



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße  
Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung  
mit § 13 BauGB - Aufhebungsverfahren nach § 13 BauGB

hier:

- a) Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren
- b) Satzungsbeschluss

**Beratungsfolge:**

07.10.2021 Bezirksvertretung Haspe  
07.10.2021 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
04.11.2021 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung  
18.11.2021 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

a) Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und der privaten Belange die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zurück bzw. entspricht ihnen im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung gem. § 1 Abs. 7 BauGB. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Aufhebung des im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplanes Nr. 4/10 (619) – Aufhebungsverfahren nach § 13 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung. Dem Bebauungsplan (Aufhebung) ist die Begründung vom 19.07.2021 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt und sie ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Aufhebungsverfahrens nach § 13 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner



Straße. Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Haspe sowie teilweise im Stadtbezirk Mitte. Es wird im Norden durch die Ennepe und die S-Bahnlinie und im Süden durch die Bahnhauptstrecke Hagen-Köln begrenzt. Im Westen reicht das Plangebiet bis zur Hördenstraße und bis zur Straße "Im Ennepetal". Im Osten verläuft der Geltungsbereich entlang der Bebauung Wehringhauser Str. 117 und nördlich der Wehringhauser Str. einschließlich des Bereichs der heutigen Tankstelle und Waschstraße (Gemarkung Hagen, Flur 23, Flurstücke 553, 552, 392, 393 (tlw.), 394).

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplan (Aufhebungsverfahren) zu entnehmen. Der Bebauungsplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil des Beschlusses.

#### Nächster Verfahrensschritt

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Aufhebung des Bebauungsplanes in Kraft. Das Bebauungsplanverfahren (Aufhebungsverfahren) ist damit abgeschlossen.



## Kurzfassung

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße durch das Oberverwaltungsgericht NRW für unwirksam erklärt worden ist, ist die Stadt Hagen wegen des Grundsatzes der Rechtssicherheit verpflichtet, den unwirksamen Bebauungsplan aufzuheben. Eine Heilung des Planes ist gem. §§ 214 f. BauGB aufgrund fehlender Ermächtigungsgrundlage rechtlich nicht möglich. Für das Aufhebungsverfahren wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

## Begründung

### Ziel und Zweck der Planung

Durch das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 07.06.2019 wurde der Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße für unwirksam erklärt. Begründet wird dies mit dem Fehlen der Ermächtigungsgrundlage, aufgrund derer dieser Bebauungsplan hätte erlassen werden dürfen. Als derartige Ermächtigungsgrundlage kommt allein § 9 Abs. 2 a BauGB in Betracht. Voraussetzung für seine Anwendung ist, dass mit dem Bebauungsplan in erster Linie das Ziel der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche verfolgt wird, weitere Ziele dürfen nicht im Vordergrund stehen.

Der Einzelhandelsausschluss des Bebauungsplans Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße genügt nicht den Anforderungen, die sich aus dem § 9 Abs. 2 a BauGB für einen isolierten sortimentsunabhängigen Ausschluss von Einzelhandel ergeben. Mit dem Ausschluss auch nicht zentrenrelevanten Einzelhandels werden durch den Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße zweckfremde Ziele verfolgt, zu denen § 9 Abs. 2 a BauGB keine Handhabe bietet. So wird in der Begründung betont, dass der Ausschluss von Einzelhandel der Freihaltung von Gewerbeflächen für sonstiges Gewerbe dient und dass dem Gewerbe Vorrang in den gewerblichen Bauflächen eingeräumt werden soll. Dabei handelt es sich um zweckfremde Erwägungen, die nicht durch den § 9 Abs. 2 a BauGB gedeckt werden.

Die Stadt Hagen ist wegen des Grundsatzes der Rechtssicherheit verpflichtet, den unwirksamen Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße in dem für die Normsetzung geltenden Verfahren aufzuheben, sofern eine Heilung gem. §§ 214 f. BauGB rechtlich nicht möglich ist. Dies ist bei fehlender Ermächtigungsgrundlage der Fall.

### Verfahrensablauf

Mit Beschluss des Rates vom 10.12.2020 wurde das Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße – Aufhebungsverfahren nach § 13 BauGB eingeleitet. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde verzichtet. Der Beschluss wurde am 18.12.2020 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.



Der Rat der Stadt Hagen hat am 20.05.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.06.2021 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planung und die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Zeit vom 14.06.2021 bis einschließlich 15.07.2021.

#### Planungsrechtliche Vorgaben

##### Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen stellt den Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

##### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist die Fläche fast vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine kleine Teilfläche an der Hördenstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt.

##### Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

##### Verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche und sonstige Satzungen

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Fluchtlinienpläne Has 3 - 3b, H18, H 22, H 21, A 40. Die Pläne setzen Straßen- bzw. Bau- und Straßenfluchtlinien fest. Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich städtebaulicher oder sonstiger Satzungen nach Baugesetzbuch.

#### **Zu a)**

#### **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 keine Stellungnahmen eingegangen.

##### II. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- 1) Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Denkmalbehörde, 15.07.2021 – keine Bedenken
- 2) Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen –
  - a) keine Bedenken





b) Anregung:

„Ich rege an, kurzfristig einen Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan für das Plangebiet zu fassen, um aufgrund des Mangels an Gewerbe- und Industrieflächen in Hagen diese Gewerbeflächen vor einer Wohn- und/oder Einzelhandelsnutzung zu schützen. Neben einem Aufstellungsbeschluss sollte auch eine Veränderungssperre beschlossen werden.“

3) Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Bauaufsicht - keine Bedenken

In den Stellungnahmen 1, 2a und 3 wurden keine Bedenken oder abwägungsrelevante Anregungen geäußert. Sie werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 2b:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist auch im Falle einer Bebauungsplanaufhebung zu berücksichtigen.

Bei dem unwirksamen Bebauungsplan Nr. 4/10 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 a BauGB. Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2 a BauGB können ausschließlich zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt werden. Der Schutz von Gewerbeflächen kann – so entschied auch das Oberverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 07.06.2019 – nicht Ziel des einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB sein, da dieser hierfür keine Ermächtigungsgrundlage bietet. Gleichzeitig hat das Gericht klargestellt, dass es sich bei dem Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht um ein faktisches Gewerbegebiet handelt. Durch die Prägung des Plangebietes durch einen großflächigen Baumarkt, Möbelmarkt, Fahrzeughandel, Tankstelle, Spedition, eine Handelsgesellschaft sowie produzierendes Gewerbe einerseits und Wohnen andererseits sei von einer diffusen Innenbereichslage auszugehen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Beschluss einer Veränderungssperre zum Schutz des Gewerbes vor Wohn- und Einzelhandelsnutzungen sind aus den vorher aufgeführten Gründen nicht städtebaulich begründbar.

Gleichwohl wird derzeit ein neues Einzelhandelskonzept erarbeitet. Bestandteil des Konzeptes ist insbesondere die Bestandsaufnahme aller Einzelhandelsbetriebe, die Überprüfung der zentralen Versorgungsbereiche und die Anpassung der bisherigen Konzeptaussagen. Die Erkenntnisse aus dem neuen Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen – erste Ergebnisse werden bereits zum Jahresende erwartet – sollen die städtebauliche Basis für die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zur Steuerung des Einzelhandels im Bereich der Berliner Straße bilden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung: Der Anregung wird nicht gefolgt.



## Anpassungen in der Begründung

In der Begründung wurde auf den Seiten 3 und 4 die Bebauungsplannummer von 10/04 auf 4/10 korrigiert. Außerdem erfolgte eine klarstellende Ergänzung auf Seite 4. Die Begründung vom 19.07.2021 ersetzt die Begründung vom 10.02.2021

## Zu b)

Folgt der Rat der Stadt dem Beschlussvorschlag dieser Verwaltungsvorlage, wird die Aufhebung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses tritt die Aufhebung des Bebauungsplanes in Kraft und das Aufhebungsverfahren ist abgeschlossen.

## Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/10 (619) – Aufhebungsverfahren nach § 13 BauGB vom 19.07.2021
- Originale der Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

## Anlagen der Beschlussvorlage

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

- Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) (Aufhebungsverfahren nach § 13 BauGB)

## Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

## Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

☒ keine Auswirkungen (o)

## Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune  
Technischer Beigeordneter



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

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

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

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

Amt/Eigenbetrieb:

61

Die Betriebsleitung

Gegenzeichen:

per Workflow 9.09.2021

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

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

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

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

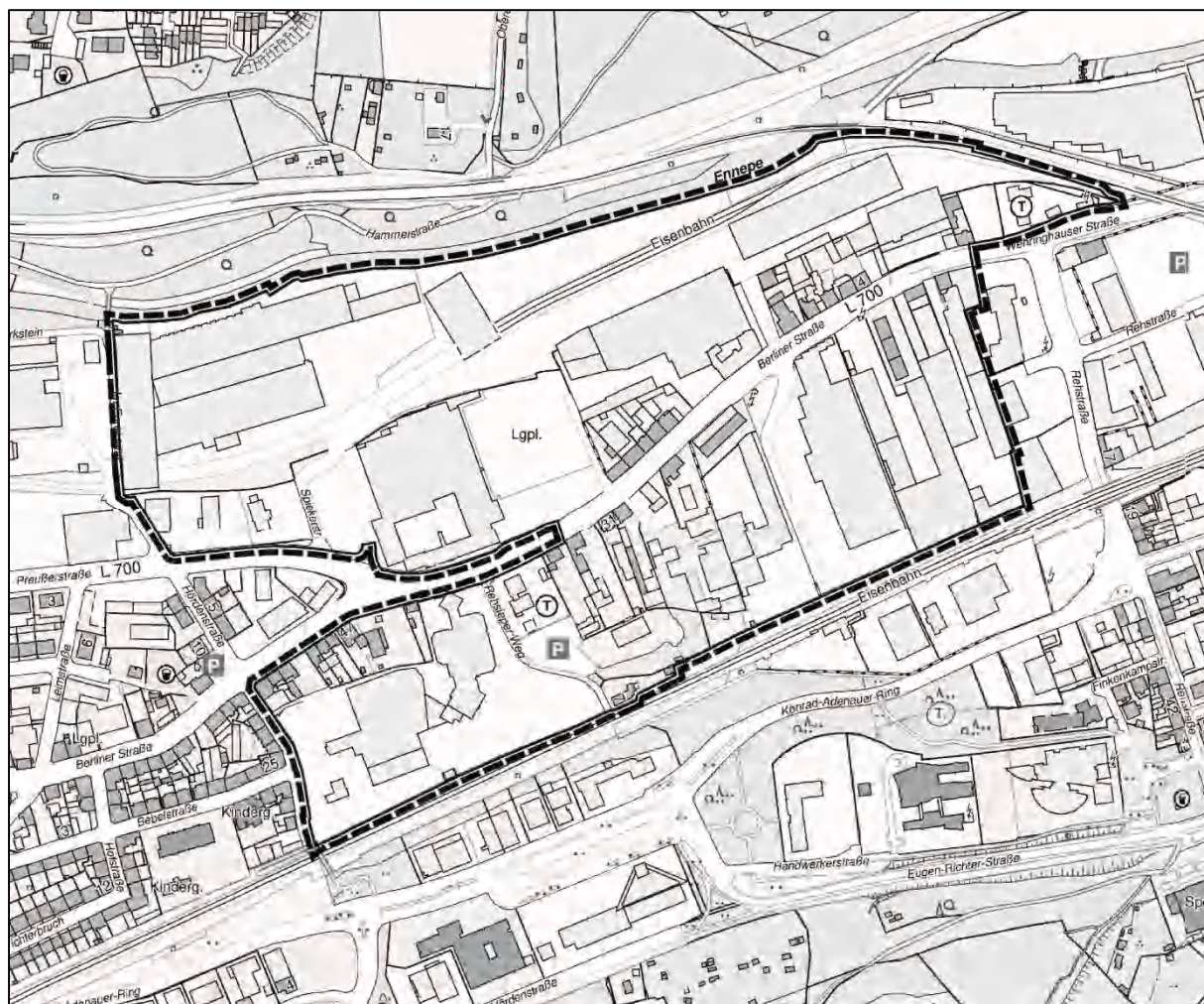


# BEGRÜNDUNG

## ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4/10 (619)

### -GEWERBEGEBIET BERLINER STRASSE-

AUFHEBUNGSVERFAHREN NACH § 13 BAUGB



Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss  
Datum: 19.07.2021

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|            |  |          |
|------------|--|----------|
| <b>1</b>   | <b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION .....</b>     | <b>1</b> |
| <b>2</b>   | <b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>                      | <b>1</b> |
| <b>3</b>   | <b>PLANVERFAHREN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....</b>            | <b>2</b> |
| <b>3.1</b> | <b>PLANVERFAHREN .....</b>   | <b>2</b> |
| <b>3.2</b> | <b>REGIONALPLANUNG .....</b>   | <b>2</b> |
| <b>3.3</b> | <b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>                                     | <b>2</b> |
| <b>3.4</b> | <b>VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG .....</b>                             | <b>3</b> |
| <b>3.5</b> | <b>LANDSCHAFTSPLAN .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>4</b>   | <b>INHALTE DER PLANUNG .....</b>                                     | <b>3</b> |
| <b>4.1</b> | <b>AUFHEBUNG RECHTSVERBINDLICHER FESTSETZUNGEN .....</b>             | <b>3</b> |
| <b>4.2</b> | <b>HINWEISE.....</b>   | <b>3</b> |
| <b>5</b>   | <b>VORHABENZULÄSSIGKEIT NACH AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b> | <b>3</b> |

## **1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION**

Der Geltungsbereich des Aufhebungsverfahrens nach § 13 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße. Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Haspe sowie teilweise im Stadtbezirk Mitte. Es wird im Norden durch die Ennepe und die S-Bahnlinie und im Süden durch die Bahnhauptstrecke Hagen-Köln begrenzt. Im Westen reicht das Plangebiet bis zur Hördenstraße und bis zur Straße "Im Ennepetal". Im Osten verläuft der Geltungsbereich entlang der Bebauung Wehringhauser Str. 117 und nördlich der Wehringhauser Str. einschließlich des Bereichs der heutigen Tankstelle und Waschstraße (Gemarkung Hagen, Flur 23, Flurstücke 553, 552, 392, 393 (tlw.), 394).

## **2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Durch das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 7.06.2019 wurde der Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße für unwirksam erklärt. Begründet wird dies mit dem Fehlen der Ermächtigungsgrundlage, aufgrund derer dieser Bebauungsplan hätte erlassen werden dürfen. Als derartige Ermächtigungsgrundlage kommt allein § 9 Abs. 2a BauGB in Betracht. Voraussetzung für seine Anwendung ist, dass mit dem Bebauungsplan in erster Linie das Ziel der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche verfolgt wird, weitere Ziele dürfen nicht im Vordergrund stehen.

Der Einzelhandelsausschluss des Bebauungsplans Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße genügt nicht den Anforderungen, die sich aus dem § 9 Absatz 2a BauGB für einen isolierten sortimentsunabhängigen Ausschluss von Einzelhandel ergeben. Mit dem Ausschluss auch nicht zentrenrelevanten Einzelhandels werden durch den Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße zweckfremde Ziele verfolgt, zu denen § 9 Absatz 2a BauGB keine Handhabe bietet. So wird in der Begründung betont, dass der Ausschluss von Einzelhandel der Freihaltung von Gewerbeflächen für sonstiges Gewerbe dient und dass dem Gewerbe Vorrang in den gewerblichen Bauflächen eingeräumt werden soll. Dabei handelt es sich um zweckfremde Erwägungen, die nicht durch den § 9 Absatz 2a BauGB gedeckt werden.

Die Stadt Hagen ist wegen des Grundsatzes der Rechtssicherheit verpflichtet, den unwirksamen Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße in dem für die Normsetzung geltenden Verfahren aufzuheben, sofern eine Heilung gem. §§ 214 f. BauGB rechtlich nicht möglich ist. Dies ist bei fehlender Ermächtigungsgrundlage der Fall.

### **3 PLANVERFAHREN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**

#### **3.1 PLANVERFAHREN**

Das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße wird im vereinfachten Verfahren nach den Regelungen des § 13 BauGB durchgeführt. Die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt:

- Der Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, so dass sowohl für die Aufstellung, wie aber auch für die Aufhebung das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB anwendbar ist.
- Durch die Aufhebung dieses Bebauungsplans wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Vor und nach der Aufhebung des Bebauungsplanes sind im Plangebiet aufgrund der bestehenden Rechtslage (unwirksamer Bebauungsplan, Beurteilung nach § 34 BauGB in Verbindung mit bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben) Einzelhandelsbetriebe zulässig.
- Durch den Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.
- Es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Damit sind alle Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren im Sinne des § 13 BauGB gegeben. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

#### **3.2 REGIONALPLANUNG**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Der Entwurf des Regionalplans Ruhr sieht keine abweichende Festlegung vor.

#### **3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist die Fläche fast vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine kleine Teilfläche an der Hördenstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt.

### **3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG**

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Fluchtlinienpläne Has 3 - 3b, H18, H 22, H 21, A 40. Die Pläne setzen Straßen- bzw. Bau- und Straßenfluchtlinien fest.

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich städtebaulicher oder sonstiger Satzungen nach Baugesetzbuch.

### **3.5 LANDSCHAFTSPLAN**

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

## **4 INHALTE DER PLANUNG**

Auf der Urkunde des Bebauungsplanes Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße erfolgt nach Abschluss der Aufhebung der Hinweis „Dieser Plan ist aufgehoben“. Das Aufhebungsverfahren wird mit einer eigenen Verfahrensleiste dokumentiert.

### **4.1 AUFHEBUNG RECHTSVERBINDLICHER FESTSETZUNGEN**

Mit Inkrafttreten der Aufhebung gilt der gesamte Bebauungsplan 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße mit allen Festsetzungen als aufgehoben.

### **4.2 HINWEISE**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße entfällt der Hinweis zum Bodendenkmalschutz.

## **5 VORHABENZULÄSSIGKEIT NACH AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Durch die Aufhebung dieses Bebauungsplans wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Vor und nach der Aufhebung des Bebauungsplanes sind im Plangebiet aufgrund der bestehenden Rechtslage (unwirksamer Bebauungsplan, Beurteilung nach § 34 BauGB in Verbindung mit bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben) Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Seit Januar 2021 wird ein neues Einzelhandelskonzept für die Stadt Hagen erstellt. Neben einer gesamtstädtischen Bestandsaufnahme aller Einzelhandelsbetriebe der Stadt und einer Überprüfung der zentralen Versorgungsbereiche wird ein Abgleich mit der neuen Gesetzgebung und eine Anpassung der damit verbundenen Konzeptaussagen vorgenommen.

Die notwendigen Maßnahmen für die zukünftige Einzelhandelssteuerung im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße werden in



diesem Zuge ebenfalls einer Überprüfung unterzogen. Die Aussagen des neuen Einzelhandelskonzeptes sollen als Grundlage für die Neuauflistung eines Bebauungsplanes im Bereich Berliner Straße dienen.

Der Oberbürgermeister

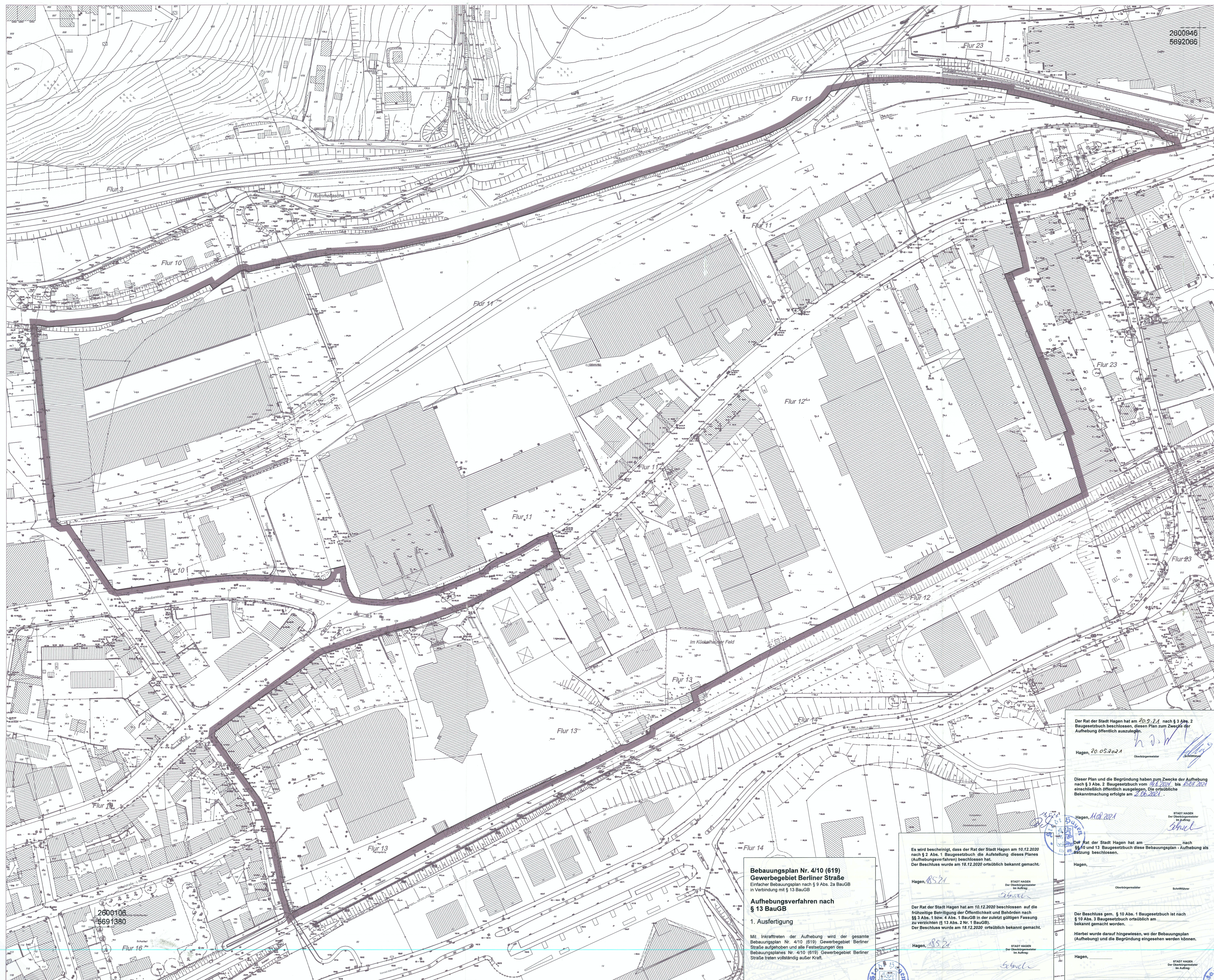
In Vertretung

Henning Keune

Technischer Beigeordneter



# Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB



## Gegenstand der Planung

Dieser Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße umfasst ausschließlich textliche Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels.

## Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 2a BauGB
- Bestand und sonstige Darstellungen**
- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgränze mit Vernetzung
- Höhenlinien
- Vorhandene Böschung

## Textliche Festsetzung:

Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Nutzungsausschluss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO.

Die Nutzung Einzelhandel ist nicht zulässig.

Ausnahme "Handwerkerprivileg"

Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von produzierenden, reparierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die Verkaufsstätte

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- im betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist.

## Textlicher Hinweis

### Bodendenkmalschutz

Der LWL-Archäologie für Westfalen gibt den folgenden Hinweis:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenstruktur, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe Tel.: 02761 / 93750, Fax: 02761 / 2466 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW)."

## Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV NRW, S. 950).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau -) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV NRW, S. 963).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90 -) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

In der jeweils gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Für die städtebauliche Planung:

Hagen,

gez. Gröthe  
Dipl. Ing. Arch.  
Techn. Baugesamter

gez. Schädel  
Dipl. Ing.  
Fachbereichsleiter

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hagen, 14.12.2010

Art der Geoinformation  
und Lageverhältnisse  
gez. Höhn  
Lfd. Stab. Vermessungsleiter

Es wird bescheinigt, dass der Rat der Stadt Hagen am 10.06.2010 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs die Aufstellung dieses Planes beschlossen hat. Der Beschluss wurde am 21.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Hagen, 21.06.2011

STADT HAGEN  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:  
gez. Hölmner

Der Rat der Stadt Hagen hat am 16.12.2011 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs diesen Bebauungsplan - Entwurf und die Begründung beschlossen.

Hagen, 16.12.2011

gez. Dehm  
Oberbürgermeister

gez. Langer  
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs vom 14.01.2011 bis 14.02.2011 einschließlich öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.01.2011.

Hagen, 21.06.2011

STADT HAGEN  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:  
gez. Hölmner

Dieser Bebauungsplan - Entwurf ersetzt - aufgrund vorgenommener Änderungen / Ergänzungen - den bislang der Beratung zugrundeliegenden Bebauungsplan - Entwurf, den der Rat am 16.12.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen hat. Die Originalunterschriften zu vorstehenden Verfahrensvermerken befinden sich auf vorgenanntem Bebauungsplan - Entwurf.

Hagen, 17.12.2011

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung  
und Bauordnung  
Dipl. Ing.  
Fachbereichsleiter

Der Rat der Stadt Hagen hat am nach § 10 des Baugesetzbuchs diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Hagen, 17.12.2011

Oberbürgermeister  
Schriftführer

Der Beschluss gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs ist nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ortsüblich am 24.01.2012 bekannt gemacht worden.

Hierbei wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan und die Begründung nach § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuchs eingesehen werden kann.

Hagen, 24.01.2012

STADT HAGEN  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:  
H. Hölmner

**Bebauungsplan Nr. 4/10 (619)  
Gewerbegebiet Berliner Straße**  
Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB

1. Ausfertigung

Stand der Planunterlagen :

Liegenschaftskataster 2010  
Topografie 1971/2000

Maßstab 1:1000

**Bebauungsplan Nr. 4/10 (619)  
Gewerbegebiet Berliner Straße**  
Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB

1. Ausfertigung

Mit Inkrafttreten der Aufhebung wird der gesamte Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße aufgehoben und alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße treten vollständig außer Kraft.

Es wird bescheinigt, dass der Rat der Stadt Hagen am 10.12.2020 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufhebung dieses Planes (Aufhebungsverfahren) beschlossen hat. Der Beschluss wurde am 16.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Hagen, 16.12.2020

Der Rat der Stadt Hagen hat am 10.12.2020 beschlossen auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 bzw. 4 Abs. 1 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung zu verzichten (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Beschluss wurde am 16.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Hagen, 16.12.2020

Der Rat der Stadt Hagen hat am 20.5.2011 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen, diesen Plan zum Zwecke der Aufhebung öffentlich auszuliegen.

Hagen, 20.05.2011

Dieser Plan und die Begründung haben zum Zwecke der Aufhebung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 16.12.2011 bis 20.05.2011 einschließlich öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 2.06.2011.

Hagen, 02.06.2011

Der Rat der Stadt Hagen hat am nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan - Aufhebung als Satzung beschlossen.

Hagen, 02.06.2011

Der Beschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch ist nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich am 2.06.2011 bekannt gemacht worden.

Hierbei wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan (Aufhebung) und die Begründung eingesehen werden können.

Hagen,

STADT HAGEN  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:



61/53

16.06.2021

Ihre Ansprechpartnerin:

Jutta Köhler

Tel.: 207-3847

Fax: 207-2463

E-Mail: [jutta.koehler@stadt-hagen.de](mailto:jutta.koehler@stadt-hagen.de)

Aktenzeichen

2/63/PA/0020/21

Baugrundstück:

Gemarkung:

Flur:

Flurstück(e):

Bauvorhaben:

Anfrage Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße - Aufhebungsverfahren nach § 13 BauGB

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Antragsteller:

61/4K Alexandra Schweda

An

**61/4K**  
**Schweda**

17.06.2021

## **Stellungnahme zur Anfrage**

Anfrage / Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße - Aufhebungsverfahren nach § 13 BauGB

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Anfrage vom: 09.06.2021

Es bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

I.A.

Köhler

## Schweda, Alexandra

---

**Von:** Kötter, Mirjam  
**Gesendet:** Donnerstag, 15. Juli 2021 12:42  
**An:** Schweda, Alexandra  
**Betreff:** AW: Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße - Aufhebungsverfahren nach § 13 BauGB - TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 15.07.2021

Hallo

Aus bau- und bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber dem o.g. B-Plan Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Mirjam Kötter M.A.  
Stadtarchäologie und Inventarisierung

Tel: 0 23 31 207 3026  
Fax: 0 23 31 207 2463  
mailto: mirjam.koetter@stadt-hagen.de

Stadt Hagen  
Der Oberbürgermeister  
61-FB Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung FD Denkmalschutz, Denkmalpflege und Stadtbildpflege,  
Stadtgestaltung Rathaus I - Raum D.204b Rathausstr. 11  
58095 Hagen

<http://www.hagen.de>

Diese E-Mail enthält möglicherweise vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, in Bezug auf diese E-Mail keinerlei Schritte zu unternehmen und keine Anlagen zu öffnen, sondern sich umgehend mit dem Absender dieser Nachricht in Verbindung zu setzen.

Die Stadt Hagen hat den elektronischen Zugang eröffnet. Informationen zur rechtsicheren, verschlüsselten E-Mailkommunikation mit der Stadt Hagen finden Sie unter <http://www.hage.de/irj/portal/Impressum>.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Schweda, Alexandra  
Gesendet: Donnerstag, 15. Juli 2021 11:53  
An: Kötter, Mirjam <Mirjam.Koetter@stadt-hagen.de>  
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße - Aufhebungsverfahren nach § 13 BauGB - TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 15.07.2021

Stadt Hagen  
Postfach 4249  
58042 Hagen

15. Juli 2021

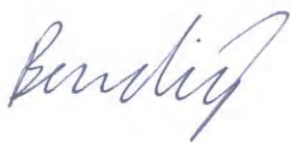
**Aufhebung B-Plan Nr. 619 (4/10) Gewerbegebiet Berliner Straße**

Ihr Schreiben vom 09.06.21; unser Zeichen: P 55/21

Stellungnahme:

Es bestehen keine Bedenken gegen die Aufhebung des o. g. Bebauungsplanes.

Ich rege an, kurzfristig einen Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan für das Plangebiet zu fassen, um aufgrund des mangels an Gewerbe- und Industrieflächen in Hagen diese Gewerbeflächen vor einer Wohn- und/oder Einzelhandelxsnutzung zu schützen. Neben einem Aufstellungsbeschluss sollte auch eine Veränderungssperre beschlossen werden.

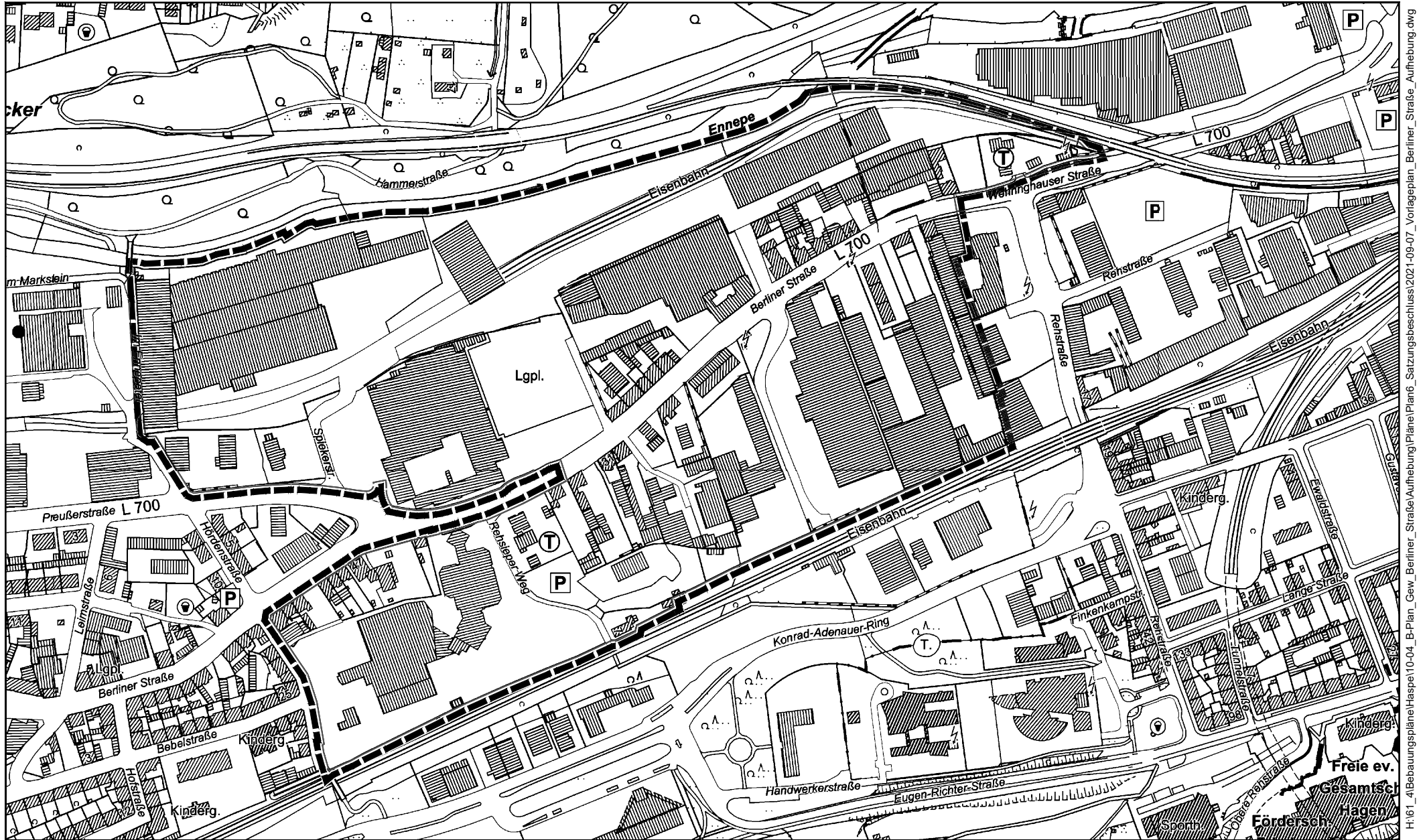


Frank Bendig

Bebauungsplan Nr. 4/10 (619)  
Gewerbegebiet Berliner Straße  
Aufhebungsverfahren nach §13 BauGB



Drucksachen Nr. 0802/2021



**Vorstandsbereich für Stadtentwicklung und Bauen  
Fachbereich Stadtentwicklung  
und Stadtplanung**

# **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan

Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße  
Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a in Verbindung mit § 13 Bau-  
gesetzbuch (BauGB)

## **Plangebiet/Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird im Norden durch die Ennepe und S-Bahnlinie und im Süden durch die Bahnhauptstrecke Hagen-Köln begrenzt.

Im Westen reicht das Plangebiet bis zur Hördenstraße und der Straße "Im Ennepetal". Im Osten bis einschließlich des Grundstückes Wehringhauser Str. 117 und nördlich der Wehringhauser Str. einschließlich des bestehenden Parkplatzes.

## **Anlass**

Der Rückgang des produzierenden Gewerbes hat in der Vergangenheit zunehmend zu vielen Leerständen geführt - insbesondere Hallen – in denen sich ohne großen Aufwand auch großflächige Einzelhandelsbetriebe unterbringen lassen. Hinzu kommt, dass sich auf ehemaligen gewerblich genutzten Grundstücken häufig auch die für solche Nutzungen zumeist erforderlichen Stellplatzanlagen unterbringen lassen und besondere immissionsschutzrechtliche Probleme mit Blick auf eine unmittelbar benachbarte Wohnnutzung nicht auftreten.

Untersuchungen zu den Potenzialen der Gewerbeflächen in Hagen haben ergeben, dass es aufgrund der Topografie und zu berücksichtigenden Restriktionen im Freiraum nur noch geringe Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen im Außenbereich gibt. Der Ausnutzung vorhandener Reserven im Innenbereich kommt somit besondere Bedeutung zu. Dem zunehmenden Konkurrenzdruck auf Gewerbeflächen durch profitablere Nutzungen wie Einzelhandel muss konsequent begegnet werden. Eine zunehmende Nachfrage zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist vor allem im Bereich entlang der Gewerbeflächen an der B7, Berliner Straße, zu verzeichnen.

Das Plangebiet wird durch einen Baumarkt, einen Möbelmarkt, Fahrzeughandel, Tankstellen, Speditionen, einer Handelsgesellschaft, produzierendem Gewerbe und Wohnen geprägt. Zwischen all diesen Nutzungen befinden sich etliche Leerstände. Von den Grundstückseigentümern, wird immer wieder der Wunsch geäußert, hier Einzelhandel anzusiedeln.

Auch die zentralen Versorgungsbereiche in Haspe und Wehringhausen haben zunehmend mit Leerständen zu kämpfen. Ein kompaktes, durchgängiges Einzelhandelsangebot in diesen Hauptgeschäftsbereichen ist jedoch Voraussetzung für ein attraktives und leistungsstarkes Versorgungszentrum. Somit hat die Steuerung der Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort oberste Priorität. Dies funktioniert allerdings nur durch einen konsequenten Ausschluss außerhalb dieser Bereiche.

## **Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist der hauptsächliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich im Südwesten ist für die Häuser ab Berliner Straße Nr. 45 eine gemischte Baufläche dargestellt. Bei der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll der gesamte Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.



## Thematik "Einzelhandel"

Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Der Rat der Stadt Hagen hat im Mai 2009 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verabschiedet und darin sowohl die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hagen definiert als auch Grundsätze für die Steuerung des Einzelhandels innerhalb der Stadt Hagen beschlossen. Zur Umsetzung dieses Ratsbeschlusses ist es erforderlich, bei Erkennbarwerden besonderer städtebaulicher Gründe, Bebauungspläne aufzustellen bzw. bereits rechtskräftig gewordene Bebauungspläne entsprechend zu ändern und anzupassen. Aktuell werden daher in verschiedenen Bereichen des Stadtgebietes Bebauungsplanverfahren zu diesem Zweck durchgeführt.

### 1. Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Haspe und Wehringhausen

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen beinhaltet ein räumlich-funktionales Zentrenkonzept. Durch potentielle Einzelhandelsansiedlungen innerhalb des Plangebietes können neben der City insbesondere das Stadtbezirkszentrum Haspe sowie das Stadtteilzentrum Wehringhausen gefährdet werden.

Als Stadtbezirkszentrum bezeichnet der Gutachter die Hasper Mitte, die in einer Entfernung von ca. 1.300 m liegt.

Dem Hauptgeschäftszentrum der Hager Innenstadt nachgeordnet verfügen die Stadtbezirkszentren über eine hohe Angebotsrelevanz für den gesamten Stadtbezirk. Sie sind vor allem gekennzeichnet durch ein ausreichendes Angebot für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Dazu ergänzend gehört ein breit gefächertes, einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot. In diesen Zentren werden sämtliche Sortimentsgruppen angeboten, die der Versorgung des Stadtbezirkes dienen. Eine ausreichende Wettbewerbssituation begründet die Attraktivität des Zentrums. Der Schwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich und einem starken Nahversorgungsangebot.

Speziell zum Stadtbezirkszentrum Haspe führt der Gutachter aus: "Im Hinblick auf die bestehenden Angebotsstrukturen ist im Bezirk Hagen-Haspe zukünftig bei Erweiterung und Neuansiedlung in einem besonderen Maße auf den lagebezogenen "richtigen" Standort zu achten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente an dezentralen Standorten, vor dem Hintergrund eines Auf- und Ausbaus zentraler Bereiche bzw. der Stärkung ihrer Versorgungsfunktion. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich zurzeit aufgrund eines hohen Anteils von Brachflächen (ehemalige gewerbliche Nutzungen) ein hoher Handlungsdruck im Hinblick auf Folgenutzungen abzeichnet, die im Falle einer Ausrichtung auf Einzelhandel mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes zu vereinbaren sein sollen. Vor allem sollten zentrenschädliche Entwicklungen ausgeschlossen werden."

In einer Entfernung von ca. 1400 m zum Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße liegt das Stadtteilzentrum Wehringhausen. Dies gilt es zu erhalten bzw. zu stärken. Im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr.8 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. "die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung" zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber gibt damit die

Zielsetzung vor, gut erreichbaren und an den Bedürfnissen der Verbraucher orientierten Einzelhandelsbetriebe Rechnung zu tragen. Das Hagener Einzelhandelskonzept hat demzufolge Grundsätze formuliert, nach denen ein städtebauliches Zentrengefüge entwickelt werden soll. Dies dient nicht dazu, bestimmte Wettbewerbsverhältnisse zu stabilisieren, sondern es soll verhindert werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht wird, die heute eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung leisten. Aufgrund der kleinteiligen Strukturen in Wehringhausen ist es bekanntlich schwierig, nahversorgungsrelevante Einzelhandelsanbieter, mit den heute aus Betreibersicht geforderten Markteintrittsgrößen von i.d.R. mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und großzügigen Stellplatzdimensionen, in die gewachsenen Zentren zu integrieren.

Die Ansiedlung solcher Betriebe auf „bequemen“ Flächen in Gewerbegebieten widerspricht allerdings den genannten Zielsetzungen, da die zentralen Versorgungsstrukturen damit nicht konkurrieren können. Städtebaulich negative Auswirkungen wären die Folge.

Die zentralen Versorgungsbereiche insbesondere in den Stadtbezirks- und Stadtteilzentren der Stadt Hagen leiden seit Jahren unter zunehmenden Leerständen sowie einer abnehmenden Qualität und Vielfalt des Einzelhandelsangebots, das sich u.a. in einer zunehmenden Ausbreitung von Billigläden, Spielhallen, Wettbüros und anderer städtebaulich unerwünschter Nutzungen äußert. Durch diese Umnutzungen wird einerseits die Funktionsfähigkeit dieser Zentren für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs langfristig infrage gestellt aber auch die öffentlichen Investitionen zum Ausbau dieser Zentren (Fußgängerzonen etc.) konterkariert.

Ein Grund für die Destabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche liegt in der zunehmenden Ausbreitung von Einzelhandel außerhalb der integrierten Lagen und verstärkt in Gewerbegebieten. Ohne entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen lassen sich Ansiedlungen von z.B. Discountern unterhalb der Großflächigkeit i.d.R. nicht verhindern. Sofern auch ein einzelner Betrieb für sich allein genommen möglicherweise noch keine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche verursacht, so ist durchaus die Summe der Wirkungen von solchen Betrieben außerhalb der Zentren von städtebaulicher Bedeutung.

Daher ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen der Grundsatz verankert worden, dass in Gewerbegebieten zukünftig grundsätzlich kein Einzelhandel mehr mit Ausnahme des sogenannten Handwerkerprivilegs zugelassen werden soll. Damit wird das Ziel verfolgt, den Einzelhandel in die zentralen Versorgungsbereiche und (bezogen auf die Nahversorgung) in die Gebiete zu lenken, in denen die Menschen wohnen. Dies ist bei Gewerbegebieten grundsätzlich nicht gegeben, da das Wohnen dort nur ausnahmsweise für besondere Personengruppen (Aufsichts- und Bereitschaftspersonal) zugelassen ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gewerbebandes, welches sich auf Hagener Gebiet von der Stadtgrenze zu Gevelsberg bis nach Vorhalle zieht. Entsprechend ist dieses Gebiet auch als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich im Regionalplan dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet selbst wie auch die umgebenden Bereiche als gewerbliche Baufläche dar. Innerhalb dieses Gewerbebandes sind in den vergangenen Jahren zunehmend mehr großflächige Brachflächen entstanden (Brandt-Fläche, Varta, ehemaliger Schlachthof). Weiter-

hin ist zu beobachten, dass in den vergangenen Jahren oftmals Einzelhandelsnutzungen auf brachgefallene Gewerbegrundstücke gezogen sind.

Aufgrund der höheren Renditemöglichkeiten dieser Nutzungen entsteht ein Druck auf die Bodenpreise mit dem Effekt bodenrechtlicher Spannungen, da "normale" Gewerbebetriebe hier nicht mithalten können. Dieser Effekt ist insbesondere entlang der B 7 zu beobachten, da aufgrund der hohen Fahrzeugfrequenz auf dieser Straße ideale Standortbedingungen für den autoorientierten Einzelhandel gegeben sind. Im Umfeld des Plangebietes sind bereits eine Reihe von Einzelhandelsnutzungen zu verzeichnen.

Neben den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen auch nicht zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden, um einerseits den gewerblichen Nutzungen den beschriebenen Vorrang einzuräumen und andererseits auch die nicht zentrenrelevanten Sortimente auf die bereits bestehenden sowie die beschlossenen zusätzlichen Fachmarktstandorte (ehemaliges Brandtgelände) zu lenken.

## **2. Vorrang für das Gewerbe in den gewerblichen Bauflächen der Stadt Hagen**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen wurde von der Bezirksregierung in Arnsberg ein Defizit von ca. 38 ha an gewerblichen Bauflächen anerkannt. Aufgrund einer Überprüfung der gewerblichen Flächenpotentiale hinsichtlich ihrer tatsächlichen Verfügbarkeit geht die Stadt Hagen von einem Flächendefizit von ca. 58 ha aus. Auch die aktuelle Studie "Wirtschaftsflächen Ruhr 2009" der wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass die verfügbaren gewerblichen Flächen „für eine Stadt von der Größenordnung und der wirtschaftlichen Bedeutung wie Hagen“ in der Menge als auch in der Qualität für die weitere Entwicklung nicht ausreichend sind.

Aufgrund der bewegten Topografie und anderer Restriktionen (so gut wie der gesamte Außenbereich ist durch den Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt) gibt es kaum noch Möglichkeiten, zusätzliche Flächen für Gewerbe im Freiraum auszuweisen. Als Konsequenz daraus müssen die bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen und für Gewerbe vorgesehenen Flächen vorrangig für produzierende Gewerbebetriebe vorgehalten werden. Entsprechend dieser Zielsetzung wird ein Ausschluss von Einzelhandel in allen Gewerbegebieten der Stadt Hagen angestrebt und entsprechend den Möglichkeiten und aktuellen Erfordernissen schrittweise umgesetzt.

## **Planung**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße ist Einzelhandel generell auszuschließen, um das Gebiet dem produzierenden Gewerbe und den anderen gebietstypischen Nutzungen vorzubehalten. Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist der Ausschluss oder die Beschränkung des Einzelhandels in bestimmten Baugebieten auf Grund des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO bestimmt.

Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes hat die Erhaltung / Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche oberste Priorität. Die Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist als wichtigstes Ziel beschlossen worden.

Unter Berücksichtigung der genannten Ziele stellt der generelle Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet eine zumutbare Einschränkung dar. Alle weiteren Nutzungsarten, gemäß § 8 BauNVO sind davon nicht betroffen, so dass dem Gebietscharakter entsprechende Nutzungen weiterhin möglich sind.

Textliche Festsetzung:

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Nutzungsausschluss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO.

Die Nutzung Einzelhandel ist nicht zulässig.

Ausnahme "Handwerkerprivileg"

Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von produzierenden, reparierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- im betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist.

## **Verfahren**

Das Verfahren kann nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird in diesem Verfahren zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches die Nutzung "Einzelhandel" ausgeschlossen.

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

Thomas Grothe  
(Technischer Beigeordneter)