



Vorlagennummer: 0424/2026
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Bebauungsplan Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße – Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

hier:

Erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet / erneute öffentliche Auslegung

Datum: 22.05.2026
Freigabe durch: Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Dennis Rehbein (Oberbürgermeister)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt:

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Vorberatung)	11.06.2026	Ö
Bezirksvertretung Haspe (Vorberatung)	25.06.2026	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (Vorberatung)	02.07.2026	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	09.07.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Der im Sitzungssaal ausgehängte und zu diesem Beschluss gehörende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße wird durch den Rat der Stadt Hagen beschlossen und die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich der Begründung vom 28.05.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 S. 1-3 BauGB für die Dauer eines Monats erneut im Internet zu veröffentlichen und erneut öffentlich auszulegen. Die Begründung wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Der angepasste Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße liegt zu Teilen in den Stadtbezirken Haspe und Mitte, in der Gemarkung Haspe und Hagen. In der Flur 10, Gemarkung Haspe, umfasst das Plangebiet die Flurstücke 209 und 2010. In der Flur 11, Gemarkung Haspe, umfasst das Plangebiet die Flurstücke 31, 34, 35, 36, 37, 45, 54, 55, 56, 57, 58, Teile des Flurstücks 65, sowie die Flurstücke 66, 67, 68, 69, 80, 83, 84, 85, 86, 97 und 98. In der Flur 12, Gemarkung Haspe, umfasst das Plangebiet die Flurstücke 9, 10, 11, 12, 13, 14, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 50, 51. In der Flur 13, Gemarkung Haspe, umfasst das Plangebiet die Flurstücke 13, 15, 24, 25, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 51, 54, 55, 56, 62, 64, 65, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 und 79 und in der Flur 23, in der Gemarkung Hagen, die Flurstücke 1, 2, 3, 4, 10, 266, 392, Teile der Flurstücke 393 und 479, 522, 552, und das Flurstück 553.



Im Norden und im Süden wird das Plangebiet entlang der Bahntrassen abgegrenzt. Die östliche Abgrenzung orientiert sich am Bebauungsplan 3/89 (452). Im Westen wird sich am Bebauungsplan 4/87 (434) orientiert. Südwestlich von diesem wurde der Einzugsbereich bis zur Hördenstraße erweitert und ein Autohaus mit einbezogen. Die Wohnbebauung an der Kreuzung Hördenstraße / Berliner Straße wurde ausgelassen, da sich diese sowohl in ihrer Typologie, als auch in ihrer räumlichen Wirkung klar von den gewerblich genutzten Flächen des Geltungsbereiches abgrenzt und den Übergang zu den Wohn- bzw. gemischten Bauflächen im Südwesten darstellt. Zudem ist die Fläche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, während die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als gewerbliche Baufläche ausgewiesen sind. Nordwestlich endet der Geltungsbereich mit der Spiekerstraße.

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Der Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt

Ziel und Zweck der Planung

Der Sonderstandort Berliner Straße befindet sich in einer nicht integrierten Innenbereichslage, zu Teilen im Stadtbezirk Haspe sowie im Stadtbezirk Mitte. Innerhalb des Plangebietes sind zwei Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, ein Autohaus, Gewerbebetriebe, größtenteils aus der Produktions- und Logistikbranche sowie vereinzelte Wohngebäude vorhanden.

Im früheren Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) „Gewerbegebiet Berliner Straße“ aus dem Jahr 2011 wurde Einzelhandel vollständig ausgeschlossen. Das Oberverwaltungsgericht Münster erklärte den Bebauungsplan jedoch mit Urteil vom 07.06.2019 im Verfahren 2 A 670/17 unter anderem aufgrund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage für unwirksam. Infolgedessen hob der Rat der Stadt Hagen den Bebauungsplan am 18.11.2021 auf.

Seitdem besteht für das Plangebiet kein verbindliches Planungsrecht, weshalb Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Dadurch besteht die Gefahr weiterer Ansiedlungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe an diesem nicht integrierten Standort.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes Nr. 3/23 (715) „Sonderstandort Berliner Straße“ ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz und zur Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche Haspe und Wehringhausen. Hierzu werden insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen. Grundlage der Planung bildet das vom Rat der Stadt Hagen beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Im Rahmen der ersten Offenlage sind Stellungnahmen eingegangen, die Änderungen des Geltungsbereiches sowie der textlichen Festsetzungen erforderlich machten. Daher wird eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße wurde am 14.12.2023 eingeleitet. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 22.12.2023 im Amtsblatt Nr. 43/2023.

Die erste öffentliche Auslegung fand vom 30.09.2024 bis einschließlich 31.10.2024 statt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der Offenlage sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese sowie die Stellungnahme seitens der SIHK, führten dazu, dass der Geltungsbereich und die textlichen Festsetzungen geändert werden mussten, sodass eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 durchgeführt wird.

Planungsrechtliche Vorgaben

Im Regionalplan Ruhr ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen des § 9 Abs. 2a BauGB stehen den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen, da keine Baugebiete im Sinne der BauNVO festgesetzt werden.

Für das Plangebiet besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung:

Im Nachgang der ersten öffentlichen Auslegung, welche im Zeitraum vom 30.09.2024 bis zum 31.10.2024 stattfand, wurde das Plangebiet auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen erweitert, es wurden Änderungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen, textliche Hinweise ergänzt und Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind sowie Bombardierungsbereiche im Plan gekennzeichnet. Maßgeblich für die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a BauGB war das Fehlen einer detaillierten Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen sowie Hinweise, wonach die ursprüngliche Grenzziehung des Geltungsbereiches die städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge des Standortes nicht vollständig abbildete. Die Änderungen betreffen im Detail:

1. Anpassung des Geltungsbereiches:

Der alte Geltungsbereich umfasste lediglich den ansässigen Polstermöbelhändler im Nordosten, den Baumarkt im Süden, zusammen mit den gewerblich genutzten Gebäuden, die diesen direkt umgeben und die Halle nordwestlich des Baumarktes. Zur Sicherstellung einer kohärenten Abgrenzung wurde der Geltungsbereich überprüft und angepasst. Um einen klaren und kohärenten Geltungsbereich zu schaffen, wurde sich an klaren, raumdefinierenden Elementen wie Bahntrassen und Straßen orientiert, um einen räumlich zusammenhängenden Bereich zu erfassen, in dem ähnliche Potenzialflächen und bauliche Strukturen integriert sind. Die Einbeziehung der nördlich des bestehenden Polstermöbelhändlers gelegenen Logistikhalle lässt sich damit begründen, dass eine unmittelbare räumliche Nähe zu den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen besteht und eine Erweiterung der Verkaufsfläche denkbar wäre. Gleichzeitig kann sich hier aufgrund der Hallengröße großflächiger Einzelhandel ansiedeln. Das westlich gelegene Speditionsgebäude wird ebenfalls einbezogen, da auch hier viel Potenzialfläche bei einer Betriebsaufgabe gesehen wird und dieses gut erschlossen und ausgehend von der Berliner Straße gut sichtbar ist. Gleiches gilt für das südwestlich gelegene Autohaus, dessen Grundstücksstruktur, Stellplatzsituation und verkehrliche Lage grundsätzlich eine Eignung für zukünftige, zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen aufweisen.

2. Änderungen der textlichen Festsetzungen:



Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend aktualisiert, dass nun die vollständige und detaillierte Sortimentsliste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Stadt Hagen aus dem Jahr 2023 aufgelistet wird.

3. Ergänzung von Kennzeichnungen und Hinweisen:

Der Bebauungsplan wurde um Kennzeichnungen zu Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und Kennzeichnungen zu Bombardierungsflächen ergänzt.

Zudem wurden Hinweise zu den Themen Bodenschutz, Bodendenkmalschutz und Kampfmittel hinzugefügt.

4. Überarbeitung der Begründung:

Zusätzlich zum Plan wurde auch die Begründung überarbeitet. Die wichtigsten Änderungen werden nachfolgend aufgelistet:

- Es wurde ein neues Kapitel zu Beginn ergänzt (Anlass der erneuten öffentlichen Auslegung), in welchem kurz darauf eingegangen wird, weshalb die erneute Offenlage stattfindet.
- In Kapitel 2 (Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation), wurden die neu betroffenen Flurstücke ergänzt. Zudem wurde erläutert, welche Faktoren bei der Planung berücksichtigt wurden und begründet, an welchen Stellen der Geltungsbereich weshalb erweitert wurde.
- In Kapitel 5 (Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels) wurde ebenfalls die angegebene Sortimentsliste aktualisiert.
- Es wurde das Kapitel 6 (Ver- und Entsorgung) ergänzt und Auskunft über die Entwässerungstechnische Erschließung und den Überflutungsschutz gegeben.
- Das Kapitel 7 (Umweltbelange) wurde um die Unterkapitel 7.1 und 7.2 erweitert, in denen Aussagen zu den Themen Bodenschutz und Kampfmittelvorkommen ergänzt wurden.

Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße vom 28.05.2026

Anlagen der Beschlussvorlage

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

- Bebauungsplanentwurf Nr. 3/23
- Stellungnahmen aus der ersten Offenlage/TÖB-Beteiligung
- Umgang der Verwaltung mit den Stellungnahmen

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:

Auswirkungen auf Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan enthält ausschließlich Festsetzungen zur Feinsteuerung von Einzelhandelsnutzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB. Es werden keinerlei baulichen Maßnahmen vorgesehen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

Anlage/n

- 1 - Übersichtsplan (öffentlich)
- 2 - Begründung (öffentlich)
- 3 - Bebauungsplanentwurf (öffentlich)
- 4 - Stellungnahmen erste Offenlage (öffentlich)
- 5 - Umgang der Verwaltung mit Stellungnahmen (öffentlich)