



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:****Betreff:**Bebauungsplan Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile 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. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB in der zurzeit gültigen Fassung.

**Geltungsbereich:**

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 und teilw. 566. Das Plangebiet grenzt östlich an bestehende Bebauung, südlich an die Kabeler Straße sowie westlich an die Dortmunder Straße an. Nördlich grenzen gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzung an.

Das Plangebiet umfasst ca. 1,52 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 Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Zur Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche soll ein Bebauungsplan im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden, um die Entwicklung des Einzelhandels an dem Standort zu steuern. 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.

Unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele soll von der Möglichkeit des § 9 Abs. 2a BauGB Gebrauch gemacht werden.

### Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung des Einzelhandels am Standort in den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Hierdurch sollen negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zukünftig vermieden werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll für den Bereich des Verbrauchermarktes südlich der Kabeler Straße ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um auch dort die Einzelhandelsentwicklung planungsrechtlich zu steuern (siehe Vorlage 619/2023).

### Gegenwärtiger Zustand der Fläche

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Neben den baulichen Anlagen ist die übrigen Grundstücksteile weitestgehend mit Stellplätzen und ihren Zufahrten versiegelt.



Unbefestigte Flächen befinden sich nur in den Randbereichen.

### Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereich Bochum Hagen) sowie der Entwurf des Regionalplans Ruhr Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

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

Das Plangebiet liegt teilweise 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 die vom Bebauungsplan erfassten Flächen unmittelbar an der Kabeler Straße ein Gewerbegebiet fest. Dieser Bereich wird parallel aufgehoben (siehe Vorlage 618/2023).

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 vorliegenden Verfahren handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, der bereits vollständig bebaut ist. Der Bebauungsplan trifft nur Aussagen zum Ausschluss von Einzelhandel. Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung ergeben sich durch die Aufstellung nicht.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.



**HAGEN**

Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

Seite 4

**Drucksachennummer:**

0620/2023

**Datum:**

15.08.2023

## 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:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_