

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/08 (603) -Einzelhandel Revelstraße-hier:

- a) Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13a BauGB
- b) Beschluss über den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

03.12.2008 Bezirksvertretung Hagen-Nord

16.12.2008 Stadtentwicklungsauusschuss

18.12.2008 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

zu a) Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7/08 (603) –Einzelhandel Revelstraße– gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung wird zugestimmt.

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/08 (603) –Einzelhandel Revelstraße– gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung.

Geltungsbereich/Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 295, 422 und 424, Flur 5, Gemarkung Vorhalle. 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 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung.

Nächster Verfahrensschritt:

Nach Vorliegen der konkreten Planungen soll die öffentliche Auslegung im 1. Halbjahr 2009 erfolgen.

Kurzfassung

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters an der Revelstraße ermöglichen.

Begründung

Vorbemerkung:

Das Plangebiet liegt zwischen der Weststraße und dem Eisenbahngelände des Bahnhofes Hagen Vorhalle an der Revelstraße (Revelstraße 6) nahe der Ophauser Straße.

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 295, 422 und 424, Flur 5, Gemarkung Vorhalle.

im GEP (Gebietsentwicklungsplan) ist dieser Bereich als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen" dargestellt.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das vorgesehene Plangebiet als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Der Bereich des einzuleitenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der Abgrenzung des mit Ratsbeschluss vom 26.03.1998 (Bekanntmachung d. E. d. V.: 18.04.1998) eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 7/98 (496) –Gewerbegebiet Reichsbahnstraße/Revelstraße–, für den im Jahr 2004 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde. Geplante Festsetzung war in diesem Bereich GE "Gewerbegebiet". Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung bislang nicht weiterbearbeitet, da sich Schwierigkeiten bei der Untersuchung auf Altlasten in einem Teilbereich des Bebauungsplans ergaben.

Direkt südlich angrenzend zum geplanten Lebensmittelvollsortimenter befindet sich ein Aldi-Markt.

Anlaß/ Planung:

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ausgewogene Versorgungsstrukturen ist zunehmend eine planerische Steuerung erforderlich. Entsprechend hat der Gesetzgeber die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels mehrfach modifiziert.

Der Rat der Stadt Hagen hat im Jahr 2006 die Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das gesamte Stadtgebiet beschlossen, das sich zur Zeit in der politischen Beratung befindet. Es definiert die Leitvorstellungen und Grundsätze der städtebaulichen Einzelhandelsentwicklung. Ziel dieses Konzeptes ist eindeutig die Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Standorten. Im Quartiersversorgungszentrum Vorhalle bescheinigt das

Einzelhandelskonzept ein Defizit an grundversorgungsrelevanten Magnetbetrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Aufgrund der mangelnden Flächenkapazitäten in diesem Bereich wird die Entwicklung einer bipolaren Struktur des zentralen Bereiches als Entwicklungsziel formuliert. Der Bereich an der Ophauser Straße wird als Ergänzungsstandort für einen großflächigen Anbieter definiert. Somit entspricht das Vorhaben den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes. Zu beachten bleibt, dass es sich bei der Ansiedlung um eine Verkaufsflächendimension handelt, die der Nahversorgung dient. Einzelhandelsansiedlungen dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde noch der benachbarten Gemeinden beeinträchtigen.

Der Projektstandort befindet sich nach dem Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), so dass nach dessen Vorgaben und unter Berücksichtigung des aktuellen Landesentwicklungsprogramms § 24 a eine Umwandlung des Standortbereiches in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) erforderlich wäre.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines (großflächigen) Lebensmittelvollsortimenters mit 1.600 m² Verkaufsfläche und 400 m² Nebenflächen, mithin 2.000 m² Nettogrundfläche nebst 91 Stellplätzen an der Revelstraße geschaffen werden.

Die flächenmäßige Entwicklung des Vorhabens ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan zeichnerisch dargestellt.

Die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll "SO – Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel" lauten und sollte mit Festsetzungen zum Einzelhandel eindeutig definiert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7/08 (603) –Einzelhandel Revelstraße– soll nach § 13a BauGB (in Verbindung mit § 12 Abs. 2) als Bebauungsplanverfahren für die Innenentwicklung / Wiedernutzbarmachung von Flächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach erfolgreicher Durchführung des Verfahrens soll der Flächennutzungsplan, wenn notwendig, im Wege der Berichtigung (§ 13a, Abs. 2, Satz 2 BauGB) angepasst werden

Vorhaben- und Erschließungsplan:

Mit Schreiben vom 06.11.2008 beantragt die Fa. KR GmbH, Feldstraße 6, 57489 Drolshagen, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Errichtung eines "Lebensmittelvollsortimenters mit 1.600 m² Verkaufsfläche und 400 m² Nebenflächen, mithin 2.000 m² Nettogrundfläche nebst 91 Stellplätzen" auf dem Grundstück Revelstraße 6, Gemarkung Vorhalle, Flur 5, Flurstück 295, 422, 424.

Die Fa. KR GmbH, Feldstraße 6, 57489 Drolshagen ist durch die Erbrechtsnehmerin, Frau Junker, in die Lage versetzt, über die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Flurstücke im Rahmen eines von ihr käuflich zu erwerbenden Erbrechts zu verfügen und somit zur Antragstellung bzgl. des Vorhabens bevollmächtigt. Diese Vollmacht/Erklärung liegt dem Fachbereich für Stadtentwicklung und Stadtplanung notariell nicht beurkundet vor.

Anlagen:

Übersichtsplan Lage und Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Antrag zur Einleitung des Verfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB
Lageplan flächenmäßige Entwicklung des Vorhabens

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:**
