



Vorlagenummer: 1055/2024
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Bebauungsplan Nr. 3/24 (718) Einzelhandel Wehringhauser Straße

hier: Einleitung des Verfahrens

Datum: 09.10.2024
Freigabe durch: Erik O. Schulz (Oberbürgermeister), Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Dr. André Erpenbach (Beigeordneter)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt: FB60 - Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
FB69 - Umweltamt

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Vorberatung)	26.11.2024	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

Der Bebauungsplan Nr. 3/24 (718) Einzelhandel Wehringhauser Straße wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung eingeleitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtbezirk Mitte, in der Gemarkung Hagen, Flur 25 und umfasst die Flurstücke 220, 2019, 154, 83, 205, 81, 224 sowie in der Gemarkung Hagen, Flur 23 und umfasst die Flurstücke 30, 353, 355, 27, 25, 415. Nördlich grenzt das Plangebiet an die Wehringhauser Straße sowie an Wohnbebauung, östlich an die Minervastrasse und südlich an die Bahntrasse.

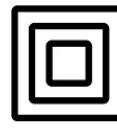
Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan zu entnehmen. Dieser Lageplan im Maßstab 1: 500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt

Anlass und Vorlauf des Verfahrens

Anlass des Verfahrens ist die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche und den damit einhergehenden Neubau des bestehenden ALDI-Marktes an der Wehringhauser Straße. Für die geplante Erweiterung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der bestehende ALDI -Markt weist ca. 800 qm Verkaufsfläche auf. Über 90 % des Umsatzes



sind nahversorgungsrelevant. Der Markt liegt in nördlicher Randlage im Siedlungsbereich Wehringhausen. Im direkten Umfeld wurden Wohnhäuser aufgrund des schlechten Bauzustandes abgerissen. Die städtebauliche Zielsetzung sieht vor, die Nahversorgung in Wehringhausen zu sichern und durch bauliche Umfeldnutzungen die städtebauliche Integration des Standortes zu optimieren.

Der nächste zentrale Versorgungsbereich (ZVB) ist der ZVB Wehringhausen in ca. 500 m Entfernung. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte im Geschäftsbereich Wehringhausen weist insbesondere der ZVB mit einem kleinteiligen Netto City-Markt kein bedarfsgerechtes Lebensmittelmarktangebot auf. Eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im ZVB ist nicht generierbar, sodass unter anderem dem ALDI-Markt an der Wehringhauser Straße eine wichtige Ergänzungsfunktion als Nahversorger zukommt.

Das Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Hagen 2023 spricht eine deutliche Handlungsempfehlung aus, den ALDI-Markt als Ergänzungsfunktion zum Nahversorgungszentrum Wehringhausen zu sichern.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden ALDI-Marktes an der Wehringhauser Straße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Handlungsempfehlungen des EHK 2023 gefolgt und der ergänzende Nahversorgungsstandort ALDI-Wehringhauser Straße zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Grundversorgung gesichert.

Neben der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel wird die westlich angrenzende Fläche der abgerissenen Wohnbebauung in die Planung mit einbezogen, um den Standort städtebaulich abzurunden.

Gegenwärtiger Zustand der Fläche

Die Fläche ist derzeit mit einem ALDI-Markt mit ca. 800 qm Verkaufsfläche und der dazugehörigen Stellplatzanlage bebaut. Östlich angrenzend befindet sich eine ungenutzte, unversiegelte Fläche. Die Fläche der ehemaligen Wohnbebauung ist derzeit ebenfalls unversiegelt und ungenutzt.

Verfahrensablauf

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Ruhr stellt die Fläche als Bereich für Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) dar.

Gemäß Ziel 6.5-2 Landesentwicklungsplan NRW dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie

- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem ZVB. Jedoch dient die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Darüber hinaus sind die erforderlichen Entwicklungsflächen innerhalb des ZVBs Wehringhausen für Nahversorger nicht generierbar. Die Bauleitplanung ist somit den Zielen der Regionalplanung angepasst.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Bebauungsplangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Parallel zu diesem Verfahren wird deshalb eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes eingeleitet (siehe Drucksachen-Nr. 1060/2024).

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Fluchtilinenpläne XI Straße Nr. 25 c und XI Straße Nr. 3.



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 - Übersichtsplan (öffentlich)

2 - Einleitungsplan (öffentlich)

