

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

1) Bebauungsplan Nr. 3/89 (452) Teil II Gewerbegebiet - Berliner Straße/Rehsieper Weg –

hier: Einstellung des Verfahrens

2) Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße

Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB

a) Einleitung des Verfahrens

b) Verzicht auf frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung

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 1)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/89 (452) Teil II Gewerbegebiet - Berliner Straße/Rehsieper Weg -.

Zu 2a)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße, einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Ennepe und S-Bahnlinie und im Süden durch die Bahnhauptstrecke Hagen-Köln begrenzt.

Im Westen reicht das Plangebiet bis zur Hördenstraße und der Straße "Im Ennepetal". Im Osten bis einschließlich des Grundstückes Wehringhauser Str. 117 und nördlich der Wehringhauser Str. einschließlich des bestehenden Parkplatzes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im ausgehängten Plan im Maßstab von 1:1000 eindeutig dargestellt.

Zu 2b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) abzusehen.

Nächster Verfahrensschritt

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

Kurzfassung entfällt

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 3/89 (452) Teil II Gewerbegebiet - Berliner Straße/Rehsieper Weg – wurde mit Beschluss des Rates vom 15.06.1989 eingeleitet. Mit diesem Bebauungsplan sollte die städtebauliche Entwicklung gesteuert werden.

Teil I des Bebauungsplanes wurde am 24.03.2001 rechtskräftig.

Das Baugesetzbuch wurde in den letzten Jahren novelliert und u. a. speziell für Einzelhandelsnutzungen eine entsprechende Gesetzgebung eingearbeitet.

Deshalb ist eine neue Einleitung auf der Basis des aktuellen Baugesetzbuches mit dem entsprechenden neuen Titel des Bebauungsplanes erforderlich.

Ausgangssituation

Die modernen Vertriebsformen des Einzelhandels tragen maßgeblich zu einer preiswerten Versorgung der Bevölkerung bei. Ob insbesondere großflächige Einzelhandelseinrichtungen aber zugleich regional und kommunal sowie ökologisch und sozial verträglich sind, hängt entscheidend von ihren Sortimentsstrukturen, ihren Größenordnungen und vor allem von ihren Standorten ab. Für eine geordnete Entwicklung des Einzelhandels ist es somit erforderlich, Einzelhandelsansiedlungen an städtebaulich sinnvolle Standorte zu steuern.

Gemäß der aktuellen Rechtslage dürfen von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche“ zu erwarten sein (§34 Abs.3 BauGB). Dies gilt insbesondere für Einzelhandelsvorhaben, und zwar nicht nur für Einzelhandelsgroßprojekte, im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, sondern auch für Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeitsschwelle (< 800 m² Verkaufsfläche). Damit ist die „Zentrenverträglichkeit“ als zusätzliches Zulassungskriterium für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ins Planungsrecht aufgenommen worden.

Unter Berücksichtigung auch des geänderten Planungsrechtes hat der Rat der Stadt Hagen das Einzelhandels - und Zentrenkonzept als Entwicklungskonzept gem. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Steuerung des Einzelhandels und der Entwicklung der Versorgungszentren im Mai 2009 beschlossen. Die im Einzelhandelskonzept verankerten städtebaulichen Zielsetzungen sind Entscheidungsgrundlagen für die Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Das Konzept beschreibt die räumliche und funktionale Zuordnung der Versorgungszentren und eine konkrete Abgrenzungen der

zentralen Versorgungsbereiche, so dass eine aktive Zuweisungsplanung erfolgen kann. Insbesondere vor dem Hintergrund der geringen Entwicklungspotenziale im Einzelhandel kommt der Steuerung an die richtigen Standorte eine besondere Bedeutung zu. Ziel des Konzeptes ist somit die langfristige Stärkung bestehender zentraler Angebotsstrukturen und die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet, die sich auf bestehende Stadtbezirks- und Ortsteilzentren stützt.

Gewerbe- und Industriegebiete dienen „vorwiegend“ (§ 8 Abs. 1 BauNVO) bzw. „ausschließlich“ (§ 9 Abs. 1 BauNVO) der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Gemäß eines Beschlusses des BVerwG (vom 20.12.2005) wird der Gebietscharakter so definiert, dass er dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden soll.

Einzelhandelsbetriebe sind in den Nutzungskatalogen der §§ 8 und 9 BauNVO zwar nicht ausdrücklich erwähnt, als „Gewerbebetriebe aller Art“ jedoch allgemein zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind allerdings kern- bzw. sondergebietspflichtig.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Großflächigkeit Vorrangstandorte gefährden und die Ansiedlung solcher Betriebe in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise und somit einen Wettbewerbsnachteil vor allem für mitteständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge hat.

Im Hinblick auf den ungebrochenen Trend zur Ansiedlung von nicht kern- oder sondergebietspflichtigen Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten besteht erhöhter Bedarf zur Steuerung des Einzelhandels.

Anlass der Planung

Der Rückgang des produzierenden Gewerbes hat in der Vergangenheit zunehmend zu vielen Leerständen geführt – insbesondere Hallen - in denen sich ohne großen Aufwand auch großflächige Einzelhandelsbetriebe unterbringen lassen. Hinzu kommt, dass sich auf ehemaligen gewerblich genutzten Grundstücken häufig auch die für solche Nutzungen zumeist erforderlichen Stellplatzanlagen unterbringen lassen und besondere immissionsschutzrechtliche Probleme mit Blick auf eine unmittelbar benachbarte Wohnnutzung nicht auftreten.

Untersuchungen zu den Potenzialen der Gewerbeflächen in Hagen haben ergeben, dass es aufgrund der Topografie und zu berücksichtigenden Restriktionen im Freiraum nur noch geringe Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen im Außenbereich gibt. Der Ausnutzung vorhandener Reserven im Innenbereich kommt somit besondere Bedeutung zu. Dem zunehmenden Konkurrenzdruck auf Gewerbeflächen durch profitablere Nutzungen wie Einzelhandel oder aktuell auch wieder durch Vergnügungsstätten muss konsequent begegnet werden.

Eine zunehmende Nachfrage und konkrete Anträge zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sind vor allem im Bereich entlang der Gewerbeflächen an der B7 (Berliner Straße / Wehringhauser Straße) zu verzeichnen.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch einzelne Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, die den heutigen Zielsetzungen einer geordneten Einzelhandelsentwicklung nicht mehr entsprechen. Darüber hinaus sind zahlreiche Leerstände und Brachen zu verzeichnen, die es städtebaulich sinnvoll zu nutzen gilt. Dabei sind insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Gemäß den Zielsetzungen des Planungsrechtes und des Einzelhandelskonzeptes sind Auswirkungen auf diese Standorte zu vermeiden, um eine zentrale Versorgung der Bevölkerung, vor allem auch der immobilen Bevölkerungsanteile zu erreichen. Auch die zentralen Geschäftslagen in Haspe, bzw. Wehringhausen haben zunehmend mit Leerständen zu kämpfen. Ein kompaktes, durchgängiges Einzelhandelsangebot in den Hauptgeschäftsbereichen ist jedoch Voraussetzung für ein attraktives und leistungsstarkes Versorgungszentrum. Somit hat die Steuerung der Einzelhandelsbetriebe an diese Standorte oberste Priorität. Dies funktioniert allerdings nur durch einen konsequenten Ausschluss außerhalb dieser Bereiche.

Ziele

1. Ziele der Standortsteuerung des Einzelhandels sind:

- Räumlich ausgeglichene Versorgungsstrukturen
- Attraktive und lebendige Innenstadt und Ortsteilzentren
- Faire Chancen für den Einzelhandel in den Zentren
- Vermeidung unnötigen PKW-Einkaufsverkehrs

2. Konzentration der Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf ausgewählte Standorte im Sinne eines gesamtstädtischen Steuerungskonzeptes

3. Sicherung vorhandener Gewerbeflächen für emittierende Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, die auf diese Gebietskategorien angewiesen sind.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße ist Einzelhandel generell auszuschließen, um das Gebiet dem produzierenden Gewerbe und den anderen gebietstypischen Nutzungen vorzubehalten. Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist der Ausschluss oder die Beschränkung des Einzelhandels in bestimmten Baugebieten auf Grund des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO bestimmt.

Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes hat die Erhaltung / Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche oberste Priorität. Die Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist als wichtigstes Ziel formuliert worden.

Dazu zählt in nächster Nähe das Hasper Stadtbezirkszentrum und das Quartiersversorgungszentrum Wehringhausen, denen eine entsprechende Versorgungsfunktion zukommt. Gerade in diesen Zentren gibt es umfangreiche Projekte und Maßnahmen, insbesondere auch mit den Akteuren vor Ort, die zur Stärkung der Versorgungszentren beitragen.

Unter Berücksichtigung der genannten Ziele stellt der generelle Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet einen zumutbaren Eingriff dar. Alle weiteren Nutzungsarten, gemäß § 8 BauNVO sind davon nicht betroffen, so dass, dem Gebietscharakter entsprechende Nutzungen, weiterhin möglich sind.

Festsetzungen:

Genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben.

Ausnahme „Handwerkerprivileg“

Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, reparierenden und weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist.

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:

