

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 3/89 Teil I., 1. Änderung, Gewerbegebiet - Berliner Straße/Rehsieper Weg - (vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch)

- a) Umstellung der Änderung des Bebauungsplanes auf ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch
- b) Beschluss über den Verzicht auf die frühzeitige Bürger-/Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB
- c) Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

27.05.2010 Bezirksvertretung Haspe
01.06.2010 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
08.06.2010 Stadtentwicklungsausschuss
10.06.2010 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Zu a)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die am 14.05.2009 eingeleitete Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB weiterzuführen.

Der Geltungsbereich wird nicht geändert.

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 zurzeit gültigen Fassung.

Zu c)

Der Rat der Stadt Hagen beauftragt die Verwaltung, für den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplan Nr. 3/89 Teil I., 1. Änderung, Gewerbegebiet - Berliner Straße/Rehsieper Weg - (vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch) und die Begründung vom 03.05.2010 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.

Die Begründung vom 03.05.2010 ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Nächster Verfahrensschritt:

Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll im 2. Halbjahr des Jahres 2010 durchgeführt werden.

Kurzfassung

Im März und im Mai 2009 wurden für die Grundstücke Rehstraße 6 und 12 Bauvoranfragen für Einzelhandelsnutzungen und ein SB-PKW-Waschplatz gestellt. Diese Vorhaben wurden zurückgestellt. Eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 3/89 Teil I., 1. Änderung, Gewerbegebiet - Berliner Straße/Rehsieper Weg – wurde am 25.03.2010 vom Rat der Stadt Hagen beschlossen.

Ziel dieser Vorlage ist, Einzelhandelsnutzungen für den Bereich Rehstraße auszuschließen. Parallel zu diesem Verfahren werden für die westlich und östlich gelegenen Flächen an der B 7 Verfahren mit der Zielsetzung, dort ebenfalls den Einzelhandel auszuschließen, eingeleitet.

Begründung

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 14.05.2009 eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten. Im Verlauf des Verfahrens hat sich gezeigt, dass über die veränderte Straßenplanung hinaus auch der Umgang mit dem Einzelhandel zu regeln ist.

Die Grundzüge der Planung werden damit nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes kann in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Thematik "Einzelhandel"

Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Der Rat der Stadt Hagen hat im Mai 2009 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verabschiedet und darin sowohl die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hagen definiert als auch Grundsätze für die Steuerung des Einzelhandels innerhalb der Stadt Hagen beschlossen. Zur Umsetzung dieses Ratsbeschlusses ist es erforderlich, bei Erkennbarwerden besonderer städtebaulicher Gründe, Bebauungspläne aufzustellen bzw. bereits rechtskräftig gewordene Bebauungspläne entsprechend zu ändern und anzupassen. Aktuell werden daher in verschiedenen Bereichen des Stadtgebietes Bebauungsplanverfahren zu diesem Zweck durchgeführt.

Das konkrete Planungserfordernis in diesem Plangebiet ergibt sich aus der Tatsache, dass auf dem Grundstück westlich der Rehstraße die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit mehr als 700 m² VK, sowie ein Handel mit Tierbedarf und ein Getränkemarkt mit je 799 m² VK geplant sind. Diese Vorhaben stehen nicht im Einklang mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher zwingend erforderlich, da bislang Festsetzungen zur

Steuerung des Einzelhandels innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes unterblieben sind. Damit sind Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Für den Ausschluss dieser Nutzung sprechen jedoch folgende besonderen städtebaulichen Gründe:

1. Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Wehringhausen und Haspe

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen beinhaltet ein räumlich-funktionales Zentrenkonzept. Darin wird der zentrale Versorgungsbereich in Haspe als Stadtbezirkszentrum und der zentrale Versorgungsbereich in Wehringhausen als Stadtteilzentrum definiert. Diese zentralen Versorgungsbereiche liegen in einem Abstand von ca. 1.600 m (Haspe) bzw. 800 m (Wehringhausen) zum Plangebiet. (siehe Übersichtskarte: "zentrale Versorgungsbereiche Haspe und Wehringhausen").

Gemäß Einzelhandelskonzept werden diesen Zentren folgende Funktionen zugeordnet:

Dem Hauptgeschäftszentrum nachgeordnet verfügen die Stadtbezirkszentren über eine hohe Angebotsrelevanz für den gesamten Stadtbezirk. Sie sind vor allem gekennzeichnet durch ein ausreichendes Angebot für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Dazu ergänzend gehört ein breit gefächertes, einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot. In diesen Zentren werden sämtliche Sortimentsgruppen angeboten, die der Versorgung des Stadtbezirkes dienen. Eine ausreichende Wettbewerbssituation begründet die Attraktivität des Zentrums. Der Schwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich und einem starken Nahversorgungsangebot.

Speziell zum Stadtbezirkszentrum Haspe führt der Gutacher aus: "Im Hinblick auf die bestehenden Angebotsstrukturen ist im Bezirk Hagen-Haspe zukünftig bei Erweiterung und Neuansiedlung in einem besonderen Maße auf den lagebezogenen "richtigen" Standort zu achten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente an dezentralen Standorten, vor dem Hintergrund eines Auf- und Ausbaus zentraler Bereiche bzw. der Stärkung ihrer Versorgungsfunktion. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich zurzeit aufgrund eines hohen Anteils von Brachflächen (ehemalige gewerbliche Nutzungen) ein hoher Handlungsdruck im Hinblick auf Folgenutzungen abzeichnet, die im Falle einer Ausrichtung auf Einzelhandel mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes zu vereinbaren sein sollen. Vor allem sollten zentrenschädliche Entwicklungen ausgeschlossen werden."

Stadtteilzentren weisen ein geringeres Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen auf, jedoch mit nennenswerter Bedeutung für den jeweiligen Stadtteil. Sie sind definiert durch ein vollständiges Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich und ergänzendem Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Ein differenziertes einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot, sollte vorhanden sein.

Speziell zum Stadtteilzentrum Wehringhausen empfiehlt der Gutachter für die zukünftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs, dass Einzelhandelsentwicklungen (insbesondere zentrenrelevante/nahversorgungsrelevante, großflächige wie kleinflächige), die negative

städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erwarten lassen, zu verhindern sind.

Die zentralen Versorgungsbereiche insbesondere in den Stadtbezirks- und Stadtteilzentren der Stadt Hagen leiden seit Jahren unter zunehmenden Leerständen sowie einer abnehmenden Qualität und Vielfalt des Einzelhandelsangebots, das sich u.a. in einer zunehmenden Ausbreitung von Billigläden, Spielhallen, Wettbüros und anderer städtebaulich unerwünschter Nutzungen äußert. Durch diese Umnutzungen wird einerseits die Funktionsfähigkeit dieser Zentren für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs langfristig infrage gestellt aber auch die öffentlichen Investitionen zum Ausbau dieser Zentren (Fußgängerzonen etc.) konterkariert.

In Haspe wurde versucht, mit einem Konzept zum Leerstandsmanagement in enger Zusammenarbeit mit dem örtlichen Einzelhandel diesem Trend entgegenzuwirken. Im Rahmen einer mit Landesmitteln geförderten Immobilien- und Standortgemeinschaft wurden durch private Initiativen von Gewerbetreibenden, Mietern und Eigentümern vor Ort Ziele und Maßnahmen definiert, um eine wirtschaftliche Stabilisierung und Stärkung der traditionellen Geschäftslagen zu erreichen. Eine aktuelle Bestandsaufnahme vom Mai 2010 weist innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Haspe 10 Leerstände auf (siehe Karte: "Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Haspe").

In Wehringhausen wird im Rahmen verschiedener Projekte (Soziale Stadt Wehringhausen, verschiedene EU-Projekte: MANDIE, Cities in Balance) intensiv daran gearbeitet, diesen Stadtteil in seiner Attraktivität zu erhalten. Dazu gehören auch insbesondere Maßnahmen zum Erhalt und zur Stärkung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich von Wehringhausen. Eine aktuelle Bestandserfassung vom März 2010 weist innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs 11 Leerstände auf. (siehe Karte: "Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Wehringhausen").

Ein Grund für die Destabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche liegt in der zunehmenden Ausbreitung von Einzelhandel außerhalb der integrierten Lagen und verstärkt in Gewerbegebieten. Ohne entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen lassen sich Ansiedlungen von z.B. Discountern unterhalb der Großflächigkeit i.d.R. nicht verhindern. Sofern auch ein einzelner Betrieb für sich allein genommen möglicherweise noch keine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche verursacht, so ist durchaus die Summe der Wirkungen von solchen Betrieben außerhalb der Zentren von städtebaulicher Bedeutung. Daher ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen der Grundsatz verankert worden, dass in Gewerbegebieten zukünftig grundsätzlich kein Einzelhandel mehr mit Ausnahme des sogenannten Handwerkerprivilegs zugelassen werden soll. Damit wird das Ziel verfolgt, den Einzelhandel in die zentralen Versorgungsbereiche und (bezogen auf die Nahversorgung) in die Gebiete zu lenken, in denen die Menschen wohnen. Dies ist bei Gewerbegebieten grundsätzlich nicht gegeben, da das Wohnen dort nur ausnahmsweise für besondere Personengruppen (Aufsichts- und Bereitschaftspersonal) zugelassen ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gewerbebandes, welches sich auf Hagener Gebiet von der Stadtgrenze zu Gevelsberg bis nach Vorhalle zieht. Entsprechend ist dieses Gebiet auch als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich im Regionalplan dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet selbst wie auch die umgebenden Bereiche als gewerbliche Baufläche dar. Innerhalb dieses Gewerbebandes sind in den vergangenen Jahren zunehmend mehr großflächige Brachflächen entstanden (Brandt-Fläche, Varta, ehemaliger Schlachthof, zukünftig SEWAG-Gelände). Weiterhin ist zu beobachten, dass in den vergangenen Jahren oftmals Einzelhandelsnutzungen oder auch Vergnügungsstätten (wie z.B. Spielhallen oder Wettbüros) auf brachgefallene Gewerbegrundstücke gezogen sind. Aufgrund der höheren Renditemöglichkeiten dieser Nutzungen entsteht ein Druck auf die Bodenpreise mit dem Effekt bodenrechtlicher Spannungen, da "normale" Gewerbebetriebe hier nicht mithalten können. Dieser Effekt ist insbesondere entlang der B 7 zu beobachten, da aufgrund der hohen Fahrzeugfrequenz auf dieser Straße ideale Standortbedingungen für den autoorientierten Einzelhandel und Vergnügungsstätten gegeben sind. Im Umfeld des Plangebietes sind bereits eine Reihe von Einzelhandelsnutzungen zu verzeichnen: (siehe Karte: "Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Leerstände entlang der B 7").

Neben den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen auch nicht zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden, um einerseits den gewerblichen Nutzungen den beschriebenen Vorrang einzuräumen und andererseits auch die nicht zentrenrelevanten Sortimente auf die bereits bestehenden sowie die beschlossenen zusätzlichen Fachmarktstandorte (ehemaliges Brandtgelände) zu lenken.

2. Vorrang für das Gewerbe in den gewerblichen Bauflächen der Stadt Hagen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen wurde von der Bezirksregierung in Arnsberg ein Defizit von ca. 38 ha an gewerblichen Bauflächen anerkannt. Aufgrund einer Überprüfung der gewerblichen Flächenpotentiale hinsichtlich ihrer tatsächlichen Verfügbarkeit geht die Stadt Hagen von einem Flächendefizit von ca. 58 ha aus. Auch die aktuelle Studie "Wirtschaftsflächen Ruhr 2009" der wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass die verfügbaren gewerblichen Flächen „für eine Stadt von der Größenordnung und der wirtschaftlichen Bedeutung wie Hagen“ in der Menge als auch in der Qualität für die weitere Entwicklung nicht ausreichend sind.

Aufgrund der bewegten Topografie und anderer Restriktionen (so gut wie der gesamte Außenbereich ist durch den Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt) gibt es kaum noch Möglichkeiten, zusätzliche Flächen für Gewerbe im Freiraum auszuweisen. Als Konsequenz daraus müssen die bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen und für Gewerbe vorgesehenen Flächen vorrangig für produzierende Gewerbebetriebe vorgehalten werden. Entsprechend dieser Zielsetzung wird ein Ausschluss von Einzelhandel in allen Gewerbegebieten der Stadt Hagen angestrebt und entsprechend den Möglichkeiten und aktuellen Erfordernissen schrittweise umgesetzt.

Aufgrund der geschilderten Antragslage ist der Bereich an der Rehstraße vorrangig zu bearbeiten, da die Baugesuche

- Errichtung von zwei Gebäuden mit Einzelhandelsnutzungen (Tierbedarf und Getränkemarkt) auf dem Grundstück Rehstraße 12 und
 - Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche <799 m² und eines SB-PKW-Waschplatzes mit 10 Boxen auf dem Grundstück Rehstraße 6
- wurden mit Schreiben vom 25. und 26.05.2009 nach § 15 Abs. 1 BauGB bis zum 25.05.2010 zurückgestellt wurden und eine Veränderungssperre am 25.03.2010 (ortsüblich bekanntgemacht am 14.04.2010) beschlossen wurde. Gleichzeitig werden jedoch auch die benachbarten gewerblichen Bereiche entlang der B 7 zwischen dem Ortskern Haspe im Westen und der gemischten Bebauung um den Bodelschwinghplatz im Osten mit der gleichen Zielsetzung überplant (Bebauungsplanverfahren Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße und Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße), um die Durchsetzung der aus dem Einzelhandelskonzept resultierenden Planungsziele insgesamt gewährleisten zu können.

Der Handlungsbedarf im Plangebiet ergibt sich auch aufgrund der besonders attraktiven, verkehrsgünstigen Lage im Bereich der Einmündung Rehstraße als Endpunkt der Ortsumgehung Haspe in die B 7. Die bereits vorhandenen und zum Teil großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Umgebung (siehe Abbildung) sowie die bereits bekannten Ansiedlungswünsche im Plangebiet selbst als auch in der Nachbarschaft zeigen deutlich, dass ein besonderer Ansiedlungsdruck des Einzelhandels auf diesem Bereich liegt. Hinzu kommt, dass das Betriebsgrundstück des regionalen Energieversorgers „SEWAG“ östlich der Rehstraße in Kürze durch eine Verlagerung freigezogen und entsprechend dem Markt zur Verfügung gestellt wird, was weitere Ansiedlungsbegehren für den Einzelhandel nach sich ziehen wird.

Das im Anschluss an das Einzelhandelskonzept erstellte Standortkonzept für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (Fachmarktstandorte) hat den Bereich an der Rehstraße ebenfalls mit in die Betrachtungen einbezogen, allerdings zugunsten des Standortes des ehemaligen Brandt-Geländes im Stadtteil Westerbauer verworfen. Der Rat der Stadt Hagen hat jedoch am 17.12.2009 folgendes beschlossen: „Der Rat der Stadt behält sich vor, nach Realisierung des möglichen Fachmarktstandortes Westerbauer den Bereich Rehstraße in zweiter Priorität nach Änderung des Regionalplanes zu entwickeln.“

Sollte in Zukunft der Bereich Rehstraße für einen Fachmarktstandort entwickelt werden sollen, müsste neben der Änderung des Regionalplanes, welcher derzeit noch einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) vorsieht, auch eine Änderung des Einzelhandelskonzepts erfolgen sowie ein neuer Bebauungsplan mit der Zielsetzung großflächiger Einzelhandel eingeleitet werden. Da bislang noch nicht absehbar ist, wann der Fachmarktstandort Westerbauer realisiert sein wird, bleibt es zunächst vordringlich, die ungesteuerte Ansiedlung von weiterem Einzelhandel im Plangebiet sowie in den benachbarten Bereichen zu verhindern.

Thematik "Ausbau der Rehstraße"

Die nunmehr vorliegende Ausbauplanung für die Rehstraße erfordert ebenfalls eine Änderung des Bebauungsplanes, da für die Verbreiterung der Verkehrsfläche private Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Verfahren.

Die Änderung kann nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Die Änderung wirkt sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht bzw. nur unwesentlich aus. Das Planungsziel Gewerbegebiet bleibt erhalten. Der Straßenausbau wird geringfügig geändert.

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

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 3/89 Teil I., 1. Änderung, Gewerbegebiet - Berliner Straße/Rehsieper Weg - (vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch) sowie die Beteiligung der Behörden soll im 2. Halbjahr des Jahres 2010 durchgeführt werden.

Anlagen:

- Übersichtsplan und Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3/89 Teil I., 1. Änderung, Gewerbegebiet - Berliner Straße/Rehsieper Weg - (vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch)
- Übersichtskarte: "Zentrale Versorgungsbereiche Haspe und Wehringhausen"
- Karte: "Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Haspe"
- Karte: "Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Wehringhausen"
- Karte: Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Leerstände entlang der B 7"



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Gegenzeichnen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

