

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

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

Bebauungsplan Nr. 7/98 (496) -Reichsbahnstraße/Revelstraße-  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/08 (603) -Einzelhandel Revelstraße-  
Bebauungsplan Nr. 9/09 (614) -Einzelhandel Revelstraße-  
hier:

- a) Einstellung B.-Planverfahren Nr. 7/98 (496) -Reichsbahnstraße/Revelstraße-
- b) Einstellung Vorhabenbezogn. B.-Plan Nr. 7/08 (603) -Einzelhandel Revelstraße-
- c) Einleitung B.-Planverfahren (§ 13a) Nr. 9/09 (614) -Einzelhandel Revelstraße-
- d) Verzicht auf frühzeit. Beteiligung für c)

**Beratungsfolge:**

09.12.2009 Bezirksvertretung Hagen-Nord  
15.12.2009 Stadtentwicklungsausschuss  
17.12.2009 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

zu a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/98 (496) –Reichsbahnstraße / Revelstraße– sowie die Aufhebung des zugrundeliegenden Ratsbeschlusses vom 26.03.1998.

Geltungsbereich (aus Einleitungsbeschluss):

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 7/98 (496) –Reichsbahnstraße / Revelstraße– wird begrenzt durch:

- das Eisenbahngelände im Bereich des Bahnhofes Hagen Vorhalle zwischen der Fußgängerbrücke (Verbindung Brüninghausstrasse – Reichsbahnstraße) und der Bundesautobahn A1/E37 (Bremen – Köln) im Norden
- die Bundesautobahn A1/E37 (Bremen – Köln) im Osten
- die Weststrasse im Südosten
- die Ophauser strasse im Süden
- die Revelstraße –ausgehend von der Ophauser Strasse bis zur Reichsbahnstraße– im Südwesten
- die Reichsbahnstraße im Westen

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt.

Dieser Lageplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil des Beschlusses.

zu b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/08 (603) – Einzelhandel Revelstraße – sowie die Aufhebung des zugrundeliegenden Ratsbeschlusses vom 18.12.2009.

Geltungsbereich: (aus Einleitungsbeschluss):

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 c) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 9/09 (614) – Einzelhandel Revelstraße – gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt zwischen der Ophauser Straße und dem Eisenbahngelände des Bahnhofes/Rangierbahnhofes Hagen Vorhalle an der Revelstraße (Revelstraße 6, 8, 10).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 294, 295, 355, 421, 422, 423, 424 und 425, 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 d) Der Rat der Stadt Hagen beschließt für das Bebauungsplanverfahren Nr. 9/09 (614) – Einzelhandel Revelstraße – 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:

zu a) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung werden die Einstellung des Bebauungsplans und die Aufhebung des vorgenannten Ratsbeschlusses bekannt gemacht und das Verfahren damit abgeschlossen.

zu b) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung werden die Einstellung des Bebauungsplans und die Aufhebung des vorgenannten Ratsbeschlusses bekannt gemacht und das Verfahren damit abgeschlossen.

zu c) und d) Nach Fassung des Einleitungsbeschlusses und nach Vorliegen der konkreten Planungen soll Anfang des Jahres 2010 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgen.

**Kurzfassung**

zu a) Eine Kurzfassung ist nicht erforderlich.

zu b) eine Kurzfassung ist nicht erforderlich.

zu c) / d)

Das Bebauungsplanverfahren dient der Regelung der städtebaulichen Ordnung und zur langfristigen Sicherung einer geregelten Nahversorgung des Ortsteils Hagen – Vorhalle unter Berücksichtigung bestehenden Einzelhandels sowie der anderweitig im bzw. in der Nähe des Vorhaller Zentralbereiches nicht in ausreichender Größe vorhandenen Flächen für geplante Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich.

**Begründung**

zu a)

Für den Bereich der Reichsbahnstraße/Revelstraße wurde 1998 ein Bebauungsplanverfahren mit der Zielsetzung eingeleitet, in dem Geltungsbereich eine kleinteilige Gewerbeentwicklung zu fördern. Andere Nutzungen wie z.B. Einzelhandel sollten dagegen nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Die seinerzeitige Zielsetzung (Sicherung gewerblicher Bauflächen für kleinteilige Gewerbeansiedlungen, Eindämmung von Einzelhandelsansiedlungen etc.) kann mit dem Bebauungsplan Nr. 7/98 (496) –Reichsbahnstraße / Revelstraße–, der durch den neu einzuleitenden Bebauungsplan zusätzlich in zwei Teilbereiche ohne Zusammenhang geteilt würde, nicht mehr erreicht werden.

Die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Bereich zwischen Reichsbahnstraße, DB-Anlage (Rangierbahnhof Vorhalle), Bab A1 und Weststraße mit der Sicherstellung von Gewerbe bzw. Mischgebieten soll jedoch unter der bestehenden Situation angepassten Gesichtspunkten weiterverfolgt werden. Insbesondere ist vor dem Hintergrund des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen die Ansiedlung von Handelseinrichtungen generell zu steuern.

Das bisherige Verfahren –Planungsstand: durchgeführte öffentliche Auslegung sowie TÖB-Beteiligung– soll aus den o.g. Gründen gleichzeitig mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 9/09 (614) – Einzelhandel Revelstraße – (s.: zu c)) eingestellt werden

zu b)

Dem Antrag des Vorhabenträgers KR GmbH , Feldstraße 6, 57489 Drolshagen vom 06.11.2008 entsprechend, hat der Rat der Stadt Hagen am 18.12.2009 die Einleitung des Verfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/08 (603) - Einzelhandel Revelstraße - beschlossen. Die Verfügungsmöglichkeit des Vorhabenträgers über das Grundstück ergab sich aus der Einigkeit des Vorhabenträgers mit dem Erbbauberechtigten des Grundstücks über den Verkauf des Erbbaurechts an den Vorhabenträger. Die Bekanntmachung der Einleitung des Verfahrens erfolgte 12.01.2009.

Das Vorhaben wurde aufgrund einer zwischenzeitlich für den Vorhabenträger eingetretenen fehlenden Verfügbarkeit über das Grundstück (Rücknahme des Verkaufs des Erbbaurechts an den Vorhabenträger) von diesem (telefonische Mitteilung vom 22.06.2009) vorerst auf unbestimmte Zeit zurückgestellt. Eine Anfrage zum Fortgang oder zur Einstellung des Verfahrens seitens der Verwaltung vom 11.11.2009 wurde vom Vorhabenträger nicht beantwortet.

Mit e-mail vom 20.11.2009 teilte die Erbbauberechtigte der Verwaltung der Stadt Hagen mit, dass der Verkauf des Erbbaurechts an dem Grundstück an einen anderen Interessenten mittels eines vorläufigen Kaufvertrages erfolgt sei.

Da somit eine Durchführung des Vorhabens durch den (bisherigen) Vorhabenträger nicht mehr gewährleistet ist, soll dieser Plan gleichzeitig mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 9/09 (614) – Einzelhandel Revelstraße – (s.: zu c)) eingestellt werden

zu c)

**Vorbemerkung:**

Das Plangebiet liegt zwischen der Ophauser Straße und dem Eisenbahngelände des Bahnhofes/Rangierbahnhofes Hagen Vorhalle an der Revelstraße (Revelstraße 6, 8, 10).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 294, 295, 355, 421, 422, 423, 424 und 425, 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 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" mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit eines Einzelhandels. Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung bislang nicht weiterbearbeitet. Das Verfahren soll wegen der geänderten Zielsetzungen für diesen Bereich Vorhalles eingestellt werden (s.: zu a))

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann verzichtet werden (s.: zu d))

**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 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. 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 die Zielsetzung des einzuleitenden Bebauungsplans den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes. Zu beachten bleibt, dass es sich bei der

Ansiedlung um Verkaufsflächen handelt, die der Nahversorgung dient. Einzelhandelsansiedlungen dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde noch der benachbarten Gemeinden beeinträchtigen.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 9/09 (614) – Einzelhandel Revelstraße – dient der Regelung der städtebaulichen Ordnung und zur langfristigen Sicherung einer geregelten Nahversorgung des Ortsteils Hagen – Vorhalle unter Berücksichtigung bestehenden Einzelhandels sowie der anderweitig im bzw. in der Nähe des Vorhaller Zentralbereiches nicht in ausreichender Größe vorhandenen Flächen für geplante Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich.

Der Bebauungsplan Nr. 9/09 (614) – Einzelhandel Revelstraße – soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplanverfahren für die Innenentwicklung / Wiedernutzbarmachung von Flächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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

Anlage:

Übersichtsplan Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7/98 (496)  
– Reichsbahnstraße/Revelstraße –

Übersichtsplan Lage und Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Bebauungsplans Nr. 7/08 (603) – Einzelhandel Revelstraße –

Übersichtsplan Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9/09 (614) –  
Einzelhandel Revelstraße –

Gesamtübersichtsplan zu Lage und Geltungsbereich der einzustellenden / des  
einzuleitenden Bebauungsplanverfahren(s)

## 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:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---