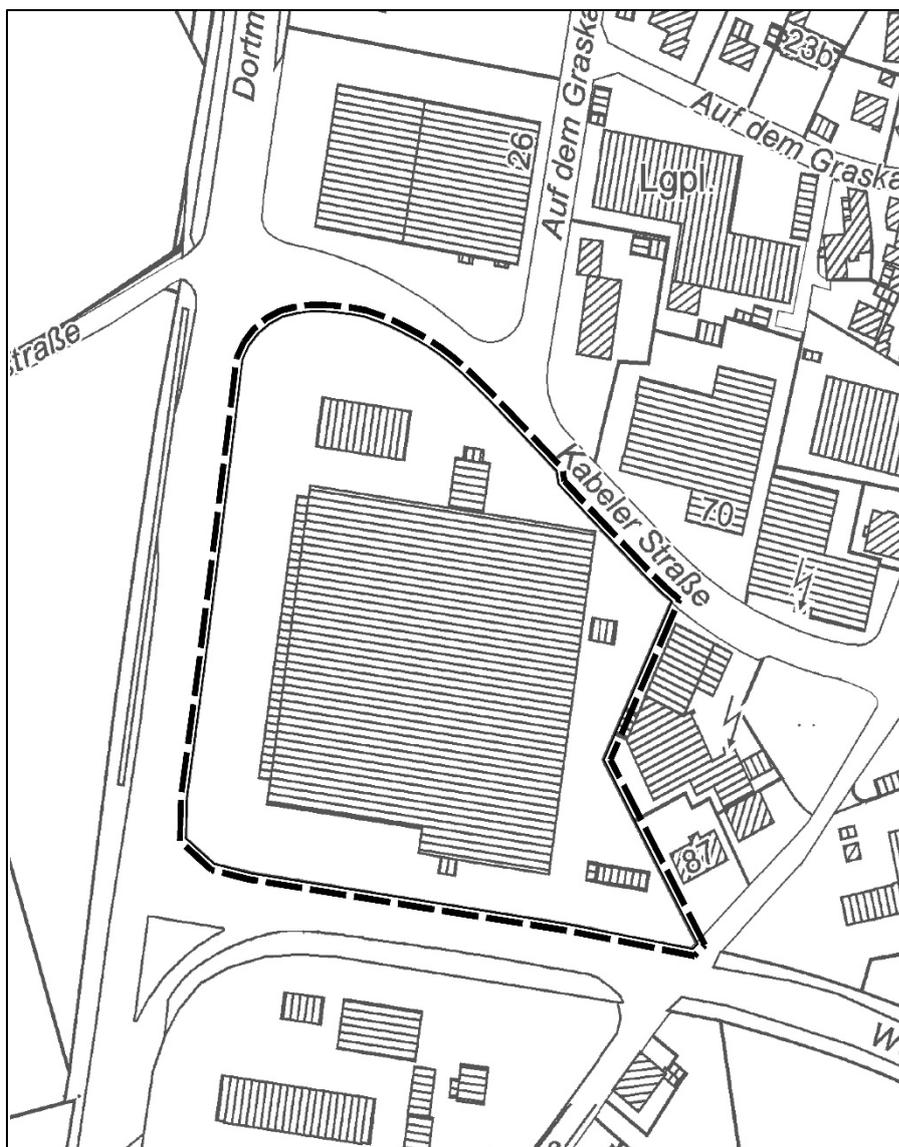


HAGEN

Stadt der FernUniversität

KURZBEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum 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..... | 2 |
| 3.4 | Landschaftsplan | 2 |
| 4 | STÄDTEBAULICHE PLANUNG | 2 |
| 5 | FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG | 4 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 4 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 4 |
| 5.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 4 |
| 6 | GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN | 4 |
| 7 | ERSCHLIEßUNG | 4 |
| 8 | VER- UND ENTSORGUNG | 5 |
| 8.1 | Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation..... | 5 |
| 8.2 | Entwässerung und Überflutungsschutz | 5 |
| 9 | UMWELTBELANGE | 5 |
| 9.1 | Artenschutz..... | 5 |
| 9.3 | Lärmschutz..... | 6 |
| 10 | FLÄCHENBILANZ..... | 6 |
| 11 | GUTACHTEN..... | 6 |

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/23 (712) liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele, Flur 3 und umfasst das Flurstück 518. Das Plangebiet grenzt nördlich an die Wandhofener Straße, östlich an die Dortmunder Straße sowie südlich an die Kabeler Straße. Östlich grenzen gewerbliche Nutzungen an.

Der Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey liegt in siedlungsstrukturell nicht-integrierter Lage im Gewerbegebiet Bathey und umfasst ca. 2,4 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. 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

Der ursprüngliche Verbrauchermarkt wurde durch einen neuen Betreiber übernommen. Nach der Übernahme des Betriebes sind bauliche Veränderungen innerhalb des Marktes geplant. Ziel ist es, den eingeführten Standort in seinem Bestand zu sichern und ihm perspektivische Nutzungsspielräume im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept zu ermöglichen. Da das bisherige Planungsrecht (Festsetzung eines Gewerbegebietes) entgegensteht, soll der Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

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.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey erforderlich. 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 Sonderbaufläche Zweckbestimmung Großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt.

3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

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

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet Gewerbegebiet fest. Da die beabsichtigten Nutzungen mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht umsetzbar sind, soll der Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

3.4 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Die städtebauliche Planung umfasst eine Bestandssicherung des großflächigen Einzelhandels sowie einige Umbauarbeiten. Hierbei wird der äußere Gebäudebestand sowie die Verkaufsfläche und die Sortimentsstruktur verändert. Dabei wird die Verkaufsfläche um 872 m² reduziert. Des Weiteren wird die Anordnung einiger Stellplätze angepasst, um unter anderen eine aus verkehrlicher Sicht übersichtlichere Zufahrt auf das Parkdeck zu erzielen.

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen (2023) liegt dringender Handlungsbedarf für den Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt keine ausreichende Einzelhandelssteuerung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes zu. Aus diesem Grund besteht das Erfordernis einer Bauleitplanung zur Festschreibung

des Einzelhandelsbestandes. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt eine Überplanung nach Ziel 6.5-7 LEP NRW (2019). Laut Landesentwicklungsplan NRW dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsfläche zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt. Zusätzlich 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 in die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und des Landesentwicklungsplanes NRW passen. Laut Gutachten entspricht das Planvorhaben den Handlungsempfehlungen der Stadt Hagen. 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. In Bezug auf die Ziele 6.5-7 LEP NRW ist das Kriterium der „geringfügigen Erweiterung“ aus fachlicher Sicht erfüllt. Zusätzlich sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche 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

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zulässige Art der baulichen Nutzung soll im Vorhabenbereich entsprechend dem konkreten Vorhaben als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum Nahversorgung“ festgesetzt werden. Entsprechend der oben beschriebenen städtebaulichen Konzeption sollen innerhalb des Sondergebietes folgende Nutzungen zugelassen werden:

- ein Lebensmittelvollversorger mit gem. „Hagener Liste“ nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sowie einer Apotheke, einem Bäcker und Dienstleistungsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 5.380 m².
- ein Getränkemarkt mit gem. „Hagener Liste“ nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mit einer Verkaufsfläche von ca. 810 m².
- ein Drogeriefachmarkt mit gem. „Hagener Liste“ nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche von ca. 650 m²

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich stark am Bestand und wird im weiteren Verfahrensschritt konkretisiert.

5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich ebenfalls an den Bestandsstrukturen.

6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Gestaltung des Verbrauchermarktes verändert sich durch die Umbauarbeiten nur unwesentlich. Im weiteren Verfahren werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

7 ERSCHLIEßUNG

Die Anbindung des Plangebietes 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. 60 m zum Plangebiet. Eine weitere Haltstelle befindet sich in ca. 110 m vom Plangebiet an der Dortmunder Straße.

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 STROM-, GAS- UND WASSERVERSORGUNG, TELEKOMMUNIKATION

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

8.2 ENTWÄSSERUNG UND ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

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

9 UMWELTBELANGE

9.1 ARTENSCHUTZ

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey wird geprüft, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden. Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine Artenschutzprüfung ist beauftragt und wird bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

9.3 LÄRMSCHUTZ

Zum Entwurfsbeschluss wird ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet, um die Auswirkungen auf potenziell störeffindliche Nutzungen wie beispielsweise Wohnen zu untersuchen.

10 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes ca. 2,4 ha

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum Nahversorgung“
ca. 2,4 ha

11 GUTACHTEN

Folgendes Gutachten liegt vor:

- Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten (Stadt+Handel 10/2023)

Es werden zum Entwurfsbeschluss folgende Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzprüfung
- Schallgutachten

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Henning Keune

Technischer Beigeordneter