



Vorlagennummer: 0391/2026
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

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

hier: Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet / öffentliche Auslegung

Datum: 11.05.2026
Freigabe durch: Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Dr. André Erpenbach (Beigeordneter), Dennis Rehbein (Oberbürgermeister)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt: FB69 - Umweltamt

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Vorberatung)	11.06.2026	Ö
Umweltausschuss (Vorberatung)	01.07.2026	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (Vorberatung)	02.07.2026	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	09.07.2026	Ö

Beschlussvorschlag

a) Der im Sitzungssaal ausgehängte und zu diesem Beschluss gehörende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/24 (718) Einzelhandel Wehringhauser Straße wird beschlossen und die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich der Begründung vom 19.05.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen. Die Begründung wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

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

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

b) Es wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/24 einschließlich der Begründung im Falle einer Änderung oder Ergänzung nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB unter den Voraussetzungen des § 4a Abs. 3 S. 1-3 BauGB erneut im Internet zu veröffentlichen bzw. erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen bzw. eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB durchzuführen, sofern die Änderung oder Ergänzung nicht die Grundzüge der

Planung ändert.

c) Ferner wird beschlossen, die Verwaltung zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB mit dem Planungsbegünstigten zu ermächtigen. Die Inhalte und Regelungsbedarfe dieses Vertrags werden im weiteren Verlauf dieser Vorlage beschrieben.

Sachverhalt

Ziel und Zweck der Planung

Anlass des Verfahrens ist die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche und den damit einhergehenden Neubau des ALDI-Marktes an der Wehringhauser Straße. Der bestehende ALDI-Markt liegt in nördlicher Randlage im Siedlungsbereich Wehringhausen und weist derzeit eine Verkaufsfläche von rund 800 m² auf. Der nächste zentrale Versorgungsbereich (ZVB) ist der ZVB Wehringhausen in ca. 500 m Entfernung. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte im Geschäftsbereich Wehringhausen weist der ZVB mit seiner kleinteiligen Einzelhandelsstruktur kein bedarfsgerechtes Lebensmittelmarktangebot auf. Eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im ZVB ist nicht vorhanden, sodass unter anderem dem ALDI-Markt an der Wehringhauser Straße eine wichtige Ergänzungsfunktion als Nahversorger zukommt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden ALDI-Marktes. Zukünftig wird die Verkaufsfläche 1.300 m² betragen, sodass der Markt als großflächig gilt. Gemäß Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, d.h. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, nur in bestehenden sowie neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierter Lage dargestellt und festgesetzt werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden (Nahversorgungsausnahme), 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 vorliegende Planvorhaben erfüllt die vorstehenden Voraussetzungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/24 und der parallelen FNP-Teiländerung Nr. 119 wird der Handlungsempfehlung des Einzelhandelskonzepts (EHK) der Stadt Hagen von 2023 gefolgt, den ALDI-Markt mit seiner Ergänzungsfunktion zum Nahversorgungszentrum Wehringhausen zu sichern. Die städtebauliche Zielsetzung sieht zudem vor, die städtebauliche Integration des Marktes durch einen Standort weiter östlich hinter der Wohnbebauung sowie durch bauliche Umfeldnutzungen zu optimieren. Die im Westen des Plangebiets liegende Brachfläche soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.



Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung

Der Klimanotstandsbeschluss der Stadt Hagen und die Klima- und Umweltstandards in der verbindlichen Bauleitplanung werden berücksichtigt. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Vertrags sind im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung verschiedene Maßnahmen vorgesehen.

Im Plangebiet ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Anpflanzung der Laubbäume hat u. a. das Ziel für eine ausreichende Beschattung und damit für eine verminderte Aufheizung der Stellplatzanlage zu sorgen. Im Plangebiet werden insgesamt ca. 20 Bäume gepflanzt. Die nicht versiegelten Flächen der Stellplatzanlage sind mit Rasen oder Bodendeckern zu bepflanzen. Die Dächer der Hauptgebäude sowie die Garagen und Carports im Plangebiet sind zu begrünen. Zudem erfolgt die Pflanzung von 8 standortgerechten, heimischen Sträuchern.

Im Rahmen der Neuerrichtung des Marktes und der Neuorganisation der Erschließung werden voraussichtlich 7 Bäume zu fällen sein. Hierbei handelt es sich jedoch um junge Bäume mit geringem Stammumfang, die nicht nach der Baumpflegesatzung der Stadt Hagen geschützt sind.

Städtebaulicher Vertrag

Im Rahmen des Verfahrens ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB mit dem Planungsbegünstigten (ALDI Grundstücksgesellschaft-BK 1 BV 233 Hagen-Wehringhausen GmbH & Co. KG) vorgesehen. In diesem Vertrag werden insbesondere folgende Inhalte geregelt: Kostenübernahmeregelung zur Planungsleistung und zu den erforderlichen Gutachten, Verpflichtungen des Planungsbegünstigten wie die Errichtung von E-Ladesäulen, die Anlage von Dachbegrünung, die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Durchführung der Artenschutzmaßnahmen.

Verfahrensablauf

In der Ratssitzung am 12.12.2024 wurde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/24 und des Verfahrens zur FNP-Teiländerung Nr. 119 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.11.2025 bis einschließlich 17.12.2025. Stellungnahmen gingen in diesem Zeitraum nicht ein. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel. Eine Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen und die Berücksichtigung im Verfahren kann den beigefügten Unterlagen entnommen werden.

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

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, d. h. Standorte des großflächigen Einzelhandels, nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Die Planung entspricht diesem Ziel, da der Regionalplan Ruhr das Plangebiet als ASB festlegt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 3/24 erfolgt die Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 119 Einzelhandel Wehringhauser Straße, s. Drucksachennummer 0390/2026.

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans XI Straße Nr. 3.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3/24 (718) Einzelhandel Wehringhauser Straße vom 19.05.2026
- Umweltbericht, LökPlan – Conze & Cordes GbR, Mai 2026

Anlagen der Beschlussvorlage

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

- Bebauungsplanentwurf Nr. 3/24
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH, Januar 2026
- Verkehrsgutachten, Ambrosius Blanke Verkehr.Infrastruktur, April 2026
- Schalltechnische Untersuchung, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, April 2026
- Orientierende Chemische Bodenuntersuchung, IGC Geoconsult GmbH, April 2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe I, LökPlan – Conze & Cordes GbR, Mai 2026

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 - Bebauungsplanentwurf (öffentlich)
- 3 - Begründung (öffentlich)
- 4 - Umweltbericht (öffentlich)
- 5 - Stellungnahmen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (öffentlich)
- 6 - Wirkungsanalyse (öffentlich)
- 7 - Verkehrsgutachten (öffentlich)
- 8 - Schalltechnische Untersuchung (öffentlich)
- 9 - Bodengutachten (öffentlich)
- 10 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (öffentlich)