

Stadt Hattingen

Drucksache 248/2023

Vorlage der Verwaltung

Öffentliche Sitzung

Fachbereich **Sachbearbeitung**
61 Schulte Mesum

Datum
07.09.2023

Stadtverordnetenversammlung

28.09.2023 Entscheidung

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 179 "Marxstraße/Am Schulknapp"
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Für den Bereich zwischen der Hüttenstraße, der Marxstraße und der Straße Am Schulknapp soll der Bebauungsplan Nr. 179 „Marxstraße / Am Schulknapp“ aufgestellt werden. Der Bebauungsplan soll Regelungen zum Einzelhandel treffen und damit das Ziel verfolgen, gemäß der Empfehlungen des Masterplans Einzelhandel (Fortschreibung 2017), den zentralen Versorgungsbereich von Welper zu sichern.

Das Plangebiet ist in der **Anlage** dargestellt und wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 692 und 597 (Flur 2) der Gemarkung Welper sowie die Hüttenstraße
- im Osten durch die Straße „Am Schulknapp“
- im Süden durch die Marxstraße
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 760 und 282 (Flur 2) der Gemarkung Welper

Fachbereich	Dezernat	Finanzen	Rechnungsprüfung	Bürgermeister
	Hendrix	Wichmann	Kenntnis genommen Fuß	Glaser

Auswirkungen auf den Klimaschutz?

Nein

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

ca. 10.000 €

Im Ergebnisplan veranschlagt?

Ja

Produkt: 61.01. städtebauliche Planung

Im Finanzplan veranschlagt?

Ja

Produkt: 61.01. städtebauliche Planung

Folgekosten?

Nein

Die Auswirkungen auf den Etat einschließlich der möglichen Folgekosten werden am Ende der Vorlage in einem separaten Absatz zusammengefasst.

1. Lage des Plangebiets und Bestandssituation

Das ca. 23.000 m² große Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtteils Welper und umfasst Flächen zwischen der Hüttenstraße, der Marxstraße und der Straße „Am Schulknapp“.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen die Flurstücke 45, 46, 53, 688, 690, 708, 742, 757, 758, 761, 762, 781, 790 (alle Flur 2) in der Gemarkung Welper. Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Anlage dargestellt.

2. Bestehendes Planungsrecht

Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen (Stand 2011) ist das Gebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Die Stadt Hattingen wird als Mittelzentrum der Ballungsrandzone eingestuft.

Der in Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr wird den Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen ablösen und soll Ende des Jahres 2023 / Anfang 2024 Rechtskraft erlangen. In dem Entwurf wird die Fläche künftig als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der bestehende Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet einen Teilbereich als gewerbliche Baufläche und einen Teil als Mischgebiet vor.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes richtet sich momentan nach § 34 BauGB und ist geprägt von einer Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohngebäuden.

3. Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 2017 wurde die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel als städtebauliches Entwicklungskonzept von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Damit dient es als wichtige Leitlinie für die städtebauliche Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zwei Bauvoranfragen eingegangen, die jeweils die planungsrechtliche Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung für einen Lebensmittel-Discounter erfragen. Ein Antrag bezieht sich auf einen Discounter mit 1.400 qm der andere auf einen Discounter mit 800 qm Verkaufsfläche.

Wesentliche Ziele des Masterplans Einzelhandel (Fortschreibung 2017) sind unter anderem der Erhalt und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung. Der zentrale Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) von Welper befindet sich entlang der Thingstraße in Welper. Wichti-

ge „Magnetbetriebe“ stellen dabei der Lebensmittelvollsortimenter Am Marktplatz und der Lebensmitteldiscounter an der Thingstraße / An der Hunsebeck dar. Die besondere Bedeutung dieses Bereichs für den Ortsteil Welper spiegelt sich auch in erheblichen Mitteln aus der Städtebauförderung wider, die in den vergangenen Jahren in die Aufwertung des öffentlichen Raums - hier insbesondere in die Thingstraße und den Park Diepenbeck - geflossen sind.

Unabhängig von der Größe möglicher Ansiedlungen ist der Bereich des Plangebietes im Masterplan für die Nahversorgung von Welper nicht vorgesehen, denn er liegt weder im zentralen Versorgungsbereich von Welper noch unmittelbar daran angrenzend. Der Masterplan sieht in diesem Bereich keinen eigenständigen Nahversorgungsstandort vor, weil ein solcher aufgrund der Nähe zum ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Welper kaum verträglich zu realisieren wäre. Zudem ergibt sich aufgrund der Lage am Rand des Siedlungszusammenhangs keine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit fußläufig erreichbaren Lebensmittelmärkten. Eine Zuordnung von Bereichen des Plangebietes zum Nahversorgungszentrum ist aufgrund der fehlenden funktionalen Anbindung nicht sachgerecht. Vielmehr lässt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet schädliche Auswirkungen auf den bestehenden zentralen Versorgungsbereich von Welper erwarten.

Die Stärkung bzw. der Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist grundsätzlich ein tragfähiges Ziel und ein gewichtiger Belang, um die Steuerung von Einzelhandel durch einen Bebauungsplan rechtfertigen zu können.

4. Weiteres Vorgehen / Planverfahren

Vorgesehen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Der Bebauungsplan trifft somit nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Ansonsten bleibt die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB unberührt.

Voraussetzung für die Aufstellung nach § 9 Abs. 2a BauGB ist die Berücksichtigung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Dies ist hier der Masterplan Einzelhandel der Stadt Hattingen (Fortschreibung 2017).

Die konkrete Ausformulierung der Einzelhandelssteuerung durch den Bebauungsplan ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Dabei ist unter anderem der Bestand von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 179 „Marxstraße/ Am Schulknapp“ kann als Bebauungsplan gemäß § 9 Abs 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren kann u.a. von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Klimaschutz

Es sind keine Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten.

Finanzielle Auswirkungen

Für anfallende Kosten (bspw. für Gutachten) stehen Mittel in Höhe von rd. 10.000 Euro im Produkt 61.01, städtebauliche Planung, zur Verfügung.

Anlagen: 1