

**Vorlagennummer:** 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<br>(Vorberatung)                                       | 26.11.2024               | Ö                     |
| Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und<br>Mobilität<br>(Vorberatung)                 | 04.12.2024               | Ö                     |
| Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und<br>Wirtschaftsentwicklung<br>(Vorberatung) | 05.12.2024               | Ö                     |
| Rat der Stadt Hagen<br>(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

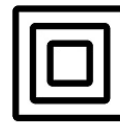
Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

#### 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:

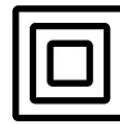
- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen 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 Landschaftsplanes.

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

**HAGEN**Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister**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)