



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteilt:

69 Umweltamt

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße - Verfahren nach § 13 BauGB i. V. m. § 9 Abs.2a BauGB

hier: Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet / öffentliche Auslegung

Beratungsfolge:

29.08.2024 Bezirksvertretung Haspe
03.09.2024 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
11.09.2024 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität
12.09.2024 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung
19.09.2024 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße – Verfahren nach § 13 BauGB und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 05.08.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen. Die Begründung vom 05.08.2024 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigefügt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Im Norden wird das Plangebiet durch den großflächigen Möbelpolsterladen PODI und großflächige Transportunternehmen der Deutschen Bahn, im Osten durch gewerbliche Nutzungen, im Süden durch die Eisenbahnlinie und im Westen durch gewerbliche Nutzungen des Automobilsektors eingegrenzt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/23 (715) – Verfahren nach § 13 BauGB liegt im Stadtbezirk Haspe und teilweise im Stadtbezirk Mitte, in der Gemarkung Haspe und Hagen. In der Flur 11, Gemarkung Haspe, umfasst das Plangebiet Teile des Flurstücks 65 sowie das Flurstück 80. In der Flur 12,



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Seite 2

Drucksachennummer:

0684/2024

Datum:

19.08.2024

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.

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplantentwurf zu entnehmen. Der Bebauungsplantentwurf im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt

Die Veröffentlichung des Bebauungsplantentwurfs im Internet und die öffentliche Auslegung sollen nach dem Ratsbeschluss durchgeführt werden. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



Kurzfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße soll ein planungsrechtlicher Rahmen zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben geschaffen werden. Derzeit besteht für das Plangebiet kein Planungsrecht, weshalb Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Mit Hilfe des § 9 Abs. 2a BauGB wird zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu erhalten.

Begründung

Ziel und Zweck der Planung

Anlass für den vorliegenden Bebauungsplan ist die Absicht, zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Plangebiet zum Schutz und Erhalt zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen. Hierdurch wird die Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche Wehringhausen und Haspe ausgeschlossen. Mit dem Bebauungsplan wird ein planungsrechtlicher Rahmen zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben geschaffen.

Verfahrensablauf

Um dem hohen kommunalen Gewerbeflächenbedarf zu begegnen wurde in der Vergangenheit der Bebauungsplan Nr. 4/10 Gewerbegebiet Berliner Straße (619) als einfacher Bebauungsplan i. V. m. § 9 Abs. 2a BauGB, am 21.07.2011 als Satzung durch den Rat der Stadt Hagen beschlossen. Die Nutzung Einzelhandel wurde im Bebauungsplan gänzlich ausgeschlossen. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat am 07.06.2019 im Rahmen eines Verwaltungsrechtsstreits 2 A 670/17 den Bebauungsplan Nr. 4/10 Gewerbegebiet Berliner Straße u. a. aufgrund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage für ungültig erklärt. Folglich wurde der Bebauungsplan 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. Nach wie vor besteht die Gefahr, dass sich aufgrund vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Plangebiet ansiedeln kann. Dies ist problematisch, da sich großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln und zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion und Attraktivität beeinträchtigen kann.

In der Ratssitzung am 04.04.2019 wurde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/23 (715) beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 07.06.2019 im Amtsblatt der Stadt Hagen.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung mit der Öffentlichkeit nach § 2 Abs. 1 BauGB und § 4



Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da es sich um ein Verfahren nach § 13 BauGB handelt.

Im nächsten Verfahrensschritt wird die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplanung:

Der Regionalplan Ruhr stellt den Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen des § 9 Abs. 2a BauGB stehen den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen, da keine Baugebiete im Sinne der BauNVO festgesetzt werden.

Verbindliche Bauleitplanung:

Für das Plangebiet besteht aktuell kein verbindliches Planungsrecht, weshalb Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße – Verfahren nach § 13 BauGB vom 05.08.2024

Anlagen der Beschlussvorlage

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

- Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan

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. Henning Keune
Technischer Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Amt/Eigenbetrieb:

61

69

Stadtsyndikus

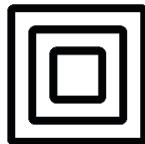
Anzahl:

Beigeordnete/r

**Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

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

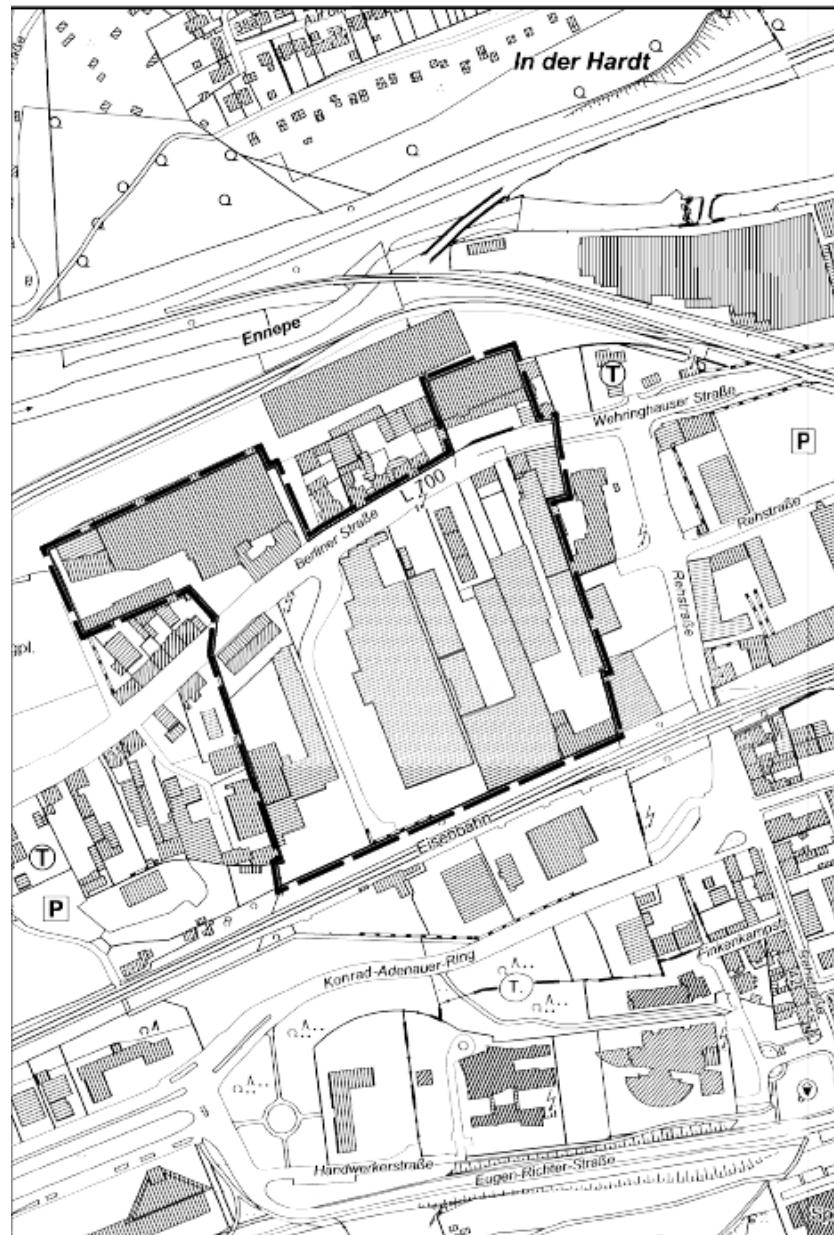


HAGEN

Stadt der FernUniversität

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße



Datum: 05.08.2024

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung**INHALTSVERZEICHNIS**

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION	1
2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	3
3.1 Regionalplanung	3
3.2 Flächennutzungsplan.....	3
3.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	3
3.4 Landschaftsplan	3
3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen	3
4 FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG	6
5 UMWELTBELANGE	9
6 FLÄCHENBILANZ.....	10

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße liegt im Stadtbezirk Haspe und teilweise im Stadtbezirk Mitte, in der Gemarkung Haspe und 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.

2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Sonderstandort Berliner Straße befindet sich in einer nicht integrierten Innenbereichslage, im Stadtbezirk Haspe sowie teilweise im Stadtbezirk Mitte. Innerhalb des Plangebietes sind zwei Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, Gewerbebetriebe aus der Produktions- und Logistikbranche und vereinzelt Wohngebäude vorhanden.

Um dem hohen kommunalen Gewerbeflächenbedarf zu begegnen wurde in der Vergangenheit der Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße als einfacher Bebauungsplan i.V. mit § 9 Abs. 2a BauGB, am 21.07.2011 als Satzung durch den Rat der Stadt Hagen beschlossen. Die Nutzung Einzelhandel wurde im Bebauungsplan gänzlich ausgeschlossen. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat am 07.06.2019 im Rahmen eines Verwaltungsrechtsstreits 2 A 670/17 den Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße u.a. aufgrund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage für ungültig erklärt. Folglich wurde der Bebauungsplan 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. Nach wie vor besteht die Gefahr, dass sich aufgrund vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Plangebiet ansiedeln kann. Dies ist problematisch, da sich großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, ansiedeln und zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion und Attraktivität beeinträchtigen kann. Bereits der Ansiedlungsversuch der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG im Jahr 2019, welcher Gegenstand des Klageverfahrens war, verdeutlicht einen hohen Handlungsbedarf zur Steuerung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB regelt, dass die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen

Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen sind. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Das durch den Rat der Stadt Hagen am 21.09.2023 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet die Basis für eine nachhaltige Einzelhandelssteuerung in der Stadt Hagen, sodass eine räumlich verträgliche Einzelhandelsentwicklung erst durch die konsequente Beachtung der definierten Einzelhandelsziele erreicht werden kann. Folglich wird das Planerfordernis für das vorliegende Plangebiet insbesondere durch das vom Rat der Stadt Hagen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (einschließlich seiner Fortschreibungen im Jahr 2023) begründet.

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße ist gemäß § 9 Abs. 2a BauGB die Erhaltung und der Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Hagen. Mit Hilfe der Bauleitplanung sollen ein planungsrechtlicher Rahmen und eine Ermächtigungsgrundlage zur Einzelhandelssteuerung im Plangebiet geschaffen werden. Dabei soll eine flächendeckende Versorgungsfunktion der gewachsenen zentralen Versorgungsbereiche erhalten und gestärkt werden. Einzelhandelsneuansiedlungen sind auf die zentralen Versorgungszentren zu konzentrieren. Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) zeichnen sich insbesondere durch ihre integrierte Lage, einen Angebotsmix unterschiedlicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie eine fußläufig günstige Erreichbarkeit der Bevölkerung aus. Ein weiteres Charakteristikum ist eine funktionsfähige Verkehrserschließung für den Fußgänger –, Rad- und ÖPNV-Verkehr. Ihr Zweck besteht in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Somit handelt es sich, um die zukünftig zu schützenden und zu entwickelnden Bereiche in der Stadt Hagen. Um diese besonders zu schützenden und zu entwickelnden Bereiche zu stärken, wird eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment soll den integrierten Lagen, ZVB Wehringhausen, ZVB Haspe und den jeweiligen Nahversorgungsstandorten vorbehalten werden, um eine flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Gleichzeitig sollen nicht-integrierte Standorte, wie das vorliegende Plangebiet nicht durch eine Einzelhandelsansiedlung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gestärkt werden. Die Konzentration von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment auf die zentralen Versorgungsbereiche ist auch vor dem

Hintergrund einer verkehrsarmen, klimafreundlichen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung erstrebenswert.

Der Rat der Stadt Hagen hat am 14.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße beschlossen und am 22.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 REGIONALPLANUNG

Der Regionalplan Ruhr stellt den Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen des § 9 Abs. 2a BauGB stehen den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen, da keine Baugebiete im Sinne der BauNVO festgesetzt werden.

3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Für das Plangebiet besteht aktuell kein verbindliches Planungsrecht, weshalb Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden.

3.4 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplans.

3.5 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT DER STADT HAGEN

Ein kompaktes und durchgängiges Einzelhandelsangebot in zentralen Geschäftslagen ist Voraussetzung für ein attraktives und leistungsstarkes Versorgungszentrum. Vor dem Hintergrund einer wohnortnahmen Grundversorgung der Hagener Bevölkerung bilden die im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche zu schützende und zu entwickelnde Bereiche im Sinne einer nachhaltigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung. Neben ihrer Grundversorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen über den unmittelbaren Nahbereich hinaus, kann ihnen auch eine soziale und identitätsstiftende Funktion für die Bevölkerung, insbesondere für die nicht motorisierte Bevölkerung, zugesprochen werden. Folglich muss der Steuerung des Einzelhandelsbesatzes in zentralen Versorgungsbereichen

vor dem Hintergrund der beachtlichen Versorgungsfunktionen höchste Priorität zugeschrieben werden. Erst ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels in nicht integrierten Lagen, kann eine nachhaltige Zentrenentwicklung in der Stadt Hagen ermöglichen. Hierdurch wird eine fußläufige Erreichbarkeit der Bevölkerung und ein wohnortnahe, vielfältiges und flächendeckendes Nahversorgungsangebot in integrierten Nahversorgungslagen ermöglicht.

Wird nicht steuernd entgegengewirkt, kann mit einem stetigen Attraktivitäts- und Funktionsverlust z.B. einer fußläufigen Erreichbarkeit der Nahversorgung und einem Schwinden der sozialen Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Verfestigung bestehender Einzelhandelsagglomerationen in nicht-integrierten Lagen gerechnet werden. Beispielhaft zu nennen sind Beeinträchtigungen in der Nahversorgung der Bevölkerung durch Kaufkraftabflüsse sowie ein Ausdünnen des Geschäftsbesatzes. In diesem Zusammenhang entstehen Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur, welche sich z.B. in Form von Leerständen, Trading-Down und beeinträchtigenden Nachbarschaftseffekten in den Zentren zeigen. Somit besteht im Plangebiet die Notwendigkeit einer bauplanungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels, damit sich zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel primär in den vorgeschriebenen zentralen Versorgungsbereichen fokussiert und nicht integrierte Standorte nicht weiter gestärkt werden.

Das aktualisierte Einzelhandelsgutachten der Stadt Hagen aus dem Jahr 2023 enthält Aussagen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hagen unter Berücksichtigung folgender Zielsetzungen:

- Grundsätzlich ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an Standorten außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche und ggf. auch von nicht großflächigen Betrieben (je nach Sortiment/ Standort) durch entsprechende Bauleitplanung auszuschließen.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen im Hauptzentrum Innenstadt und in den Nebenzentren Hohenlimburg, Haspe und Boele angesiedelt werden.
- In den Nahversorgungszentren ist vor allem ein Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels zu forcieren.
- Die Zielsetzung der Erhaltung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Hagen befürwortet, dass auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken sind. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe („Agglomeration“) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, in nicht integrierten Lagen, kann deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigen.

Eine Ansiedlung mehrerer kleinflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet geht mit einem vielfältigeren Sortimentsangebot, einer Attraktivitätssteigerung und Verfestigung der bestehenden Fachmarktagglomeration sowie einer Frequenzsteigerung des motorisierten Individualverkehrs zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche Wehringhausen und Haspe und der Nahversorgungsstandorte einher. Zudem kann die Ansammlung von für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben zusammenwirken und ggf. ähnliche Wirkungen entfalten wie ein Einkaufszentrum, wenn diese in räumlichen und zeitlichen Zusammenhang errichtet werden und Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO annehmen. Einhergehend können neben schädlichen Umweltauswirkungen in Form von höher einwirkenden Immissionen durch Abgas- und Lärmbelastungen, Beeinträchtigungen der infrastrukturellen Ausstattung, der Versorgung der Bevölkerung resultieren. In der Folge werden die nicht-motorisierten Bürgerinnen und Bürger benachteiligt, da diese weitere Wegestrecken zur Deckung ihres täglichen Versorgungsbedarfes auf sich nehmen müssen. Dies ist besonders vor dem Hintergrund des Demografischen Wandels problematisch. Es entsteht eine Abwärtsspirale, in der nicht-integrierte Standorte als Einzelhandelsstandorte zunehmend für die motorisierte Bevölkerung attraktiver werden, wohingegen zentrale Versorgungsbereiche ihren Versorgungsauftrag generell oder in Bezug auf einzelne Branchen für die dort ansässige Bevölkerung nicht mehr erfüllen können.

Der Bebauungsplan greift die Aussagen des aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf, indem er Bauplanungsrecht im Sinne der oben genannten Zielvorstellungen konsequent umsetzt. Mit dem Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an nicht-integrierten Standorten wird in zentralen Versorgungsbereichen eine flächendeckende, wohnungsnah und fußläufig erreichbare Nahversorgung der Bevölkerung und ein schonender Umgang mit vorhandenen Bodenressourcen angestrebt. Die Sicherung der vorgegebenen Zentrenstruktur der Stadt Hagen hat dabei oberste Priorität.

Bereits heute haben die zentralen Versorgungsbereiche Wehringhausen und Haspe zunehmend mit Leerstand im Einzelhandel zu kämpfen. Laut Gutachter des Einzelhandelskonzepts liegen in näherer Umgebung des Plangebiets, mit dem Standort in der Minervastraße und der Wehringhauser Straße zwei integrierte Nahversorgungsbereiche. Da laut Einzelhandelskonzept im zentralen Versorgungsbereich Wehringhausen keine größeren Entwicklungsflächen für den Einzelhandel generierbar sind, ist der Ausbau bestehender Nahversorgungsbereiche in Wehringhausen notwendig. Hierzu zählen der Nahversorgungsstandort in der Minervastraße und der Nahversorgungsstandort in der Wehringhauser Straße. Auch für den zentralen Versorgungsbereich Haspe empfiehlt das Gutachten eine Ergänzung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbesatzes.

Als Entwicklungsperspektive für den zentralen Versorgungsbereich Wehringhausen empfiehlt das Einzelhandelsgutachten auch eine Nachnutzung der kleinteiligen Leerstände durch

nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Die Stärkung der genannten Nahversorgungsbereiche ist vor dem Hintergrund einer flächendeckenden und fußläufig erreichbaren Nahversorgung, der dort lebenden Bevölkerung und den vorhandenen, städtebaulich gewachsenen Strukturen von hoher Bedeutung. Die genannten Nahversorgungsbereiche zeichnen sich zudem dadurch aus, dass sie eine bedarfsgerechte Grundversorgung in den Verflechtungsräumen, neben den vorhandenen Angeboten in den Geschäftszentren, sicherstellen.

Folglich besteht aus Sicht der Stadtentwicklung hoher Handlungsbedarf, um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren Funktionen, insbesondere der zentren- und nahversorgungsrelevanten Versorgung der Bevölkerung, zu schützen und zu erhalten.

4 FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG

Für das Plangebiet liegt aktuell kein Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut, weshalb es sich um einen unbeplanten Innenbereich handelt. Der Zulässigkeitsmaßstab, welcher sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert, sodass sich Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB richten. Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zulässig oder nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen zum Einzelhandel gemäß § 9 Abs. 2a BauGB. Festsetzungen zur städtebaulichen Ausgestaltung und die Festsetzung von Baugebieten im Sinne der BauNVO sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Die Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere die des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels werden im Plangebiet zukünftig durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eingeschränkt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße berücksichtigen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die planerischen Zielvorgaben des Einzelhandelsgutachtens und setzen die Empfehlungen für die planungsrechtliche Einzelhandelssteuerung für das Plangebiet im verbindlichen Bauleitplan um.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und ist als ein nicht integrierter Einzelhandelsstandort einzustufen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der „Hagener Sortimentsliste“ (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen 2023, S. 122 ff.) im Geltungsbereich nicht zulässig sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind dazu geeignet, die in § 9 Abs. 2a BauGB verankerten Ziele, nämlich die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der

Gemeinden sowie die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Hagen zu erreichen.

Gegenstand der vorliegenden Begründung ist eine ausführlich durchgeführte Bestandserhebung, die als Grundlage dient, um alle privaten und öffentlichen Belange in die Abwägung einzustellen und zu gewichten. Die widerstreitenden Belange werden in der Begründung umfassend in den Blick genommen. Als öffentliche Belange können die Erhaltung und Entwicklung der Versorgungsfunktion der gewachsenen zentralen Versorgungsbereiche, die verbrauchernahe Versorgung aller Bewohner, auch der nicht motorisierten Bevölkerungskreise, die Belange insbesondere der mittelständischen Strukturen der Wirtschaft, der Erhalt der vielfältigen Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche mit seinen sozialen, kulturellen und administrativen Einrichtungen und als wichtiger öffentlicher Kommunikationsraum für die Bürger genannt werden. Auf der anderen Seite sind die Belange der Eigentümer hinsichtlich der Verwertung ihrer Grundstücke zu nennen.

Auch ändert sich der Zulässigkeitsmaßstab, welcher sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht, weshalb Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden. Zudem bleibt ein umfangreiches gewerbliches Nutzungsspektrum bestehen, das den Eigentümern eine angemessene Verwertung ihrer Grundstücke gewährleistet, da nur der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel gesteuert wird. Der möglichen Beschränkung der Verwertungsinteressen der Eigentümer stehen die nachteiligen Auswirkungen für die Allgemeinheit und die Stadtentwicklung entgegen. In der Abwägung der Belange setzt sich gegenüber dem privaten Interesse der weiteren uneingeschränkten Grundstücksnutzung das öffentliche Interesse an der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung durch, mit der Intention, die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts umzusetzen, womit grundsätzlich eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung erreicht werden soll. Der Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes wird somit vorgebeugt. Folglich sind die Festsetzungen im Bebauungsplan im Sinne des öffentlichen Interesses und des Wohls der Allgemeinheit gerechtfertigt.

Der in der Planfestsetzung getroffene Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen, der derzeitigen gewerblichen Nutzung der Grundstücke einerseits und der Festsetzungen zum Einzelhandel andererseits, erweist sich im Hinblick auf die objektive Gewichtigkeit der erwogenen Belange nicht als unangemessen. Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke werden aktuell gewerblich genutzt, eine zukünftige gewerbliche Nutzung wird im Kontext der Festsetzungen im Bebauungsplan weiterhin ermöglicht. Es werden lediglich Festsetzungen zum Einzelhandel getroffen, sodass nur der Einzelhandel eingeschränkt wird. Da sich derzeit kein nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet befindet, wird durch die Festsetzungen kein Eingriff in das Eigentumsrecht ausgeübt.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Hagener Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023:

Als zentrenrelevant gelten:

- Bekleidung, Schuhe, Sportartikel (ohne Sportgroß- und Campingartikel)
- Bücher, Schreib- und Spielwaren
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto, Telekommunikation
- Blumen
- Einrichtungsbedarf
- Glas- und Keramikerzeugnisse
- Haushaltswaren
- Sonstiges (Uhren, Schmuck, Optik, medizinische und orthopädische Produkte)

Als nahversorgungs- und zentrenrelevant gelten:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Apothekenwaren
- Drogeriewaren

Derzeit liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, namentlich mit dem PODI GmbH+Co.KG Marken Polster Discount und B1 Discount Baumarkt, zwei großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in direkter Nähe zueinander. Diese Einzelhandelsbetriebe übernehmen eine Vorbildfunktion für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet. Siedeln sich Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment im Plangebiet an, steigt die Attraktivität des Standortes zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche Haspe und Wehringhausen. Der Handlungsbedarf ist aktuell hoch, da für das Plangebiet kein Bebauungsplan vorliegt und sich die Ansiedlung eines Vorhabens nach § 34 BauGB richtet. Verschärft würde die Problematik durch eine mögliche Betriebsaufgabe bestehender großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sodass sich eine Marktgängigkeit größerer Grundstücke eröffnen würde. Aufgrund der Vorbildfunktion bestehender Betriebe, wäre eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment aus bauordnungsrechtlicher Sicht möglich. Um eine derartige Ansiedlung zu vermeiden, wird Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird als einfacher B-Plan nach § 30 Abs. 3 BauGB in Zusammenhang mit § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wird für den vorliegenden Bebauungsplan angewendet, da dieser lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält und

- der Plan, die Zulassung von Vorhaben nicht berührt, welche nach Anlage 1 des UVPG bzw. nach Landesrecht die UVP-Pflicht (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) begründen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), also der Natura-2000-Gebiete bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Die Stadt Hagen macht bei der Aufstellung des Bebauungsplans von den in § 13 Abs. 2 und 3 BauGB genannten Verfahrenserleichterungen Gebrauch, weshalb auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie eine Umweltprüfung samt Umweltbericht verzichtet wird.

5 UMWELTBELANGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen einen Verzicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es liegen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter noch Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht ebenfalls nicht, da die Zulässigkeit entsprechender Planvorhaben nicht begründet wird. Gleichwohl sind die Umweltbelange im Zuge der Bebauungsplanaufstellung zu betrachten und in die Abwägung einzustellen.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG nicht erwartet wird und es sich um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig. Der Ausschluss einer Beeinträchtigung der Schutzgüter ergibt sich aus dem Regelungsgehalt des Bebauungsplans, welcher nach § 9 Abs. 2a BauGB lediglich eine Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet anstrebt.

Im Bebauungsplan werden lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel getroffen, weshalb im Rahmen dieses Verfahrens von der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG abgesehen werden kann. Im Falle einer Bebauung oder Umnutzung ist

in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

Es gibt Hinweise darauf, dass sich im Geltungsbereich zahlreiche Altlastenverdachtsflächen befinden. Sollte im Plangebiet eine Bebauung stattfinden ist ggf. in Absprache mit der zuständigen Behörde eine Altlastenuntersuchung durchzuführen.

6 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 7,58 ha.

Bezeichnung	Wert	Anteil
Geltungsbereich	7,58 ha	100 %

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Henning Keune

Technischer Beigeordneter

