

**ÖFFENTLICHE  
BESCHLUSSVORLAGE****Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

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

Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) Eckesey-Süd

- a) Beschluss über die Änderung der Plangebietsgrenze
- b) Beschluss über Anregungen der Träger öffentlicher Belange
- c) Offenlegungsbeschluss n. § 3 Abs. 2 BauGB

**Beratungsfolge:**

08.02.2005	Bezirksvertretung Hagen-Mitte
15.02.2005	Landschaftsbeirat
17.02.2005	Umweltausschuss
22.02.2005	Stadtentwicklungsausschuss
24.02.2005	Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

- a) Der Rat der Stadt beschließt die Erweiterung des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft von der Eckeseyer Straße aus in einer Grundstückstiefe entlang der südlichen Seite der Fuhrparkstraße nach Osten, von hier nach Süden bis zum Grundstück Bahr, weiter nach Osten bis zu den Bahnflächen, nach Süden entlang der Grenzen zu den Bahnflächen bis auf Höhe des Gebäudes Eckeseyer Str. 42, hier weiter an der westlichen Seite der Eckeseyer Straße bis zur Fuhrparkstraße einschließlich der Eckgrundstücke im Einmündungsbereich der Grüntaler Straße.

In dem Plan zum Beschluss der öffentlichen Auslegung ist der Geltungsbereich eindeutig dargestellt.

- b) Der Rat der Stadt weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und privaten Belange die im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen entsprechend der Stellungnahmen in der Sitzungsvorlage zurück bzw. entspricht ihnen im Rahmen der vorgenannten Stellungnahmen.
- c) Der Rat der Stadt beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) „Eckesey-Süd“ nebst der Begründung vom 15.12.2004 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I.S.2441) i V. mit § 244 Abs.2 Satz 1 BauGB..

Die Verwaltung wird beauftragt, den o.g. Bebauungsplanentwurf mit der Begründung öffentlich auszulegen.

Die Sitzungsvorlage einschließlich der Begründung vom 15.12.2004 werden Bestandteil des Beschlusses und sind als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

**Zusammenfassung:**

Ziel der Planung ist die Steuerung des Einzelhandels durch die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und von Gewerbegebieten mit Nutzungsbeschränkungen. Zusätzlich sollen Flächen für den Bau von Radwegen entlang der Eckeseyer Straße planungsrechtlich gesichert werden. Als nächster Verfahrensschritt ist die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beabsichtigt.

**Anlass**

Entlang der Eckeseyer Straße haben sich auf einem ehemaligen Industriegelände zwei Baumärkte angesiedelt. Südlich des Baumarktes „Bauhaus“ befindet sich eine ca. 14.000 qm große Fläche, die bisher noch nicht bebaut ist. Daran anschließend haben in den Gebäuden der ehemaligen Molkerei und einer Lager- und Produktionshalle mehrere Nutzungsänderungen stattgefunden. Es besteht die Gefahr einer ungesteuerten Einzelhandelsentwicklung, der mit diesem Verfahren entgegengewirkt werden soll.

**Planungsziel**

Ziel der Planung ist die Steuerung des Einzelhandels durch die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und von Gewerbegebieten mit Nutzungsbeschränkungen. Zusätzlich sollen Verkehrsflächen für den Bau von Radwegen beiderseits der Eckeseyer Straße planungsrechtlich gesichert werden.

**Bebauungsplan / Vorlauf****Daten zum Verfahrensstand:**

30.08.1984	Ratsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
29.11.1984	Bürgeranhörung
20.12.1984 – 18.01.1985	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
18.11.1991 – 22.11.1991	Bürgeranhörung
30.01.1992 – 30.02.1992	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
23.09.1993	Ratsbeschluss zur 1. Plangebietserweiterung
25.11.1999	Ratsbeschluss zur 2. Plangebietserweiterung
17. – 21.12.2004	Bürgeranhörung

Im Jahre 1984 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 3/84 Eckesey-Süd mit dem Ziel eingeleitet, das frühere Betriebsgelände der Firma Hoesch östlich der Eckeseyer Straße einer neuen städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Nach Erreichen des Verfahrensstandes nach § 33 Bundesbaugesetz (BBauG) wurde im nördlichen Bebauungsplanabschnitt der Baumarkt „Bauhaus“ angesiedelt. Im Dezember 2003 erfolgte die Eröffnung eines zweiten Baumarktes, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilte.

Die Bebauungsplanentwürfe zu den TÖB-Beteiligungen 1984 / 85 und 1992 sahen einen qualifizierten Bebauungsplan vor, der neben den Verkehrsflächen und der Art der baulichen Nutzung auch das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen festsetzen sollte. Weil der größte Teil des Plangebietes bereits bebaut ist, wird im vorliegenden Entwurf nur die Art der baulichen Nutzung festgesetzt (einfacher Bebauungsplan).

Zur Sicherung der Planung hatte der Rat der Stadt Hagen am 23.11.2000 für den südlichen Planbereich (Eckeseyer Straße 42-56) eine Veränderungssperre beschlossen, deren

Geltungsdauer zwischenzeitlich zwei Mal verlängert wurde. Mehrere Bauanträge für Einzelhandelsgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten wurden bereits aufgrund der bestehenden Veränderungssperre abgelehnt.

### **Bürgeranhörungen**

Es fanden insgesamt drei Bürgeranhörungen statt. Die Protokolle der Bürgeranhörungen sind Bestandteil der Vorlage.

In der Bürgeranhörung am 29.11.1984 wurden Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht.

- Baumanpflanzungen an der Westseite der Eckeseyer Straße

Auf der östlichen Straßenseite ist entlang des Sondergebietes ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen geplant bzw. teilweise schon vorhanden. Auf der Westseite lassen die beengten Grundstücksverhältnisse und der vorhandene Straßenraum keine zusätzlichen Baumpflanzungen zu.

- Kein öffentlicher Parkstreifen an der Eckeseyer Straße wegen des starken Verkehrsaufkommens
- Gesonderte Rechtsabbiegespur für Einfahrt Baumarkt (Bauhaus)
- 3 Spuren im Knoten Eckeseyer Straße / Grüntaler Straße (Fahrtrichtung Norden) sind zuviel.

Die Eckeseyer Straße ist inzwischen mit den zuvor genannten Spuren und Parkstreifen ausgebaut worden. Die befürchteten Behinderungen haben sich nicht eingestellt.

In den Bürgeranhörungen vom 18. bis zum 22.11.1991 und vom 17.12.2004 bis zum 21.12.2004 wurden keine Anregungen vorgebracht.

### **Flächennutzungsplan**

Die Gebietsausweisungen im Bebauungsplan weichen teilweise von den Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan ab. Weil aber das Planungsziel einer Sonderbaufläche im Bebauungsplan umgesetzt wird und sich nur aufgrund des vorhandenen Bestands eine geänderte Anordnung der Flächen ergibt, kann auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet werden. Die Flächenanordnung wird bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

### **Kosten**

Für die Realisierung der kombinierten Fuß- und Radwege beiderseits der Eckeseyer Straße und die Verbreiterung der Fahrbahnen ist der Erwerb von privaten Grundstücksflächen

erforderlich. Mit den Grundstückseigentümern der beiden Baumärkte hat die Stadt Hagen Optionsverträge abgeschlossen, in denen ein Erwerb von Grundstücksflächen zum Bau des Radweges und eines begleitenden Grünstreifens geregelt ist.

Für die Straßenbauarbeiten sind ca. 2.230.000 € und für den Grunderwerb ca. 300.000 € anzusetzen. Die Aufwendungen für eventuell notwendige Gebäudeabrisse sind in der Kostenermittlung nicht erfasst.

Der Zeitpunkt für die geplante Umsetzung des Radwegebaus ist abhängig von dem Grunderwerb. Der Erwerb kann nur Zug um Zug erfolgen, sodass die Realisierung dieses Planungsziels nur langfristig abgeschlossen sein kann.

**Zu a)**

Das Plangebiet wurde 1993 und 1999 erweitert. Mit der Fortschreibung der Planung hat sich ergeben, dass eine weitere Änderung des Plangebietes notwendig ist. Zur Steuerung des Einzelhandels wird das Gebiet nach Norden (teilweise bis zur Fuhrparkstraße) und um das Eckgrundstück südlich der Grüntaler Straße erweitert. Der Bereich westlich der Eckeseyer Straße und nördlich der Grüntaler Straße reduziert sich auf die Grundstücke Grüntaler Straße 2 (Waschstraße) und Eckeseyer Straße 107 (Autoteile Unger).

**Zu b)**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in den Jahren 1984 / 85 und 1992.

Von den nachfolgend aufgeführten Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen zur Planung vorgebracht:

1. Beteiligung vom 20.12.1984 bis zum 18.01.1985

- 1.1 Deutsche Bundesbahn / 16.04.1985
- 1.2 Ruhrverband / 10.01.1985
- 1.3 Regierungspräsident Arnsberg / 22.01.1985

2. Beteiligung vom 30.01.1992 bis zum 30.02.1992

- 2.1 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., LNU / 12.01.1992
- 2.2 Deutsche Bundesbahn / 29.04.1992
- 2.3 Hagener Straßenbahn AG / 11.02.1992
- 2.4 Regierungspräsident Arnsberg Dez. 51 / 05.02.1992
- 2.5 Regierungspräsident Arnsberg Dez. 53 / 16.03.1992
- 2.6 Pipeline Engineering GmbH / 11.02.1992
- 2.7 Westfälisches Museum für Archäologie / 31.01.1992

**Zu 1.1**

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Deutschen Bundesbahn, Postfach 100863, 4300 Essen, vom 16.04.1985 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) „Eckesey-Süd“

---

**Zu Abschnitt 1**

Der überarbeitete Plan sieht jetzt als einfacher Bebauungsplan keine Baugrenzen mehr vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich bis auf die Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB (... im Zusammenhang bebauter Ortsteile).

**Zu Abschnitt 2**

Der Bebauungsplanentwurf schließt eine gleismäßige Anbindung nicht aus.

**Zu Abschnitt 3**

Diese Anregung ist nicht mehr aktuell, weil von der Deutschen Bahn AG Festsetzungen zu Einfriedigungen nicht mehr gefordert werden. Solche Belange berühren die Bauausführung und werden im Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen und Bauanträgen geregelt.

Den Anregungen wird gefolgt.

**Zu 1.2**

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen des Ruhrverbands, Wittekindstr. 37, 5800 Hagen, vom 10.01.1985 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) „Eckesey-Süd“

---

Die Flächen entlang der Eckeseyer Straße wurden bereits in der Vergangenheit industriell genutzt, so dass die Entsorgung seit Jahrzehnten gewährleistet ist. Der Ruhrverband hatte 1992 in dem zweiten Beteiligungsverfahren seine Bedenken auch nicht mehr wiederholt.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.



**Zu 1.3**

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen des Regierungspräsidenten Arnsberg, Postfach, 5760 Arnsberg, vom 22.01.1985 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) „Eckesey-Süd“

---

**Zu Abschnitt 1**

Die angesprochene Flächennutzungsplanteiländerung wurde 1996 abgeschlossen. Seit dieser Zeit sind die Fläche „Bauhaus“ und die südlich gelegenen Grundstücke als Sonderbauflächen im FNP dargestellt.

**Zu Abschnitt 2**

In der Legende des Bebauungsplans ist der § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen.) nicht mehr aufgeführt.

**Zu Abschnitt 3**

Im aktuellen Bebauungsplanentwurf sind die textlichen Festsetzungen auch in Bezug auf die Regelungen des Einzelhandels neu formuliert.

**Zu Abschnitt 4**

Die Ziffern der jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind den belasteten Flächen zugeordnet.

Den Anregungen wird gefolgt.

**Zu 2.1**

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen des BUND-KG Hagen und LNU vom 12.01.1992 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) „Eckesey-Süd“

---

**Zu Abschnitt 1**

Die Naturschutzverbände befürworten in Ihrer Stellungnahme die Offenlegung des Ischelandbaches (Nebenlauf). In dem Bebauungsplanentwurf zur damaligen TÖB-Beteiligung war eine Grünfuge zwischen den Bahnanlagen und der Eckeseyer Straße in Ost-West-Richtung mit einer Offenlegung des Baches eingezeichnet. Diese Planung ist nicht mehr aktuell, weil im Zuge der Erweiterung des Baumarktes „Bauhaus“ die Verrohrung des Baches in diesem Bereich erneuert worden ist.

Für die weitere verrohrte Verlegung dieses Nebenlaufes nach Norden bis auf Höhe der nördlichen Zufahrt des Baumarktes ist das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz abgeschlossen.

**Zu Abschnitt 2**

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sieht im Norden auf den Grundstücken Fuhrparkstraße / Eckeseyer Straße, im südlichen Planbereich und auf den beiden Eckgrundstücken Grüntaler Straße / Eckeseyer Straße Gewerbegebiete vor. Im mittleren Abschnitt haben sich zwischenzeitlich 2 Baumärkte angesiedelt. Die bisher unbebaute Gewerbebrachfläche südlich des Baumarktes Bauhaus soll ebenso wie die bestehenden Baumarktfächen als Sondergebiet festgesetzt werden, damit dem Bedarf an Flächen für großflächigen Einzelhandel Rechnung getragen wird.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Zu 2.2**

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Deutschen Bundesbahn, Regionalabteilung Hagen, Martin-Luther-Str. 12, 5800 Hagen vom 29.04.1992 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) „Eckesey-Süd“

---

Zu Abschnitt 1

In dem Bebauungsplanentwurf von 1992 war ein Pflanzstreifen für Bäume entlang der Grenze zu den Bahnflächen vorgesehen. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf sieht diesen Grünstreifen nicht mehr vor. Für einzelne Baumpflanzungen sind nach Auskunft der Deutschen Bahn AG Festsetzungen über Mindestabstände zu dem Bahngrundstück nicht erforderlich.

Zu Abschnitt 2

Diese Anregung ist überholt, weil von der Deutschen Bahn AG Festsetzungen zu Einfriedigungen nicht mehr gefordert werden. Solche Belange berühren die Bauausführung und werden zum Beispiel im Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen und Bauanträgen geregelt.

Zu Abschnitt 3 u. 4

Der Bebauungsplanentwurf sieht nördlich des Baumarktes eine Belastungsfläche mit Geh- und Fahrrechten für die Nutzer des Bahngrundstückes vor. Weil diese Zufahrt aufgrund der Erweiterung des Baumarktes nur noch über die Anlieferzone möglich ist, wird südlich von Bauhaus eine weitere Belastungsfläche für eine zweite Zufahrt festgesetzt.

Zu Abschnitt 5

Diese Anregung berührt nicht die Bebauungsplanung.

Zu Abschnitt 6

Der überarbeitete (einfache) Bebauungsplan sieht keine Baugrenzen mehr vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich bis auf die Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB (... im Zusammenhang bebauter Ortsteile).

Zu Abschnitt 7

Die Tiefe der Abstandflächen beurteilen sich nach § 6 der Landesbauordnung NRW und werden durch den Bebauungsplan nicht verändert.

Zu Abschnitt 8

Der Bebauungsplanentwurf schließt eine gleismäßige Anbindung nicht aus.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 9**

**Drucksachennummer:**

0917/2004

**Datum:**

13.12.2004

### **Zu 2.3**

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Hagener Straßenbahn AG, Postfach 1349, 5800 Hagen, vom 11.02.1992 und 17.10.1991 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) „Eckesey-Süd“

---

Die Busbeschleunigungsmaßnahmen in der Eckeseyer Straße wurden zwischenzeitlich realisiert. Es bestehen keine weitere Anforderungen der Hagener Straßenbahn. Die Flächen der Bushaltestellen und die zugehörigen Busspuren sind im Bebauungsplanentwurf als Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Anregung wird gefolgt.

## **BEGRÜNDUNG**

**Drucksachennummer:**

0917/2004

**Teil 3 Seite 10**

**Datum:**

13.12.2004

### **Zu 2.4**

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen des Regierungspräsidenten Arnsberg, Dez. 51, Postfach, 5760 Arnsberg, vom 05.02.1992 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) „Eckesey-Süd“

---

Zur straßenbegleitenden Begrünung der bisher unbebauten Fläche südlich des Baumarktes Bauhaus sieht der Bebauungsplanentwurf die Festsetzung einer einheimischen Baumart vor. Die weiteren Festsetzungen zu Baumpflanzungen schreiben keine heimischen Baumarten vor, damit die Gestaltungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 11**

**Drucksachennummer:**

0917/2004

**Datum:**

13.12.2004

### **Zu 2.5**

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen des Regierungspräsidenten Arnsberg, Dez. 53, Postfach, 5760 Arnsberg, vom 16.03.1992 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) „Eckesey-Süd“

---

Die Sichtdreiecke sind in dem Bebauungsplanentwurf eingezeichnet.

Ziel der Planung ist die Realisierung von kombinierten Fuß- und Radwegen beiderseits der Eckeseyer Straße in einer Breite von jeweils 3 m. Dieser Querschnitt entspricht der ERA 95 (Empfehlung für Radverkehrsanlagen), die für solche Wege 2,50 m – 3,00 m vorsieht.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 12**

**Drucksachennummer:**

0917/2004

**Datum:**

13.12.2004

### **Zu 2.6**

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Pipeline Engineering GmbH, Postfach 102865, 4300 Essen, vom 11.02.1992 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) „Eckesey-Süd“

---

Die Gasleitung ist in dem Bebauungsplanentwurf eingezeichnet und der Schutzstreifen außerhalb der Verkehrsfläche als Belastungsfläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Der Anregung wird gefolgt.

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 13**

**Drucksachennummer:**

0917/2004

**Datum:**

13.12.2004

### **Zu 2.7**

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen des Westfälischen Museum für Archäologie, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 5960 Olpe, vom 31.01.1992 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/84 (412) „Eckesey-Süd“

---

Der Hinweis ist in dem Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Der Anregung wird gefolgt.



**FINANZIELLE  
AUSWIRKUNGEN**

**Teil 4 Seite 1**

**Drucksachennummer:**

0917/2004

**Datum:**

13.12.2004



Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

Hinweis: Diese und alle weiteren Zeilen in diesem Fall bitte löschen!

