

**Vorlagennummer:** 0302/2025  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Status:** öffentlich

## **Bebauungsplan Nr. 2/13 (646) gewerbliche Nachnutzung Varta-Insel**

**hier:**

### **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

---

**Datum:** 28.03.2025  
**Freigabe durch:** Erik O. Scholz (Oberbürgermeister), Henning Keune (Technischer Beigeordneter)  
**Federführung:** FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung  
**Beteiligt:** FB69 - Umweltamt

#### **Beratungsfolge**

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Vorberatung)	05.06.2025	Ö
Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität (Vorberatung)	25.06.2025	Ö
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Vorberatung)	26.06.2025	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	03.07.2025	Ö

#### **Beschlussvorschlag**

Die überarbeitete Entwurfsplanung für die Varta-Insel wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage das bereits eingeleitete Bauleitplanverfahren fortzuführen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

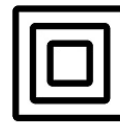
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/13 (646) Gewerbliche Nachnutzung Varta-Insel liegt im Stadtbezirk Mitte, in der Gemarkung Hagen, Flur 26 und umfasst das Flurstück 690. Das Plangebiet liegt zwischen der Ennepe und einer stillgelegten Gütergleisstrecke. Die Erschließung erfolgt über östlich verlaufende Kuhlestraße. Jenseits der Ennepe befinden sich gewerbliche Nutzungen.

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplanvorentwurf zu entnehmen.

#### **Sachverhalt**

##### Anlass und Vorlauf

Die Stadt Hagen hat es sich zum Ziel gemacht, brach gefallene Gewerbeflächen wieder einer Nutzung zuzuführen. Um dies voranzutreiben wurde im April 2021 die Varta-Insel durch



Hagen.Areal erworben. Im März 2022 wurden vertragliche Vereinbarungen mit dem Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung - AAV - bezüglich der Sanierung der Fläche getroffen. Bodenuntersuchungen und erste Ergebnisse der Artenschutzprüfung liegen bereits vor.

## Städtebaulicher Entwurf

Auch aufgrund der Erfahrungen aus dem Hochwasserereignis im Juli 2021 bekommt der Umgang mit den innerstädtischen Gewässern einen neuen Stellenwert. Im dicht bebauten Tal der Ennepe ergeben sich derzeit wenige Möglichkeiten, um dem Fluss den nötigen Raum zu geben und so künftigen Überschwemmungen vorzubeugen. Als Schutzmaßnahme vor Überschwemmungen soll daher im Bereich der Varta-Insel die Ennepe um 20 m aufgeweitet werden. Zum einen soll dadurch das Überflutungsrisiko der Varta-Insel deutlich verringert werden, zum anderen wird auch das Risiko für die nachfolgenden Anlieger und Gewerbebetriebe reduziert. Da sich aufgrund der Maßnahmen die potenziell gewerblich nutzbare Fläche um ca. ein ha verkleinert, musste der städtebauliche Entwurf überarbeitet werden.

Das ursprüngliche Nutzungskonzept, die Schaffung von gewerblicher Baufläche, bleibt erhalten. Aufgrund der schmaleren nutzbaren Fläche, soll die geplante Erschließung nicht bis in die Spitze des Plangebietes fortgeführt werden und wird stark verkürzt. Entlang des neu geschaffenen, begrünten Uferbereiches soll eine Wegeverbindung mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird angebotsbezogen aufgestellt und gewährt durch große Baufelder flexible Nutzungsmöglichkeiten. Dennoch können bei späteren Investoreninteressen Anpassungen erforderlich werden. Vorrangiges Ziel ist es, den Bebauungsplan in den nächsten zwei Jahren zur Satzung zu bringen und auch die erforderlichen Regelungen zum Hochwasserschutz im Rahmen des Planverfahrens abzuarbeiten. Der überarbeitete Entwurf bietet ca. 2,7 ha gewerblich nutzbare Fläche.

## Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung sind die Schaffung und planerische Sicherung von gewerblich nutzbarer Fläche im Bereich des ehemaligen Varta Standortes.

## Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Hagen hat am 21.02.2013 die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 2/13 beschlossen. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Hagen fand am 08.03.2013 statt.

Die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB soll nach dem Ratsbeschluss durchgeführt werden.

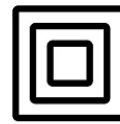
## Planungsrechtliche Vorgaben

### Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan Ruhr als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) ausgewiesen.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.



**HAGEN**

Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

#### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplans.

#### Bebauungspläne

Im nordöstlichen Planbereich wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 9/00 (527) Bahnhofshinterfahung 1. Abschnitt Wehringhauser Straße – VARTA geringfügig überdeckt, um hier an den Böschungsfuß (Verkehrsgrünfläche) des neuen Kreisverkehrs / Anbindung Bahnhofshinterfahung anzuschließen.

#### Auswirkungen

##### **Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

##### **Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung**

☒ keine Auswirkungen (o)

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 - Lageplan (öffentlich)

2 - Entwurf (öffentlich)

3 - B-Planvorentwurf (öffentlich)