

Vorlagenummer: 0057/2025
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

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

a) Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

b) Satzungsbeschluss

Datum: 15.01.2025
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)	05.03.2025	Ö
Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität (Vorberatung)	26.03.2025	Ö
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Vorberatung)	27.03.2025	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	03.04.2025	Ö
Naturschutzbirat (Kenntnisnahme)	18.03.2025	Ö

Beschlussvorschlag

a) Es wird beschlossen, nach eingehender Prüfung der öffentlichen und privaten Belange, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zurückzuweisen bzw. ihnen im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu entsprechen.

b) Es wird der im Sitzungssaal ausgehängte und zu diesem Beschluss gehörende Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

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 Grundstück 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 Bebauungsplan zu

entnehmen. Der Bebauungsplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt

Das 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.

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 und der Umweltbericht sind Bestandteil dieser Vorlage und im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und in der jeweiligen Sitzung einsehbar.

Die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 18.11.2024 bis zum 18.12.2024 statt. Die Zusammenfassung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken mitsamt einer Stellungnahme der Verwaltung sowie der Umweltbericht sind Bestandteil dieser Vorlage und im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und in der jeweiligen Sitzung einsehbar.



Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft. Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan Ruhr

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.

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

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.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplans.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Begrünung von Stellplätzen: Bei der Errichtung von Stellplätzen ist je 8 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Begrünung von Flachdächern: Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Flachdächer der Gebäude flächendeckend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Erhaltung von Bepflanzungen: Innerhalb des Plangebietes werden Flächen zum Erhalt von Bepflanzung festgesetzt.

Zu a)

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:

I. Beteiligung der Bürger*innen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. ENERVIE Vernetz GmbH, 30.10.2023, 08.11.2023
2. Stadt Hagen, FB öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personenstandswesen 32/03, 30.10.2023
3. Amprion, Leitungsauskunft, 02.11.2023
4. LWL Außenstelle Olpe, 02.11.2023
5. Stadt Hagen, FB Stadtentwicklung, - planung und Bauordnung 61/4, 08.11.2023
6. WBH Hagen, 09.11.2023
7. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 10.11.2023
8. Stadt Hagen, Umweltamt, 10.11.2023
9. Stadt Schwerte, 24.11.2023
10. Stadt Dortmund, 21.11.2023

Alle eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB werden in der Abwägungstabelle aufgeführt und mit Beschlussvorschlag versehen.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:

I. Beteiligung der Bürger*innen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind zwei Stellungnahmen eingegangen.

1. Bürger*in, 15.12.2024
2. Bürger*in, 15.12.2024

II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Stadt Dortmund, 03.12.2024
2. Amprion GmbH, Leitungsauskunft, 21.11.2024
3. Stadt Hagen, 61/02A Denkmalschutz und Stadtarchäologie – 3158, 13.12.2024
4. ENERVIE Vernetz GmbH, 25.11.2024
5. Stadt Hagen, Gesamtverkehrsplanung, 20.11.2024
6. LWL Außenstelle Olpe, 20.11.2024
7. Stadt Gelsenkirchen, Stellv. Vorsitzende des Arbeitskreises REHK östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, 05.12.2024
8. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 18.12.2024
9. Stadt Schwerte, 20.11.2024
10. Stadt Hagen, Umweltamt, 18.12.2024
11. WBH-Hagen, 27.11.2024
12. Stadt Hagen Dienststelle 61/52, 16.12.2024
13. Stadt Hagen Dienststelle 32/03, 26.11.2024

Alle eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2

und § 4 Abs. 2 BauGB werden in der Abwägungstabelle aufgeführt und mit Beschlussvorschlag versehen.

Anpassungen im Bebauungsplan und in der Begründung:

- Ergänzung der Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche sowie Ergänzung als Planzeichen
- Ergänzung textlicher Bausteine in der Begründung zum Bebauungsplan bezüglich der Themenschwerpunkte Ver- und Entsorgung, Entwässerung und Überflutungsschutz aufgrund der Stellungnahme des Wirtschaftsbetriebes Hagen
- Aktualisierung und Ergänzung textlicher Hinweise

Die oben genannten Anpassungen erfolgten aufgrund von Stellungnahmen und führen nicht zu neuen oder stärkeren Berührung von Belangen. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplans ist daher nicht notwendig.

Zu b)

Folgt der Rat der Stadt Hagen dem Beschlussvorschlag dieser Verwaltungsvorlage, wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft und das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen.

Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung – Teil A zum Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey
- Begründung – Teil B Umweltbericht
- Stellungnahmen aus dem Verfahrensstand nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB
- Stellungnahmen aus dem Verfahrensstand nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB
- Abwägungstabellen der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage

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
- ASP I, Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung
- Abwägungsvorlage, Ergebnis der Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Abwägungsvorlage, Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH
- Lärmgutachten, Peutz Consult GmbH
- Begründung – Teil B zum Bebauungsplan Umweltbericht

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 des Geltungsbereiches (öffentlich)
- 2 - Bebauungsplan Nr. 1/23 (öffentlich)
- 3 - Begründung - Teil A (öffentlich)
- 4 - Begründung Teil B - Umweltbericht (öffentlich)
- 5 - Stellungnahmen aus dem Verfahrensstand nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB (öffentlich)
- 6 - Abwägungsvorlage §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB (öffentlich)
- 7 - Stellungnahmen aus dem Verfahrensstand nach § 3(2) und § 4 (2) BauGB (öffentlich)
- 8 - Abwägungsvorlage §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (öffentlich)
- 9 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (öffentlich)
- 10 - Schalltechnische Untersuchung (öffentlich)
- 11 - Auswirkungsanalyse (öffentlich)