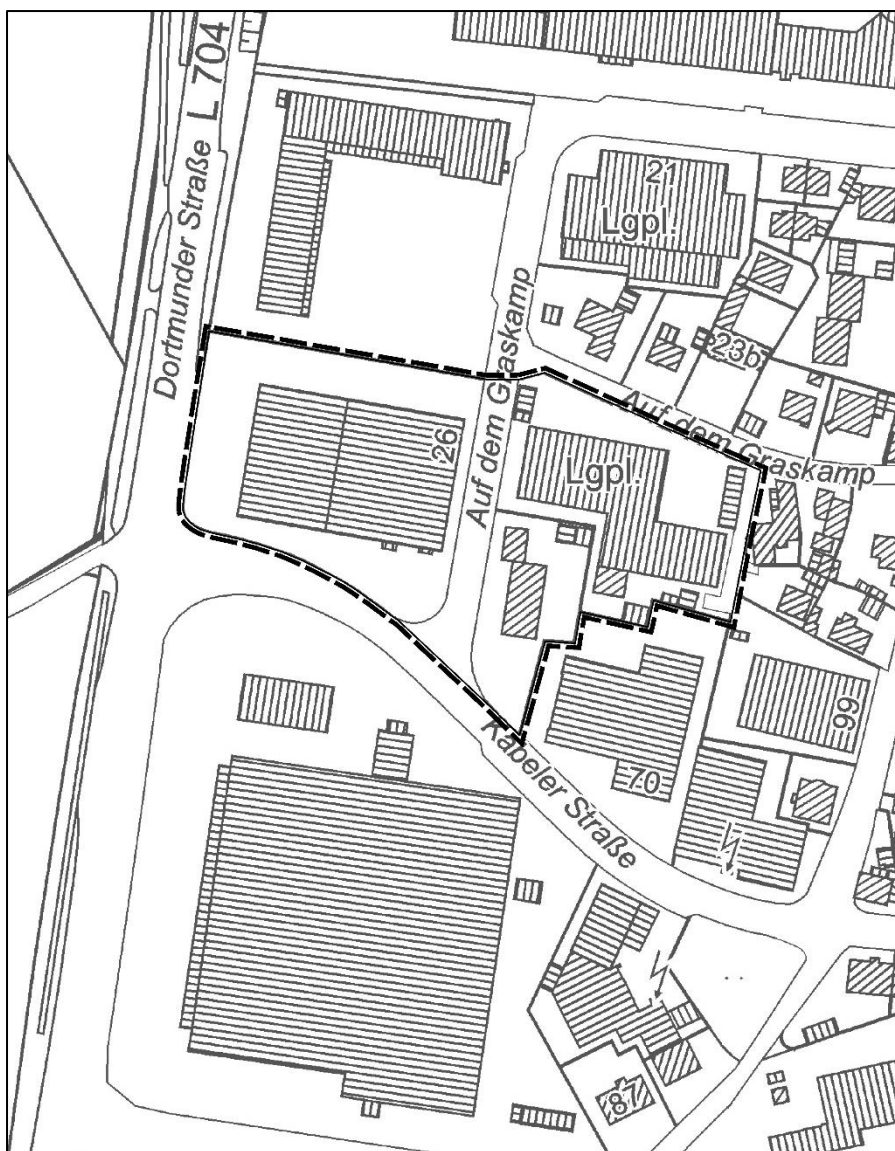


HAGEN

Stadt der FernUniversität

KURZBEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey



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.....	3
3.4	Landschaftsplan.....	3
4	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	3
5	FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG	4
6	ERSCHLIEßUNG	4
7	VER- UND ENTSORGUNG	4
7.1	Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation.....	4
7.2	Entwässerung und Überflutungsschutz.....	5
8	UMWELTBELANGE	5
8.1	Artenschutz.....	5
9	FLÄCHENBILANZ.....	5
10	GUTACHTEN.....	5

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/23 (713) liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 519, 520, 541, 542 sowie 566 (teilw.). Das Plangebiet wird durch die Straße Auf dem Graskamp geteilt. Südlich grenzt die Kabeler Straße und westlich die Dortmunder Straße an. Nördlich befinden sich gewerbliche Nutzungen.

Der Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey liegt in siedlungsstrukturell nicht-integrierter Lage im Gewerbegebiet Bathey und umfasst ca. 1,52 ha.

Dort ist u. a. der Verbrauchermarkt 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.

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Fachmarktzentrum, einem Baustoffhandel sowie weiteren gewerblichen Nutzungen bebaut. Des Weiteren befindet sich ein Wohnhaus innerhalb der Plangebietsgrenzen. 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.

2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das bestehende Fachmarktzentrum innerhalb des Plangebietes stellt sich nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen (2023) mit den angrenzenden Nutzungen als sogenannter Sonderstandort im nördlichen Hagener Stadtgebiet dar.

Anlass des Bebauungsplanverfahrens ist die bestehende Einzelhandelsagglomeration (Ziel 6.5-8 LEP NRW) sowie die Neuplanung des Sondergebietes.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. Hierdurch sollen negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zukünftig vermieden werden. Mit dem Bebauungsplan wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 9 Abs. 2a BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden“ bestimmte Nutzungsarten, die in dem als „Innenbereich“ zu qualifizierenden Plangebiet nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässig wären, auszuschließen. Damit wird auch den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen gefolgt.

Perspektivisch soll zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, im speziellen des Nebenzentrums Boele, an diesem Standort der Einzelhandel gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen (2023) gesteuert werden.

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

Zur Steuerung der Einzelhandelsnutzungen soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB neu aufgestellt werden. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn

- die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. (§ 13 Abs. 1 BauGB)

Da die Voraussetzungen im vorliegenden Fall erfüllt sind, kann der Bebauungsplan Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Auf eine Umweltprüfung und eine zusammenfassende Erklärung nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann verzichtet werden.

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

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/63 Bathey Süd.

Der Bebauungsplan setzt für die vom B-Plan erfassten Flächen unmittelbar an der Kabeler Straße Gewerbegebiet fest. Im Parallelverfahren wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan für die betroffenen Teilflächen aufgehoben, da die Planung nach § 9 Abs. 2a BauGB nur innerhalb eines Bereiches nach § 34 BauGB zulässig ist.

3.4 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen (2023) liegt dringender Handlungsbedarf für den Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan sowie der Bereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 34 BauGB lässt keine ausreichende Einzelhandelssteuerung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes zu. Aus diesem Grund besteht das Erfordernis einer Bauleitplanung zur Festschreibung des Einzelhandelsbestandes. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen wird das Ziel 6.5-8 LEP NRW (2019) in den Handlungsempfehlungen genannt. Dies spricht das Thema der Einzelhandelsagglomeration an. Es beinhaltet das Ziel, dass Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche sowie Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenwirken.

Im Zuge einer Auswirkungsanalyse (Stadt+Handel 10/2023) wurde untersucht, inwiefern absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen vorliegen und ob das Vorhaben (Neuplanung Edeka) in die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und des Landesentwicklungsplanes NRW passen. Laut Gutachten wird den Handlungsempfehlungen der Stadt Hagen entsprochen. Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten. Bezüglich dem Ziel 6.5-8 LEP NRW zeigen die Ergebnisse des Gutachtens, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die Einzelhandelsagglomeration besteht schon seit vielen Jahren und zukünftig wird durch den B-Plan nach § 9 Abs. 2a BauGB der

Bestand hinsichtlich der Sortimente festgesetzt. Einer Verfestigung und Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsagglomerationen werden damit entgegengewirkt.

Das Vorhaben ist somit konform zu den relevanten Zielen des LEP NRW 2019 und hinsichtlich konzeptioneller Aspekte des Einzelhandelskonzeptes sowie zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO/LEP NRW 2019).

5 FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG

Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hagen. Für im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind.

Im Bebauungsplan erfolgen ausschließlich Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels. Sonstige Gebietsfestsetzungen erfolgen nicht.

6 ERSCHLIEßUNG

Die Anbindung des Fachmarktzentrum soll auch zukünftig über die Kabeler Straße und die bestehenden Zufahrten erfolgen. Da sich an der Verkehrsführung und Erschließung im Vergleich zum Bestand nichts ändert und mit keinem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, ist kein Verkehrsgutachten erforderlich. Über die entlang der Kabeler Straße verlaufenden Gehwege ist das Plangebiet auch für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer erreichbar. Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich an der Ecke Kabeler Straße/Auf dem Graskamp in einer Entfernung von ca. 10 m zum Plangebiet. Eine weitere Haltestelle befindet sich in ca. 90 m vom Plangebiet an der Dortmunder Straße.

Die Nutzungen östlich der Straße Auf dem Graskamp werden weiterhin von der östlichen und der westlichen Seite erschlossen.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 STROM-, GAS- UND WASSERVERSORGUNG, TELEKOMMUNIKATION

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

7.2 ENTWÄSSERUNG UND ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene Kanalisation in der Kabeler Straße und der Straße Auf dem Graskamp gegeben.

8 UMWELTBELANGE

8.1 ARTENSCHUTZ

Eine Artenschutzprüfung ist für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht notwendig, da es sich um einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB handelt. Dieser trifft lediglich Aussagen zu zulässigen Nutzungen nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB und enthält keine Gebietsfestsetzungen.

9 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes ca. 1,52 ha

10 GUTACHTEN

Folgendes Gutachten liegt vor:

- Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten (Stadt+Handel 10/2023)

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Henning Keune

Technischer Beigeordneter