



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

69 Umweltamt

**Betreff:**

Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 111 Einzelhandel Revelstraße  
hier:

- a) Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren
- b) Abschließender Beschluss

**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 die im Sitzungssaal ausgehängte und zu diesem Beschluss gehörende Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 111 Einzelhandel Revelstraße nach den §§ 2, 3 und 5 des BauGB in der zurzeit gültigen Fassung. Dem Plan ist die Begründung (Teil A) vom 16.08.2022 und der Umweltbericht (Teil B) vom 16.08.2022 beigelegt, welche Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift sind.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 111 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.), 561 (teilw.), 563 (teilw.), 944 (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 Plan zu entnehmen. Dieser Plan im Maßstab 1:3000 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt

Nach dem abschließenden Beschluss wird der beschlossene Plan der Bezirksregierung Arnsberg zur Genehmigung vorgelegt. Die Bezirksregierung hat 3 Monate Zeit zur Prüfung. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die Teiländerung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam und das Verfahren ist abgeschlossen.



## **Kurzfassung**

Für das Einzelhandelsvorhaben an der Revelstraße/Ophauser Straße ist die Teiländerung des Flächennutzungsplanes notwendig. In dieser Vorlage werden die abwägungsrelevanten Anregungen, die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangen sind, mit einer entsprechenden Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt. Folgt der Rat der Stadt dem Beschlussvorschlag dieser Verwaltungsvorlage, wird der Plan beschlossen und der Bezirksregierung Arnsberg zur Genehmigung vorgelegt. Nach der Genehmigung durch die Bezirksregierung ist das Verfahren abgeschlossen. Zeitgleich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4/20 (Drucksachennummer 0687/2022) aufgestellt.

## **Begründung**

### Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, 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. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Einzelhandelsbetriebe zu schaffen, ist neben der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/20 Einzelhandel Revelstraße (Drucksachennummer 0687/2022), die Teiländerung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Für die planungsrechtliche Sicherung des geplanten Nahversorgungszentrums ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB)“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im Änderungsbereich geschaffen und damit die Nahversorgung in Hagen Vorhalle langfristig gesichert. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird dabei entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes lediglich die allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt.

### 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 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 11.03.2022 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 21.03.2022 bis zum 21.04.2022.

### 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 (LPlG) 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.

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

### **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 (21.03.2022 bis einschließlich 21.04.2022)**

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. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 08.03.2022
2. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Denkmalbehörde, 08.03.2022
3. Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Zentraler Außendienst, Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 21.03.2022



4. Enervie Vernetzt GmbH, Technischer Service, 25.03.2022
5. Stadt Wetter, 25.03.2022
6. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde, 04.04.2022
7. Stadt Herdecke, 06.04.2022
8. Stadt Hagen, Umweltamt, 11.04.2022
9. Stadt Hagen, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster, 13.04.2022
10. Hagener Straßenbahn AG, 13.04.2022
11. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Entwässerungsplanung, Grundstücksentwässerung und Kanaldatenbank, 13.04.2022
12. Stadt Gevelsberg, 14.04.2022
13. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 14.04.2022
14. Gascade Gastransport GmbH, 29.04.2022

In den Stellungnahmen Nrn. 1 - 9 und 11 - 14 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 öffentlichen Auslegung des Teiländerungsentwurfes 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 11.01.2022.

#### **Zu b)**

Folgt der Rat der Stadt dem Beschlussvorschlag dieser Verwaltungsvorlage, wird der Plan beschlossen und der Bezirksregierung Arnsberg zur Genehmigung vorgelegt. Die Bezirksregierung hat 3 Monate Zeit zur Prüfung. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die Teiländerung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam und das Verfahren ist abgeschlossen.

#### **Bestandteile der Vorlagendrucksache**

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung (Teil A) zur FNP-Teiländerung Nr. 111 vom 16.08.2022
- Umweltbericht (Teil B) zur FNP-Teiländerung Nr. 111 vom 16.08.2022
- Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen
- Abwägungsrelevante Stellungnahmen
  - Hagener Straßenbahn AG, 13.04.2022



## Anlagen der Beschlussvorlage

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

- Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 111 Einzelhandel Revelstraße
- 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 Außenentwässerung- 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 Bauleitplanverfahrens ist die Berücksichtigung von Klimaaspekten mit gesetzlichem Auftrag vorgeschrieben. Um Vorhaben hinsichtlich der Klimarelevanz zu optimieren und negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, werden in dem parallel aufzustellenden 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:

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

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