

**Vorlagenummer:** 0968/2024  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Status:** öffentlich

## **Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey**

### **hier: Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet / öffentliche**

#### **Auslegung**

---

**Datum:** 16.09.2024  
**Freigabe durch:** Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Dr. André Erpenbach (Beigeordneter)  
**Federführung:** FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung  
**Beteiltigt:** FB69 - Umweltamt

#### **Beratungsfolge**

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	07.11.2024	Ö
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Vorberatung)	31.10.2024	Ö
Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität (Vorberatung)	30.10.2024	Ö
Bezirksvertretung Hagen-Nord (Vorberatung)	02.10.2024	Ö

#### **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 18.09.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen. Die Begründung vom 18.09.2024 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigefügt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele, Flur 3 und umfasst das Flurstück 518. Das Plangebiet grenzt nördlich an die Wandhofener Straße, östlich an die Dortmunder Straße sowie südlich an die Kabeler Straße. Östlich grenzen gewerbliche Nutzungen an.

Das Plangebiet umfasst ca. 2,4 ha.

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Der Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

### Nächster Verfahrensschritt

Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet und die öffentliche Auslegung sollen nach dem Ratsbeschluss durchgeführt werden. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

### **Sachverhalt**

### **Kurzfassung**

Ziel der Planung ist, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsnutzungen. Um die planungsrechtliche Grundlage dafür zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey erforderlich.

### **Begründung**

#### Ziel und Zweck der Planung

Der ursprüngliche Verbrauchermarkt wurde durch einen neuen Betreiber übernommen. Nach der Übernahme des Betriebes sind sowohl bauliche Veränderungen des Marktes als auch eine Sortimentsanpassung geplant. Ziel ist es, den Standort in seinem Bestand zu sichern und ihm perspektivische Nutzungsspielräume im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen (2023) zu ermöglichen. Da das bisherige Planungsrecht (Festsetzung eines Gewerbegebietes/ Ausschluss von großflächigem Einzelhandel mit Schutz des genehmigten Bestandes) entgegensteht, soll der Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, im speziellen des Nebenzentrums Boele, soll an diesem Standort der Einzelhandel gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen (2023) gesteuert werden.

Um die planungsrechtliche Grundlage dafür zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey erforderlich.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird für den Bereich des Fachmarktzentrums nördlich der Kabeler Straße ein Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt, um auch dort die Einzelhandelsentwicklung planungsrechtlich zu steuern.

### Verfahrensablauf

In der Ratssitzung am 21.09.2023 wurde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 13.10.2023 im Amtsblatt.

Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey fand vom 30.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023 statt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Zusammenfassung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken mitsamt einer

Stellungnahme der Verwaltung sind als Anlagen im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und in der jeweiligen Sitzung einsehbar.

### Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Ruhr stellt die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW 2019 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Hiervon abweichend dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden, wenn dabei die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt. (Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019) Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey wird für den vorhandenen Standort der Einzelhandel gesteuert und der Bebauungsplan an die Ziele des LEP NRW 2019 angepasst.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Bebauungsplangebiet als Sonderbaufläche Zweckbestimmung Großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen der Bauleitplanung.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/63 Bathey Süd. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Die Höhe der Gebäude wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Es ist eine offene Bauweise zulässig bei einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2. Durch die 4. Änderung wurde die Baunutzungsverordnung von 1962 auf 1990 umgestellt. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wurde innerhalb des Plangebiets dadurch ausgeschlossen. Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe sind davon ausgenommen. Sie genießen Bestandsschutz. Da die beabsichtigten Änderungen des Bestands-Marktes mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht umsetzbar sind, wird der Bebauungsplan neu aufgestellt.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplans.

### **Bestandteile der Vorlagendrucksache**

- Übersichtsplan des Geltungsbereichs
- Begründung, Teil A - Städtebau zum Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey vom 18.09.2024, Hempel + Tacke GmbH
- Begründung, Teil B – Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey vom 19.09.2024, Hempel + Tacke GmbH

### **Anlagen der Beschlussvorlage**

Folgende Unterlagen können im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

- Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey
- Zusammenfassung der Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahme der Verwaltung

- Auswirkungsanalyse für die geplante Nachnutzung des ehem. SBWarenhauses real durch einen Marktkauf, Stadt + Handel, Juni 2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) „SO Einkaufszentrum Bathey“, Stufe I, Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung, Juni 2024
- Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Leergutlagers an einem bestehenden Marktkauf in Hagen-Bathey, Peutz Consult GmbH, Februar 2024

## Auswirkungen Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

## Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Berücksichtigung von Klimaaspekten mit gesetzlichem Auftrag vorgeschrieben. Um Vorhaben hinsichtlich der Klimarelevanz zu optimieren und negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Klimaschutz- und zur Klimaanpassung aufgenommen, die Treibhausgase reduzieren, Klimafolgen abmildern und/oder Treibhausgase kompensieren. Eine gesonderte Prüfung zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung ist somit bei der Vorlagenerstellung i. R. von Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

## Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

## Anlage/n

- 1 - Bebauungsplanentwurf Nr. 1-23 (öffentlich)
- 2 - Begründung - Teil A (öffentlich)
- 3 - Übersichtsplan des Geltungsbereichs (öffentlich)
- 3 - Begründung Teil B - Umweltbericht (öffentlich)
- 4 - Zusammenfassung der Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahme der Verwaltung (öffentlich)
- 5 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (öffentlich)
- 6 - Auswirkungssanalyse (öffentlich)
- 7 - Schalltechnische Untersuchung (öffentlich)