

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 12/61 (019) Teil II -Unteres Lennetal-

2. Änderung

hier:

- a) Einleitung des 2. Änderungsverfahrens (gem. § 13 BauGB (Baugesetzbuch)
- b) Beschluss über den Verzicht auf die frühzeitige Bürger-/ Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2, Punkt 1 BauGB
- c) Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)

Beratungsfolge:

03.12.2008 Bezirksvertretung Hagen-Nord
16.12.2008 Stadtentwicklungsausschuss
18.12.2008 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

zu a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des 2. Änderungsverfahrens (gemäß § 13 BauGB (Baugesetzbuch)) in der zur Zeit gültigen Fassung für den Bebauungsplan Nr. 12/61 (019) Teil II -Unteres Lennetal- zwecks Anpassung der BauNVO.

Geltungsbereich :

Die Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/61 (019) Teil II –Unteres Lennetal– in einem Bereich westlich der DB Strecke Hagen –Siegen beidseitig der Straße "Hellweg" von der Überführung der "Schwerter Straße" über die Straße "Hellweg" und weiter beidseitig entlang der Feldmühlenstraße bis zum Bereich der Stichstraße zwischen Erlhagen/Feldmühlenstraße und der Fußgängerbrücke über die DB – Strecke Hagen – Siegen zwischen der Fa. Wälzholz und der Kläranlage Fley.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil des Beschlusses.

zu b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt gem. § 13 Abs. 2 Punkt 1 BauGB 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.

zu c) Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, für den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluß gehörenden Bebauungsplan Nr. 12/61 (019) Teil II –Unteres Lennetal– 2. Änderung (gem. § 13), mit den in violetter Farbe eingetragenen Änderungen einschließlich der Begründung vom 18.11.2008 die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen durch die Planung berührten Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung durchzuführen.

Von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Begründung vom 18.11.2008 ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Nächster Verfahrensschritt:

Die öffentliche Auslegung der Änderung soll im Frühjahr des Jahres 2009 durchgeführt werden, der Satzungsbeschluss soll bis Mitte des Jahres 2009 vorliegen.

Kurzfassung

Um die Ansiedlung weiteren Einzelhandels im Lennetal steuern zu können, besteht Bedarf zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12/61 (019) Teil II – Unteres Lennetal– in Bezug auf die anzuwendende BauNVO (Baunutzungsverordnung).

Begründung

Anlass:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/61 (019) Teil II –Unteres Lennetal– plant ein Investor die Errichtung eines großflächigen Discounters (ca. 1550 m² BGF (Bruttogeschossfläche) plus Shops in der Feldmühlenstraße 27.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) von 1962 zugrunde. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs wäre daher im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit dieser Fassung der Bauordnung zulässig, könnte aber den Zielen der Stadt Hagen zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet entgegenlaufen.

Die dynamische Entwicklung im Einzelhandel führt zu teilweise nicht unerheblichen Konfliktpotenzialen in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Ausgewogene Versorgungsstrukturen bedürfen einer planerischen Steuerung.

Entsprechend hat der Gesetzgeber die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels mehrfach modifiziert.

Die effiziente Anwendung dieser Rechtsvorschriften wird jedoch erst durch ein abgestimmtes Steuerungs- und Entwicklungsinstrument gewährleistet.

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. Sowohl die Novellierung des BauGB als auch des Landesentwicklungsprogramms sieht vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentraler Lage zulässig sind, sofern sie hauptsächlich zentrenrelevante Waren anbieten. Die Potenziale im Einzelhandel sind eher gering, dem richtigen Standort für weitere Ansiedlungen kommt daher besondere Bedeutung zu.

Der Standort Feldmühlenstraße stellt keinen zentralen Versorgungsbereich dar. Die Ansiedlung von zentren – und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wird empfohlen, bei rechtssicherer Aufgabe der bestehenden Betriebe eine Rückführung in Richtung gewerbliche Nutzung zu forcieren und den Einzelhandel auf den Bestandsschutz zu reduzieren.

Planungsrecht:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans größtenteils als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt; der Bereich des Haus Busch als Grünfläche und Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung "Schule" – dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 12/61 (019) Teil II -Unteres Lennetal- ist rechtsverbindlich seit dem 17.04.1969. Er setzt für die Art der baulichen Nutzung "Industriegebiet", für den Bereich "Haus Busch" "Grünfläche" und westlich der Feldmühlenstraße "Flächen für Wald" fest. Dem Bebauungsplan liegt die BauNVO von 1962 zugrunde.

Für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 12/61 (019) Teil II –Unteres Lennetal– ersetzt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/61 (019) Teil II –Unteres Lennetal– den angeführten Bebauungsplan. Die 1. Änderung ist rechtsverbindlich seit dem 20.03.2003. Der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/61 (019) Teil II –Unteres Lennetal– liegt die BauNVO von 1990 zugrunde.

Planung:

Um die geplanten Ziele zur Steuerung des Einzelhandels im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, sollen mit diesem Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Dies geschieht durch die Änderung der Baunutzungsverordnung von der Fassung der BauNVO 1962 auf die Fassung der BauNVO 1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Hierdurch wird der großflächige Einzelhandel außerhalb von Kerngebieten nur noch in den für ihn unter städtebaulichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das gesamte Stadtgebiet ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sein.

Verfahren:

Das Änderungsverfahren kann nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Änderung wirkt sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht bzw. nur unwesentlich aus, da der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12/61 (019) Teil II –Unteres Lennetal– der beabsichtigten Änderung bereits größtenteils entspricht. Das Planungsziel "Industriegebiet" bleibt ebenso erhalten wie das Planungsziel "Grünfläche" (Haus Busch) und "Flächen für Wald" westlich der Feldmühlenstraße).

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Aus der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Auswirkungen in Bezug auf den Bedarf von Ausgleich und Ersatz, da sich keine Veränderung der überbaubaren Flächen ergibt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 12/61 (019) Teil II –Unteres Lennetal– 2. Änderung sowie die Beteiligung der Behörden soll im Frühjahr des Jahres 2009 durchgeführt werden. Sofern sich aus öffentlicher Auslegung und Beteiligung keine Änderungen ergeben, ist beabsichtigt, den Satzungsbeschluss zu diesem Verfahren in der 1. Jahreshälfte des Jahres 2009 herbeizuführen.

Anlage:

Übersichtsplan Lage und Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/61 (019) Teil II –Unteres Lennetal– 2. Änderung (gem. § 13) vom 18.11.2008

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:**
