



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

69 Umweltamt

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/20 Einzelhandel Revelstraße

- a) Anpassung des Geltungsbereiches
- b) Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

**Beratungsfolge:**

02.02.2022 Bezirksvertretung Hagen-Nord  
09.02.2022 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität  
10.02.2022 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung  
17.02.2022 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfs.

b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4/20 Einzelhandel Revelstraße und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung (Teil A und B) vom 11.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Begründung (Teil A und B) vom 11.01.2022 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4/20 Einzelhandel Revelstraße umfasst die Flurstücke 43, 44, 290, 294, 295, 346 (teilw.), 422, 423 (teilw.), 424 und 425, Flur 5, Gemarkung Vorhalle, das Flurstück 565 (teilw.), Flur 6, Gemarkung Vorhalle sowie das Flurstück 661 (teilw.), Flur 4, Gemarkung Vorhalle. Das Plangebiet befindet sich an der Ecke Ophauser Straße und Revelstraße.

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



Nächster Verfahrensschritt:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wird nach dem Ratsbeschluss durchgeführt. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



## **Kurzfassung**

Für das Einzelhandelsvorhaben an der Revelstraße/ Ophauser Straße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Zeitgleich wird die Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Drucksachennummer 0968/2021) durchgeführt. Mit Beschluss dieser Verwaltungsvorlage wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorbereitet. Dieser wird anschließend für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Geltungsbereich wird zur Offenlage aufgrund der aktualisierten Planung angepasst.

## **Begründung**

Zu a)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird an die aktuelle Planung angepasst. Im nordwestlichen und südöstlichen Bereich wird der Geltungsbereich geringfügig erweitert.

Zu b)

### Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt im „Zentralen Versorgungsbereich Vorhalle“, der in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen (Dezember 2015) definiert ist. Der Standortbereich des derzeitigen ALDI-Standes wurde gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 bereits aufgrund der geringen Distanz (rd. 200 m) bis zum beginnenden stärker verdichteten Einzelhandelsbereich, als möglicher „Ergänzungsbereich“ eingeordnet. Der Bereich des derzeitigen ALDI-Marktes, mit seiner zentralen Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung in Vorhalle, und seiner fußläufigen Anbindung an den Ortskern stellt eine realistische, langfristig nachhaltige Standortsicherung der Nahversorgung für den Stadtteil Vorhalle dar.

Ziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, entsprechend den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen, das Plangebiet durch die ergänzende Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Drogeriemarktes, eines Ladenlokals für Büronutzungen/ Dienstleistungsnutzungen/ Räume für freie Berufe/ Gastronomiebetriebe sowie die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Discountmarktes als Nahversorgungsstandort zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll nun die Grundlage für eine auch im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen verträgliche Entwicklung des Nahversorgungsstandortes geschaffen werden.

### Verfahrensablauf

Am 25.06.2020 hat der Rat der Stadt Hagen die Einleitung des Verfahrens beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 24.07.2020 im



Amtsblatt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs 1. BauGB fand vom 15.03.2021 bis 15.04. 2021 statt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

#### Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) stellt den Bereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar. Im derzeitigen Entwurfsstadium des Regionalplans Ruhr ist nach Auskunft des RVR vorgesehen, den Geltungsbereich des Plangebietes nahezu komplett in den ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) zu überführen.

Die zu beplanende Fläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes ohne Schutzfestsetzung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Bebauungsplangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Parallel zu diesem Verfahren wird deshalb eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (Drucksachennummer 0968/2021).

Für den Geltungsbereich existiert der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3/16 (671) -Sondergebiet Revelstraße/ Ophauser Straße- Verfahren nach § 13a BauGB, der durch das OVG Münster für unwirksam erklärt wurde.

#### **Bestandteile der Vorlagendrucksache**

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung (Teil A und Teil B) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/20 Einzelhandel Revelstraße vom 11.01.2022

#### **Anlagen der Beschlussvorlage**

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

- Bebauungsplanentwurf Nr. 4/21
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Auswirkungsanalyse für die geplante Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Vorhalle in Hagen – Vorhalle gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt + Handel, Juli 2020
- Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Stufe I, Artenreich Umweltplanung, August 2021
- Schallprognose, Dipl.-Ing. Kammel, Staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz, September 2021
- Altlastenuntersuchung, M&P Ingenieursgesellschaft, August 2021
- Aktualisierte fachgutachterliche Stellungnahme zu der Errichtung von Baumscheiben, M&P Ingenieursgesellschaft, September 2021
- Verkehrsgutachten, abvi verkehrsplanung, November 2021



- Erläuterungsbericht zur Außenentwässerung- und Höhenplanung, M&P Ingenieursgesellschaft, Oktober 2021

### 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.

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune  
Technischer Beigeordneter

gez. Sebastian Arlt  
Beigeordneter

## Verfügung / Unterschriften

## Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

## Oberbürgermeister

**Gesehen:**

## Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

## Stadtsyndikus

**Beigeordnete/r**

**Amt/Eigenbetrieb:**

61

69

## Die Betriebsleitung

### Gegenzeichen: per Workflow

## per Workflow

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

[illegible][illegible]