



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

69 Umweltamt

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/20 (699) Einzelhandel Revelstraße  
hier:

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

**Beratungsfolge:**

07.09.2022 Bezirksvertretung Hagen-Nord  
14.09.2022 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität  
15.09.2022 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung  
22.09.2022 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 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/20 (699) Einzelhandel Revelstraße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 16.08.2022 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt und sie ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4/20 (699) Einzelhandel Revelstraße liegt im Stadtbezirk Nord und 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 Bebauungsplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft. Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.



## **Kurzfassung**

Für das Einzelhandelsvorhaben an der Revelstraße/Ophauser Straße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. In dieser Vorlage werden die abwägungsrelevanten Anregungen, die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen eingegangen sind, mit einer entsprechenden Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt. Mit Beschluss dieser Vorlage und der Veröffentlichung des vom Rat der Stadt Hagen gefassten Satzungsbeschlusses wird das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Zeitgleich wird die Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 111 durchgeführt (Drucksachennummer 0686/2022).

## **Begründung**

### 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/ Dienstleitungsnutzungen/ 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 der Verfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Teiländerung des Flächennutzungsplanes) beschlossen. Die Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte am 24.07.2020 im Amtsblatt.



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs 1. BauGB fand vom 15.03.2021 bis zum 15.04.2021 statt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Am 17.02.2022 hat der Rat der Stadt Hagen die öffentliche Auslegung des Verfahrens beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 04.03.2022 im Amtsblatt.

Die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten im Zeitraum vom 14.03.2022 bis zum 14.04.2022.

Aufgrund der Einarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen und einer geringfügigen Änderung der Planung fanden vom 27.06.2022 bis zum 08.07.2022 die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die Bekanntmachung der erneuten Offenlage erfolgte am 16.06.2022 im Amtsblatt.

#### Planungsrechtliche Vorgaben

Im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) befindet sich das Plangebiet im Übergang zwischen dem dargestellten "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) und dem "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)". In den Stellungnahmen des Regionalverbands Ruhr (RVR) zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurden die Zuordnung des Plangebiets zum ASB und die Anpassung der Planung an die derzeit geltenden Ziele der Raumordnung festgestellt. Der Entwurf des sich in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr sieht für das Plangebiet die Festlegung eines ASB vor.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Bebauungsplangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Parallel zu diesem Verfahren wird deshalb eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (Drucksachennummer 0686/2022).

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3/16 (671) Sondergebiet Revelstraße/ Ophauser Straße – Verfahren nach § 13a BauGB wurde durch das Oberverwaltungsgericht Münster für unwirksam erklärt.

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



## Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung

Im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des städtebaulichen Vertrags und des Durchführungsvertrags sind folgende Maßnahmen im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung vorgesehen:

- Errichtung von Photovoltaikanalgen auf den Dächern des Vollsortimenters und des Discounters
- Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Nutzung der Elektromobilität bei den Stellplätzen
- Pflanzung von insgesamt 23 Laubbäumen zur Begrünung der Stellplatzanlage und der Vegetationsflächen
- Begrünung der Dächer des Vollsortimenters und des Discounters
- Umsetzung von Maßnahmen zur Vorsorge vor Überflutungen

## Pflanzung und Fällung von Bäumen

Im Plangebiet bleiben fünf Bäume bestehen. 23 Bäume werden neu gepflanzt. Acht Bäume müssen aufgrund der Umgestaltung der Stellplatzanlage gefällt werden. Bäume, die unter die Baumpflegesatzung fallen, sind nicht betroffen. Dies wurde mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hagen vorabgestimmt. Siehe hierzu auch den Lageplan zu den zu pflanzenden und den zu fällenden Bäumen.

### **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 (14.03.2022 bis einschließlich 14.04.2022)**

I. Beteiligung der Bürger\*innen im Rahmen der öffentlichen Auslegung:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Zentraler Außendienst, Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 07.03.2022
2. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 08.03.2022
3. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Denkmalbehörde, 08.03.2022
4. Enervie Vernetzt GmbH, Planauskunft, 11.03.2022
5. Enervie Vernetzt GmbH, Technischer Service, 25.03.2022
6. Stadt Wetter, 25.03.2022
7. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde, 04.04.2022



8. Stadt Herdecke, 06.04.2022
9. Stadt Hagen, Umweltamt, 11.04.2022
10. Stadt Hagen, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster, 13.04.2022
11. Hagener Straßenbahn AG, 13.04.2022
12. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Entwässerungsplanung, Grundstücksentwässerung und Kanaldatenbank, 13.04.2022
13. Stadt Gevelsberg, 14.04.2022
14. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 14.04.2022
15. Pledoc GmbH, Netzauskunft, 20.04.2022
16. Westnetz GmbH, 20.04.2022
17. Gascade Gastransport GmbH, 29.04.2022

In den Stellungnahmen Nrn. 1 - 8, 10, 13 und 15 - 17 wurden keine Bedenken oder abwägungsrelevanten Anregungen geäußert. Diese werden zur Kenntnis genommen. Die weiteren Stellungnahmen, über die ein Beschluss notwendig ist, werden in der Abwägungstabelle aufgeführt. Die restlichen Stellungnahmen sind bei den Originalen der Stellungnahmen in ALLRIS und in der jeweiligen Sitzung einzusehen.

### **Anpassungen im Bebauungsplan und in der Begründung**

Nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden folgende Änderungen vorgenommen:

#### **Änderung des Aufstellortes der Außengeräte für die Kälteerzeugung im SO 2**

- Außengeräte für die Kälteerzeugung, welche bisher im Nordosten auf dem Dach des geplanten Discountmarktes errichtet werden sollten, wurden in die nordöstlichen Ecke, hinter den geplanten Discountmarkt (SO 2) versetzt. Im Bebauungsplan wurde der Standort in Form einer Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Die Änderung erfolgte, um eine bessere Zugänglichkeit und Wartung der Geräte sicherzustellen. Durch die Änderung ergaben sich zusätzlich Anpassungen im Umweltbericht sowie in der Begründung.

#### **Anpassung der Festsetzung zu den Vegetationsflächen**

- Aufgrund der Verlegung des Aufstellortes der Außengeräte für die Kälteerzeugung wurde die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nördlich des SO 2 geringfügig geändert.
- Außerdem wurde der Standort für einen anzupflanzenden Baum verschoben.

#### **Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente im SO2**

- Im SO 2 wurden, der Stellungnahme der SIHK entsprechend, zentrenrelevante Randsortimente auf maximal. 10 % begrenzt.

#### **Anpassung der Fahrradstellplätze**

- Der Aufstellort der Fahrradabstellplätze wurde verschoben.



Änderung/Ergänzung mehrerer Hinweise entsprechend der Stellungnahme des Umweltamtes

Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend der genannten Änderungen angepasst. Die Begründung und der Umweltbericht vom 20.06.2022 ersetzen die Fassungen vom 11.01.2022.

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen der Planung wurden eine erneute öffentliche Auslegung und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden.

**Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB (27.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022)**

I. Beteiligung der Bürger\*innen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung:  
Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Im Rahmen der erneuten Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Zentraler Außendienst, Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 27.06.2022
2. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 30.06.2022
3. Stadt Wetter, 04.07.2022
4. Stadt Hagen, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Infrastrukturelle Gefahrenabwehrplanung, 05.07.2022
5. Stadt Hagen, Umweltamt, 07.07.2022
6. Enervie Vernetzt GmbH, Technischer Service, 07.07.2022
7. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 08.07.2022
8. Stadt Hagen, Umweltamt, Gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen, 21.07.2022
9. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Entwässerungsplanung, Grundstücksentwässerung und Kanaldatenbank, 27.07.2022

In den Stellungnahmen Nrn. 1, 3 - 7 und 9 wurden keine Bedenken oder abwägungsrelevanten Anregungen geäußert. Diese werden zur Kenntnis genommen. Die weiteren Stellungnahmen, über die ein Beschluss notwendig ist, werden in der Abwägungstabelle aufgeführt. Die restlichen Stellungnahmen sind bei den Originalen der Stellungnahmen in ALLRIS und in der jeweiligen Sitzung einzusehen.

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden klarstellende Änderungen und Ergänzungen in der Begründung und im



Umweltbericht vorgenommen. Die Begründung und der Umweltbericht vom 16.08.2022 ersetzen die Fassungen vom 20.06.2022.

## **Zu b)**

Folgt der Rat der Stadt dem Beschlussvorschlag dieser Verwaltungsvorlage, wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft und das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen.

## **Bestandteile der Vorlagendrucksache**

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung (Teil A - Städtebau und Teil B - Umweltbericht) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/20 (699) Einzelhandel Revelstraße vom 16.08.2022
- Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen
- Abwägungsrelevante Stellungnahmen
  - Stadt Hagen, Umweltamt, 11.04.2022
  - Hagener Straßenbahn AG, 13.04.2022
  - Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Entwässerungsplanung, Grundstücksentwässerung und Kanaldatenbank, 13.04.2022
  - Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 14.04.2022
  - LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 30.06.2022
  - Stadt Hagen, Umweltamt, Gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen, 21.07.2022
- Lageplan Baumpflanzungen und -fällungen

## **Anlagen der Beschlussvorlage**

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

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/20
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Originale der Stellungnahmen
- 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, Juni 2022
- Altlastenuntersuchung, M&P Ingenieurgesellschaft, August 2021





- Aktualisierte fachgutachterliche Stellungnahme zu der Errichtung von Baumscheiben, M&P Ingenieurgesellschaft, September 2021
- Erläuterungsbericht zur Außenentwässerungs- und Höhenplanung, M&P Ingenieurgesellschaft, Oktober 2021
- Verkehrsgutachten, abvi verkehrsplanung, November 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. 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:

Workflow

Workflow

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

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

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