

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Beteiligt:****Betreff:**

Teiländerung Nr. 79 - Im Spieck – zum Flächennutzungsplan

- Hier:
- a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
  - b) Beschluss gemäß § 2 und § 5 Baugesetzbuch (abschließender Beschluss)

**Beratungsfolge:**

05.11.2008	Landschaftsbeirat
05.11.2008	Bezirksvertretung Hohenlimburg
06.11.2008	Umweltausschuss
11.11.2008	Stadtentwicklungsausschuss
13.11.2008	Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

a)

Der Rat der Stadt weist nach eingehender Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Behördenbeteiligung und der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zurück bzw. entspricht ihnen ganz oder teilweise im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen in der Vorlage gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

b)

Der Rat der Stadt beschließt die im Sitzungssaal ausgehängte und zu diesem Beschluss gehörende Teiländerung des Flächennutzungsplans Nr. 79 – Im Spieck nebst Begründung vom 10.09.2008 nach §§ 2 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung.

Die Begründung ist Bestandteil dieses Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

**Geltungsbereich der FNP-Teiländerung**

Der Geltungsbereich beinhaltet die Fläche des ehemaligen EGA-Geländes und liegt zwischen der Möllerstraße und der Ostfeldstraße, eine kleine Teilfläche östlich der Straße Im Kley und eine Teilfläche südlich der Möllerstraße bis zum Elseyer Dorfplatz.

Der Geltungsbereich des FNP- Teiländerungsverfahrens ist durch Signatur im Plan eindeutig definiert. Dieser ist Bestandteil des Beschlusses.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Mit der Bekanntmachung des abschließenden Beschlusses wird die Änderung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen. Die FNP-Teiländerung wird der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt.

## Kurzfassung

Diese Vorlage schließt das Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit dem abschließenden Beschluss ab.

## Begründung

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 08.10.2002 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 10/02 (551) Wohnbebauung Im Spieck – beschlossen. Durch die Aufgabe des Gewerbebetriebes (ehem. EGA) im Ortskern von Hohenlimburg Elsey steht das Betriebsgelände zur Disposition. Die Fläche mit der Größenordnung von ca. 10.000 m<sup>2</sup> stellt ein Potential für die weitere Entwicklung von Elsey dar.

Ziel des eingeleiteten Verfahrens war, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung des Betriebsgeländes entsprechend der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbauflächen zu schaffen.

Im Zuge der vorbereitenden Planung hat sich aufgrund der vorhandenen Situation (Altlasten, Topografie) auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück gezeigt, dass das Plangebiet nicht bzw. nur eingeschränkt für eine ausschließliche Wohnfolgenutzung geeignet ist. Es ist zu befürchten, dass mit dieser Zielsetzung das Gelände mittel- und langfristig als Industriebrache liegen bleiben wird.

Weitergehende alternative Nutzungsüberlegungen unter Einbeziehung eines Projektentwicklers haben nach Analyse der Einzelhandelssituation erkennen lassen, dass hier unmittelbar vor Ort ein zusätzliches Angebot für die umliegenden Wohnquartiere geschaffen werden könnte.

Dieses Konzept ist zwischenzeitlich konkretisiert worden. Im Ergebnis sollen hier als Kernnutzung der ehemals industriell-gewerblich genutzten Immobilie ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 1200m<sup>2</sup> sowie ein weiterer Fachmarkt mit ca. 300m<sup>2</sup> angesiedelt werden. Die aufstehenden Gebäude sollen weitestgehend abgerissen werden.

Im hinteren Bereich, erschlossen von der Straße „Im Spieck“ soll die vorhandenen Wohnbebauung ergänzt werden.

Als Ergänzung zum Ratsbeschluss vom 8.10.2002 zur Einleitung des Verfahrens wurde der Ratbeschluss am 28.11.2005 zur Änderung/Ergänzung der städtebaulichen Zielsetzung von „Wohnen“ in Einzelhandelseinrichtungen und Wohnen eingeholt.

Die Änderung der Zielsetzung hatte zur Folge, dass parallel zum Bebauungsplanverfahren ein FNP-Teiländerungsverfahren erforderlich wurde.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Dementsprechend ist eine Darstellung dieses Bereiches im Flächennutzungsplan von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche anzupassen, um die Realisierung der entsprechenden Vorhaben zu ermöglichen. Gleichzeitig soll mit diesem FNP-Teiländerungsverfahren der Gesamtbereich der Geschäftslage an der Möllerstraße generell in die Gemischte Baufläche einbezogen werden.

Die Einleitung des FNP- Teiländerungsverfahrens Nr. 79 - Im Spieck - erfolgte in der Ratssitzung am 30.03.2006.

Zur Erfassung der umweltrelevanten Auswirkungen des Projektes hat am 29.04.2005 ein „Scopingtermin“ mit den Fachämtern und Behörden stattgefunden. Die im Ergebnis dieses Termins benannten erforderlichen Gutachten wurden vom Projektträger auf dessen Kosten in Auftrag gegeben.

Die Bürgeranhörung hat am 04.04.2006 stattgefunden.

Im Zeitraum Juni/Juli 2006 wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, bzw. frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt.

Am 09.11.2006 hat der Rat der Stadt Hagen den Beschluss gefasst das FNP-Teiländerungsverfahren Nr. 79 – Im Spieck und den Bebauungsplan Nr. 10/02 (551) Im Spieck öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.11.2006 bis 22.12.2006. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange, bzw. die Behörden beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. SIHK, Bahnhofstraße 18, 58095 Hagen
2. Untere Bodenschutzbehörde, Rathausstraße 11, 58095 Hagen

Der Rat der Stadt beschließt über die oben aufgeführten Stellungnahmen gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden der Plan und die Begründung zum Flächennutzungsplan geringfügig überarbeitet.

Im Plan:

Ergänzung der Kennzeichnung als „Altlast“.

Aufgrund des Darstellungsmaßstabs des FNP und der geringen Flächengröße erfolgt die Kennzeichnung mit dem Plansymbol „Altlasten“.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wurden folgende Ergänzungen vorgenommen:

Für die Offenlage wurde kein separater Umweltbericht für die FNP-Teiländerung erstellt sondern unter Punkt 9 des Erläuterungsberichtes auf den Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/02 (551) verwiesen.

Aus verfahrenstechnischen Gründen wird der abschließende Beschluss nach §§ 2 und 5 BauGB nicht zusammen mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan eingeholt. Dieses führt dazu, dass für die Begründung der FNP-Teiländerung ein separater Umweltbericht erstellt worden ist.

Der Erläuterungsbericht zur FNP-Teiländerung Nr. 79 – „Im Spieck“ - mit Datum 25.09.2006 wird ersetzt durch die Begründung und Umweltbericht zur FNP-Teiländerung Nr. 79 – „Im Spieck“ - mit Datum vom 10.09.2008.

In der Begründung zur FNP-Teiländerung sind neben der Ergänzung um den Umweltbericht folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen worden. Nachfolgend werden die Änderungen bzw. Ergänzungen zu den einzelnen Punkten aufgeführt:

- Punkt 2 – Inhalt und Ziele: es erfolgt eine Ergänzung der Begründung zur Darstellung bzw. Ausweisung von gemischten Bauflächen.
- Punkt 4 – Nutzungsverteilung: es erfolgt eine Ergänzung der Begründung um eine zusätzliche Aussage aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen.
- Punkt 7 – Ergänzung nur um die Begründung aus welchen Gründen der Punkt Entwässerung sich mit dem EGA Gelände beschäftigt.
- Punkt 8 – Zur Kompensation erfolgt eine Ergänzung aus der ersichtlich wird, warum die Eingriffsbilanzierung nur für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt wurde.
- Punkt 9 – im Erläuterungsbericht vom 25.09.2006 war unter Punkt 9 der Umweltbericht. In der neuen Begründung ist der Punkt Altlasten zusätzlich aufgenommen worden. Dadurch verschieben sich die nachfolgenden Punkte entsprechend.
- Punkt 10 – Umweltbericht: wurde jetzt separat für die FNP-Teiländerung erstellt.

Diese oben aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen sind als geringfügig zu werten, da sie dazu dienen, die bisherigen Aussagen im Erläuterungsbericht vom 25.09.2006 verständlicher und ausführlicher zu erklären.

Die o. g. geringfügigen Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Planung, sie dienen lediglich der Klarstellung. Weiterhin wird mit den Änderungen bzw. Ergänzungen den Anregungen gefolgt; Interessen Dritter werden nicht tangiert. Auf eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4 Abs. 3, bzw. Beteiligung nach § 13 BauGB kann deshalb verzichtet werden.

Der Erläuterungsbericht mit dem Datum 25.09.2006 wird ersetzt durch die Begründung vom 10.09.2008.

Bestandteile der Vorlage

Begründung und Umweltbericht zur FNP-Teiländerung Nr. 79 „Im Spieck“ vom 10.09.2008

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung der Begründung ausgewertet und können im Original in der Sitzung eingesehen werden:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 10/02 – Im Spieck, Büro Ökoplan, Savignystraße 59, Essen, vom Oktober 2006
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur FNP-Änderung Nr. 79 „Im Spieck“, Stadt Hagen, Büro Ökoplan, Savignystraße 59, Essen, vom September 2008
- Sanierungskonzept, Reducta GmbH, Robert-Stolz-Straße 5, Düsseldorf, 21.07.2006, Ergänzung vom 24.07.2007
- Schalltechnisches Gutachten, Untersuchung der Geräuschemissionen im Zusammenhang mit einem geplanten Vollsortimenter mit Fachmarkt, Graner + Partner Ingenieure, Lichtenweg 15, Bergisch-Gladbach, 09.01.2006, Ergänzung vom 12.10.2007

Zu 1.:

**Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, Bahnhofstraße 18,  
58095 Hagen, Schreiben vom 21.12. 2006**

---

### **Stellungnahme der Verwaltung.**

Das Stadtbezirkszentrum von Hohenlimburg entwickelte sich um den historischen Ortskern. Der größte Wohnsiedlungsbereich liegt allerdings in Elsey, das die Funktion des Stadtteilzentrums übernimmt und die Versorgung der umliegenden Quartiere gewährleisten soll. Der Bereich an der Möllerstraße ist somit zu erhalten und in seiner Funktion als Nahversorgungszentrum zu stärken.

Der Bereich des ehemaligen EGA-Geländes befindet sich am Rande des Geschäftszentrums und bietet die Chance auf einer integrierten Fläche weitere Einzelhandelsflächen zur Stärkung des Stadtteilzentrums anzubieten. Insbesondere die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimentes unterstützt langfristig die Versorgungsqualität des Stadtteilzentrums und kann sich als Magnetbetrieb positiv auf die vorhandenen Angebotsstrukturen vor Ort auswirken.

Die Ziele der Stadtentwicklung nach Stärkung der gewachsenen Zentren und die betriebswirtschaftlich notwendigen Forderungen der Einzelhandelsbetreiber nach größeren Ladeneinheiten können an dieser Stelle in Einklang gebracht werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind zulässig.

Die Planung entspricht der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen, welches sich in der abschließenden Beratung befindet.

Den Inhalten der Stellungnahme wird somit gefolgt.

**Zu 2.:**

**Stadt Hagen, Untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 15.12.2006**

---

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Fläche wurde nach § 5 Absatz 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Der Stellungnahme wird gefolgt.



## Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

### Rechtscharakter

<input type="checkbox"/>	Auftragsangelegenheit	<input type="checkbox"/>	Fiskalische Bindung
<input type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung	<input type="checkbox"/>	Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonst.
<input type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung	<input type="checkbox"/>	Dienstvereinbarung mit dem GPR
<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe	<input type="checkbox"/>	Ohne Bindung
<input type="checkbox"/>	Vertragliche Bindung		

<b>1) Gesamtkosten der Maßnahme/ Aufwand</b>					<b>0,00 €</b>
a) Zuschüsse Dritter					<b>0,00 €</b>
b) Eigenfinanzierungsanteil					<b>0,00 €</b>
<b>2) Investive Maßnahmen</b>					
Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert/ soll gesichert werden durch Veranschlagung im investiven Teil des Teilfinanzplans <input type="text"/> , Teilfinanzstelle <input type="text"/>					
Jahr	lfd Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3	
Betrag	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	<b>0,00 €</b>
<b>3) Konsumtive Maßnahmen</b>					
Die Finanzierung der Maßnahme ist beantragt zum/ vorgesehen im Ergebnisplan <input type="text"/> Produktgruppe <input type="text"/> Aufwandsart <input type="text"/> Produkt: <input type="text"/>					
<b>4) Folgekosten</b>					
a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil (nur bei investiven Maßnahmen)					<b>0,00€</b>
b) Gebäudeunterhaltsaufwand je Jahr					<b>0,00€</b>
c) sonstige Betriebskosten je Jahr					<b>0,00€</b>
d) personelle Folgekosten je Jahr					<b>0,00€</b>
Stellen-/Personalbedarf:					
<b>Anz.</b>	Stelle(n) nach BVL-Gruppe	<b>Bewertung</b>	sind im Stellenplan	<b>Jahr</b>	einzurichten
<b>Anz.</b>	üpl. Bedarf(e) in BVL-Gruppe	<b>Bewertung</b>	sind befristet bis	<b>Datum</b>	anzuerkennen
e) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen)					<b>0,00€</b>
Zwischensumme					<b>0,00€</b>
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr					<b>0,00€</b>
<b>Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt</b>					<b>0,00€</b>
<b>5) Bilanzielle Auswirkungen (von der Kämmerei auszufüllen)</b>					

## 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:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---