



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:****Betreff:**Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey  
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 Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung.

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/23 (712) liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele, Flur 3 und umfasst das Flurstück 518. Das Plangebiet grenzt nördlich an die Wandhofener Straße, östlich an die Dortmunder Straße sowie südlich an die Kabeler Straße. Östlich grenzen gewerbliche Nutzungen an.

Das Plangebiet umfasst ca. 2,4 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**

Das Objekt des ursprünglichen Real-Verbrauchermarktes wurde durch einen neuen Betreiber übernommen. Innerhalb des Objektes sind Umnutzungen geplant.

Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sollen dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

**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 der Einzelhandel gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen (2015, Neubearbeitung 2022/ 2023) gesteuert werden.

Der ursprüngliche Verbrauchermarkt wurde durch einen neuen Betreiber übernommen. Nach der Übernahme des Betriebes sind bauliche Veränderungen innerhalb des Marktes geplant. Ziel ist es, den Standort in seinem Bestand zu sichern und ihm perspektivische Nutzungsspielräume im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept zu ermöglichen. Da das bisherige Planungsrecht (Festsetzung eines Gewerbegebietes) diesem Vorhaben entgegensteht, soll der Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsnutzungen im bestehenden Objekt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll für den Bereich des Fachmarktzentrums nördlich der Kabeler Straße ein Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden, um auch dort die Einzelhandelsentwicklung planungsrechtlich zu steuern (siehe Vorlage 620/2023).

Gegenwärtiger Zustand der Fläche

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Verbrauchermarkt, einem Baumarkt sowie einer Tankstelle bebaut. Neben den baulichen Anlagen sind die übrigen Grundstücksteile weitestgehend mit Stellplätzen und ihren Zufahrten versiegelt. Unbefestigte Flächen befinden sich nur in den Randbereichen des Plangebietes.

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.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Bebauungsplangebiet als Sonderbaufläche Zweckbestimmung Großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/63 Bathey Süd. Durch die 4. Änderung wurde auf die Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind dadurch ausgeschlossen. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet Gewerbegebiet fest. Da die beabsichtigten Nutzungen mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht umsetzbar sind soll der Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

**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.



**HAGEN**

Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

**Seite 4**

**Drucksachennummer:**

0619/2023

**Datum:**

15.08.2023

### **Finanzielle Auswirkungen**

☒ **x**

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune  
Technischer Beigeordneter



**HAGEN**

Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

Seite 5

**Drucksachennummer:**  
0619/2023

**Datum:**  
15.08.2023

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

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

\_\_\_\_\_  
**Stadtsyndikus**

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

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

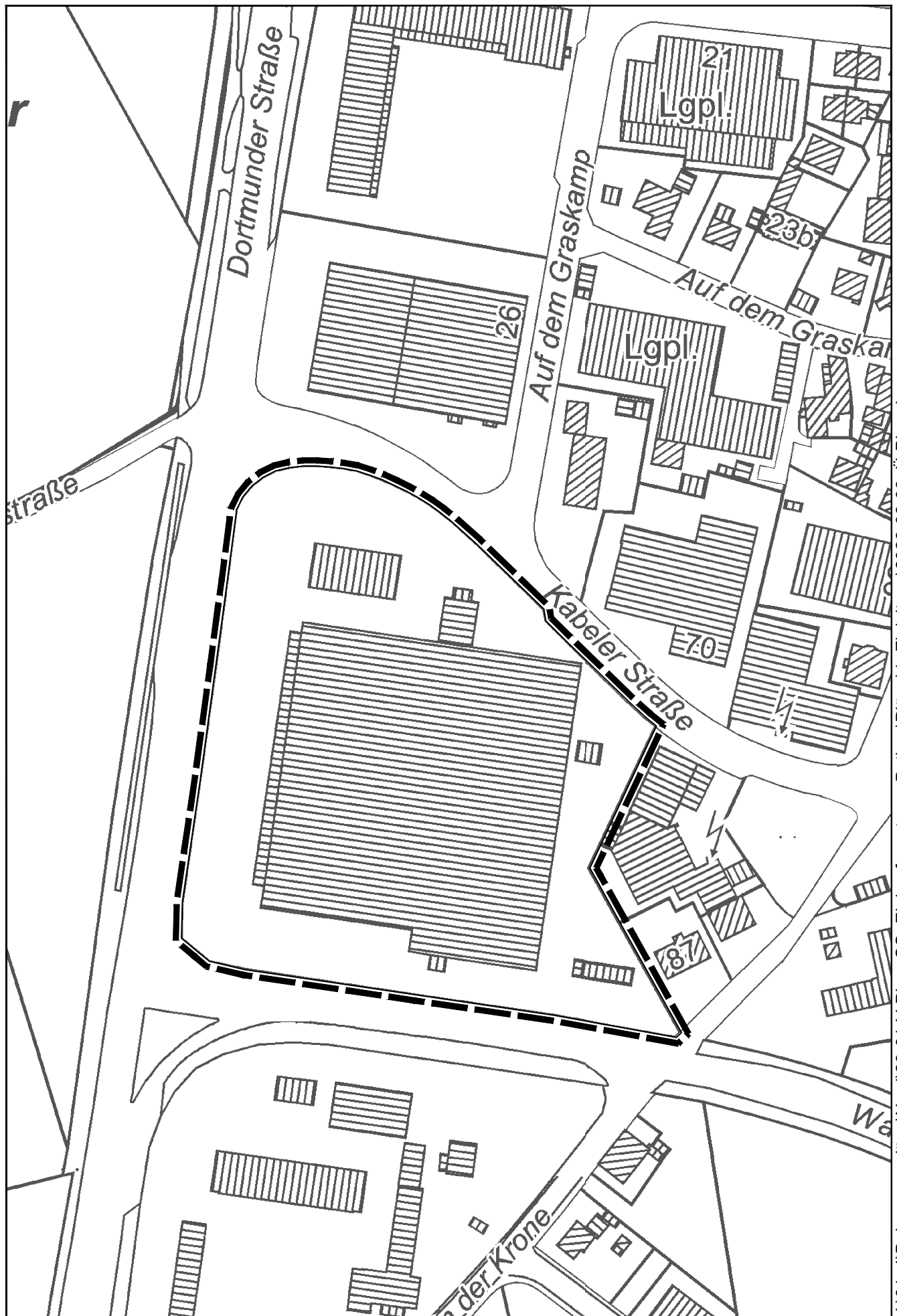
---

---

---

---

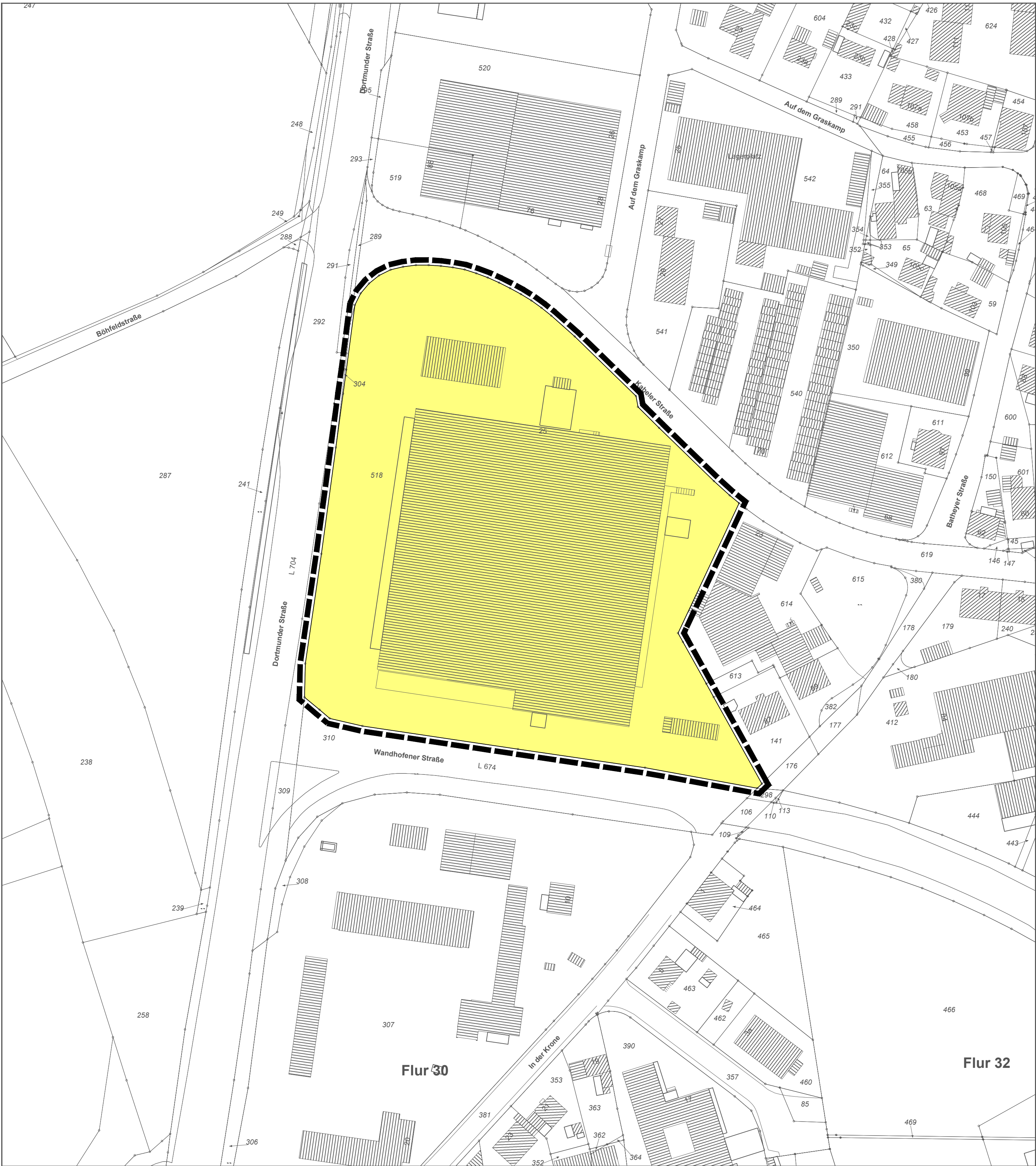
Drucksachen Nr. 619/2023






Bebauungsplan Nr. 1/23 (712)

SO Einkaufszentrum Bathey



Zeichenerklärung




Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 3 Abs. 1 BauGB)

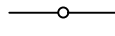
Bestand und sonstige Darstellungen

Bemerkung

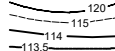
Die verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders dargestellt, der Zeichenvorschrift - AUT NRW




Vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenze mit Vermarkung



Höhenlinien



Vorhandene Böschung

Dieser Plan hat vorgelegen

Bezirksvertretung Nord	Datum	Vorsitzender	Schriftführin
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	Geprüft	Fachdienstleiter
Datum	Datum	Datum	Datum
Techn. Beigeordneter		Fachbereichsleiter	
Keune		Dr. Diepes	

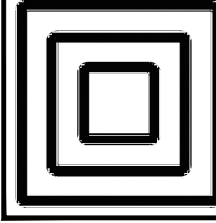
Maßstab

Plan-Nummer

1:1.000

Bebauungsplan Nr. 1/23 (712)  
SO Einkaufszentrum Bathey  
Einleitung

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung



HAGEN

Stadt der FernUniversität

H:\61\_4\Bebauungsplane\Nord\23-01-V-Plan\_SO\_Einkaufszentrum\_Bathey\Plane1\_Einleitung\2023-07-19\_Einleitung\_1-23.dwg