallen eine zusätzliche Anrechnung. Er fragt nach dem Status der Prüfung.

Herr Aust erläutert welche Flächen der RVR als betriebsgebunden erachtet.

Herr Beilein ergänzt, dass sich der RVR die Zeit nehme und spätestens im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung äußern werde.

Herr Schmidt stellt sich die Frage, wie man mit dem Hintergrund der neuen Zahlen in der Variantenplanung mit dem Böhfeld umgeht und plädiert daher für eine erste Lesung.

Herr Dr. Diepes erläutert das Verhältnis der alten und neuen Zahlen. Nehme man diese potentiellen betriebsgebundenen Reserven, komme man auf eine Differenz von rund 6 ha, die sich jedoch nicht enorm auswirken. In der Darstellung des Flächennutzungsplanes wirke sich dies derzeit nicht aus. Aus der Vorlage ergebe sich ein rahmengebender Vorschlag, mit dem man ergebnisoffen in die frühzeitige Beteiligung gehe.

Frau Heuer sieht die 2 Variante als kritisch an, da diese Flächen enthalten, die abgelehnt wurden.

Herr Panzer geht davon aus, dass das Böhfeld nicht zu realisieren ist. Auch weitere aufgezeigten Flächen seien realistisch nicht entwickelbar.

Herr Reinke sieht auch noch Diskussionsbedarf und schlägt die 1. Lesung vor.

Herr Klepper empfindet die durch den RVR auferlegte Abwärtsspirale als drastisch und man müsse nach jeder Fläche greifen. Eine solche Flächenpolitik bereite große Schwierigkeiten und diese Entwicklung sollte so nicht hingenommen werden.

Herr Stricker fehlte heute die Meinung der Wirtschaftsentwicklung.

Herr Dr. Diepes entschuldigt die Herren der Wirtschaftsentwicklung, da diese heute wegen einer Beiratssitzung verhindert seien. Man habe sich über die Potentiale ausgetauscht.

Herr Klepper fügt an, dass eine Stellungnahme der Wirtschaftsentwicklung in der nächsten Diskussionsrunde erfolgen werde.

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltung
CDU	5		
SPD	4		
Bündnis 90/ Die Grünen	2		
AfD	-		
Hagen Aktiv	1		
Bürger für Hohenlimburg / Die PARTEI	1		
FDP	1		
Die Linke	1		
HAK	1		

Einstimmig **1. Lesung** beschlossen

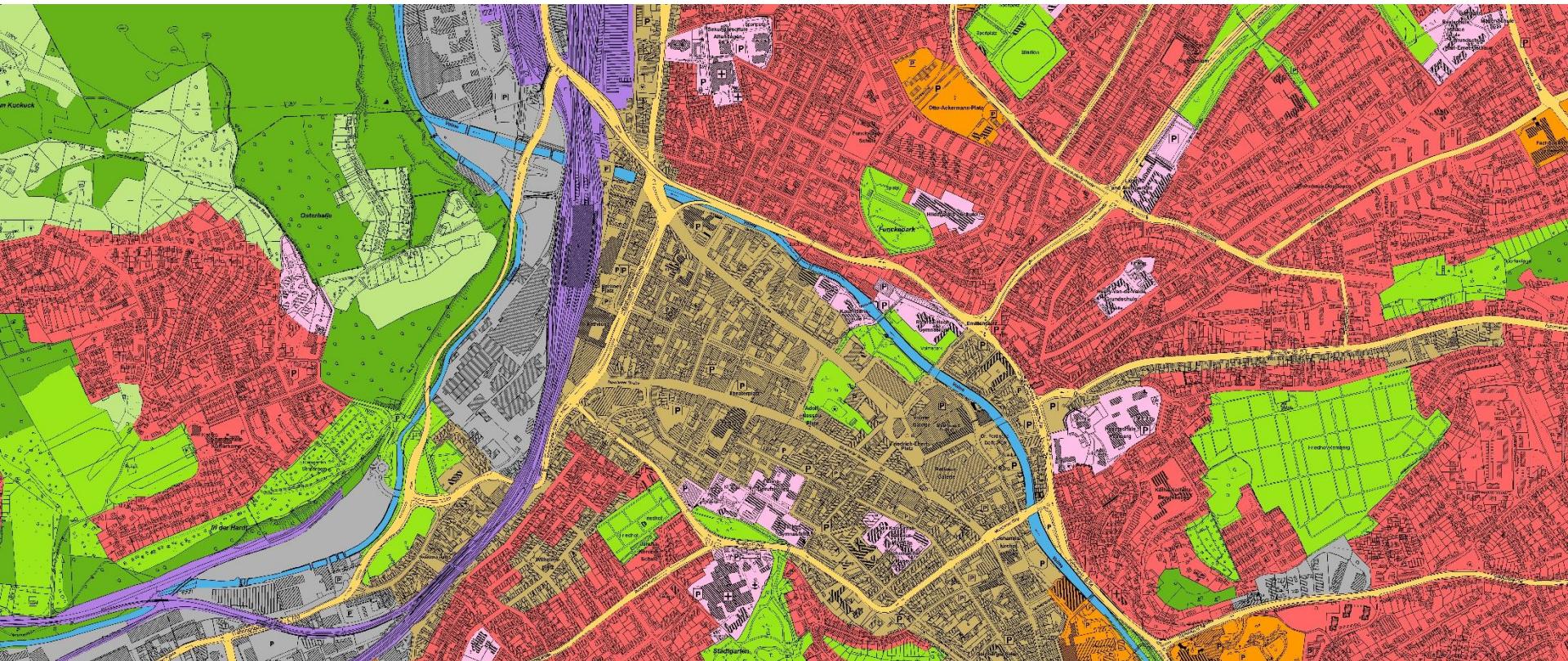
Dafür: 16

Dagegen: 0

Enthaltungen: 0

NEUAUFAUFSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN HAGEN

Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung am 16. März 2023



Themen

- » Empfehlung zur Anwendung der neuen Bedarfszahlen des Regionalplan Ruhr zur Siedlungsflächenentwicklung
- » Empfehlung zur Entwicklung der gewerblichen Bauflächen

Neue Bedarfszahlen im Regionalplan Ruhr

- » Der Regionalplan Ruhr befindet sich z. Z. in Aufstellung. Bis zum 31.03.2023 findet die 3. Auslegung statt.
- » Die 3. Auslegung stützt sich auf neue Siedlungsflächenbedarfszahlen für die Stadt Hagen:

Regionalplan Ruhr	Bedarf (2020)	neuer Bedarf (2022)	Differenz
Wohnen	60,8 ha	61,6 ha	+0,8 ha
Gewerbe	114,8 ha	100 ha	-14,8 ha

- » Neuer Stützzeitraum (2011-2019) mit zwei ausschlaggebenden Merkmalen:
 1. geringerer Flächenverbrauch bei Gewerbe- und Industrieflächen.
 2. negativer Trend beim Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Neue Bedarfszahlen im Regionalplan Ruhr

Neudarstellungsbedarf im FNP

- » Neue Bedarfszahlen im Regionalplan Ruhr führen zu einem veränderten Neudarstellungsbedarf beim Flächennutzungsplan der Stadt Hagen:

Neuaufstellung FNP	Bedarf (2020)	neuer Bedarf (2022)	Differenz
Wohnen	12,2 ha	13,3 ha	+1,1 ha
Gewerbe	75,8 ha	57,3 ha	-18,5 ha

Neue Bedarfszahlen im Regionalplan Ruhr

Neudarstellungsbedarf im FNP

Es empfiehlt sich die Anwendung der neuen Bedarfszahlen:

- » Mit den bisherigen Bedarfszahlen kann nur noch 9 Jahre geplant werden.
- » RVR legt bei Landesplanerischen Anfragen die neuen Bedarfszahlen zugrunde.
- » Beim Wohnen kommt es darüber hinaus zu einem geringen Zuwachs.
- » Geringerer Bedarf beim Gewerbe kann durch potenzielle betriebsgebundene Reserven entgegengewirkt werden.

Gewerbevarianten

Wesentliche Merkmale

- » Unter Berücksichtigung laufender FNP-Änderungen, der Prüfflächen sowie betriebsgebundener Reserven besteht ein Gewerbeflächenüberhang von 30,3 ha.
- » Wesentliche Merkmale der drei Gewerbevarianten:
 1. „Eher nicht empfehlenswerte“ und „nicht empfehlenswerte“ Flächen sollen nicht weiter verfolgt werden.
 2. Berücksichtigung politischer Beschlusslagen sowie hiermit verbundene Bauleitplanverfahren.
 3. Entlastung des Gewerbeneudarstellungsbedarfs durch potenzielle betriebsgebundene Reserven.
 4. Flächen werden vollständig dargestellt.

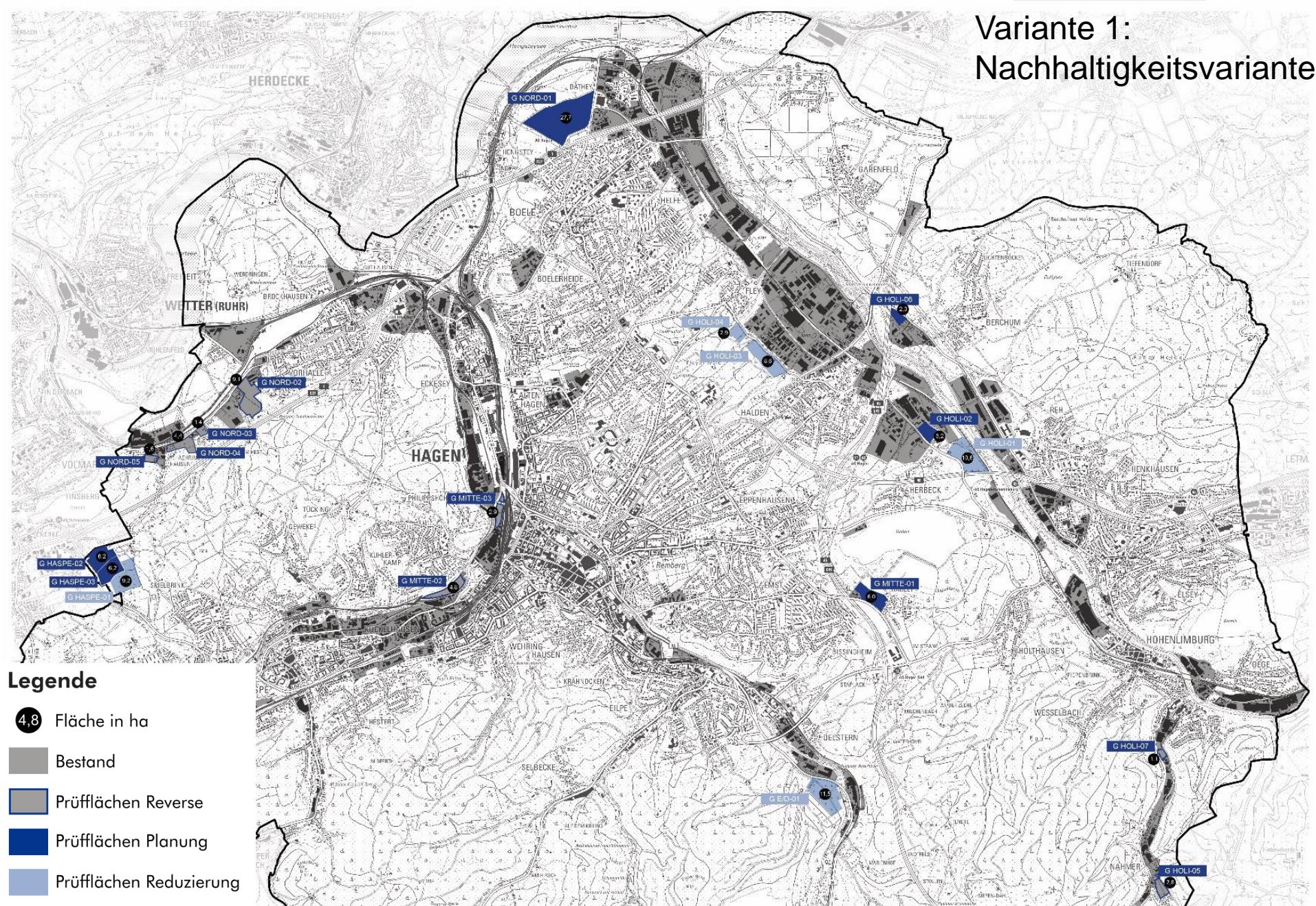
Gewerbevarianten

Variante 1: Nachhaltigkeitsvariante

Merkmale:

- » Reaktivierung von Brachflächen.
- » Neudarstellung: **Böhfeld, Grundschötteler Str., nördlich der Haßleyer Str., Dolomitstr.** sowie **südlich Verbandsstraße.**
- » 12,5 ha könnten noch zusätzlich gewerblich genutzt werden.

Variante 1: Nachhaltigkeitsvariante



Legende

- 4,8 Fläche in ha
- Bestand
- Prüfflächen Reverse
- Prüfflächen Planung
- Prüfflächen Reduzierung

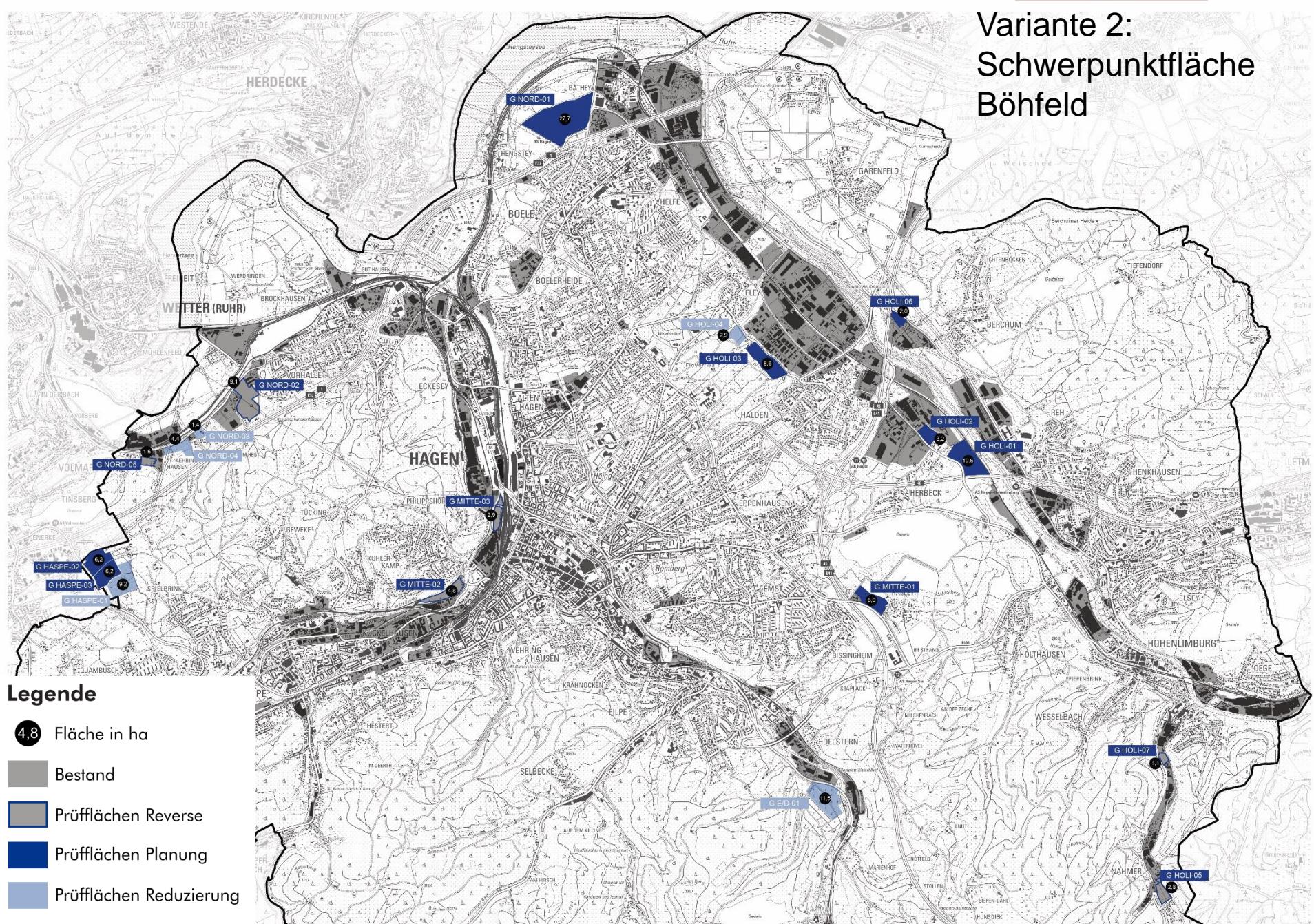
Gewerbevarianten

Variante 2: Schwerpunktfläche Böhfeld

Merkmale:

- » Berücksichtigung der politischen Beschlusslagen.
- » Neudarstellung: **Böhfeld, Grundschnötteler Str., nördlich der Haßleyer Str., Hammacher, Dolomitstr., westlich Sauerlandstraße Süd sowie südlich Verbandsstraße.**
- » In dieser Variante besteht ein Überhang von rund 1 ha.

Variante 2: Schwerpunktfläche Böhfeld



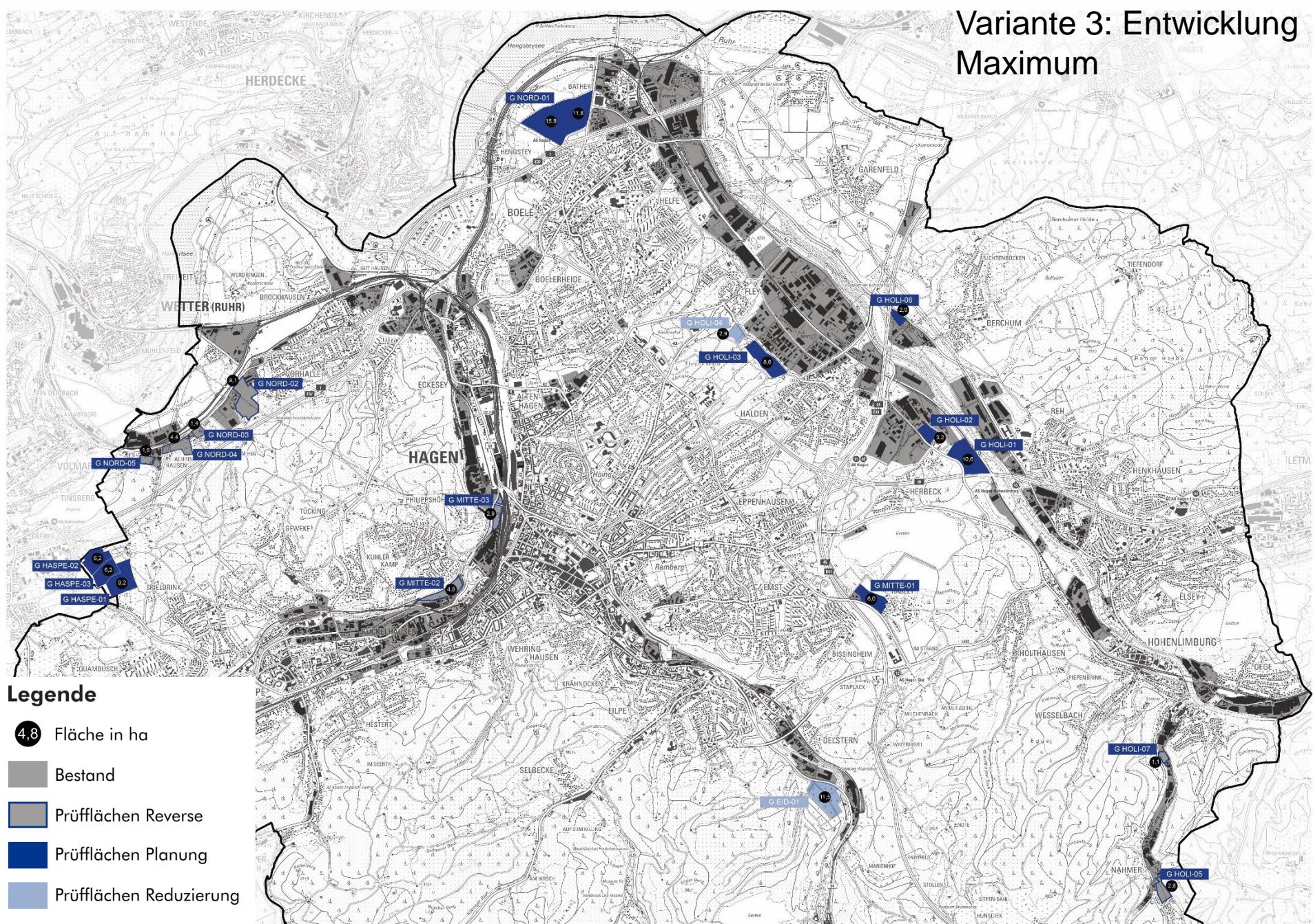
Gewerbevarianten

Variante 3: Entwicklung Maximum

Merkmale:

- » flexible Bereitstellung geeigneter Industrie- und Gewerbeflächen. Flächenzuschnitt soll im weiteren Planverfahren weiterentwickelt werden.
- » Neudarstellung: Neudarstellung: Lediglich **Kuhweide** und **westlich Sauerlandstr. Nord** werden nicht dargestellt.
- » In dieser Variante besteht ein Überhang von rund 16 ha.

Variante 3: Entwicklung Maximum



Gewerbevarianten

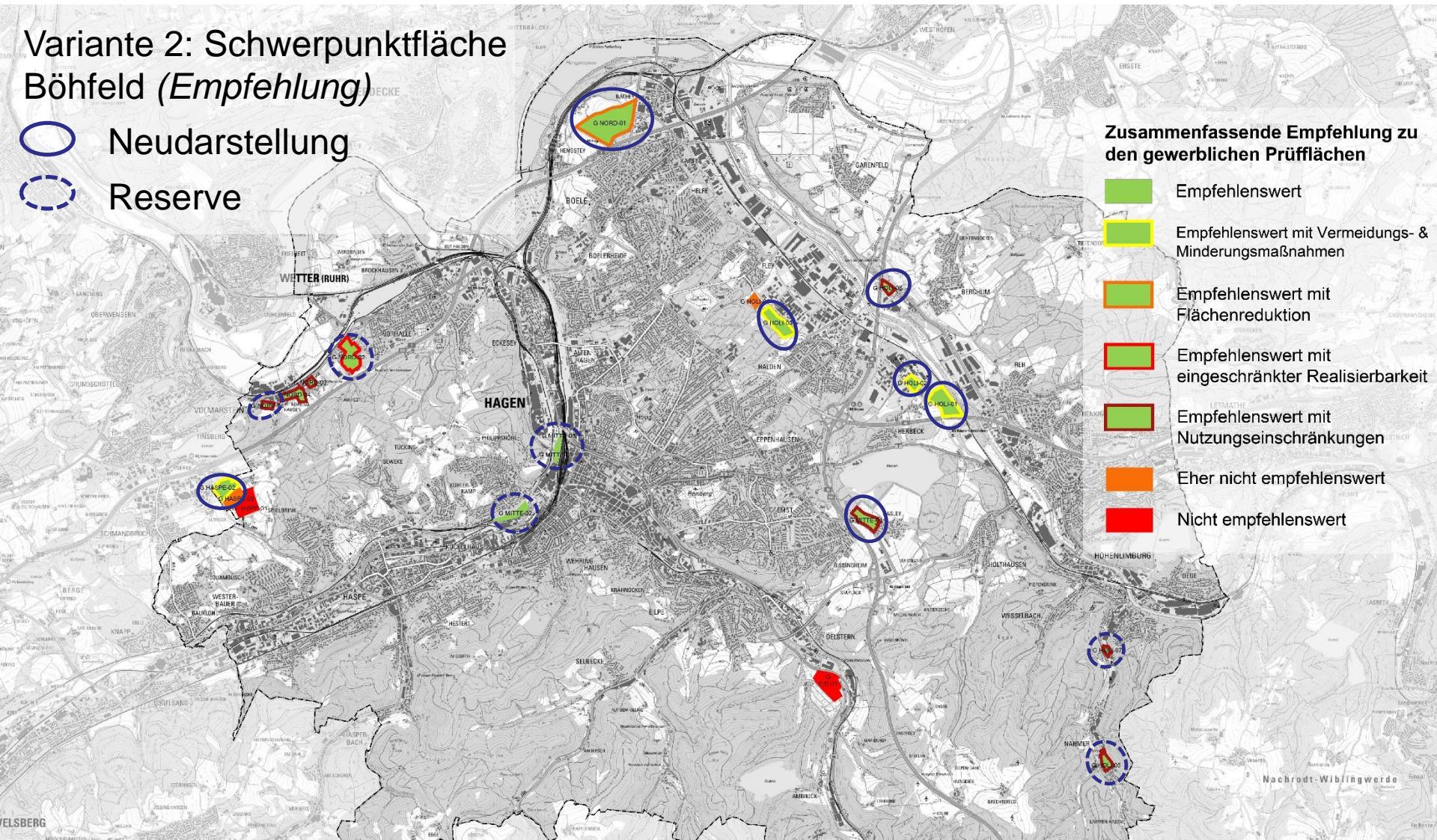
Empfehlung

- » Neudarstellungsbedarf soll nach dem Prinzip der Flächenvorsorge vollständig ausgeschöpft werden.
- » Ferner sollen Gewerbeflächen ausgewiesen werden, die einen unmittelbaren Realisierungsbezug aufweisen.
- » Ein über den Bedarf liegende Darstellung sollte unterbleiben.
- » Der Schutz von Natur und Landschaft muss bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hinreichend behandelt werden (Böhfeld/IGA 2027).
- » **Daher wird Gewerbevariante 2 empfohlen.**

Variante 2: Schwerpunktfläche Böhfeld (*Empfehlung*)

Neudarstellung

RESERVE





VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Zusammenfassende Empfehlung gewerbliche Prüfflächen

Methodik

- » Keine quantitative Bewertung der Endergebnisse der städtebaulichen und umweltfachlichen Beurteilung.
- » Ausschließlich Grundlage zur Entscheidungsfindung unter Einbeziehung weiterer stadtentwicklungspolitischer und planerischer Hintergründe (u. a. laufende B-Planverfahren).
- » Im Einzelfall „empfehlenswert“ entgegen einer negativen städtebaulichen bzw. umweltfachlichen Beurteilung.

Zusammenfassende Empfehlung gewerbliche Prüfflächen

Merkmale

Empfehlenswert

- Flächen mit geringen oder keinen Restriktionen, i. d. R. umweltfachlich wie städtebaulich gut bewertet

Empfehlenswert mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- aufgrund der umweltfachlichen Beurteilung bestehen Einschränkungen, welche durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgemildert werden können (z.B. Maßnahmen zum Schutz / Erhalt von geschützten oder schützenswerten Waldbereichen, Gehölzstrukturen, Bachläufen etc.)

Empfehlenswert bei Flächenreduktion

- aufgrund der umweltfachlichen/städtebaulichen Einschätzung bestehen Einschränkungen / Hemmnisse (z.B. Flächenausdehnung, innere Erschließung, Topographie, Immissionen), welche durch eine Flächenreduktion abgemildert werden können

Empfehlenswert mit eingeschränkter Realisierbarkeit

- aufgrund städtebaulicher/umweltfachlicher Einschätzung bestehen Einschränkungen / Hemmnisse (z.B. äußere Erschließung, eingeschränkt marktgängig, Altlasten)

Empfehlenswert mit Nutzungseinschränkungen

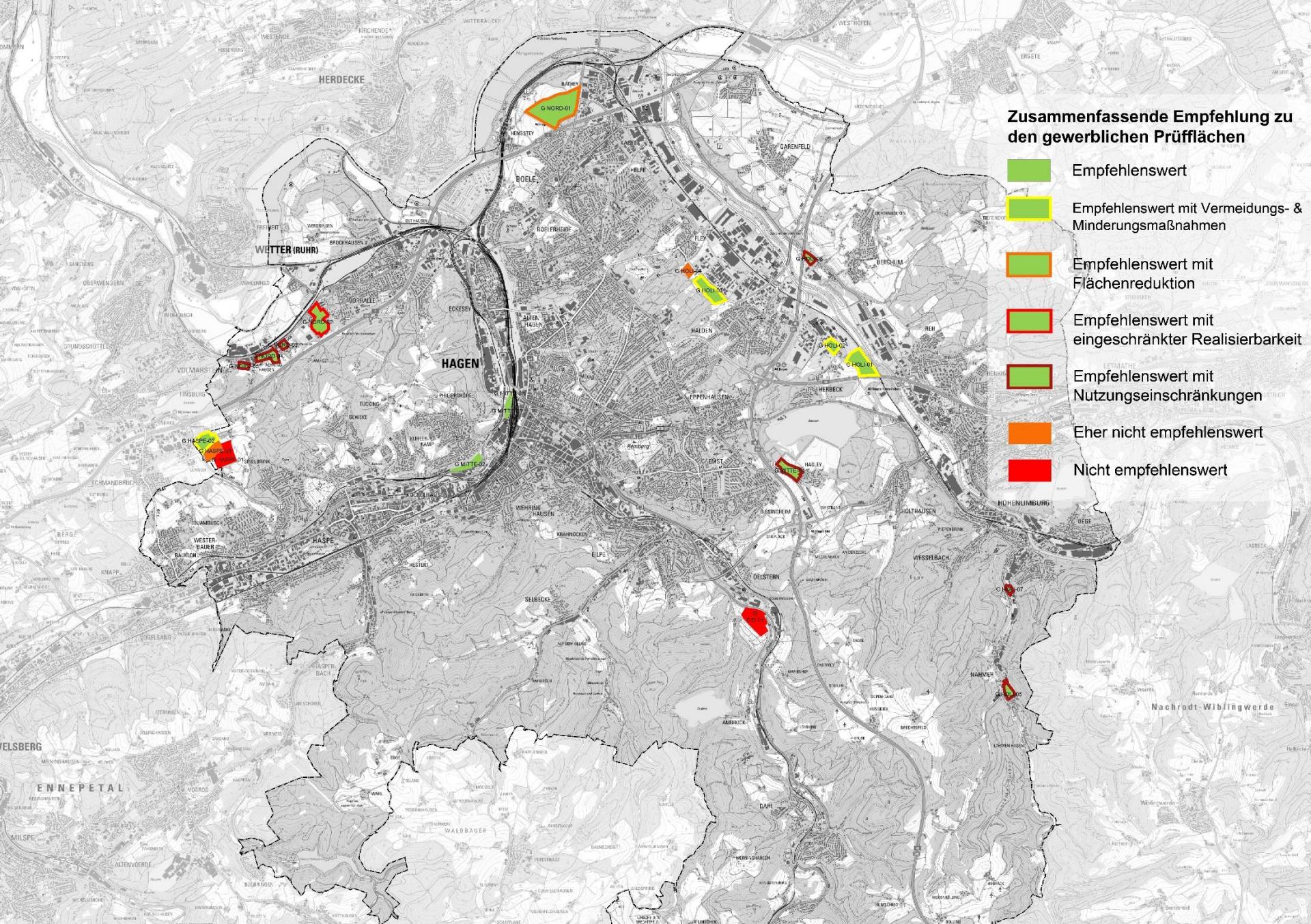
- Einschränkungen aufgrund von Restriktionen (z.B. angrenzende schutzwürdige Nutzungen, Leitungstrassen)

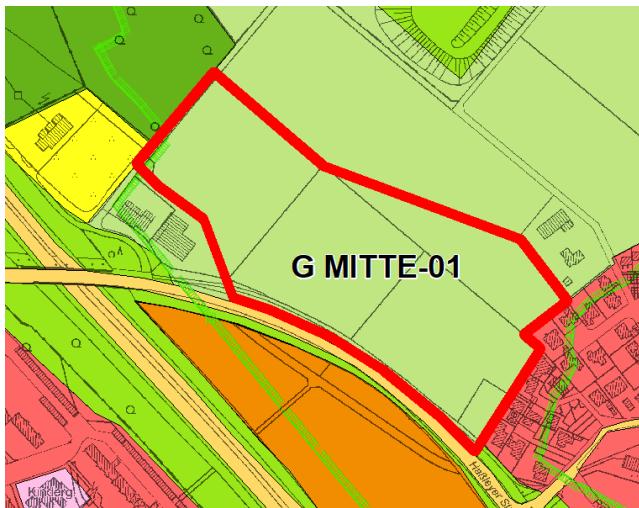
Eher nicht empfehlenswert

- aufgrund städtebaulicher/umweltfachlicher Einschätzungen bestehen grundsätzliche Einschränkungen/Hemmnisse (z.B. Nutzbarkeit aufgrund geringer Flächengröße)

Nicht empfehlenswert

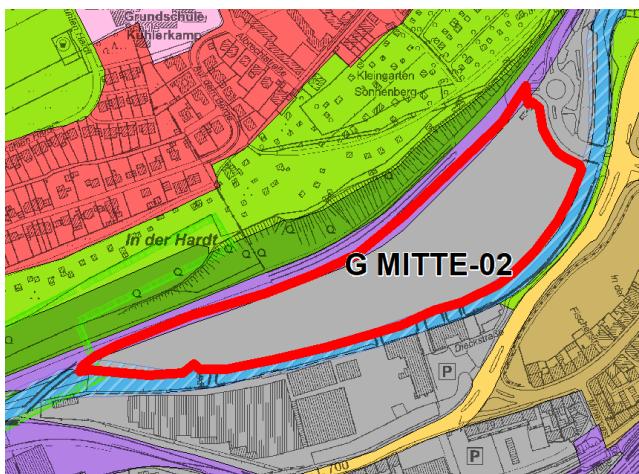
- schwerwiegende Restriktionen, gravierende Umwelteinflüsse





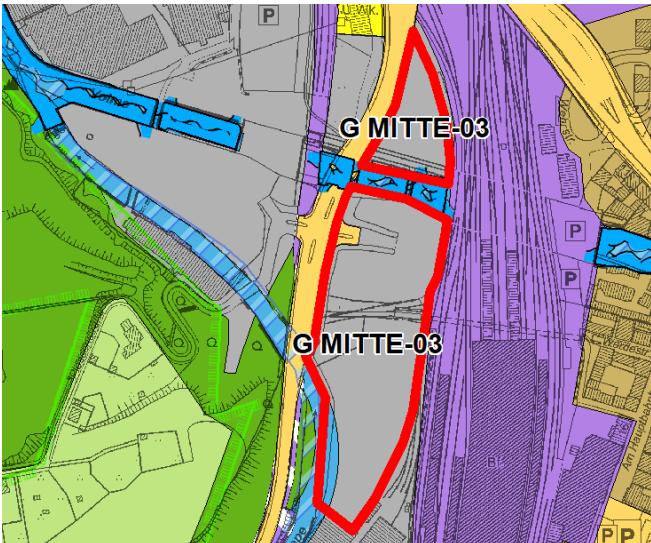
» G Mitte-01 Nördlich Haßleyer Straße

- ca. 6,0 ha
- städtebaulich: bedingt geeignet (GE, GEe)
- umweltfachlich: mäßiges Konfliktpotenzial
- zusammenfassende Bewertung:
**empfehlenswert mit
Nutzungseinschränkungen**



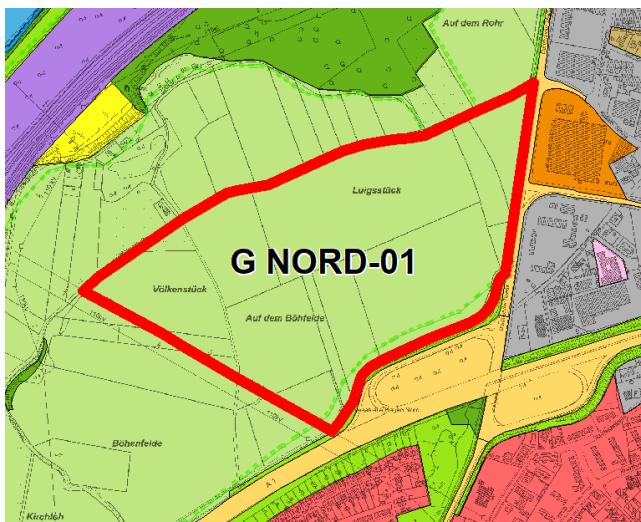
» G Mitte-02 Vartainsel

- ca. 4,8 ha
- städtebaulich: geeignet (GE)
- umweltfachlich: geringes Konfliktpotenzial
- zusammenfassende Bewertung:
empfehlenswert



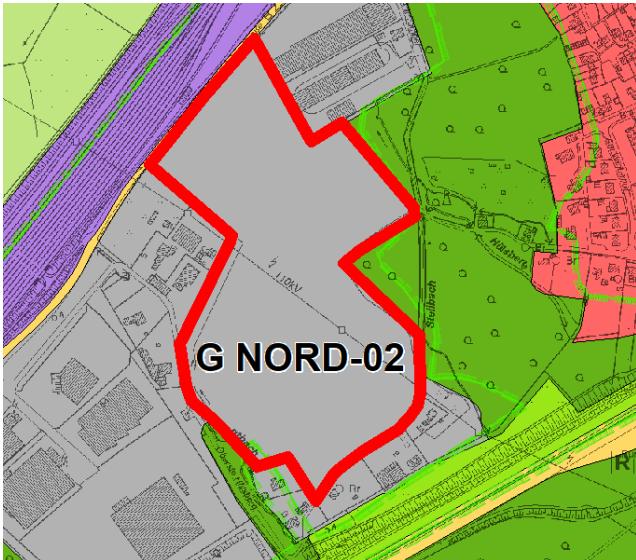
» G Mitte-03 Westside

- ca. 3,0 ha
- städtebaulich: geeignet (GE)
- umweltfachlich: geringes Konfliktpotenzial
- zusammenfassende Bewertung: **empfehlenswert**



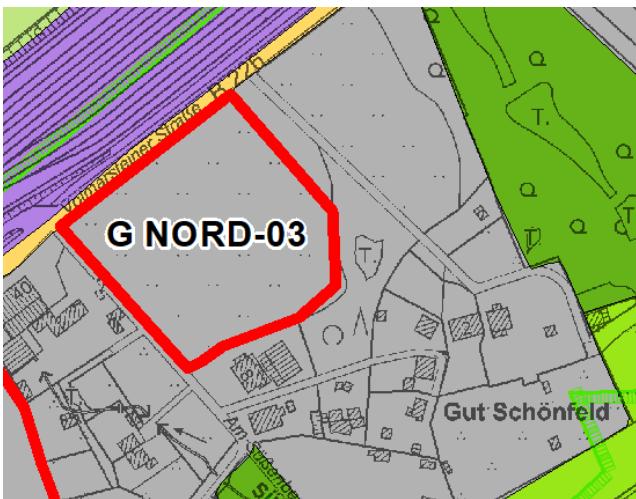
» G Nord-01 Böhfeld

- ca. 27,7 ha
- städtebaulich: bedingt geeignet (GI, GE)
- umweltfachlich: erhebliches Konfliktpotenzial
- zusammenfassende Bewertung: **empfehlenswert bei Flächenreduktion**



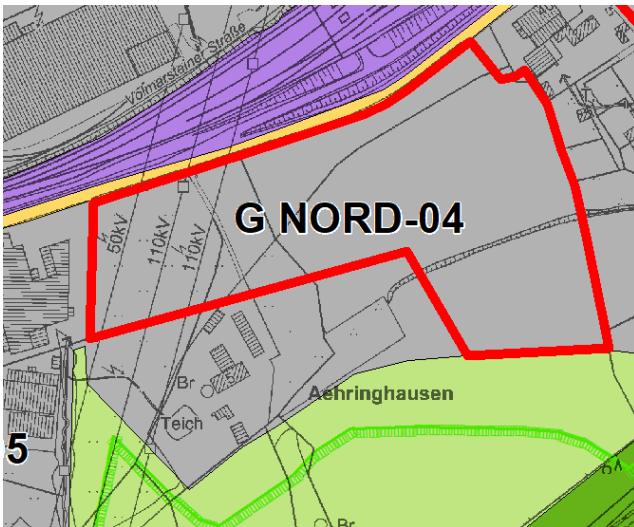
» **G Nord-02 Südlich Volmarsteiner Straße (Am Tempel)**

- ca. 9,1 ha
- städtebaulich: geeignet (GE)
- umweltfachlich: mäßiges Konfliktpotenzial
- zusammenfassende Bewertung: **empfehlenswert mit eingeschränkter Realisierbarkeit**

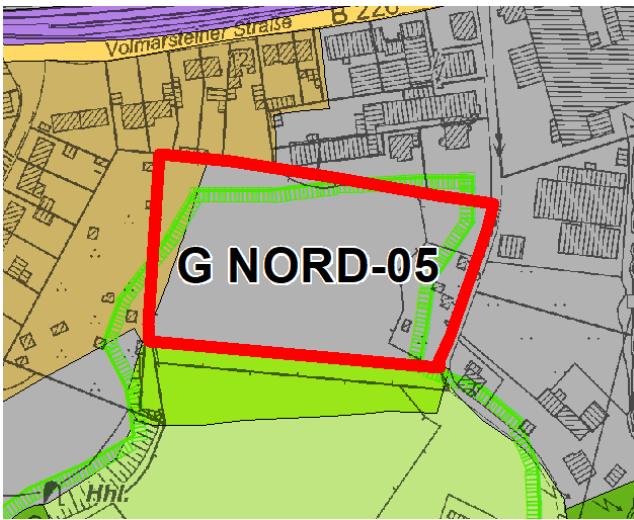


» **G Nord-03 Südlich Volmarsteiner Straße (Gut Schönenfeld)**

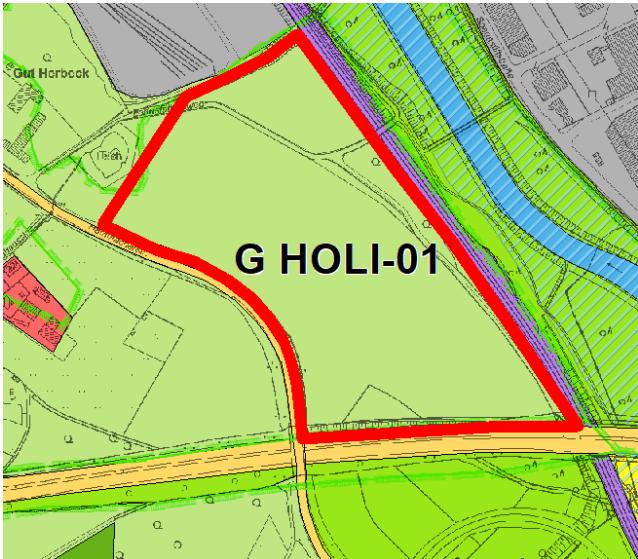
- ca. 1,4 ha
- städtebaulich: bedingt geeignet (GE)
- umweltfachlich: mäßiges Konfliktpotenzial
- zusammenfassende Bewertung: **empfehlenswert mit Nutzungseinschränkungen**



- » **G Nord-04 Südlich Volmarsteiner Straße (Westlich Am Süßenberg)**
 - ca. 4,4 ha
 - städtebaulich: bedingt geeignet (GE)
 - umweltfachlich: hohes Konfliktpotenzial
 - zusammenfassende Bewertung: **empfehlenswert mit Nutzungseinschränkungen**

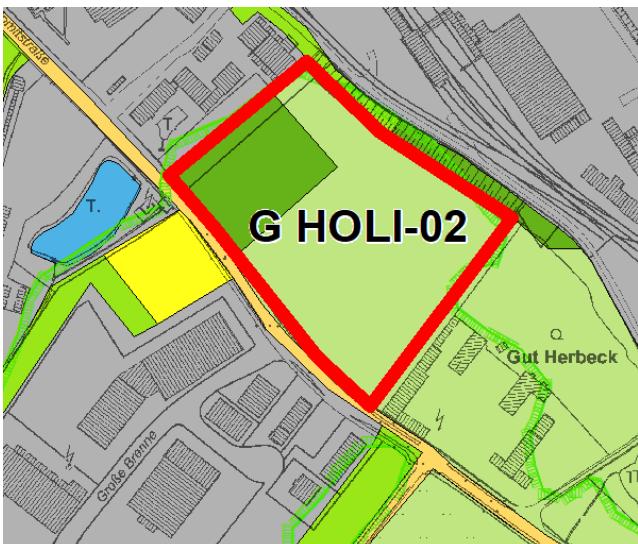


- » **G Nord-05 Südlich Volmarsteiner Straße (Westlich Aeringhausen) betriebsgebunden**
 - ca. 1,6 ha
 - städtebaulich: bedingt geeignet (GE, GEe)
 - umweltfachlich: mäßiges Konfliktpotenzial
 - zusammenfassende Bewertung: **empfehlenswert mit Nutzungseinschränkungen**



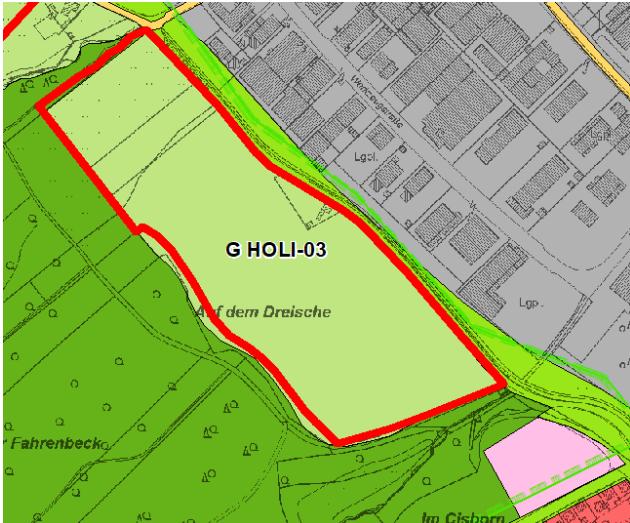
» G Holi-01 Hammacher

- ca. 10,6 ha
- städtebaulich: bedingt geeignet (GI, GE)
- umweltfachlich: hohes Konfliktpotenzial
- zusammenfassende Bewertung:
empfehlenswert mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen



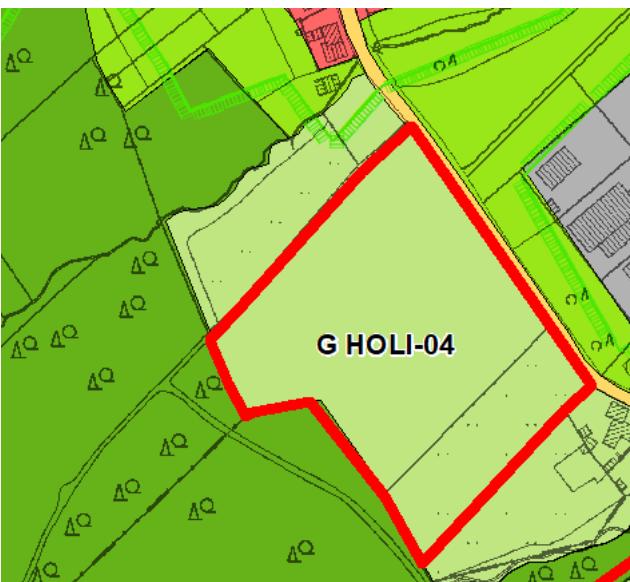
» G Holi-02 Dolomitstraße

- ca. 3,2 ha
- städtebaulich: geeignet (GI, GE)
- umweltfachlich: hohes Konfliktpotenzial
- zusammenfassende Bewertung:
empfehlenswert mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen



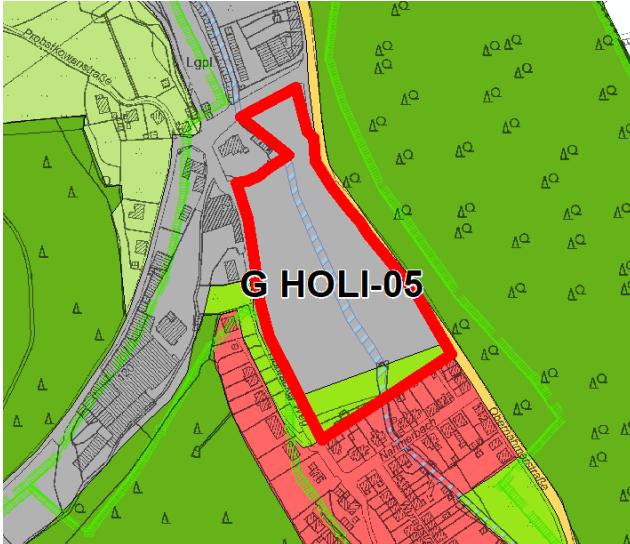
» **G Holi-03 Westlich Sauerlandstraße Süd**

- ca. 8,6 ha
- städtebaulich: bedingt geeignet (GI, GE)
- umweltfachlich: mäßiges Konfliktpotenzial
- zusammenfassende Bewertung: **empfehlenswert mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

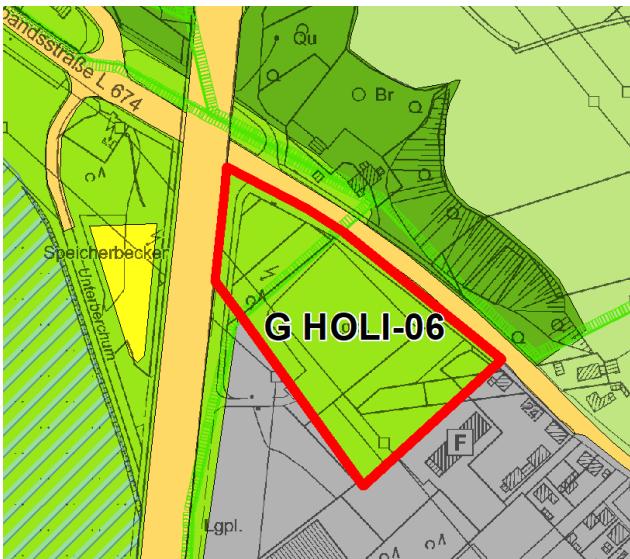


» **G Holi-04 Westlich Sauerlandstraße Nord**

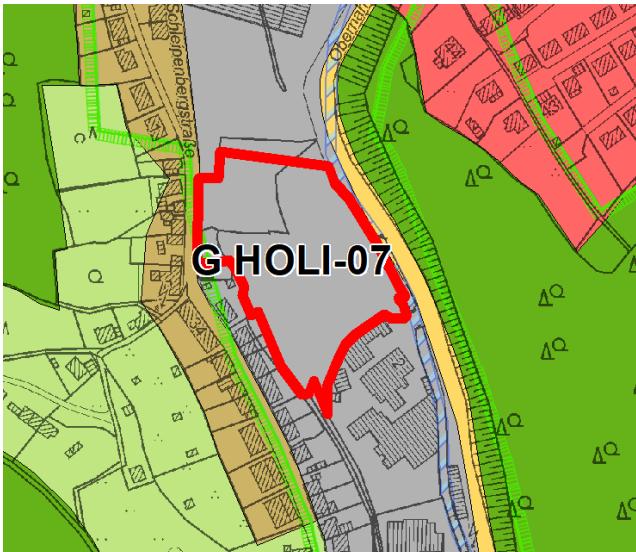
- ca. 2,9 ha
- städtebaulich: bedingt geeignet (GE, GEe)
- umweltfachlich: mäßiges Konfliktpotenzial
- zusammenfassende Bewertung: **eher nicht empfehlenswert**



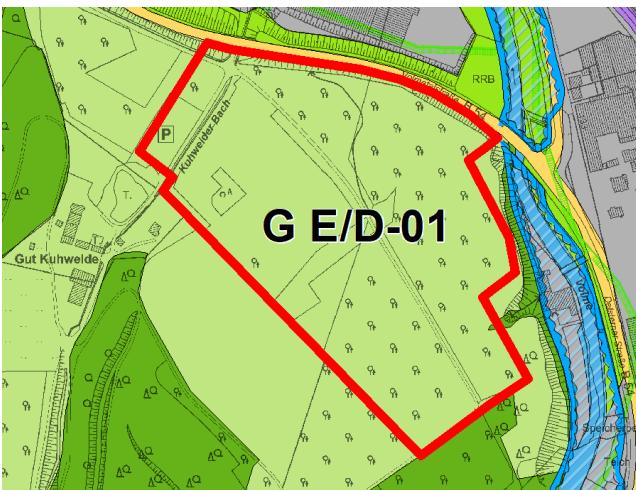
- » **G Holi-05 Östlich Hobräcker Weg**
 - ca. 2,8 ha
 - *städtbaulich: geeignet (GE, GEe)*
 - *umweltfachlich: geringes Konfliktpotenzial*
 - zusammenfassende Bewertung: **empfehlenswert mit Nutzungseinschränkungen**



- » **G Holi-06 Südlich Verbandsstraße (Sportplatz Unterberchum)**
 - ca. 2,0 ha
 - *städtbaulich: geeignet (GE, GEe)*
 - *umweltfachlich: geringes Konfliktpotenzial*
 - zusammenfassende Bewertung: **empfehlenswert mit Nutzungseinschränkungen**



- » **G HOLI-07 Westlich Obernahmer Straße (betriebsgebunden)**
 - ca. 1,1 ha
 - *städtebaulich: geeignet (GEe,)*
 - *umweltfachlich: geringes Konfliktpotenzial*
 - zusammenfassende Bewertung: **empfehlenswert mit Nutzungseinschränkungen**



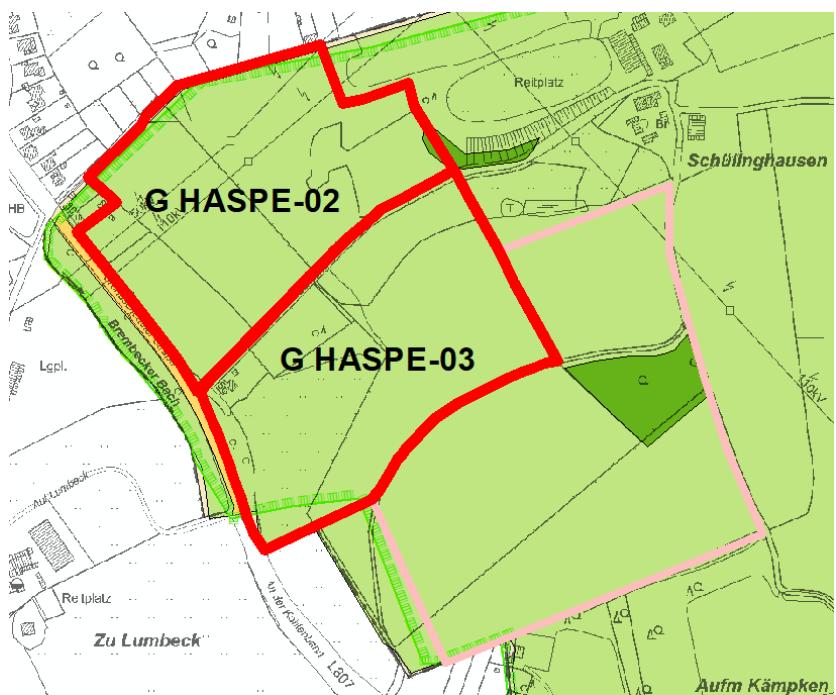
- » **G E/D-01 Kuhweide**
 - ca. 11,5 ha
 - *städtebaulich: nicht geeignet (GI, GE)*
 - *umweltfachlich: hohes Konfliktpotenzial*
 - zusammenfassende Bewertung: **nicht empfehlenswert**

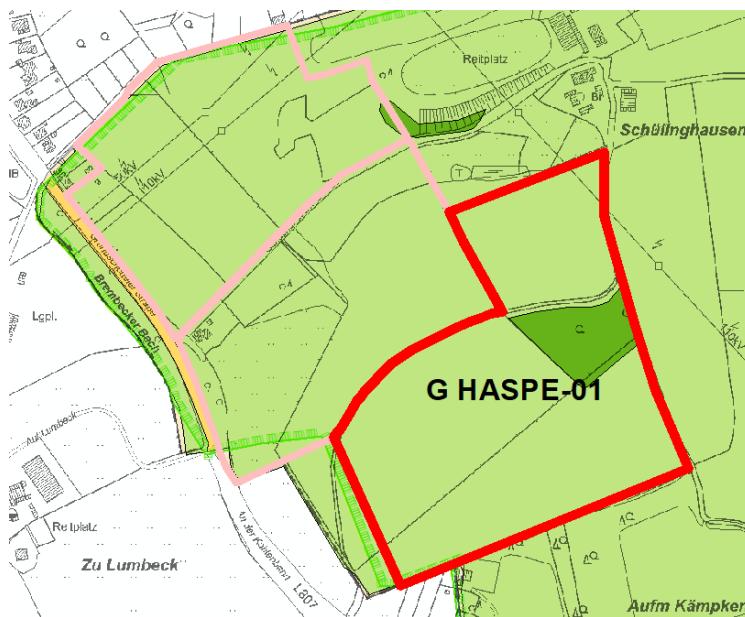
» **G Haspe-02 Östlich Grundsötteler Straße Nord** (potenziell betriebsgebunden)

- ca. 6,2 ha
- städtebaulich: bedingt geeignet (GI, GE)
- umweltfachlich: hohes Konfliktpotenzial
- zusammenfassende Bewertung:
empfehlenswert mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

» **G Haspe-03 Östlich Grundsötteler Straße West** (potenziell betriebsgebunden)

- ca. 6,2 ha
- städtebaulich: nicht geeignet (GI)
- umweltfachlich: erhebliches Konfliktpotenzial
- zusammenfassende Bewertung: **eher nicht empfehlenswert**





- » **G Haspe-01 Östlich Grundschötteler Straße Süd**
 - ca. 9,2 ha
 - städtebaulich: *nicht geeignet (GI)*
 - umweltfachlich: *erhebliches Konfliktpotenzial*
 - zusammenfassende Bewertung: ***nicht empfehlenswert***