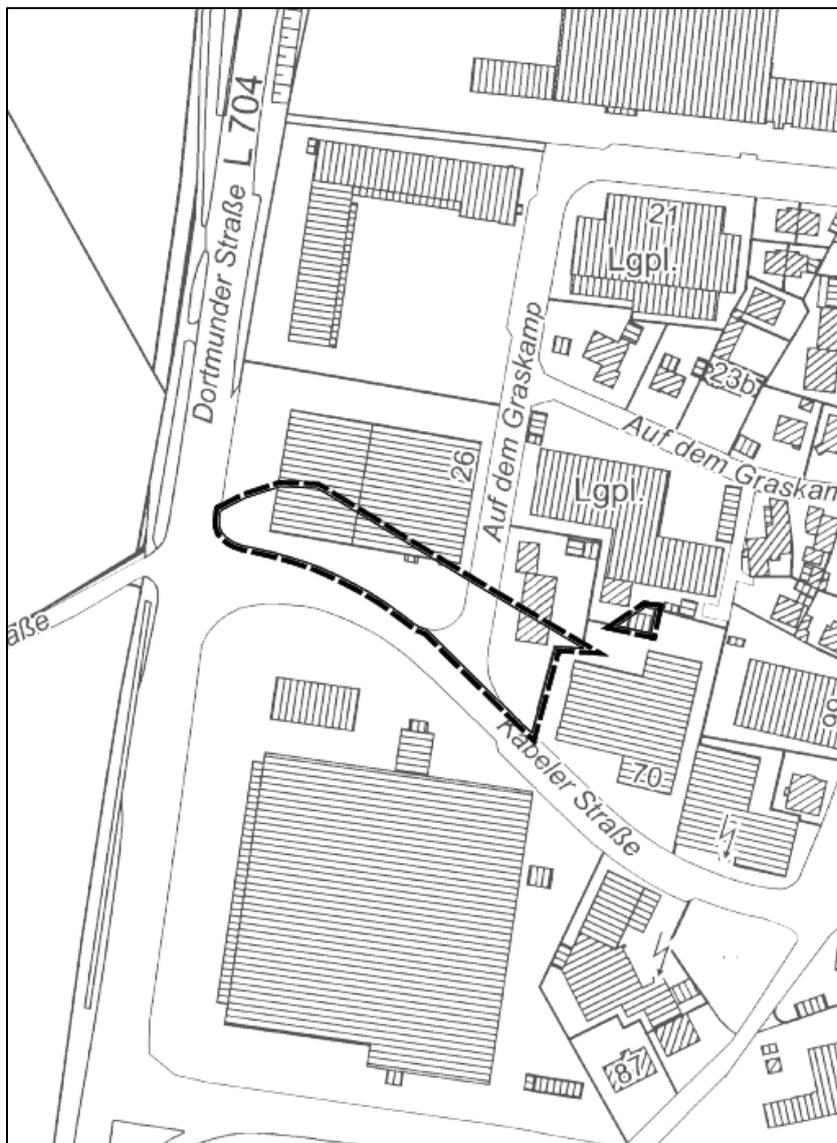


HAGEN

Stadt der FernUniversität

KURZBEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4/63 BATHEY SÜD - TEILAUFBEBUNGSMANAGEMENT



Datum: 24.10.2023

Stand: Frühzeitige Beteiligung

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

INHALTSVERZEICHNIS

1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION	1
2	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	1
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	2
3.1	Regionalplanung.....	2
3.2	Flächennutzungsplan	2
3.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	2
3.4	Landschaftsplan.....	2
4	INHALTE DER PLANUNG	2
4.1	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen.....	2
5	VORHABENZULÄSSIGKEIT NACH AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES	3
6	FLÄCHENBILANZ.....	3

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/63 Bathey Süd - Teilaufhebungsverfahren 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.

Der Bereich der Aufhebung umfasst Teile der Fachmarktzeile nördlich der Kabeler Straße. Dort sind die Fachmärkte Action, Matratzen Concord, Geller und Credo angesiedelt. Des Weiteren befindet sich zum Teil ein Wohnhaus innerhalb der Plangebietsgrenzen. Neben den baulichen Anlagen sind die übrigen Grundstücksteile weitestgehend mit Stellplätzen und ihren Zufahrten versiegelt.

2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

In diesem Jahr (2023) wurde das neue Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen erstellt und vom Rat der Stadt Hagen beschlossen. In dem Einzelhandelskonzept wird für den Bereich des Sonderstandortes Fachmarktzentrum Bathey ein dringender Handlungsbedarf ausgesprochen, da die planungsrechtliche Grundlage nicht ausreichend ist, um den Einzelhandel zu steuern. Zum Teil ist dieser Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen und zum anderen besteht dort der Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd. Dieser setzt ein Gewerbegebiet fest. Durch die 4. Änderung wurde auf die Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt, um großflächige Einzelhandelsbetriebe auszuschließen.

Der Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd wird nördlich der Kabeler Straße aufgehoben. In einem Parallelverfahren wird für den Bereich ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung des Einzelhandels am Standort. Mit dem Ziel, den Einzelhandel gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen zu steuern, werden negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche verhindert.

Der Rat der Stadt Hagen hat daher in seiner Sitzung am 21.09.2023 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 REGIONALPLANUNG

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.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Die Teilaufhebung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/63 Bathey Süd. Der Bebauungsplan setzt für die Teilflächen an der Kabeler Straße Gewerbegebiet fest. Durch die 4. Änderung wurde auf die Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt, um großflächige Einzelhandelsbetriebe auszuschließen.

3.4 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4 INHALTE DER PLANUNG

Auf der Urkunde des Bebauungsplanes Nr. 4/63 (90) Bathey Süd erfolgt nach Abschluss des Verfahrens die zeichnerische Darstellung, welcher Teil des Bebauungsplanes aufgehoben ist. Das Aufhebungsverfahren wird mit einer eigenen Verfahrensleiste dokumentiert.

4.1 AUFHEBUNG RECHTSVERBINDLICHER FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten der Teilaufhebung gelten die entsprechenden Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 4/63 (90) Bathey Süd mit allen Festsetzungen und Änderungen als aufgehoben.

5 VORHABENZULÄSSIGKEIT NACH AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/63 (90) Bathey Süd wird sich der Zulässigkeitsmaßstab nördlich der Kabeler Straße nach § 34 BauGB richten. Im Parallelverfahren zu dieser Teilaufhebung wird ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt. Dieser wird Festsetzungen enthalten, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Handlungsempfehlung des neue Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen für den Bereich nördlich der Kabeler Straße dienen bei der Teilaufhebung sowie bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB als Grundlage.

6 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes

ca. 0,4 ha

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Henning Keune

Technischer Beigeordneter