

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

- 1) Bebauungsplan Nr. 12/02 (553) Alexanderstraße / Brinkstraße
hier: Einstellung des Verfahrens sowie Aufhebung des zugrundeliegenden Ratsbeschlusses vom 08.10.2002
- 2) Bebauungsplan Nr. 5/08 (601) Einzelhandel Altenhagen - Bereich südlich Alexanderstraße - Einfacher Bebauungsplan
nach § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB
 - a) Einleitung des Verfahrens
 - b) Verzicht auf frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung

Beratungsfolge:

26.08.2008 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
02.09.2008 Stadtentwicklungsausschuss
04.09.2008 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Zu 1)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 12/02 (553) Alexanderstraße / Brinkstraße und die Aufhebung des zugrundeliegenden Ratsbeschlusses vom 08.10.2002.

Zu 2a)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/08 (601) Einzelhandel Altenhagen – Bereich südlich Alexanderstraße -, Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB - gemäß § 2 Abs.1 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung.

Zu 2b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt gemäß § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und § 4 Abs.1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) abzusehen.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 4,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Altenhagen zwischen Alexanderstraße im Norden, Brinkstraße im Westen, Kochstraße im Süden und den Friedhof Altenhagen im Osten.

Nächster Verfahrensschritt

Als nächster Verfahrensschritt ist nach Erarbeitung der Festsetzungsinhalte die öffentliche Auslegung im Herbst 2008 vorgesehen.

Kurzfassung

Eine Kurzfassung ist aufgrund der Kürze der Begründung nicht erforderlich.

Begründung

Zu 1)

Der Bebauungsplan Nr. 12/02 (553) Alexanderstraße / Brinkstraße wurde mit Beschluss des Rates vom 08.10.2002 eingeleitet. Da das Baugesetzbuch bis heute 2-mal novelliert wurde u. a. speziell für die Einzelhandelsnutzungen Änderungen des Planungsrechts beschlossen wurden, ist eine neue Einleitung auf der Basis des aktuellen Baugesetzbuches mit dem entsprechenden Titel des Bebauungsplanes erforderlich.

Der bereits eingeleitete Bebauungsplan kann deshalb eingestellt werden.

Zu 2)

Vorlauf:

Im Plangebiet zwischen Alexanderstraße, Brinkstraße, Kochstraße und dem Friedhof Altenhagen besteht bisher kein verbindliches Planungsrecht, so dass Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Wenn sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig. Insofern waren im jetzigen Plangebiet z.B. auch Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, soweit sie die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten, grundsätzlich zulässig. Die ausgesprochenen Genehmigungen (Lidl etc.) bestätigen dies.

Zudem liegt ein Bauantrag für die „Errichtung eines gewerblichen Gebäudes – Neubau eines Penny-Marktes mit Backshop“ vor, der trotz Zurückstellung und beschlossener Veränderungssperre nicht zu verhindern sein wird.

In der parallel laufenden Verwaltungsvorlage wird dieser Fall genauer beschrieben: Nachdem die Stadt Hagen den Bauantrag zurückgestellt hat, hat der Antragsteller im Juni 2008 beim Verwaltungsgericht Arnsberg dagegen geklagt. In einem gerichtlichen Erörterungstermin wurde die Lage ausführlich erörtert. Als Kompromiss zu den Zielen einer geordneten Einzelhandelsentwicklung wird dieser Penny-Markt als Ausnahme noch zugelassen.

Da darüber hinaus mit weiteren Anfragen zu weiteren Einzelhandelsnutzungen zu rechnen ist, insbesondere im Lebensmittelbereich, soll jetzt zugunsten des Stadtteilzentrums und Versorgungsschwerpunktes Altenhagen die weitere Ansiedlung gestoppt werden.

Der Bestandsschutz für vorhandene Einzelhandelseinrichtungen besteht und konkrete, umsetzungsreife Planungen (siehe Penny-Markt) sind ausnahmsweise noch realisierbar; eine weitere Konzentration der Einzelhandelsnutzung an dieser Stelle soll aber vermieden werden.

Parallel zu dieser Vorlage soll das Einzelhandelskonzept beraten werden, in dem die Rahmenbedingungen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die geplanten Festsetzungen erarbeitet wurden. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Verhinderung weiterer Ausnahmen, da sonst das gerade in der Aufstellung befindliche Einzelhandelskonzept in Frage gestellt wird.

Durch die neue gesetzliche Regelung im novellierten BauGB von 2007 besteht jetzt für die Gemeinden die Möglichkeit für im Zusammenhang bebauter Ortsteile die Be lange zur Erhaltung und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche besser zu regeln und zentrale Versorgungsbereiche aktiv zu sichern.

Auf Grund des neu eingeführten § 9 Abs. 2a BauGB können einfache Bebauungspläne erstellt werden, in denen festgesetzt wird, dass nur bestimmte Nutzungen zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulassungsfähig sind. Diese Festsetzungen können auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unterschiedlich getroffen werden.

Entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB wird dieser Bebauungsplan nach dem Vereinfachten Verfahren durchgeführt. Da die geplanten Festsetzungen sich auf ein Minimum beschränken (Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel) bzw. die Bebaubarkeit im Geltungsbereich weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden soll, sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Vereinfachten Verfahrens gegeben:

- Keine Vorbereitung oder Begründung von Vorhaben, die nach UVP-Gesetz oder Landesrecht UVP-Pflichtig sind
- Keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten

Es ist vorgesehen im 4. Quartal die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

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:
