

**Vorstandsbereich für Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich Stadtentwicklung
und Stadtplanung**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße
Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a in Verbindung mit § 13 Bau-
gesetzbuch (BauGB)

Plangebiet/Geltungsbereich

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 Ennepe-tal". Im Osten bis einschließlich des Grundstückes Wehringhauser Str. 117 und nördlich der Wehringhauser Str. einschließlich des bestehenden Parkplatzes.

Anlass

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 muss konsequent begegnet werden. Eine zunehmende Nachfrage zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist vor allem im Bereich entlang der Gewerbeflächen an der B7, Berliner Straße, zu verzeichnen.

Das Plangebiet wird durch einen Baumarkt, einen Möbelmarkt, Fahrzeughandel, Tankstellen, Speditionen, einer Handelsgesellschaft, produzierendem Gewerbe und Wohnen geprägt. Zwischen all diesen Nutzungen befinden sich etliche Leerstände. Von den Grundstückseigentümern, wird immer wieder der Wunsch geäußert, hier Einzelhandel anzusiedeln.

Auch die zentralen Versorgungsbereiche in Haspe und Wehringhausen haben zunehmend mit Leerständen zu kämpfen. Ein kompaktes, durchgängiges Einzelhandelsangebot in diesen Hauptgeschäftsbereichen ist jedoch Voraussetzung für ein attraktives und leistungsstarkes Versorgungszentrum. Somit hat die Steuerung der Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort oberste Priorität. Dies funktioniert allerdings nur durch einen konsequenten Ausschluss außerhalb dieser Bereiche.

Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist der hauptsächliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich im Südwesten ist für die Häuser ab Berliner Straße Nr. 45 eine gemischte Baufläche dargestellt. Bei der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll der gesamte Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt 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.

1. Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Haspe und Wehringhausen

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen beinhaltet ein räumlich-funktionales Zentrenkonzept. Durch potentielle Einzelhandelsansiedlungen innerhalb des Plangebietes können neben der City insbesondere das Stadtbezirkszentrum Haspe sowie das Stadtteilzentrum Wehringhausen gefährdet werden.

Als Stadtbezirkszentrum bezeichnet der Gutachter die Hasper Mitte, die in einer Entfernung von ca. 1.300 m liegt.

Dem Hauptgeschäftszentrum der Hagerer Innenstadt 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 Stadtbezirk 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 Gutachter 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."

In einer Entfernung von ca. 1400 m zum Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße liegt das Stadtteilzentrum Wehringhausen. Dies gilt es zu erhalten bzw. zu stärken. Im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr.8 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. "die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung" zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber gibt damit die

Zielsetzung vor, gut erreichbaren und an den Bedürfnissen der Verbraucher orientierten Einzelhandelsbetriebe Rechnung zu tragen. Das Hagener Einzelhandelskonzept hat demzufolge Grundsätze formuliert, nach denen ein städtebauliches Zentrengefüge entwickelt werden soll. Dies dient nicht dazu, bestimmte Wettbewerbsverhältnisse zu stabilisieren, sondern es soll verhindert werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht wird, die heute eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung leisten. Aufgrund der kleinteiligen Strukturen in Wehringhausen ist es bekanntlich schwierig, nahversorgungsrelevante Einzelhandelsanbieter, mit den heute aus Betreibersicht geforderten Markteintrittsgrößen von i.d.R. mehr als 800 m² Verkaufsfläche und großzügigen Stellplatzdimensionen, in die gewachsenen Zentren zu integrieren.

Die Ansiedlung solcher Betriebe auf „bequemen“ Flächen in Gewerbegebieten widerspricht allerdings den genannten Zielsetzungen, da die zentralen Versorgungsstrukturen damit nicht konkurrieren können. Städtebaulich negative Auswirkungen wären die Folge.

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 Bedarfes langfristig infrage gestellt aber auch die öffentlichen Investitionen zum Ausbau dieser Zentren (Fußgängerzonen etc.) konterkariert.

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). Weiter-

hin ist zu beobachten, dass in den vergangenen Jahren oftmals Einzelhandelsnutzungen 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 gegeben sind. Im Umfeld des Plangebietes sind bereits eine Reihe von Einzelhandelsnutzungen zu verzeichnen.

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.

Planung

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 beschlossen worden.

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

Textliche Festsetzung:

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Nutzungsausschluss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO.

Die Nutzung Einzelhandel ist nicht zulässig.

Ausnahme "Handwerkerprivileg"

Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von produzierenden, reparierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

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

Verfahren

Das Verfahren kann nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird in diesem Verfahren zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches die Nutzung "Einzelhandel" ausgeschlossen.

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Thomas Grothe
(Technischer Beigeordneter)