



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:****Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße nach § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 13 BauGB  
hier: Einleitung des Verfahrens

**Beratungsfolge:**

23.11.2023 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
23.11.2023 Bezirksvertretung Haspe  
06.12.2023 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität  
07.12.2023 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung  
14.12.2023 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße nach § 9 Abs. 2a BauGB i. V. m. § 13 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung.

b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.03/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße liegt im Stadtbezirk Haspe und teilweise im Stadtbezirk Mitte, in der Gemarkung Haspe und der Gemarkung Hagen. In der Flur 11, Gemarkung Haspe, umfasst das Plangebiet Teile des Flurstücks 65 sowie das Flurstück 80. In der Flur 12, Gemarkung Haspe, umfasst das Plangebiet die Flurstücke 9, 10, 11, 12, 13, 14, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 50, 51 und in der Flur 23, in der Gemarkung Hagen, die Flurstücke 1, Teile des Flurstücks 2, 266, Teile des Flurstücks 479 sowie Teile des Flurstücks 522.

Im Norden wird das Plangebiet durch den großflächigen Polstermöbeldiscounter PODI und großflächige Transportunternehmen der Deutschen Bahn, im Osten



**HAGEN**

Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

**Seite 2**

**Drucksachennummer:**  
0832/2023

**Datum:**  
13.11.2023

durch gewerbliche Nutzungen, im Süden durch die Eisenbahnlinie und im Westen durch gewerbliche Nutzungen des Automobilsektors eingegrenzt.

Das Plangebiet umfasst 7,58 ha.

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan zu entnehmen. Dieser Lageplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt wird die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**Kurzfassung**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB. Zur Erhaltung und zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche soll ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt werden. Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sollen die dafür planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

**Begründung****Zu a)**Anlass und Vorlauf des Verfahrens

Der Sonderstandort Berliner Straße befindet sich in einer nicht integrierten Lage, im Stadtbezirk Haspe sowie teilweise im Stadtbezirk Mitte. Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorhanden.

Zur gezielten Steuerung bestehender Nutzungen sowie einer gezielten Einzelhandelsentwicklung empfiehlt das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2023 für den Sonderstandort einen planungsrechtlichen Rahmen im Sinne der Bauleitplanung.

Um den kommunalen Gewerbeflächenbedarf zu begegnen, wurde der B-Plan Nr. 4/10 Gewerbegebiet Berliner Straße (619) am 21.07.2011 durch den Rat der Stadt Hagen als Satzung beschlossen. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat am 07.06.2019 im Rahmen eines Verwaltungsrechtsstreits den Bebauungsplan Nr. 4/10 u. a. aufgrund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage für ungültig erklärt. Er wurde gemäß § 13 BauGB am 18.11.2021 durch den Rat der Stadt Hagen aufgehoben.

Seitdem besteht für das Plangebiet kein verbindliches Planungsrecht, weshalb Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Dies ist problematisch, da sich großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet ansiedeln und zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion beeinträchtigen kann.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne des Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen zu schaffen. Die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig vermieden werden, um zentrale Versorgungsbereiche zu schützen und zu erhalten. Für bestehende Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet werden, vor dem Hintergrund des Bestandsschutzes, Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit vorhandener Nutzungen getroffen.

Gegenwärtiger Zustand der Fläche

Das Plangebiet ist nahezu vollständig durch Gebäude, Stellplätze und Erschließungsanlagen bebaut. Innerhalb des Plangebiets kann die städtebauliche Situation als diffus und als eine Gemengelage eingestuft werden, da hier ein Nebeneinander von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben (u. a. B1 Discount-Baumarkt, PODI Marken Polster Discount GmbH+Co KG) sowie Wohnnutzungen herrscht.

Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen) stellt den Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplans.

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren

Es ist beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach den Regelungen des § 13 BauGB durchzuführen. Die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt:

- Dieser Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen
- Es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

**Zu b)**

Zur Beschleunigung und Vereinfachung des Verfahrens trägt bei, dass auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden kann (Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im weiteren Verfahren – im Rahmen der Veröffentlichung



im Internet/ öffentlichen Auslegung – nochmals ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

**Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

**Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung**

☒ keine Auswirkungen (o)

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz sowie die Klimafolgenanpassung, da lediglich Festsetzungen zum Einzelhandel getroffen werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

**Finanzielle Auswirkungen**

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Hennig Keune  
Technischer Beigeordneter



**HAGEN**

Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

Seite 6

**Drucksachennummer:**  
0832/2023

**Datum:**  
13.11.2023

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

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

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

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

**Amt/Eigenbetrieb:**

61

**Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

