



Bezirksregierung Arnberg

Geschäftsstelle des Regionalrates

E-Mail: geschaeftsstelle.regionalrat@bezreg-arnberg.nrw.de

Tel.: 02931 82-2341, 2324 od. 2306 Fax: 02931 82-46177

Regionalratssitzung am: 26.03.2009		Vorlage: 07/01/09	
Vorberatung in:	PK ... X	SK ...	VK ...
TOP 6:	90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen, 2. Teilbereich (Darstellung eines Sondergebietes für einen Bau- und Gartenmarkt an der Verbandsstraße) - Herstellung des Einvernehmens über die nicht ausgeräumten Bedenken gemäß § 32 Abs. 3 Satz 3 LPIG NRW		
Berichterstatter/in:	Regierungsvizepräsidentin Geiß-Netthöfel		
Bearbeiter/in:	Regierungsbaudirektor Möller		

Beschlussvorschlag

Der Regionalrat erteilt gem. § 32 Absatz 3 Satz 3 LPIG das Einvernehmen zu der Feststellung der Bezirksplanungsbehörde, dass die im Rahmen der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes, 2. Teilbereich, vorgestellte Planungsabsicht der Stadt Hagen (Entwicklung eines Sondergebietes für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in einem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich) nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Begründung im PDF-Format

Anlagen:

- Anlage 1
- Anlage 1a
- Anlage 1b
- Anlage 2

Begründung:

Mit Schreiben vom 08.07.2008 hat die Stadt Hagen die Bezirksregierung Arnsberg als Bezirksplanungsbehörde um Stellungnahme gebeten, ob die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen, 2. Teilbereich (Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Kennzeichnung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie geringfügige Erweiterung der dargestellten gewerblichen Baufläche nach Osten) mit den bestehenden Zielen der Raumordnung vereinbar sei (siehe Anlagen1, 1a und 1b).

In dem westlichen, unmittelbar östlich der Verbandsstraße gelegenen Teil des Änderungsbereiches sei ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ für die Realisierung eines Bau- und Gartenmarktes der Firma Hellweg mit einer Gesamtgröße von ca. 10.220 m² Verkaufsfläche (davon ca. 670 m² mit innenstadtrelevanten Randsortimenten) geplant. Begründet werde die Ansiedlung insbesondere mit einem Defizit an entsprechenden Fachmarktangeboten im Stadtbezirk Hohenlimburg.

Bedenken der Bezirksregierung Arnsberg:

Mit Verfügung vom 10.10.2008 teilte die Bezirksregierung Arnsberg der Stadt Hagen mit, dass erhebliche landesplanerische Bedenken gegen eine entsprechende Sondergebietsdarstellung beständen. Eine solche Darstellung sei nach den Vorgaben des § 24a Absatz 3 LEPro nur in einem als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dargestellten Bereich des Regionalplanes möglich. Gegen die geringfügige östliche Erweiterung der gewerblichen Baufläche gebe es hingegen keine Bedenken.

Die Realisierung des geplanten Fachmarktes an der Verbandsstraße stehe auch dem regionalplanerischen Ziel entgegen, die knappen gewerblichen Bauflächen zielgerichtet zu nutzen (Ziele 9 und 10 des Gebietsentwicklungsplanes, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen), zumal es in Hagen ein insgesamt ausreichendes Angebot an Bau- und Gartenmärkten gebe. So befinde sich in unmittelbarer Nähe ein großflächiger Gartenmarkt der Firma Augsburg sowie ein weiterer Bau- und Gartenmarkt der Firma Hellweg in ca. 1,5 km Entfernung im Stadtteil Boele an der Schwerter Straße.

Diese Bedenken wurden auch von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen vorgetragen.

Ergänzende Stellungnahme der Stadt Hagen:

Die Stadt Hagen legte mit Bericht vom 20.10.2008 ergänzend dar, dass

- Baumärkte nach ihrer Auffassung besser in gewerblich geprägten Bereichen liegen sollten,
- es ausdrücklicher kommunalpolitischer Wille sei, den östlichen Teil des Stadtgebietes durch die Ansiedlung eines Baumarktes besser zu versorgen,
- der Standort „Verbandsstraße“ im örtlichen Einzelhandelskonzept geprüft und bestätigt worden sei,
- eine Verträglichkeitsstudie den Nachweis erbracht habe, dass keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nachbarkommunen zu erwarten seien,
- auf der Grundlage des Regionalen Einzelhandelskonzeptes „östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ ein regionaler Konsens festgestellt worden sei und
- somit die Ausnahmvorschrift des § 24a Absatz 6 LEPro greife und das Vorhaben mit Zustimmung des Regionalrates zugelassen werden könne.

Erörterung der Planungsabsicht gemäß § 32 Absatz 3 LPIG:

In dem Erörterungstermin am 05.11.2008 (Niederschrift siehe Anlage 2) trugen die Vertreter der Stadt Hagen noch einmal ihre bereits mit Bericht vom 20.10.2008 dargelegte Position vor.

Die Südwestfälische Industrie- und Handelskammer und der Einzelhandelsverband hielten ihre Bedenken gegen die Inanspruchnahme des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs (GIB) durch eine Sonderbaufläche für einen Bau- und Gartenmarkt aufrecht. Insbesondere wegen des bereits bestehenden Baumarktes desselben Betreibers an der Schwerter Straße in Hagen-Boele und des bestehenden Gartenmarktes in der Nähe der Verbandsstraße sei ein besonderer Bedarf nicht erkennbar. Es müsse vielmehr damit gerechnet werden, dass im Gegenzug der zentral im Stadtteil Boele gelegene Markt geschlossen werde.

Seitens der Bezirksregierung wurde an das Erarbeitungsverfahren des Regionalplans und die besonderen Probleme erinnert, diesen GIB an der Verbandsstraße regionalplanerisch zu etablieren. Wegen der bekannt schwierigen topographischen Situation der Stadt Hagen und auch im Hinblick auf die aktuell im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erkennbaren Probleme bei der Neudarstellung geeigneter Gewerbe- und Industrieflächen sei es geboten, den knappen Bestand an geeigneten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen zielkonform zu nutzen. Daher werde die Zielsetzung der Landesregierung, keine neuen großflächigen Einzelhandelsbetriebe in GIB zuzulassen, voll inhaltlich unterstützt.

Die Vertreter der Bezirksregierung stellten zusammenfassend fest:

- Die regionalplanerischen Bedenken stützten sich auf § 24a Absatz 3 LEPro. Danach sollten solche großflächigen Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ihren Standort in einem im Regionalplan als ASB dargestellten Bereich haben. Der vorgesehene Standort sei jedoch als GIB dargestellt.
- Eine Baumarktsiedlung innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) würde im Stadtbezirk Hohenlimburg an einem geeigneten Standort in einer verträglichen Größenordnung regionalplanerisch akzeptiert, obwohl für Hagen insgesamt bereits ein ausreichendes, einschlägiges Verkaufsflächenangebot bestehe.
- Die vorliegenden örtlichen Konzepte und Studien wiesen erhebliche Fehler und Defizite auf, zum Beispiel:
 - Die Aussage der Verträglichkeitsstudie, der Standort liege innerhalb eines ASB bzw. sei diesem zugeordnet, sei unzutreffend.
 - Der Entwurf des kommunalen Einzelhandelskonzeptes lasse die gesetzliche Standortvorgabe des § 24a Absatz 3 LEPro für großflächige Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (Lage nur innerhalb des ASB) außer Acht.
- Das Regionale Einzelhandelskonzept „östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK) stelle die Vorgabe des § 24a Absatz 3 Satz 1 LEPro (Standort im ASB) besonders heraus und enthalte keine Regel für eine begründete Abweichung von dieser Vorschrift. Somit sei kein Raum für eine Anwendung des § 24a Absatz 6 LEPro gegeben, wonach in Regionalen Einzelhandelskonzepten konkret begründete Abweichungen von den Vorgaben des § 24a Absatz 3 Satz 1 LEPro zum Standort oder zu den Verkaufsflächen vereinbart und mit Zustimmung des Regionalrates wirksam werden könnten. Der von der Stadt angeführte regionale Konsens zu dem Projekt stehe somit in Widerspruch zu den Vorgaben des LEPro und werde auch nicht durch die Regelung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes gedeckt.
(Hinweis: In der nachfolgenden Sitzung des REHK-Arbeitskreises am 09.01.2009 wurde zu dem Vorhaben der Stadt Hagen festgestellt, dass wegen des Standortes im GIB der in der Sitzung am 28.08.2008 festgestellte regionale Konsens nicht hätte erteilt werden dürfen. Es wurde daher einvernehmlich beschlossen, dass kein regionaler Konsens für das Vorhaben bestehe.)
- Die Sinnhaftigkeit der Vorschrift des § 24a Absatz 3 Satz 1 LEPro werde – entgegen der von der Stadt Hagen vorgetragenen Ansicht – von der Bezirksregierung auch deshalb nicht in Zweifel gezogen, weil aus Allgemeinen Siedlungsbereichen keineswegs ausschließlich Wohngebiete entwickelt werden könnten (vgl. Planzeichendefinition in der PlanVO zum LPIG).

- Eine Änderung der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans komme nicht in Betracht, weil ein völlig neuer ASB darzustellen wäre und das Planzeichen ASB nur für die Darstellung von Wohnplätzen mit mehr als 2.000 Einwohnern angewandt werden dürfe (§ 3 Absatz 5 PlanVO). Auch eine Darstellung als „ASB mit Zweckbestimmung“ nach § 24a Absatz 3 LEPro komme hier nicht in Betracht, da diese Vorgabe sich auf Standorte für zwei oder mehr Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und mehr als 50.000 m² Verkaufsfläche bezögen.

Ergebnis der Erörterung:

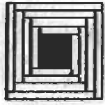
Es konnte keine Einigung bezüglich der Darstellung der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan erzielt werden. Aus den dargelegten Gründen ist eine Bestätigung der Bezirksregierung, dass die Darstellung der Sonderbaufläche an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, nicht möglich. Gegen die geringfügige Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im rückwärtigen Bereich hingegen bestehen keine Bedenken.

Schreiben der Stadt Hagen:

Die Stadt Hagen teilte der Bezirksregierung mit Schreiben vom 15.01.2009 mit, dass sie an der Planung einer entsprechenden Sonderbaufläche an dem Standort „Verbandsstraße“ festhalte. Sie bitte daher die Bezirksregierung, den Regionalrat in das Verfahren einzubinden.

Verfahrensgang:

Kommt bei einer Erörterung der Planungsabsichten der Gemeinde nach § 32 Absatz 3 LPIG keine Einigung zustande, befindet die Bezirksplanungsbehörde im Einvernehmen mit dem Regionalrat über die nicht ausgeräumten Bedenken. Kommt eine einvernehmliche Beurteilung nicht zustande, hat nach § 32 Absatz 4 LPIG die Landesplanungsbehörde zu entscheiden, ob die Planungsabsicht der Stadt mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt.

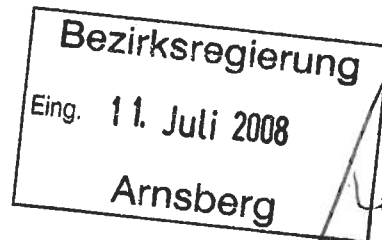


Hagen, den 08.07.2008

Bezirksregierung Arnsberg
Bezirksplanungsbehörde

Seibertzstr. 1

59817 Arnsberg



Teiländerung Nr. 90 – Verbandsstraße - zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen

hier: Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Landesplanung gem. § 32, Abs. 1 LPIG

Kurzbeschreibung des Projektes

- **Anlass und Ziel der FNP – Teiländerung**

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hagen hat die Bestandsanalyse ergeben, dass aufgrund der vorhandenen Baumärkte eine relativ hohe Kaufkraftbindung besteht. Allerdings wurde ebenfalls ein räumliches Defizit innerhalb des Stadtgebietes attestiert. Der Stadtbezirk Hohenlimburg verfügt nicht über eine entsprechende Betriebsform. Bei den in der Bestandserhebung erfassten Betrieben in Hohenlimburg handelt es sich vorwiegend um Baustoffhändler mit einer untergeordneten Verkaufsfläche.

Aus diesem Grunde ist der Standort an der Verbandsstraße als Fachmarktstandort für einen großflächigen Betrieb mit baumarktspezifischen Sortimenten vorgesehen. Geplant ist eine Ergänzung des städtischen Angebotes für den Stadtbezirk Hohenlimburg mit einer angemessenen Verkaufsfläche. Die Markteintrittsgrößen neuer Baumarktbetriebe weisen heute in der Regel weitaus größere Verkaufsflächen aus. Unter Berücksichtigung der Kooperationsvereinbarung des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet“ wird im Rahmen des Verfahrens ein entsprechender Antrag auf regionalen Konsens gestellt.

- **FNP – Neudarstellung**

Sonderbaufläche

Um auf planerischer Ebene die Realisierung des og. Projektes vorzubereiten, bedarf es einer FNP-Teiländerung des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen. Zielsetzung dieser FNP – Teiländerung ist daher die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Kennzeichnung „Großflächiger Einzelhandel“ für den Bereich des Fachmarktstandortes.

Gewerbliche Baufläche

Weiterhin ist beabsichtigt, die anschließende Gewerbefläche geringfügig nach Osten zu erweitern um der benachbarten Firma die notwendigen Erweiterungsflächen zur Verfügung stellen zu können.

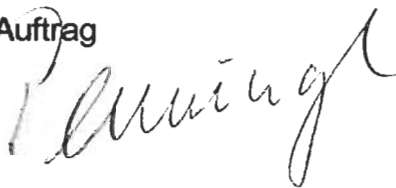
Flächenaufteilungen des Fachmarktes

- Baumarkt ca. 6.350 m² Verkaufsfläche, davon nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment ca. 5.850 m² und innenstadtrelevantes Randsortiment max. 500 m².
- Gartenmarkt ca. 1.300 m² Verkaufsfläche, davon nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment ca. 1.200 m² und innenstadtrelevantes Randsortiment max. 100 m².
- Kalthalle (Gartenmarkt) ca. 520 m² Verkaufsfläche, davon nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment ca. 450 m² und innenstadtrelevantes Randsortiment max. 70 m².
- Überdachtes Freilager (Gartenmarkt) ca. 375 m², davon nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment ca. 375 m².
- Offenes Freilager ca. 1.500 m², davon nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment ca. 1.500 m².
- Bistro ca. 70 m², davon nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment ca. 70 m².
- Aktionsartikel ca. 100 m², davon nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment ca. 100 m².

In der Anlage übersende ich Ihnen die Begründung, sowie die dazugehörige Plandarstellungen, die og. FNP - Teiländerung betreffend.

Ich bitte Sie um Stellungnahme gem. § 32, Abs. 1 Landesplanungsgesetz.

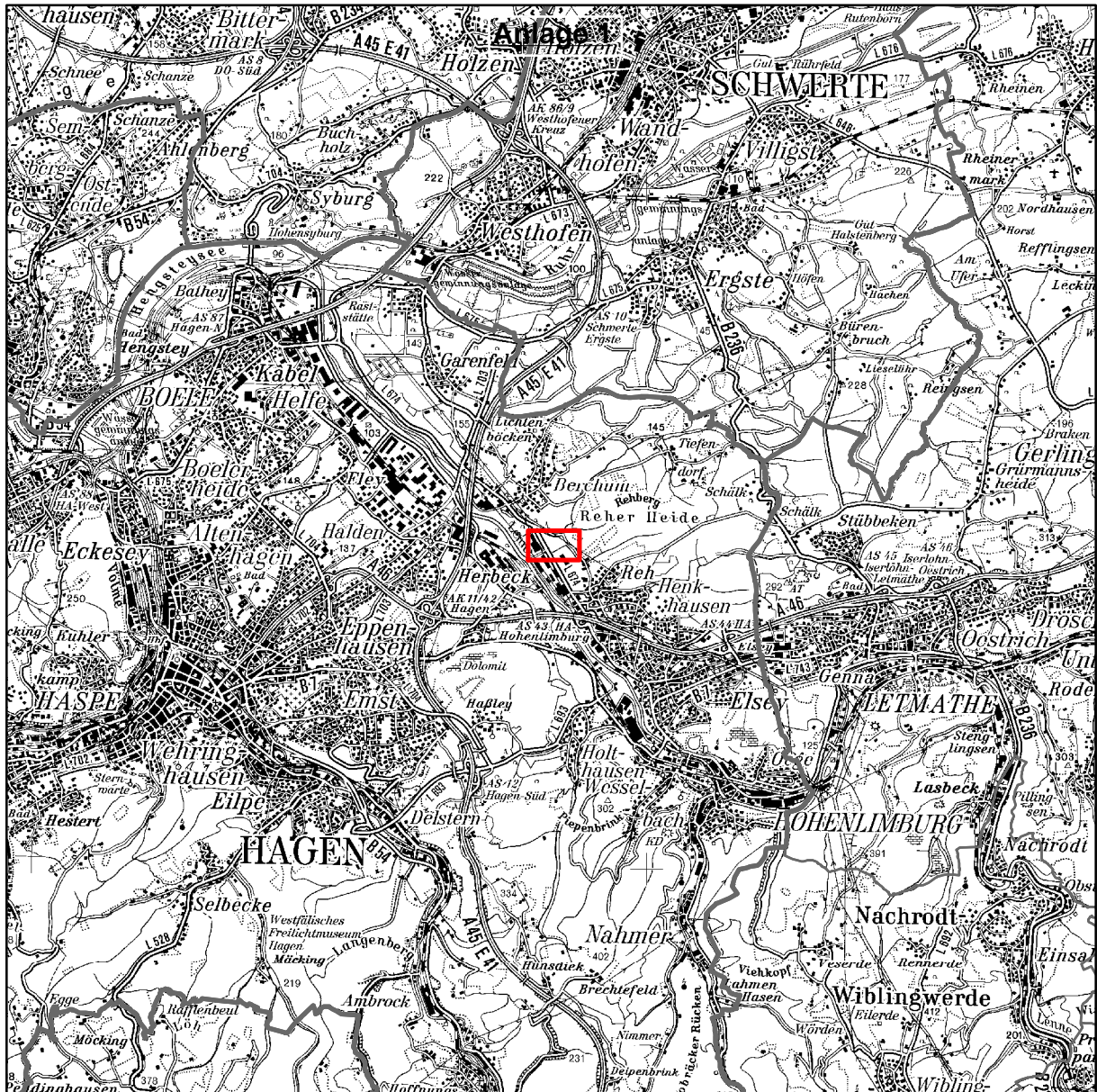
Im Auftrag




Anlage:

1. FNP – Auszug aus gültiger Fassung
2. FNP – Planvorentwurf

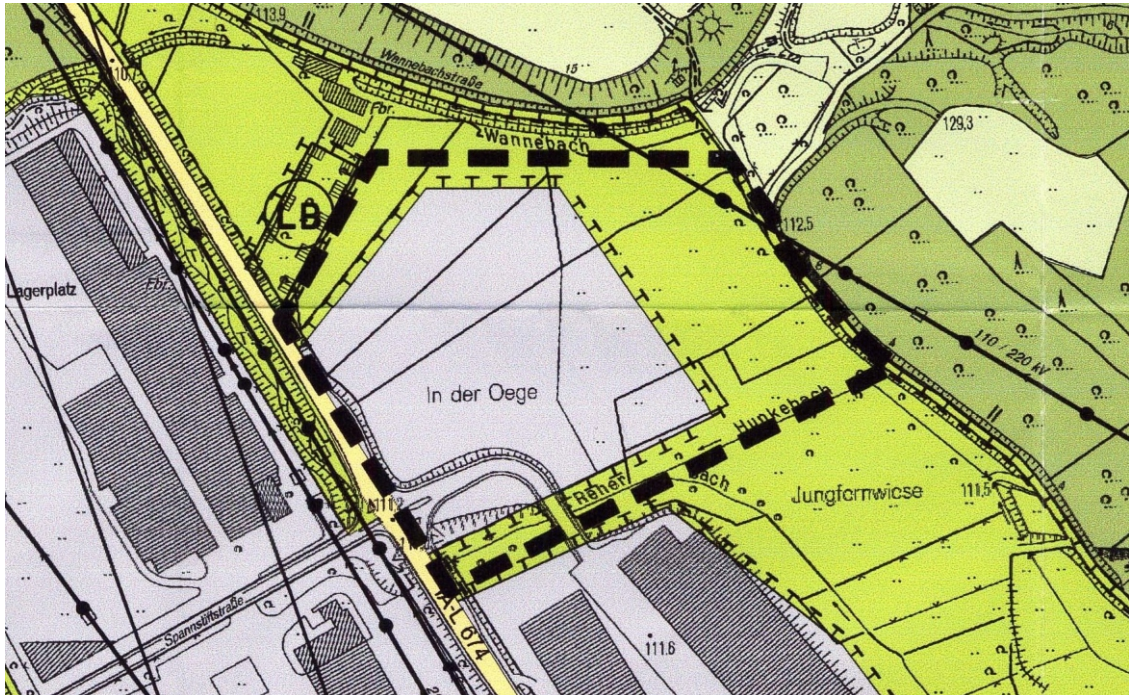
Übersichtskarte zur Teiländerung Nr. 90 - Verbandsstraße - des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen



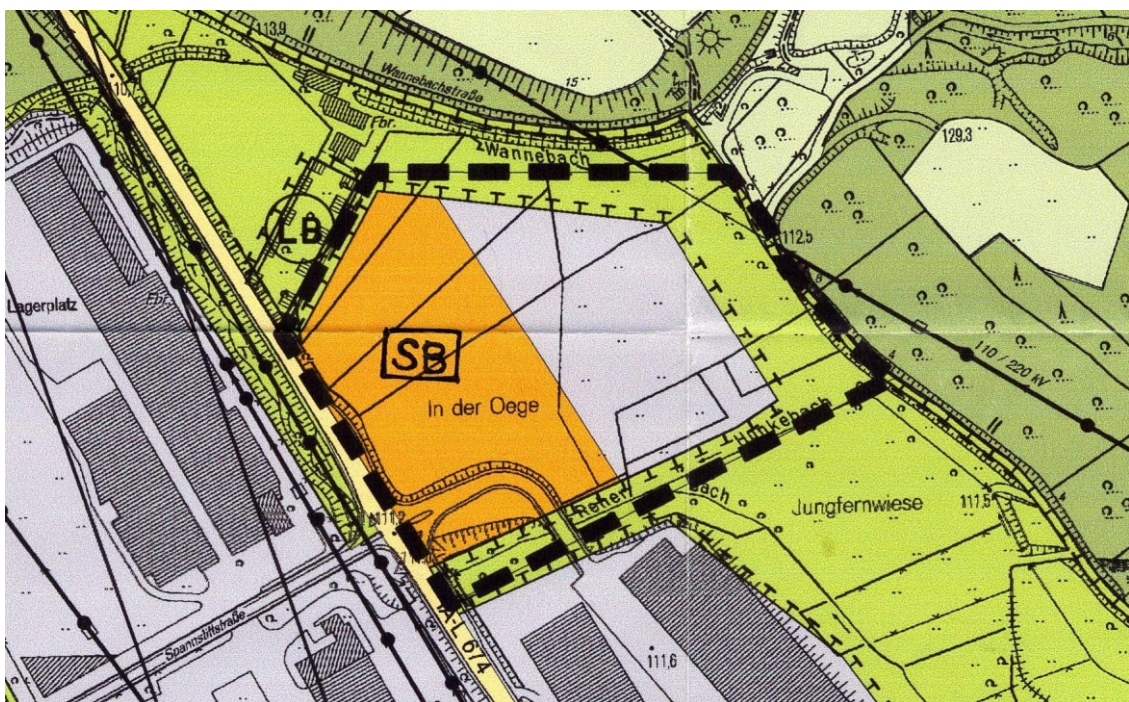
 Bereich des Flächennutzungsplanausschnittes in Anlage 1b

Maßstab 1:100.000

Flächennutzungsplan der Stadt Hagen Teiländerung Nr. 90 - Verbandsstraße -



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung

Darstellung gemäß § 5, Abs. 2 BauGB

Art der baulichen Nutzung

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Dorfgebiet
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche

Änderungsbereich

M. 1:5.000

Niederschrift über die Erörterung der Planung gem. § 32 (3) LPlG am 05.11.2008

Teilnehmer: siehe Anlage

Mit Bericht vom 08.07.2008 hat die Stadt Hagen um Stellungnahme gebeten, ob die v.g. Änderung des Flächennutzungsplanes (Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Kennzeichnung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie Erweiterung der Darstellung einer gewerblichen Baufläche) am Standort ‚Verbandsstraße‘ mit den bestehenden Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Zum Projekt:

Vorgesehen ist ein Fachmarkt mit folgenden Verkaufsflächen (VK) :

- Baumarkt:
ca. 6.350 m² VK, davon max. 500 m² VK innenstadtreil. Randsortiment
- Gartenmarkt mit Kalthalle:
ca. 3.700 m² VK, davon max. 170 m² VK innenstadtreil. Randsortiment
- Bistro 70 m²
- Aktionsartikel mit nicht-innenstadtreil. Kernsortiment ca. 100 m² VK

Die Gesamtgröße beträgt danach ca. 10.220 m² VK, davon sind 670 m² VK mit innenstadtreil. Randsortimenten vorgesehen.

Begründet wird die Ansiedlung mit einem Defizit an entsprechenden Baumarktangeboten im Stadtbezirk Hohenlimburg. Insgesamt bestehe für Hagen ein ausreichendes Angebot mit einer relativ hohen Kaufkraftbindung.

Weiter ist geplant, die östlich anschließende gewerbliche Baufläche geringfügig nach Osten zu erweitern

Bedenken der Bezirksregierung und der SIHK zu Hagen

Durch **Verfügung vom 10.10.2008** hatte die **Bezirksregierung** der Stadt Hagen zu dem v.g. Antrag mitgeteilt, dass erhebliche landesplanerische Bedenken gegen eine entsprechende Sondergebietsdarstellung bestehen. Eine solche Darstellung sei nach den Vorgaben des § 24a Abs. 3 LEPro nur in einem als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dargestellten Bereich des Regionalplanes möglich. Gegen die geringfügige östliche Erweiterung der Gewerblichen Bauflächen würden dagegen keine Bedenken vorgebracht.

Angesichts der Knappheit an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Hagen sollten diese zielgerichtet genutzt werden. Die Gründung eines weiteren Fachmarktstandortes an der Verbandsstraße würde auch diesem Ziel entgegenstehen, zumal in Hagen ein insgesamt ausreichendes Angebot an Bau- und Gartenmärkten bestehe. Auch befinde sich in mittelbarer Nähe ein großflächiger Gartenmarkt der Fa. Augsburg. Ein entsprechender Hellweg Bau- und Gartenmarkt bestehe zudem bereits in ca. 1,5 km Entfernung an der Schwerter Straße.

Diese Bedenken würden im Rahmen des landesplanerischen Beteiligungsverfahrens auch von der SIHK zu Hagen vorgetragen.

Stellungnahme der Stadt Hagen

Die **Stadt Hagen** hat daraufhin mit **Bericht vom 20.10.2008** dargelegt, dass

- Baumärkte nach ihrer Auffassung besser in gewerblich geprägten Bereichen liegen sollten,
- es ausdrücklicher kommunalpolitischer Wille sei, den östlichen Teil des Stadtgebietes durch die Ansiedlung eines Baumarktes besser zu versorgen,
- der Standort „Verbandsstraße“ im örtlichen Einzelhandelskonzept geprüft und bestätigt worden sei,
- eine Verträglichkeitsstudie den Nachweis erbracht habe, dass keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nachbarkommunen zu erwarten seien,
- auf der Grundlage des Regionalen Einzelhandelskonzeptes „östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ ein regionaler Konsens festgestellt worden sei und
- somit die Ausnahmvorschrift des § 24a Abs. 6 LEPro greife und das Vorhaben mit Zustimmung des Regionalrates zugelassen werden könne.

Austausch der Argumente im Rahmen der Erörterung

Frau Richard stellte zu Beginn der Erörterung klar, dass es sich hierbei um einen förmlichen Verfahrensschritt im Rahmen des landesplanerischen Verfahrens nach § 32 LPlG handele, in dem zunächst Sachverhalte geklärt, ferner die verschiedenen Auffassungen diskutiert und auch mögliche weitere Verfahrenswege angesprochen werden sollten. Komme keine Einigung zustande, befände die Bezirksplanungsbehörde schließlich im Einvernehmen mit dem Regionalrat über die nicht ausgeräumten Bedenken; falls diese einvernehmliche Beurteilung nicht zustande komme, müsse die Landesplanungsbehörde entscheiden.

Herr Schädel und Herr Bleja trugen nochmals die bereits mit Bericht vom 20.10.2008 dargelegten Positionen der Stadt Hagen vor (s.o.). Sie stellten dabei fest, dass der Bedarf für den geplanten Baumarkt von der Bezirksregierung nicht in Frage gestellt worden sei. Die von der Bezirksregierung vorgebrachten Bedenken könnten nach Auffassung der Stadt Hagen mit Hilfe der Ausnahmvorschriften des § 24a Abs. 6 LEPro überwunden werden.

Die Vertreter der SIHK und des Einzelhandelsverbandes hielten ihre bereits schriftlich vorgetragenen Bedenken gegen die Inanspruchnahme des GIB durch eine Sonderbaufläche für einen Bau- und Gartenmarkt (s.o.) aufrecht. Insbesondere wegen des bereits bestehenden Baumarktes desselben Betreibers an der Schwerter Straße in Hagen-Boele und wegen des bestehenden Gartenmarktes in der Nähe der Verbandsstraße sei die Notwendigkeit ohnehin nicht erkennbar. Vielmehr müsse eher damit gerechnet werden, dass im Gegenzug der zentral im Stadtteil Boele gelegene Markt geschlossen werde.

Frau Richard erinnerte an das Aufstellungsverfahren des Regionalplans und an die besonderen Probleme, diesen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich an der Verbandsstraße regionalplanerisch zu etablieren. Wegen der bekannt schwierigen topographischen Situation der Stadt Hagen und auch im Hinblick auf die aktuell im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erkennbaren Probleme sei es geboten, den knappen Bestand an geeigneten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen zielkonform zu nutzen.

Die Vertreter der Bezirksregierung fassten ihre Position wie folgt zusammen:

- Eine Baumarktansiedlung an einem geeigneten Standort innerhalb des ASB in Hohenlimburg würde in einer verträglichen Größenordnung regionalplanerisch akzeptiert, obwohl für Hagen insgesamt bereits ein ausreichendes einschlägiges Verkaufsflächenangebot besteht.
- Die vorliegenden Konzepte und Studien weisen Fehler und Mängel auf, z.B.:
 - > Die Aussage der Verträglichkeitsstudie, der Standort liege innerhalb eines ASB bzw. diesem zugeordnet, ist unzutreffend.
 - > Der Entwurf des aktuellen Einzelhandelskonzeptes lässt die gesetzliche Standortvorgabe des § 24a Abs. 3 LEPro für großflächige Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Randsortimenten außer Acht.
 - > Das Regionale Einzelhandelskonzept hingegen stellt den § 24a Abs. 3 LEPro besonders heraus und formuliert sodann weitere Beurteilungskriterien, jedoch nicht für eine Abweichung von dieser Vorschrift.
- Die regionalplanerischen Bedenken stützen sich auf § 24a Abs. 3 LEPro i.V.m. der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans. Der vorgesehene Standort ist als GIB und eben nicht als ASB dargestellt. Die Sinnhaftigkeit dieser Vorschrift wird – entgegen der von der Stadt Hagen vorgetragenen Ansicht – von der Bezirksregierung schon deshalb nicht in Zweifel gezogen, weil ein ASB keineswegs ausschließlich aus Wohngebieten besteht (vgl. Planzeichendefinition in der PlanVO zum LPIG).
- Eine Änderung der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans kann nicht in Betracht kommen, weil
 - > der fragliche Standort nicht etwa in einem Grenzbereich zwischen ASB und GIB liegt, so dass nicht nur die Abgrenzung zwischen diesen beiden Siedlungsbereichskategorien verändert werden müsste; vielmehr wäre ein völlig neuer ASB darzustellen;
 - > das Planzeichen ASB nur für die Darstellung von Wohnplätzen mit mehr als 2.000 Einwohnern angewandt werden darf (§ 3 Abs. 5 PlanVO);
 - > die Darstellung eines ASB für zweckgebundene Nutzungen nach § 24a Abs. 3 LEPro nur für Standorte von zwei oder mehr Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und insgesamt mehr als 50.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen ist.
- Die Bezirksregierung räumt ein, dass es bisher noch keine Erfahrungen mit der Anwendung des § 24a Abs. 6 LEPro gibt, hält es aber für fraglich, dass im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für eine Abweichung - insbesondere von Abs. 3 Satz 1 – gegeben sind. Im vorliegenden Regionalen Einzelhandelskonzept sind

keine entsprechenden Kriterien aufgeführt, es wird vielmehr die Vorschrift des § 24a Abs. 3 LEPro ausdrücklich betont. Auch ist zu bezweifeln, dass sich der von der Stadt Hagen angeführte regionale Konsens über die Auswirkungen auf die Nachbarstädte hinaus auch auf die konkrete Standortfrage bezieht.

Ergebnis der Erörterung:

Abschließend stellte die Verhandlungsleiterin fest, dass keine Einigung bezüglich der Darstellung einer Sonderbaufläche erzielt werden konnte. Gegen die geringfügige Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im rückwärtigen Bereich hingegen bestünden keine Bedenken.

Weiteres Vorgehen:

Die Vertreter der Stadt Hagen werden intern das Ergebnis der Erörterung noch einmal beraten, um dann der Bezirksregierung mitzuteilen, ob die Stadt an der geplanten Darstellung einer entsprechenden Sonderbaufläche an dem Standort „Verbandsstraße“ festhält. In diesem Fall wird die Bezirksregierung als Bezirksplanungsbehörde den Antrag mit der Niederschrift über die Erörterung dem Regionalrat in seiner Sitzung am 26. 03. 2009 gem. § 32 Abs. 3 LPIG vorlegen. Wie Eingangsbereits dargelegt, befindet die Bezirksplanungsbehörde im Einvernehmen mit dem Regionalrat über die nicht ausgeräumten Bedenken. Falls eine einvernehmliche Beurteilung zwischen Bezirksplanungsbehörde und Regionalrat nicht zustande kommt, hat die Landesplanungsbehörde zu entscheiden.

gez. Ricker



Anwesenheitsliste

Erörterung zur Teiländerung Nr. 90 - Verbandsstraße -
zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen am 05.11.2008

(Eintragungen bitte in Blockschrift)

Lfd. Nr.	Name	Amtsbezeichnung oder Funktion	Dienststelle bzw. erschienen für	Unterschrift
1	Frölich, Peter	LR BD	BR, Dez. 35	P. Frölich
2	Balthasar, Siegfried	R Be	BR, Dez. 35	Balthasar
3	Willmer, Blume	GF	EHV SW	Willmer
4	Debrickehaus	AL	SIHK	Debrickehaus
5	Bendry	FBL	SIHK	Bendry
6	Richard, Hildegard	LR D'in	BR, Dez. 32	Richard
7	Höker, Erik	RBD	"	Höker
8	Schädel, Juf.	FBL		Schädel
9	Blega, Martin	SGL	Stadt Hagen	Blega
10	Ricker, Friedrich	R Br	BR, Dez. 32	Ricker
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				