



Vorlagenummer: 1048/2024
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Bebauungsplan Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey - Einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

hier:

a) Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet / öffentliche Auslegung

**b) Bebauungsplan Nr. 4/63 (90) Bathey Süd -
Teilaufhebungsverfahren, hier:**

**Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet
/ öffentliche Auslegung**

Datum: 01.10.2024
Freigabe durch: Erik O. Schulz (Oberbürgermeister), Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Dr. André Erpenbach (Beigeordneter)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt: FB69 - Umweltamt

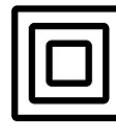
Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hagen-Nord (Vorberatung)	20.11.2024	Ö
Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität (Vorberatung)	04.12.2024	Ö
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Vorberatung)	05.12.2024	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	12.12.2024	Ö

Beschlussvorschlag

a) Der im Sitzungssaal ausgehängte und zu diesem Beschluss gehörende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey - Einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB i. V. m. § 13 BauGB wird beschlossen und die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich der Begründung vom 31.10.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen. Die Begründung vom 31.10.2024 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigefügt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Der Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 519, 520, 541, 542 sowie 566 (teilw.). Das Plangebiet wird durch die Straße Auf dem Graskamp geteilt. Südlich grenzt die Kabeler Straße und westlich die Dortmunder



Straße an. Nördlich befinden sich gewerbliche Nutzungen. Das Plangebiet umfasst ca. 1,52 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Der Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Der im Sitzungssaal ausgehängte und zu diesem Beschluss gehörende Teilaufhebungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4/63 (90) Bathey Süd wird beschlossen und die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich der Begründung vom 31.10.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen. Die Begründung vom 31.10.2024 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigefügt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Der Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele. Die Teilaufhebung bezieht sich auf die Flur 3, teilweise Flurstück 519, 520, 541, 542 und 566. Das Plangebiet umfasst ca. 0,4 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Der Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt

Zu a)

Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, im Speziellen des Nebenzentrums Boele. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche durch die bestehende Einzelhandelsagglomeration am Standort zukünftig vermieden werden. Mit dem Bebauungsplan wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 9 Abs. 2a BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden“ zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen. Damit wird den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen gefolgt.

Verfahrensablauf

In der Ratssitzung am 21.09.2023 wurde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/23 (713) 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 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.

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.

Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Ruhr stellt die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Gemäß Ziel 6.5 - 8 Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2019 haben Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 (713) wird für den vorhandenen Standort der Einzelhandel gesteuert und der Bebauungsplan an die Ziele des LEP NRW 2019 angepasst.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen setzt für den Bereich Gewerbliche Baufläche fest. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen der Bauleitplanung.

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/63 Bathey Süd. Der Bebauungsplan setzt für die vom Bebauungsplan erfassten Flächen unmittelbar an der Kabeler Straße ein Gewerbegebiet fest. Im Parallelverfahren wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan für die betroffenen Teilflächen aufgehoben, da die Planung nach § 9 Abs. 2a BauGB nur innerhalb eines Bereiches nach § 34 BauGB zulässig ist.

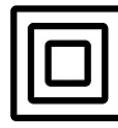
Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplans.

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach den Regelungen des § 13 BauGB durchgeführt. Die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt:

- Dieser Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.



Zu b)

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Teilaufhebung ist es, die planungsrechtliche Grundlage des § 34 BauGB herzustellen, da für den Bereich der Fachmarktzeile ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, hier des Nebenzentrums Boele, aufgestellt wird.

Verfahrensablauf

In der Ratssitzung am 21.09.2023 wurde die Einleitung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/63 (90) Bathey Süd 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 der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 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.

Die Veröffentlichung des Teilaufhebungsentwurfes 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.

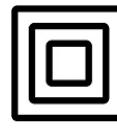
Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Ruhr stellt die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Das Teilaufhebungsverfahren entspricht den Zielen der Regionalplanung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen setzt für den Teilbereich Gewerbliche Baufläche fest. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen der Bauleitplanung.

Das Teilaufhebungsverfahren betrifft den Bebauungsplan 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 städtebauliche Zielsetzung für den Bereich nördlich der Kabeler Straße den Bebauungsplan Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey (nach § 9 Abs. 2a BauGB) vorsieht, wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 4/ 63 für die entsprechenden Teilen aufgehoben.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.



Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtspläne der Geltungsbereiche
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey - Einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m § 13 BauGB vom 31.10.2024
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd - Teilaufhebungsverfahren vom 31.10.2024
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd - Teilaufhebungsverfahren vom 31.10.2024

Anlagen der Beschlussvorlage

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

- Bebauungsplan Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey – Einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m § 13 BauGB
- Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd – Teilaufhebungsverfahren
- Zusammenfassungen 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 Bebauungsplans Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey, Stufe I, Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung, Oktober 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:

Bei den vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB und die Teilaufhebung eines Bebauungsplanes in einem bereits vollständig bebauten Bereich. Durch die Aufstellung und Aufhebung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

Anlage/n

1 - Übersichtsplan B-Plan Nr. 2/23 (öffentlich)

2 - Übersichtsplan B-Plan Nr. 4/63 (öffentlich)

3 - Ratsplan B-Plan 2/23 (öffentlich)

4 - Zusammenfassung der Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahme der Verwaltung B-Plan Nr. 2/23 (öffentlich)

5 - Zusammenfassung der Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahme der Verwaltung B-Plan Nr. 4/63 (öffentlich)

6 - Begründung B-Plan Nr. 2/23 (öffentlich)

7 - Begründung Teil A B-Plan Nr. 4/63 (öffentlich)

8 - Umweltbericht Teil B B-Plan Nr. 4/63 (öffentlich)

9 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (öffentlich)

10 - Auswirkungsanalyse (öffentlich)