



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

69 Umweltamt

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 1/20 (696) Einzelhandel Fleyer Straße - Feithstraße  
hier: Beschluss zur Einleitung des Verfahrens

**Beratungsfolge:**

23.01.2020 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
28.01.2020 Naturschutzbeirat  
29.01.2020 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität  
04.02.2020 Stadtentwicklungsausschuss  
13.02.2020 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/20 (696) Einzelhandel Fleyer Straße – Feithstraße nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet wird durch die Fleyer Straße und die Feithstraße und im Süden durch den städtischen Grünzug (Geschützter Landschaftsbestandteil Feuchtgebiet Loxbaum) begrenzt.

Die genaue Plangebietsgrenze kann dem Übersichtsplan in der Vorlage und dem im Sitzungssaal ausgehängten Plan entnommen werden.

Nächster Verfahrensschritt:

Nach der Einleitung des Verfahrens soll als nächster Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der ersten Jahreshälfte 2020 stattfinden.



## Kurzfassung

Weil die Absicht besteht, den Lebensmittelmarkt an der Fleyer Straße zu vergrößern, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes und eine Teiländerung des rechts-wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich.

## Begründung

### Beschreibung des Plangebietes

Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes befindet sich ein mehrgeschossiges Gebäude, in dem ein Lebensmittelmarkt, mehrere Wohnungen und Büros untergebracht sind. In südlicher Richtung schließt sich entlang der Fleyer Straße ein Grundstück an, das zurzeit noch mit einer Tankstelle bebaut ist. An der Feithstraße befindet sich ein mehrgeschossiges Bürogebäude, das in 2011 mit einem Gebäudeflügel nach Süden hin erweitert wurde.



### Anlass der Planung

Die Grundstückseigentümer beabsichtigten die Erweiterung des vorhandenen Ede-kamarktes auf maximal 1.500 qm Verkaufsfläche. Um die flächenmäßigen Voraussetzungen zu schaffen, soll die vorhandene Tankstelle abgerissen und das Grundstück für den Markt mit genutzt werden. Die Planung der Investoren sieht eine Verlängerung des Marktes durch einen eingeschossigen Anbau nach Süden vor, dem sich die Stellplatzanlage anschließt. Die verkehrliche Erschließung des Marktes würde weiterhin von der Fleyer Straße aus erfolgen. Die Zu- und Abfahrt müsste um ca. 20 m verlegt werden.



## **Planungsrecht und weitere Planungsvorgaben**

### Flächennutzungsplan und Teiländerung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hagen ist das Gebiet des einzuleitenden Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Weil ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von über 799 qm eine Darstellung im FNP als Sonderbaufläche erfordert, ist zusätzlich eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieses Änderungsverfahren wird parallel zum B-Planverfahren Nr. 1/20 durchgeführt. Es wird daher auf die gesonderte Beschlussvorlage (Drucksachennummer 0001/2020) verwiesen, die ebenfalls zur Beratung in dieser Sitzungsrunde ansteht.

### Bebauungsplan

Das Gebiet des einzuleitenden Bebauungsplanes Nr. 1/20 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/92 (461) „Fleyer Straße / Feithstraße“, der am 11.09.1999 in Kraft getreten ist und die Flächen als Mischgebiete (MI) festsetzt.

### Einzelhandels- und Zentrenkonzept

In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen von 2015 wird auf der Seite 60 ausgeführt, das insgesamt das Nahversorgungsangebot im Hochschulviertel nur sehr schwach ausgeprägt ist und ein zentraler Versorgungsbereich nicht bestimmt werden konnte. Von daher sollten Modernisierungsabsichten der vorhandenen Betriebe wie z. B. der Markt an der Fleyer Straße mit dem Ziel der Standortsicherung grundsätzlich gefördert werden. Vor dem Hintergrund der deutlich unterdurchschnittlichen Handelszentralität und des hohen Kaufkraftabflusses aus dem Stadtteil kann dem Konzept nach die Verkaufsflächenerweiterung eines Marktes auf bis zu 1.500 qm erfolgen.

Insofern entspricht die geplante Erweiterung dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen.

## **Ziel der Planung**

Weil der gültige Bebauungsplan Nr. 1/92 die zu überplanenden Grundstücke als Mischgebiete festsetzt, sind hier lediglich Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zur Grenze der Großflächigkeit von 799 qm, die der vorhandene Markt enthält, zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 799 qm sind hingegen nur in Kerngebieten (MK) und in sonstigen Sondergebieten für großflächige Handelsbetriebe (§§ 7 u. 11 BauNVO) zulässig.

Weil die geplante Erweiterung des Marktes eine Verkaufsfläche bis 1.500 qm vorsieht, ist allein hierfür schon ein B-Planänderungsverfahren oder die Aufstellung eines neuen B-Planes erforderlich. Zusätzlich sind die überbaubaren Grundstücks-



flächen und die Festsetzung zur Mindestzahl der Vollgeschosse zu ändern. Die Festsetzungen zu dem Nachbargrundstück Feithstraße 177, das mit einem Bürokomplex bebaut ist, sind zu überprüfen und gegebenenfalls zu ändern. Von daher wird diese Fläche mit in das Plangebiet einbezogen.

Aufgrund der umfassenden Inhalte soll kein Änderungsverfahren durchgeführt sondern ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

### Städtebaulicher Vertrag

Mit den Investoren ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in dem diese sich zur Übernahme der Kosten für die erforderlichen Fachgutachten verpflichten.

Außerdem ist beabsichtigt, in diesem Vertrag ein Honorar für die Planungsleistungen der Verwaltung bezüglich der Bauleitplanung zu vereinbaren, welches von den Investoren an die Stadt Hagen zu zahlen ist.

### Anlage der Vorlage

- Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des aufzustellenden B-Plans Nr. 1/20
- Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 1/92 Fleyer Straße / Feithstraße  
Dieser Plan wurde nicht mitgedruckt und kann im Bürger- und Ratsinformationssystem unter der Drucksachennummer dieser Vorlage (1233/2019) eingesehen werden.

### Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

### Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune  
Technischer Beigeordneter  
gez. Thomas Huyeng  
Beigeordneter



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

\_\_\_\_\_  
Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

VB 4

69

61

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_