

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

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

Bebauungsplan Nr. 5/08 (601) Einzelhandel Altenhagen – Bereich südlich der Alexanderstraße  
Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a in Verbindung mit § 13 BauGB  
hier:

- a) Beschluss über die öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB
- b) Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**Beratungsfolge:**

25.08.2009 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
08.09.2009 Stadtentwicklungsausschuss  
10.09.2009 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hagen beschließt, den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5/08 (601) Einzelhandel Altenhagen – Bereich südlich Alexanderstraße einschließlich der Begründung vom 12.08.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der z.Zt. gültigen Fassung. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

**Geltungsbereich:**

Der ca. 4,7 ha große Geltungsbereich liegt im Ortsteil Altenhagen zwischen der Alexanderstraße im Norden, der Brinkstraße im Westen, der Kochstraße im Süden und dem Friedhof Altenhagen im Osten.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Als nächster Verfahrensschritt soll die öffentliche Auslegung im IV. Quartal 2009 durchgeführt werden.

**Kurzfassung:**

Mit diesem Bebauungsplan soll vor dem Hintergrund des beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Einzelhandelsentwicklung gesteuert werden. Weitere Fehlentwicklungen, d.h., Ansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Quartiersversorgungszentrum Altenhagen einschließlich des im Konzept dargestellten Ergänzungsstandorts an der Altenhagener Straße sollen vermieden werden.

**Begründung:**

Das Plangebiet war und ist in seiner Nutzung und baulichen Entwicklung sehr stark geprägt von der Randlage zwischen den Wohnquartieren Altenhagen-Nord und Eckesey im Übergang zu Boelerheide. Entlang der Brinkstraße und der Alexanderstraße haben sich hier in der Vergangenheit im Schatten der DB-Hauptstrecken und des Güterbahnhofs gewerbliche Nutzungen mit vereinzelten, im wesentlichen der gewerblichen Nutzung zuzuordnenden Wohngebäuden niedergelassen.

Entlang der Alexanderstraße hat sich heute auf inzwischen brachgefallenen Gewerbegrundstücken Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lidl, Penny, Getränkemarkt) sowie ein Fachmarkt (Leuchten, Möbel) angesiedelt. Weitere Einzelhandelsnutzungen mit teilweise zentrenrelevanten Sortimenten sind derzeit beantragt.

Bei Aufgabe gewerblicher Nutzungen im Plangebiet ist für die Zukunft eine weitere Umnutzung in Richtung Einzelhandel zu befürchten.

Dieser Nutzungswandel widerspricht den städtebaulichen Zielen dieser Stadt, hier insbesondere dem vom Rat der Stadt Hagen am 14.05.2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen.

Dieses Konzept weist ausschließlich den Bereich Altenhagener Markt und Teilflächen seiner unmittelbaren Nachbarschaft als Quartiersversorgungszentrum aus und hebt das Erfordernis der Stärkung und des Schutzes dieses Quartiersversorgungszentrums besonders hervor. Es bildet die Grundlage, hier über die verbindliche Bauleitplanung steuernd einzugreifen. Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gezielte Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Altenhagen geschaffen werden.

Ziel ist es, vor dem Hintergrund des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, weitere Fehlentwicklungen zu vermeiden und dieses Ziel auch nachvollziehbar und widerspruchsfrei darzustellen. Für Altenhagen bedeutet dies, dass außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Quartiersversorgungszentrum Altenhagen einschließlich des im Konzept dargestellten Ergänzungsstandorts an der Altenhagener Straße die weitere Konzentration von Einzelhandel zu unterbinden ist. Stattdessen sollen nahversorgungsrelevante Sortimente ab einer strukturprägenden

Größenordnung von  $\geq 400 \text{ m}^2$  für den Versorgungsbereich Altenhagen ausschließlich innerhalb des Quartiersversorgungszentrums Altenhagen angesiedelt werden.

Diese Fehlentwicklung wurde eigentlich früh erkannt, konnte aber planungs- und bauordnungsrechtlich nicht abgewehrt werden. Im Plangebiet zwischen Alexanderstraße, Brinkstraße, Kochstraße und dem Altenhagener Friedhof bestand bislang kein verbindliches Planungsrecht, sodass Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wurden. Wenn sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügte und die Erschließung gesichert war, war das Vorhaben grundsätzlich zulässig.

Erst mit dem Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Hagen durch den Rat der Stadt Hagen am 14.05.2009 war die gesamtstädtische Basis für das Handeln/Eingreifen über die sich räumlich nunmehr konkret darstellenden Zentren gegeben.

Der Beschluss zur Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgte zeitgleich am 14.05.2009.

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. Die Bebaubarkeit im Plangebiet wird weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt

Da dieser Bebauungsplan weder

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,

kann dieses Verfahren entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

Dieser Bebauungsplan umfasst ausschließlich textliche Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels. Diese setzen fest, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen

- zulässig oder
- nicht zulässig oder
- ausnahmsweise zulassungsfähig

sind.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen in der Satzung in Bezug auf die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung getroffen:

**Einzelhandel** für den Verkauf an letzte Endverbraucher mit einer Verkaufsfläche von  $\geq 400\text{m}^2$  mit den in der Stadt Hagen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Waren sortimenten gem. Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen ist unzulässig.

**Sonderregelungen für Einzelhandel** im Plangebiet sind getroffen, damit Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben mit den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Waren sortimenten als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden können,

- wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt und
- wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Darüber hinaus werden „**Fremdkörperfestsetzungen**“ gem. § 1 (10) BauNVO für die vorhandenen Lebensmittel- Discounter (Lidl auf den Flurstücken 174, 179, 181 und 198, gemäß Baugenehmigung v. 29.05.2002; und Penny-Markt mit Stehimbiss (im Bau) auf den Flurstücken 408 tlw. und 409 tlw., gemäß Baugenehmigung v. 29.10.2008) sowie für den Einrichtungsfachmarkt für Leuchten und Möbel Bergenthal GmbH, gemäß Baugenehmigung v. 29.06.2006) und für den Getränkefachmarkt Schneider, Groß- und Einzelhandel, gemäß Baunehmigung der Nutzungsänderung v. 05.03.2007, gemeinsam auf dem Flurstück 407, getroffen.

Damit werden Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Lebensmittel-Discounter und der oben genannten Fachmärkte auf den jeweilig vorgenannten Flurstücken unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 11 (3) BauNVO zulässig. Über das jeweilige Kernsortiment hinaus sind die genannten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente als Rand- und Nebensortimente bis zu max. 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Eine Erweiterung über die jeweilig vorgenannten Flurstücke hinaus oder eine Nutzungsänderung als Änderung des vorhandenen Kernsortiments in ein anderes nahversorgungs- oder zentrenrelevantes Kernsortiment gemäß Liste (s.o.) sind unzulässig. Ebenso sind auf den jeweiligen Grundstücken von den genehmigten Nutzungen getrennte Einzelhandelsflächen als zusätzliches Angebot mit den oben ausgeschlossenen Sortimenten unzulässig.

*Nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist das nördlich an das Plangebiet anschließende zurzeit ungenutzte Areal des ehemaligen SB-Warenhauses Walmart. Weil die Nutzung SB-Warenhaus (mit einer Verkaufsfläche von ca. 6.800 m<sup>2</sup>) in dem Bebauungsplan Nr. 16/77 (322) - Grünzug Hamecke - durch die „Einschreibung“ SB-Warenhaus in einer Sonderbaufläche planungsrechtlich festgesetzt ist und damit rechtlich gesehen ein Nutzungsanspruch besteht, bildet sie im Kontext der Betrachtung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine gesondert zu beachtende Ausnahme. Sie ist im Konzept als solitärer Einzelstandort eingestuft. Der Gutachter empfiehlt, diesen Standort nicht weiter auszubauen, insbesondere nicht*



*mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, und auch Möglichkeiten der Überplanung im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen zu prüfen. Diese Prüfung ist bereits veranlasst. Sie erfolgt in einem gesonderten Verfahren zur 4. Änderung des vorgenannten Bebauungsplans Nr. 16/77 – Grünzug Hamecke -.*

## 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:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---