



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 16/77 (322) -Grünzug Hamecke-

4. Änderung (gemäß § 13 BauGB)

hier:

a) Einleitung des 4. Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB

b) Beschluss über den Verzicht auf die Bürgerbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Punkt 1 BauGB

Beratungsfolge:

28.11.2007 Bezirksvertretung Hagen-Nord

11.12.2007 Stadtentwicklungsausschuss

13.12.2007 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

zu a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des 4. Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB (Baugesetzbuch) in der zur Zeit gültigen Fassung für den Bebauungsplan Nr. 16/77 (322) –Grünzug Hamecke.

Geltungsbereich :

Der Geltungsbereich des 4. Änderungsverfahrens - umfasst den Bereich zwischen Alexanderstraße, Freiligrathstraße, der südlichen Bebauung an der Hameckestraße und dem Sportplatz im westlichen Bereich des Freizeitparks Hamecke (Flurstücke 375, 376, und 377, Flur 5, Gemarkung Eckesey).

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

zu b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Punkt 1 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung.

Die Begründung vom 26.11.2007 ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.



Der Satzungsbeschluss wird für Mitte/Ende 2008 angestrebt.



Kurzfassung

Mit dem Bebauungsplanänderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung –insbesondere im Hinblick auf die Verteilung großflächigen Einzelhandels im Stadtgebiet Hagen– im Bereich des ehemaligen Wal*Mart an der Freiligrathstraße geschaffen werden. Hintergrund ist das Ansiedlungsbegehren für einen großflächigen Lebensmittel–Vollsortimenter mit gehobener Ausstattung und für einen großflächigen Elektro–/Elektronik Einzelhandel (Media–Markt).

Begründung

Im Zusammenhang mit dem Rückzug des "Wal*Mart" - Konzerns vom deutschen Markt hat der übernehmende "Metro" - Konzern die Schließung der "Wal*mart" Filiale in Hagen, Freiligrathstraße 51, beschlossen und Mitte des Jahres 2007 durchgeführt.

Es gibt als Nachfolgenutzung im bestehenden Gebäude aktuell das Ansiedlungsbegehren für einen großflächigen Lebensmittel–Vollsortimenter der EDEKA–Gruppe mit gehobener Ausstattung und einen großflächigen Elektro–/Elektronik Einzelhandel (Media–Markt).

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist diese Fläche als Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt.

Das in Rede stehende Betriebsgelände mit dem bestehenden Geschäftsgebäude zwischen Alexanderstraße, Freiligrathstraße, der südlichen Bebauung an der Hameckestraße und dem Sportplatz im westlichen Bereich des Freizeitparks Hamecke liegt im Geltungsbereich des seit dem 29.07.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16/77 (322) –Grünzug Hamecke–.

Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich "SO; II (Geschosse); GRZ 0,3; GFZ 0,6 (als Höchstmaß); geschlossene Bauweise; Einschrieb: SB–Warenhaus" und im nördlichen und östlichen Randbereich "öffentliche Grünfläche" fest. Im nordwestlichen Randbereich existiert eine Belastungsfläche mit einem "Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hagen (Stadtentwässerung)".

Die nutzungsregelnden Festsetzungen dieses Bebauungsplans reichen nicht aus, um eine zukunftsorientierte Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, hier insbesondere der großflächigen Einzelhandelsentwicklung vor dem Hintergrund des gesamtstädtischen Konzepts (Einzelhandelskonzept), vornehmen zu können.

Eine konkrete Definition der Nutzung auf der als Sonderbaufläche ausgewiesenen Fläche liegt nur als nachrichtlicher „Einschrieb“ –"SB-Warenhaus"– auf dem Satzungsplan (*ohne Konkretisierung durch eine Sortimentsliste*) vor.



Ein SB-Warenhaus ist hinsichtlich Art und Umfang der Sortimente nach der Tragfähigkeit der Bevölkerung im Versorgungsbereich und hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente an der räumlich/funktionalen Zuordnung zum richtigen Siedlungsschwerpunkt zu beurteilen.

Die Sortimentszusammenstellung für ein SB-Warenhaus wird unterteilt in nahversorgungsrelevantes Kernsortiment, nicht zentrenrelevantes Kernsortiment und zentrenrelevantes Sortiment (bzw. Nahversorgungsrelevante Sortimente, zentrenrelevante Sortimente (ohne räumliche Differenzierung), zentrenrelevante Sortimente (räumliche Differenzierung) nicht zentrenrelevante Sortimente (Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, Fortschreibung 2007)).

Die Zuordnung eines SB-Warenhauses zu Zentren bzw. Siedlungsschwerpunkten wird durch eine Anlage "Wichtiger Hinweis" zur Sortimentsliste definiert (s. Anlage 1, Sortimentsliste für SB-Warenhäuser der Bezirksregierung Arnsberg (Stand 04/99)).

Um den Begehrlichkeiten des Marktes nach immer neuen Standorten für großflächigen Einzelhandel in Hagen qualifiziert bzw. gemäß dem in der Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept begegnen zu können, soll die konkrete Nachfolgenutzung (Bestandsschutz der Nutzung lt. Bebauungsplan) auf der Basis der Sortimente eines SB-Warenhauses unter Berücksichtigung der Zentrenrelevanz der Sortimente festgeschrieben werden.

Dies erfordert unter Beibehaltung dieses Standortes/Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel die Konkretisierung/Festsetzung einer Sortimentsstruktur unter Berücksichtigung der Ziele des künftigen Einzelhandelskonzepts der Stadt Hagen.

Die Grundzüge der Planung –"Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel"– werden durch die Änderung / Konkretisierung des Warensortiments nicht berührt. Das Verfahren kann daher gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Hinweis:

Weitergehende Ausführungen/Erläuterungen und Hinweise zum Bebauungsplanverfahren sind der Begründung zur 4. Änderung gemäß § 13 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 16/77 (322) –Grünzug Hamecke– vom 26.11.2007, die als Anlage 2 Bestandteil dieser Vorlage ist, zu entnehmen.

Anlagen:

Anlage 1
Sortimentsliste für SB-Warenhäuser der Bezirksregierung Arnsberg (Stand 04/99)



Anlage 2:

Begründung zur 4. Änderung gemäß § 13 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 16/77 (322) –Grünzug Hamecke–. vom 26.11.2007





Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

