



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd - Teilaufhebungsverfahren  
hier: Einleitung des Verfahrens

**Beratungsfolge:**

23.08.2023 Bezirksvertretung Hagen-Nord  
13.09.2023 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität  
14.09.2023 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung  
21.09.2023 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens des Bebauungsplans Nr.4/63 (90) Bathey Süd inklusive seiner Änderungen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung.

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/63 (90) liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele. Die Teilaufhebung bezieht sich auf die Flur 3, teilweise Flurstück 519, 520, 541, 542 und 566.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,4 ha.

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan zu entnehmen. Dieser Lageplan im Maßstab 1:1.000 ist Bestandteil des Beschlusses.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Als nächster Verfahrensschritt wird die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.



## **Kurzfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 4/63 (90) Bathey Süd wird inklusive seiner Änderungen in einem Teilbereich aufgehoben. Die Teilaufhebung bezieht sich auf den Bereich der durch den Bebauungsplan Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey gemäß § 9 Abs. 2a BauGB überplant wird. Ziel und Zweck dieser Teilaufhebung ist den Zustand nach § 34 BauGB herzustellen und im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 2/23 zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zuzulassen oder nicht zuzulassen.

## **Begründung**

### Anlass und Vorlauf des Verfahrens

Der Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey liegt in siedlungsstrukturell nicht-integrierter Lage im Gewerbegebiet Bathey.

Dort ist u. a. der Verbrauchermarkt Edeka/ Marktkauf (ehem. Real) angesiedelt. Diesem wird eine Magnetfunktion zugesprochen, die durch einen dm Drogeriemarkt und zahlreiche Konzessionäre (u.a. Bäcker, Kiosk, Apotheke, Blumen, Optiker) ergänzt wird und damit ein umfassendes Grundversorgungsangebot bietet. Im Umfeld des Verbrauchermarkt-Standortes sind weitere Fachmärkte (u.a. Nonfood-Discounter, Schuhe, Matratzen, Baustoffe und Malerbedarf) ansässig.

Perspektivisch soll zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche, im speziellen des Nebenzentrums Boele, an diesem Standort kein weiterer Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Es gilt jedoch Bestandsschutz.

### Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Teilaufhebung ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, hier des Nebenzentrums Boele. In dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen (Neubearbeitung 2022/ 2023) wird für den Bereich des Sonderstandortes Fachmarktzentrum Bathey ein dringender Handlungsbedarf ausgesprochen, da die jetzige planungsrechtliche Grundlage nicht ausreichend ist, um den Einzelhandel wirksam zu steuern.

Um den Bereich des Verbrauchermarktes zu sichern, wird der Bebauungsplan (Nr. 1/23) aufgestellt (siehe Vorlage 619/2023). In diesem Bebauungsplan wird zum einen der Bestand (Edeka/ Marktkauf) gesichert und zum anderen werden kleine Veränderungen in der Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur vorgenommen. Der Bereich nördlich der Kabeler Straße wird ebenfalls durch einen neuen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. In diesem Bereich wird der Bebauungsplan (Nr. 2/23) nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt (siehe Vorlage 620/2023). Da dieser



Bereich zum Teil durch den Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd abgedeckt wird, wird dieser in Teilen aufgehoben.

### Gegenwärtiger Zustand der Fläche

Der Bereich der Teilaufhebung umfasst in Teilen die Fachmärkte nördlich der Kabeler Straße. Dort sind die Fachmärkte Action, Matratzen Concord, Geller und Credo angesiedelt.

### Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereich Bochum Hagen) sowie der Entwurf des Regionalplans Ruhr stellen die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen setzt für den Teilbereich eine gewerbliche Fläche fest.

Der Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd setzt für den Bereich ein Gewerbegebiet fest. Durch die 4. Änderung wurde auf die Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind dadurch ausgeschlossen.

### **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 vorliegenden Verfahren handelt es sich um die Teilaufhebung eines Bebauungsplanes in einem bereits vollständig bebauten Bereich. Durch die Aufhebung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

## **Verfügung / Unterschriften**

## Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

## **Oberbürgermeister**

## Gesehen:

## **Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer**

## Stadtsyndikus

### Bejgeordnete/r

## Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

### **Amt/Eigenbetrieb:**

61

## **Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** **Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

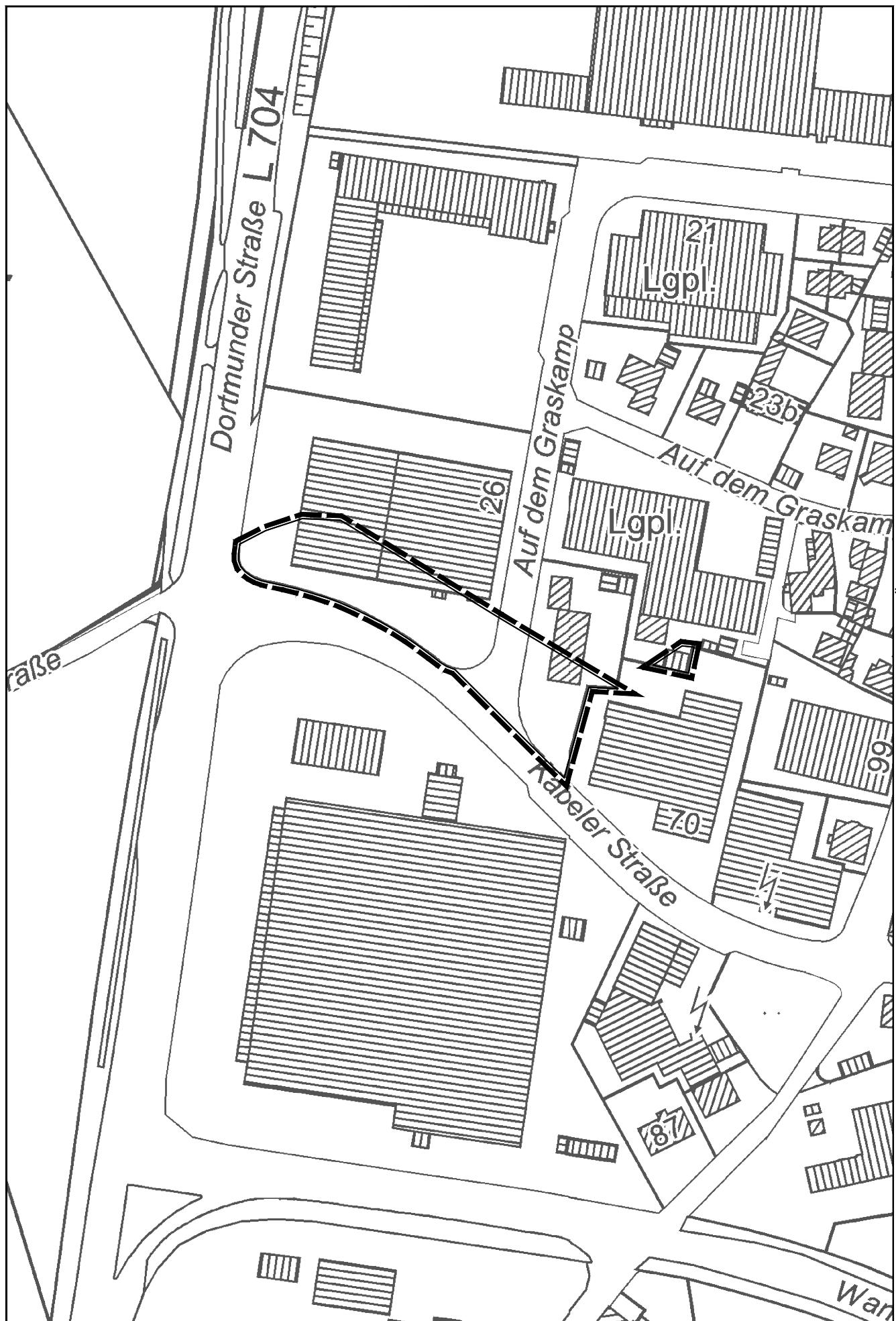
---

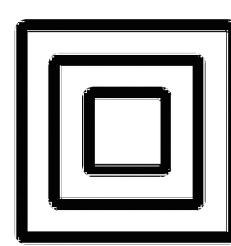
---

---

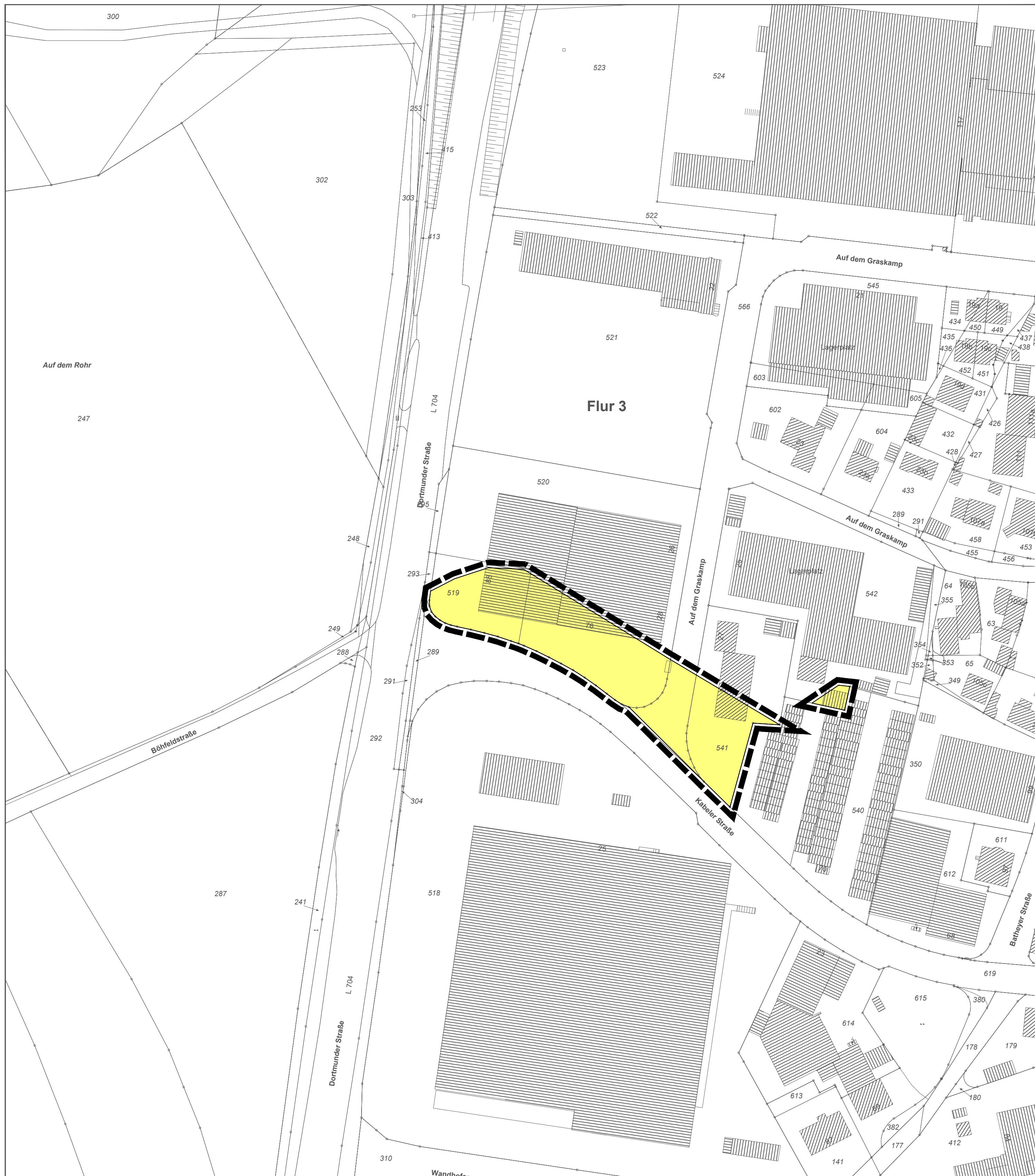
---

---





## Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 4/63 Bathey Süd



### Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 16a I BauGB)

#### Bestand und sonstige Darstellungen

Bemerkung  
Die verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders dargestellt, der Zeichenvorschrift - AUB NRW

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgröße mit Vermarkung
- Höhenlinien
- Vorhandene Böschung

Dieser Plan hat vorgelegen			
	Datum	Vorsitzender	Schriftführer
Bezirksvertretung Nord			
Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität			
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung			

Der Rat der Stadt Hagen hat am nach § Abs. Baugesetzbuch (BauGB) diesen Plan beschlossen.

Oberbürgermeister	Schriftführer
Entworfen	Gezeichnet
Datum	Datum

Techn. Beigeordneter

Fachbereichsleiter

Keune

Datum

Dr. Diepes

Maßstab

Plan-Nummer

1:1.000

Teilaufhebung

des Bebauungsplans Nr. 4/63 Bathey Süd

Einleitung

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**HAGEN**  
Stadt der FernUniversität

