

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 4/63 (090) -Bathey Süd-

4. Änderung (gemäß § 13 BauGB)

hier:

- a) Beschluss über die eingegangenen Bedenken und Anregungen
- b) Beschluss gemäß § 2 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

17.06.2009 Bezirksvertretung Hagen-Nord

23.06.2009 Stadtentwicklungsausschuss

25.06.2009 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

zu a) Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und privaten Belange die vorgebrachten Anregungen im Sinne der Stellungnahme in der Begründung der Vorlage zurück. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplan Nr. 4/63 (090) – Bathey Süd –,

4. Änderung gemäß § 13 BauGB mit den in oranger Farbe eingetragenen Änderungen einschließlich der Begründung vom 08.01.2009 nach § 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung i. V. m. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zuletzt gültigen Fassung als Satzung.

Die Begründung zum Bebauungsplans Nr. 4/63 (090) – Bathey Süd –, 4. Änderung gemäß § 13 BauGB vom 08.01.2009 ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich :

Das Plangebiet/Änderungsgebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Gebiet zwischen der Dortmunder Straße, einer etwa 25 m bis 85 m vor- und

zurückspringenden Linie nördlich parallel zur Kabeler Straße bis zur Straße "Auf dem Graskamp", einer gedachten Linie aus der Straße "Auf dem Graskamp" über die Kabeler Straße hinweg bis zur nordöstlichen Seite der Wandhofener Straße, von hier aus zum nördlichen Böschungsfuß der BAB A1 (Bremen – Köln) und an diesem entlang zurück zur Dortmunder Straße.

In den im Sitzungssaal ausgehängten Lageplänen (Urkundsplan / Sitzungsplan) ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt. Diese Lagepläne im Maßstab 1:500 (Urkundsplan) sowie 1:1000 (Sitzungsplan) sind Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:
Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Juli 2009

Kurzfassung

Um die Ansiedlung weiteren, insbesondere großflächigen Einzelhandels in Bathey steuern zu können, besteht Bedarf zur umgehenden Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4/63 (090) – Bathey Süd – I. Nachtrag in Bezug auf die anzuwendende BauNVO (Baunutzungsverordnung).

Begründung

Vorbemerkung:

Es handelt sich bei diesem Verfahren um das 4. Änderungsverfahren (Änderung gemäß § 13 BauGB) für den Bebauungsplan Nr. 4/63 (090) – Bathey Süd–.

Anlass:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/63 (090) – Bathey Süd – I. Nachtrag gibt es vermehrt Ansiedlungsbegehrungen für großflächige Einzelhandelsnutzungen.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) von 1962 zugrunde. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wäre daher im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit dieser Fassung der Baunutzungsverordnung zulässig, entspricht aber nicht den Zielen der Stadt Hagen zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet

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 am 14.05.2009 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. 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 Bathey stellt keinen zentralen Versorgungsbereich dar. Er gilt in diesem Konzept lediglich als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel, ein Umstand, den der im Bereich Wandhofener–/, Dortmunder–/ und Kabeler Straße existierende großflächige Einzelhandel "real" zur Bestandssicherung nutzen kann.

Eine weitere Ansiedlung von zentren – und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll ausgeschlossen werden.

Planungsrecht:

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans größtenteils als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt; der Bereich des "real"–Marktes (existierender großflächiger Einzelhandel) ist als Sonderbaufläche –Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb"– dargestellt. Südlich der Wandhofener Straße ist außerdem eine Fläche für den Gemeinbedarf –Zweckbestimmung "Schule"– dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 4/63 (090) – Bathey Süd – I. Nachtrag ist rechtsverbindlich seit dem 17.05.1968. Er setzt für die Art der baulichen Nutzung in seinem Geltungsbereich "Gewerbegebiet" fest. Dem Bebauungsplan liegt die BauNVO von 1962 zugrunde.

Für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 4/63 (090) – Bathey Süd – I. Nachtrag ersetzt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/63 (090) – Bathey Süd – (Änderung Douglas) den angeführten Bebauungsplan. Die 2. Änderung ist rechtsverbindlich seit dem 08.01.2005. Der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/63 (090) – Bathey Süd – 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 Anwendung 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.

Da der Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich GE (Gewerbegebiet) festsetzt, würde eine Änderung entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans in Bezug auf die Festsetzung einer Sonderbaufläche ebenso wie die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf die Grundzüge der Planung berühren und somit ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB notwendig machen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Planungen im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept ist jedoch kurzfristig/umgehend die Änderung auf die BauNVO 1990 durchzuführen/notwendig. Dies ist durch das vereinfachte 4. Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB möglich, da die Grundzüge der Planung – Sicherung des Gewerbegebietes– nicht berührt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans erfolgt in dem parallel geführten, mit Ratsbeschluss vom 10.05.2007 eingeleiteten 3. Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 4/63 (090) – Bathey Süd –.

Verfahren:

Der Rat der Stadt Hagen hat die Einleitung des 4. Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 4/63 (090) – Bathey Süd – am 12.02.2009 beschlossen.

Die Änderung wirkt sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht bzw. nur unwesentlich aus, da der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/63 (090) – Bathey Süd – I. Nachtrag der beabsichtigten Änderung bereits größtenteils entspricht. Das Planungsziel "Gewerbegebiet" bleibt erhalten.

Durch die Änderungen werden somit die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Änderungsverfahren konnte daher nach § 13 BauGB durchgeführt werden, auf eine Bürgeranhörung sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Von einer Umweltprüfung wurde aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Im Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurden der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie auch den Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der jeweils zuletzt gültigen Fassung innerhalb einer angemessenen Frist bzw. im Rahmen der Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.03.2009 bis 02.04.2009 einschließlich statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, fand parallel zur öffentlichen Auslegung statt.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung / der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

Im Zuge der öffentlichen Auslegung ist über das Anwaltsbüro Bauer, Lagemann, Dahmen & Partner; Sachbearbeiter: Rechtsanwalt Kuthe für eine betroffene Erbengemeinschaft im Änderungsbereich des Bebauungsplans eine Einwendung gegen die Planänderung – Änderung der Anwendung der Baunutzungsverordnung von der Fassung der BauNVO 1962 auf die Fassung der BauNVO 1990 in der zur Zeit gültigen Fassung eingegangen.

Die Stellungnahme der Verwaltung zu der Einwendung ist dieser Vorlage als Anhang beigefügt.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung keine zu berücksichtigenden Stellungnahmen bzgl. der Planung/Änderung eingegangen.

Aus dem Beteiligungsverfahren und der Abwägung zur Einwendung ergeben sich keine Änderungen in der Planung.

Es wird zum besseren Verständnis eine redaktionelle Veränderung in der Darstellung des geänderten Bebauungsplans vorgenommen.

Der von der Änderung betroffene Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zusätzlich in der bestehenden Abgrenzung des Geltungsbereiches in der Änderungsfarbe orange umgrenzt.

Die textliche Festsetzung der Änderung im Bebauungsplan wird durch eine verdeutlichende Erläuterung ergänzt:

Die textliche Festsetzung der Änderung

"Rechtsgrundlagen (geändert)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO –) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)"

wird durch den folgenden, erklärenden Text ergänzt:

Rechtsgrundlagen:

Mit dieser Nachtragssatzung zu dem Ursprungsbebauungsplan erfolgt eine Umstellung von der Baunutzungsverordnung –BauNVO– 1962 auf die BauNVO 1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Diese Umstellung bezieht sich auf sämtliche Festsetzungen des Ursprungsplans. Die bestandsgeschützten baulichen Anlagen und deren genehmigte Nutzung sind von dieser Umstellung ausgenommen.

Erläuterung:

Die Anwendung der Baunutzungsverordnung –BauNVO– in der Fassung der BauNVO 1962 wird mit der Änderung des Bebauungsplans durch die Anwendung der BauNVO 1990 in der Fassung vom 22.04.1993 für den in oranger Farbe gekennzeichneten Bereich ersetzt.

Dies hat insbesondere zur Folge, dass, entgegen den Möglichkeiten der Anwendung der BauNVO von 1962, die noch die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in

Gewerbegebieten (§ 8) zuließ, die Anwendung der BauNVO 1990 in § 11 Abs. 3 bestimmt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur noch in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Der Bestandsschutz bestehender großflächiger Einzelhandelsbetriebe bleibt unberührt.

Diese Verdeutlichung führt zu keiner Änderung der Planung und bedarf daher keiner erneuten Beteiligung.

Anlage:

Übersichtsplan Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/63 (090) – Bathey Süd –, 4. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4/63 (090) – Bathey Süd –, 4. Änderung (Änderung gemäß § 13 BauGB) vom 08.01.2009



Anhang

Stellungnahme der Verwaltung

Betr.: Bebauungsplan Nr. 4/63 –Bathey Süd–, 4. Änderung

hier: Einwendungen der Erbengemeinschaft [REDACTED]

[REDACTED] zum Bebauungsplan Nr. 4/63 –Bathey Süd–, 4. Änderung über
Rechtsanwälte Bauer, Lagemann, Dahmen & Partner; Sachbearbeiter: Rechtsanwalt
Kuthe

Schreiben vom 01.04.2009

Stellungnahme der Verwaltung:

➤ Änderung des Bebauungsplans / Beschränkung wirtschaftlicher Nutzung:
Die Änderung der Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von der Fassung der BauNVO 1962 auf die Fassung der BauNVO 1990 in der zur Zeit gültigen Fassung führt keineswegs zu einer "nicht unerheblichen Beschränkung der wirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Gewerbegebäuden", allenfalls zu einer Einschränkung der Vermarktungsmöglichkeiten der Gewerbegebäuden, da Nutzer aus dem Bereich großflächigen Einzelhandels als Nachfrager nach diesen Flächen ausfallen.

Eingriffe in die tatsächlich ausgeübte wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes (hier: Speditionsbetrieb) finden nicht statt.

➤ Änderung im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept:

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen wurde am 14.05.2009 vom Rat der Stadt beschlossen.

Der Verweis in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans auf das Einzelhandelskonzept besitzt somit einen erheblichen Stellenwert im Hinblick auf eine zielgerichtete Maßnahme zur Sicherung der Umsetzung des zukünftigen Einzelhandelskonzepts.

Der zeitlich nach dem Beschluss des Einzelhandelskonzepts im Rat der Stadt Hagen zu fassende Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans erfolgt unter Berücksichtigung der "Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung" (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB)).

➤ Vermarktung des Grundstücks:

Wie schon oben angeführt, ergibt sich eine Erschwernis der Grundstücksvermarktung nur insoweit, als Nutzer aus dem Bereich großflächigen Einzelhandels als Nachfrager nach diesen Flächen ausfallen.

Hier geht die städtebauliche Entwicklungsplanung im Hinblick auf die Steuerung der Einzelhandelsansiedlung zur Sicherung und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet den Gewinnerwartungen des einzelnen

Grundstückseigentümers im Hinblick auf die Vermarktung seines Grundstücks eindeutig vor.

Die Änderung des Bebauungsplans zielt nicht nur auf die Verhinderung der ungesteuerten Ansiedlung großflächigen Einzelhandels und den Schutz zentraler Versorgungsbereiche ab, sondern hat damit einhergehend die Sicherung von Gewerbeflächen, die in der Stadt Hagen knapp sind, zum Ziel.

Die Befürchtung, dass aufgrund des geänderten Bebauungsplans langfristig eine weitere Gewerbefläche in Hagen brachliegen wird, ist zur Zeit lediglich eine Vermutung.

Die Einwendung wird zurückgewiesen.

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:
