



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 1/20 (696)

Einzelhandel Fleyerstraße - Feithstraße



Bearbeitungsstand:

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (TöB)

01.02.2021

INHALT - TEIL A STÄDTEBAU

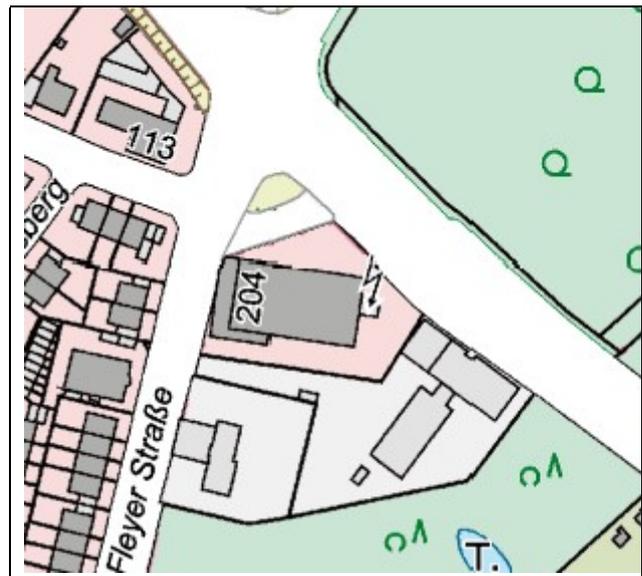
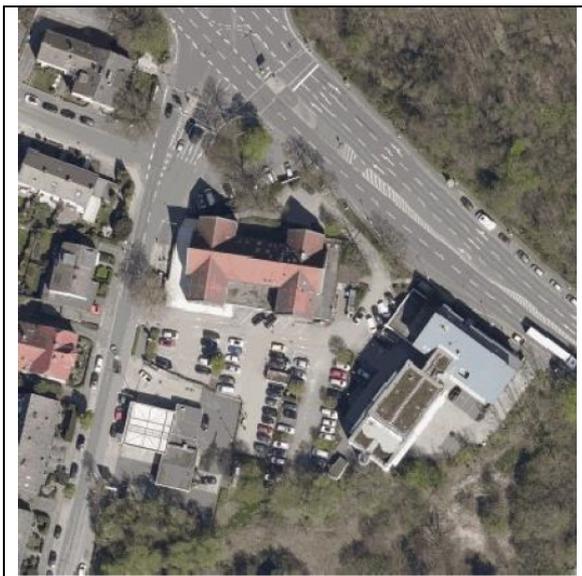
1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION.....	3
2.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	3
3.	PLANVERFAHREN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	4
3.1	Bestehendes Planungsrecht.....	4
3.2	Planverfahren.....	4
3.3	Flächennutzungsplan und Teiländerung.....	5
3.4	Regionalplan.....	5
3.5	Landschaftsplan.....	6
4.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....	6
5.	FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.1.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	7
5.1.2	Sonstiges Sondergebiet.....	8
5.1.3	Mischgebiet.....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen.....	9
6.	VERKEHR / ERSCHLIESSUNG.....	9
6.1	Äußere Erschließung.....	10
6.2	Innere Erschließung.....	10
6.3	Ruhender Verkehr.....	10
6.4	Öffentlicher Personennahverkehr.....	11
7.	VER- UND ENTSORGUNG.....	11
7.1	Strom-, Gas- und Wasserversorgung.....	11
7.2	Entwässerung.....	11
7.3	Müllentsorgung.....	12
8.	GRÜNFLÄCHEN.....	12
9.	UMWELTBELANGE.....	12
9.1	Altlasten.....	12
9.3	Artenschutz.....	12
9.4	Grünordnung und Kompensation.....	13
9.5	Immissionsschutz - Lärm.....	13
10.	DENKMALSCHUTZ.....	15
11.	MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG.....	16
12.	FLÄCHENBILANZ.....	16
13.	GUTACHTEN.....	16

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION

Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes befindet sich ein mehrgeschossiges Gebäude, in dem ein Lebensmittelmarkt sowie Wohnungen, Büros und Praxen untergebracht sind. In südlicher Richtung schließt sich entlang der Fleyer Straße ein Grundstück an, das zurzeit noch mit einer Tankstelle bebaut ist. Entlang der Feithstraße befindet sich im Anschluss des Geschäfts- und Wohnhaus ein mehrgeschossiges Bürogebäude. Das Plangebiet ist leicht nach Süden geneigt.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wird durch die Fleyer Straße und die Feithstraße sowie im Süden durch den städtischen Grünzug (Geschützter Landschaftsbestandteil Feuchtgebiet Loxbaum) begrenzt. Im weiteren Verlauf nach Süden erstreckt sich das Wohngebiet Hochschul- bzw. Fleyer Viertel.

Die gegenüberliegende Seite der Fleyer Straße ist mit Wohnhäusern in offener Bauweise bebaut, die oberhalb des Erdreichs zwei Geschosse und darüber schräg geneigte Dachgeschosse aufweisen. Die Bebauung ist Bestandteil eines größeren Wohngebietes, das sich in westliche Richtung bis zur Boeler Straße erstreckt. Jenseits der Feithstraße beginnt der Fleyer Wald.



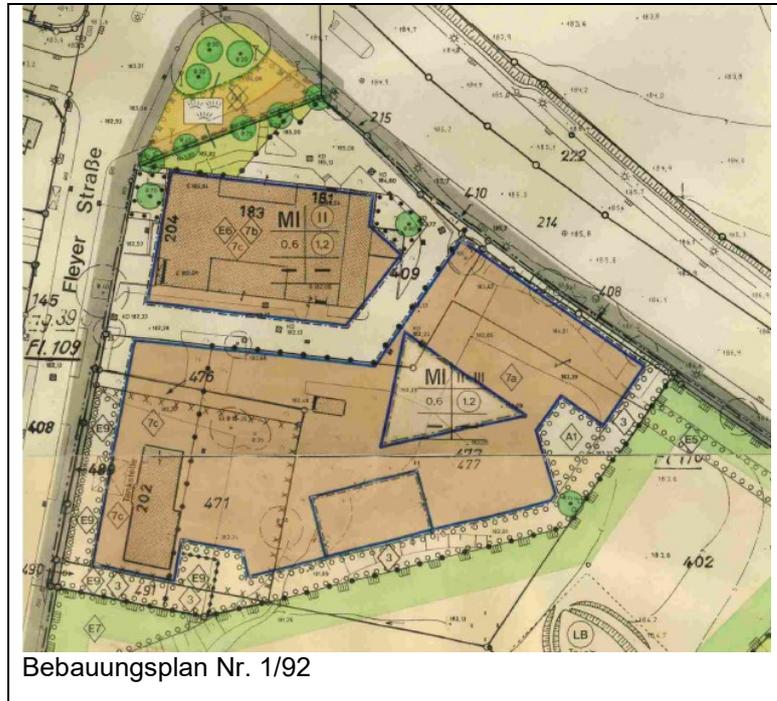
2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Tankstellenbetrieb wird in absehbarer Zeit aufgegeben. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, den Einzelhandelsbetrieb bestandssichernd weiterzuentwickeln. Durch die Hinzunahme des Tankstellengrundstücks soll der Lebensmittelmarkt auf eine Verkaufsfläche von max. 1.350 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Es ist beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/20 die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

3. PLANVERFAHREN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Bestehendes Planungsrecht

Das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 1/20 liegt bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/92 (461) „Fleyer Straße / Feithstraße“, der am 11.09.1999 in Kraft getreten ist. Hier sind die Baugrundstücke als Mischgebiete mit überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder), die durch Baugrenzen umrandet sind, festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahlen und der Geschossflächenzahlen gesteuert.



Bebauungsplan Nr. 1/92

3.2 Planverfahren

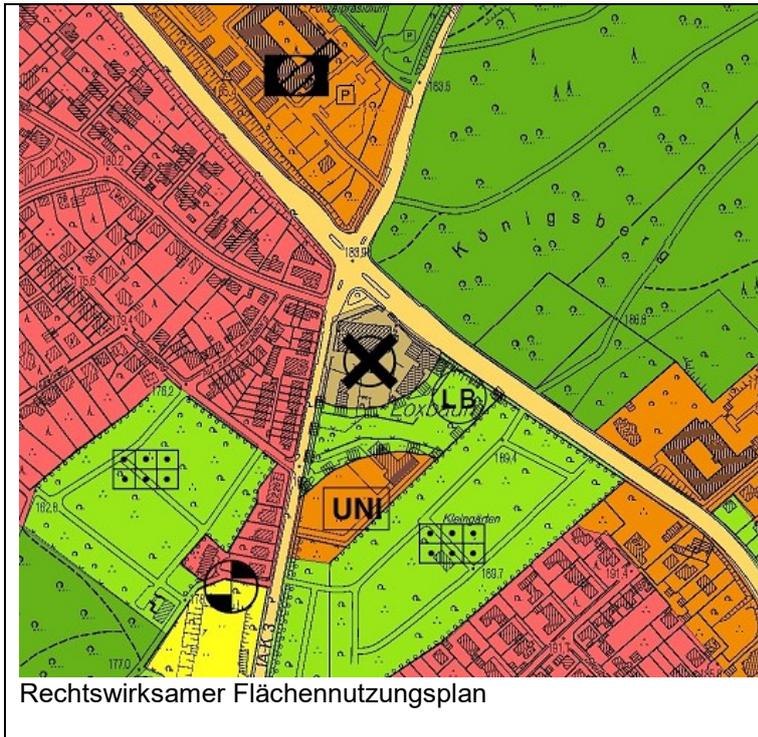
Weil der gültige Bebauungsplan Nr. 1/92 die Baugrundstücke als Mischgebiete festsetzt, sind hier lediglich Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zur Grenze der Großflächigkeit von 799 qm zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 800 qm sind hingegen nur in Kerngebieten (MK) und in sonstigen Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§§ 7 u. 11 BauNVO) zulässig.

Die Planungen zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes sehen eine Verkaufsfläche von maximal 1.350 qm vor. Zur Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens ist deshalb die Änderung der Festsetzung Mischgebiet notwendig. Zusätzlich sind weitere Festsetzungen wie zum Beispiel die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung zu ändern.

Das mit einem Bürokomplex bebaute Nachbargrundstück Feithstraße 177 ist mit in das Bebauungsplangebiet, einbezogen, damit die überbaubaren Grundstücksflächen den baulichen Gegebenheiten und der geplanten Markterweiterung im SO-Gebiet angepasst werden können.

Aufgrund des umfassenden Änderungsbedarfs einschließlich der Ausweisung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetriebs wird ein neuer Bebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt.

3.3 Flächennutzungsplan und Teiländerung



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hagen ist das Gebiet des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt.

Weil ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von über 799 qm im FNP eine Darstellung Sonderbaufläche erfordert, wird zusätzlich das Verfahren Nr. 110 „Einzelhandel Fleyer Straße“ zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Aufstellung der beiden Bauleitpläne (FNP-Änderung u. B-Plan) erfolgt zeitgleich.

3.4 Regionalplan

Der Planbereich an der Fleyerstraße / Feithstraße ist im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktion „Regionaler Grünzug“ festgelegt (siehe rechts). Die geplante FNP-Darstellung Sonderbaufläche entspricht derzeit nicht diesem regionalplanerischen Ziel, weil hierfür im Regionalplan die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) erforderlich ist.



Der Regionalplan wird zukünftig durch den Regionalplan Ruhr, der sich in der Erarbeitungsphase befindet, ersetzt. Der Entwurf sieht derzeit für den FNP-Änderungsbereich die Festlegung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) vor. Erst mit dem rechtsverbindlichen Regionalplan Ruhr, der einen ASB darstellt, kann die FNP-Änderung wirksam werden.

3.5 Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet liegt in dem seit 1994 gültigen Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Hagen.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des B-Plans Nr. 1/92 am 11.09.199 wurde der Landschaftsplan für den B-Planbereich außer Kraft gesetzt. Dies gilt auch für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 1/20.

Südlich der Grenze des B-Plans Nr. 1/20 befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil Feuchtgebiet Loxbaum (Nr. 1.4.2.24).



4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Innerhalb des Plangebietes ist die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.350 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Städtebauliches Ziel der Vergrößerung des Marktes ist eine Verbesserung der Nahversorgung. Die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde in einer Auswirkungsanalyse im Hinblick auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen nachgewiesen (siehe Kapitel 13. Gutachten).

Um die flächenmäßigen Voraussetzungen zur Vergrößerung des Lebensmittelmarktes zu schaffen, besteht die Absicht, die vorhandene Tankstelle abzureißen und das Grundstück für den Markt mit zu nutzen. Die Planung der Investoren sieht eine Verlängerung des Marktes durch einen eingeschossigen Anbau nach Süden vor, dem sich die Stellplatzanlage anschließt. Die verkehrliche Erschließung wird wie bisher im überwiegenden Maße von der Fleyer Straße aus erfolgen. Bedingt durch die Verlängerung des Gebäudes ist eine Verlegung der Zu- und Abfahrt um ca. 20 m erforderlich.

Entlang der Feithstraße befindet sich ein mehrgeschossiges Bürogebäude, das in 2011 mit einem Gebäudeflügel nach Süden hin erweitert wurde. Die verkehrliche Erschließung erfolgt überwiegend von der Feithstraße aus. Die geplanten Festsetzungen orientieren sich an den Bestand.

5. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG

Durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden wesentliche Vorgaben zur städtebaulichen Gliederung und Gestaltung gemacht. Die Festsetzungen nehmen dabei Bezug auf die umliegende Bebauung, so dass sich die geplante Erweiterung ohne negative Auswirkungen auf die städtebauliche Qualität in die vorhandene Bebauung einfügt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Für eine sinnvolle Versorgung der Bevölkerung sind grundsätzlich der Erhalt und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche einer Stadt von besonderer Bedeutung. Im Einzelhandelskonzept wird weiter dargelegt, dass darüber hinaus auch Einzelstandorten eine wichtige Aufgabe zur wohnungsnahen Versorgung zufällt und sie daher von städtebaulicher Bedeutung sind. Um diese Nahversorgungsfunktion auch perspektivisch aufrechtzuerhalten, sind den vorhandenen Anbietern marktgerechte Auftritte zu ermöglichen und somit über den Bestandsschutz auch Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Der Standort „Fleyer Straße“ wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen als „Nahversorger in integrierter Wohngebietslage“ definiert und das Nahversorgungsangebot im Hochschulviertel als defizitär bewertet. Ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Konzentration von verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten konnte nicht bestimmt werden. Da im Hochschulviertel auch kein potenzieller Entwicklungsstandort für einen solchen Versorgungsschwerpunkt besteht, kommt der Bestandssicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Nahversorgungsangebote eine besondere Bedeutung zu und wird daher im Einzelhandelskonzept empfohlen.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche und die damit einhergehende Modernisierung werden daher grundsätzlich positiv gesehen. Die zukunftssichernde Entwicklung des Marktes wird durch die Kundenbindung zu einer gesicherten Nahversorgung für die umgebende Wohnbevölkerung beitragen. Das Ziel der Sicherung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung wäre somit für diesen Stadtteil erreicht. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt zur Standortsicherung bereits eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 qm.

Dabei sind allerdings die möglichen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche zu prüfen, um schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsschwerpunkte zu verhindern.

Für die geplante Markterweiterung wurde eine Auswirkungsanalyse (s. Kapitel 13. Gutachten) durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Der geplante Lebensmittelmarkt übernimmt die Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Fleyer Viertel und in den angrenzenden Siedlungsbereichen von Altenhagen-Nord, Eppenhäusen und Halden/ Herbeck (mit insgesamt ca. 15.600 Einwohnern).

- Eine Verkaufsfläche bis zu 1.500 qm wird als angemessen bewertet und bestätigt somit die Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes.
- Da die durch die Erweiterung des Edeka-Marktes ausgelösten Umsatzumverlagerungen relativ gering ausfallen, können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnahе Versorgung im Stadt- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.
- Im Fazit ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsvorhaben der Verbesserung der Nahversorgung im Hochschulviertel dienen wird. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе Versorgung auszuschließen. Die bestandssichernde Weiterentwicklung des Nahversorgers entspricht den Empfehlungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Nach den Zielen der Landesentwicklungsplans dürfen Vorhaben wie die Erweiterung des Edeka-marktes nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen (in einem Bebauungsplan) festgesetzt werden (Ziel 6.5-2 LEP NRW). Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Kernsortimente auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, wenn nachweislich drei Voraussetzungen erfüllt werden. Die Erarbeitung und Abstimmung dieser Voraussetzungen findet momentan noch statt.

5.1.2 Sonstiges Sondergebiet

Die Planung sieht für die SO-Fläche eine überwiegende Nutzung für den Handel mit Lebensmitteln vor. Es wird deshalb ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel“ festgesetzt. Aufgrund der begrenzten Fläche zur Erstellung der notwendigen Stellplätze wird die Gesamtverkaufsfläche nicht auf die im Einzelhandelskonzept der Stadt aufgeführten 1.500 qm sondern auf maximal 1.350 qm begrenzt. Diese Begrenzung gilt sowohl für den Lebensmittelmarkt als auch für weitere Betriebe mit Verkaufsflächen.

Die zulässigen Hauptsortimente sind der Hagerer Liste für nahversorgungsrelevante Sortimente zu entnehmen, die in der gleichen textlichen Festsetzung aufgeführt ist. Diese Sortimentsliste ist Teil der vom Rat der Stadt Hagen am 17.03.2016 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und damit als städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung des Hagerer Einzelhandels gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Der Anteil der Randsortimente ist auf max. 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen. Diese Festsetzung gewährleistet, dass im SO-Gebiet ein Lebensmittelmarkt zulässig ist, der dezidiert nur die Nahversorgung übernimmt. Aufgrund des begrenzten Flächenangebotes im SO-Gebiet kann kein zweiter großflächiger Lebensmittelmarkt betrieben werden.

Die Festsetzung des Lebensmittelmarktes bezieht sich auf die Ebene 0. Im Bestandsgebäude sind in den darüber liegenden Geschossen bzw. Ebenen Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie Wohnungen vorhanden, die dauerhaft erhalten bleiben sollen. Von daher werden im Bebauungsplan in diesen Geschossen keine

Einzelhandelsnutzungen sondern Wohn- und Büronutzungen, Praxen für gesundheitliche Zwecke und Räume für freie Berufe festgesetzt. Ergänzend sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sein.

5.1.3 Mischgebiet

Das südwestlich des Sondergebietes gelegene Grundstück Feithstraße 177 ist mit einem mehrgeschossigen Bürogebäude bebaut und wird von einer Gesellschaft mit Wirtschaftsprüfern, Rechtsanwälten und Steuerberatern genutzt. Hier wird die bisher bestehende Festsetzung Mischgebiet beibehalten, damit ein langfristig anwendbares Planungsrecht erhalten bleibt und weitere Nutzungsmöglichkeiten wie zum Beispiel Wohnen zulässig bleiben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Es ist beabsichtigt, dass Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen.

Im Bebauungsplanentwurf sind sowohl für das Sondergebiet als auch für das Mischgebiet zunächst die nach § 17 BauNVO für Mischgebiete vorgegebenen Obergrenzen von 0,6 für die GRZ und 1,2 für die GFZ eingetragen. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 BauNVO sind u. a. die Grundflächen für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Unter Anrechnung dieser Flächen ergibt sich eine einzuhaltende GRZ von 0,8. Im weiteren Verfahren wird ermittelt, ob die Grund- und Geschossflächenzahlen unter Anrechnung der bereits bestehenden und genehmigten baulichen Anlagen, der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes einschließlich der hierfür erforderlichen Stellplätze einzuhalten sind.

Im Bebauungsplanentwurf wurden zunächst die im B-Plan 1/92 festgesetzte Anzahl der zulässigen Vollgeschosse übernommen. Auch diese Festsetzungen werden im weiteren Verfahren überprüft und mit noch zu bestimmenden Festsetzungen zur Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO) kombiniert.

Über vordere, hintere und seitliche Baugrenzen ist die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgelegt, die die Stellung der baulichen Anlagen zueinander und zu den Grundstücksgrenzen eindeutig regeln, so dass die Festsetzung der Bauweise nicht notwendig ist.

6. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG

Anlässlich der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurde ein Verkehrsgutachten mit einer Prognose für eine Verkaufsfläche von 1.350 qm erstellt (s. Kapitel 13. Gutachten), dessen Ergebnisse als Zusammenfassung nachfolgend aufgeführt werden.

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt im Südosten der Kreuzung Feithstraße / Fleyer Straße und wird von beiden Straßen aus verkehrlich erschlossen. Die Erhebung des heutigen Verkehrsaufkommens wurde mit einer Videodokumentation unterstützt. Durch den Entfall der Tankstelle ist in der Zeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr heute wie in Zukunft je 1.100 Fahrzeuge als Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Die Belastungen an der Kreuzung Feithstraße / Fleyer Straße / Hoheleye und damit die Leistungsfähigkeiten des lichtsignalgesteuerten Knotens bleiben daher nach Durchführung des Bauvorhabens nahezu unverändert bestehen.

6.2 Innere Erschließung

Entlang der Fleyer Straße befindet sich die Ein- und Ausfahrt der Hauptzufahrt des Sondergebietes. Zusätzlich wird das Gebiet über eine weitere Ein- und Ausfahrt erreicht, die aufgrund ihres einstreifigen Querschnitts nur eingeschränkt genutzt werden kann. Das Mischgebiet kann sowohl über die zuvor genannten Anschlusspunkte als auch über eine eigene Zu- und Abfahrt an der Feithstraße erreicht werden, die seitlich des Gebäudes Feithstraße 177 entlang der gemeinsamen Grenze mit dem städtischen Grünzug (Geschützter Landschaftsbestandteil Feuchtgebiet Loxbaum) verläuft.

6.3 Ruhender Verkehr

Nach dem derzeitigen Stand der Planung werden in dem Sondergebiet nach der Fertigstellung des Marktes insgesamt 100 Stellplätze zur Verfügung stehen. 52 Stellplätze werden für den Markt selbst benötigt, weitere 28 für vorhandene Dienstleistungen und 3 für vorhandenes Wohnen. Darüber hinaus befinden sich nachgewiesene Stellplätze vom Nachbargrundstück Feithstraße 177 auf dem auch in Zukunft gemeinsam genutzten Stellplatzgelände.

Damit die empfohlene Stellplatzzahl 52 für den Lebensmittelmarkt ausreichend ist, sind zwei begleitenden Maßnahmen vorzusehen.

- Angebot eines Jobtickets für die Beschäftigten, um möglichst viel Parkraum für Kunden freizuhalten und einen weiteren Beitrag zur Entwicklung hin zu einer nachhaltigen Mobilität zu leisten.
- Bei der Verkehrszählung wurden auffällig wenige fahrradfahrende Kunden erfasst. Weil der Markt auch vielfach für den kleineren Einkauf angefahren wird, besteht in der Verbesserung der Bedingungen und Erreichbarkeit für Radfahrer eine wichtige Stellschraube zur Reduzierung von PKW-Nutzungen. Von daher sollen für Fahrräder neue Abstellmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Eingang im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden.

Entlang der Feithstraße befinden sich auf der Höhe des Eingangs zum Lebensmittelmarkt zwei öffentliche Parkplätze. Aufgrund dieser Lage wird empfohlen, beide Parkplätze zu vergrößern und zum öffentlichen Parken für Menschen mit Behinderungen auszuweisen.

Weil momentan keine Stellplatzsatzung für das Hagener Stadtgebiet besteht, sollen im weiteren Verfahren die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt werden.

6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist mit mehreren Buslinien an das Netz der Hagener Straßenbahn AG angebunden. Die Bushaltestelle „Hoheleye“ befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Fleyerstraße. Zusätzlich sind nach wenigen Metern an der Feithstraße die Haltestellen „Polizeipräsidium“ zu erreichen. Die Erreichbarkeit des Marktes mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird im Gutachten mit gut bewertet.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit Gas, Wasser und Strom ist durch den örtlichen Versorgungsträger gewährleistet.

7.2 Entwässerung

Entwässerungstechnische Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen-Fley. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird an die öffentliche Mischwasserkanalisation, die in der Fleyer Straße verläuft, angeschlossen.

Vom Grundsatz her ist das Niederschlagswasser zu versickern. Weil jedoch aufgrund der geologischen Bodenverhältnisse eine Versickerung ausscheidet, schlägt der Wirtschaftsbetrieb Hagen die Prüfung der Niederschlagseinleitung in den Ischelandbach vor, der in dem südlich angrenzenden städtischen Grünzug (Landschaftsbestandteil Feuchtgebiet Loxbaum) verläuft. Der genaue Verlauf des Baches in der Grünfläche ist nicht bekannt. Es ist ein Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Regenerereignis erforderlich und der Niederschlagswasserabfluss ist auf 20 l/s zu drosseln. Die Begrünung des Flachdachs der Markterweiterung ist als Baustein für die Rückhaltung sinnvoll. Für die Einleitung in den Bach und die hierfür erforderliche Inanspruchnahme der Grünfläche sind Genehmigungen der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde notwendig. Hierzu bedarf es einer Abstimmung mit den beiden Behörden.

Überflutungsschutz

Textbaustein vom Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) notwendig.

7.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch den Hagener Entsorgungsbetrieb (HEB GmbH) bzw. die Hagener Umweltservice- und Investitionsgesellschaft mbH (HUI GmbH) geregelt.

8. GRÜNFLÄCHEN

Im Einmündungsbereich der Fleyerstraße in die Feithstraße befindet sich eine im städtischen Eigentum befindliche Grünfläche mit einer Größe von 180 qm, auf der sich drei Laubbäume befinden. Zum dauerhaften Erhalt wird diese Fläche wie bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt.

9. UMWELTBELANGE

Der Umweltbericht wird nach der frühzeitigen Beteiligung erstellt und der Begründung als Teil B beigelegt.

9.1 Altlasten

Das Tankstellengrundstück ist aufgrund von Bodenverunreinigungen bereits im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen registriert und im bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 1/92 Fleyer Straße / Feithstraße entsprechend gekennzeichnet. Im Rahmen der in Auftrag gegebenen Baugrunduntersuchung wurde der Boden im Hinblick auf Verunreinigungen mit untersucht. Die Baugrund- und Altlastenuntersuchung (s. Kapitel 13 Gutachten) kommt zu dem Ergebnis, dass sich unter der Geländeoberkante in Tiefen bis zu 0,6 m und 0,8 m Auffüllungen befinden, die erhöhte Gehalte an Blei, PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und TOC (Summe der gesamten organischen Kohlenstoffe) aufweisen.

Weil die Auffüllungen unter einer Oberflächenversiegelung liegen bzw. mit Pflaster flächig überbaut werden sollen und deutlich oberhalb des Grundwassers anstehen, ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen zu klären, ob die Auffüllungen ggf. im Untergrund verbleiben können - sofern das aus planerischer Sicht (Geländegestaltung, Sollhöhen) überhaupt möglich ist.

Der belastete Bereich wird in dem neuen B-Plan Nr. 1/20 ebenfalls gekennzeichnet.

9.2 Kampfmittelbelastung

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren eingefügt..

9.3 Artenschutz

Um einschätzen zu können, ob durch die Umsetzung des Vorhabens Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betroffen sind, wurde für das Plangebiet das Fachgutachten zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) durchgeführt (s. Kapitel 13. Gutachten). Die Vorprüfung wurde auf der Grundlage von Daten-

recherchen sowie von Beobachtungen während einer Ortsbegehung erstellt. Darin wird geprüft, ob bei dem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbote entsprechend den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verletzt werden können.

In der Stufe I Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren) wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Für einige ungefährdete Vogelarten, ebenso wie für einige Wald-, Gebüsch- und Heckenbrüter bieten die Gehölze im Untersuchungsgebiet mögliche Brutplatzgelegenheiten. Um das Zerstören von Gelegen im Rahmen von Baumaßnahmen zu vermeiden, sollten Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich einzelne Fledermäuse unter der Dachaufkantung des Tankstellengebäudes befinden. Daher sollte diese von Hand entfernt und mögliche Fledermäuse fachgerecht verbracht werden. Dafür sollte im Voraus im näheren Umfeld ein Fledermauskasten installiert werden.

Mit diesen Maßnahmen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stuf II) ist nicht erforderlich.

Beide Maßnahmen sollen im weiteren Verfahren in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes aufgeführt werden.

9.4 Grünordnung und Kompensation

Es ist beabsichtigt, die erhaltenswerten Bäume und bepflanzten Flächen sowie Neuanpflanzungen festzusetzen Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.5 Immissionsschutz - Lärm

Ziel der Untersuchung war die Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung, die durch den Gesamtbetrieb des geplanten Lebensmittelmarktes ausgelöst werden. Hierfür wurden sämtliche mit dem geplanten Betrieb des Lebensmittelmarktes in Zusammenhang stehenden Geräuschimmissionen berücksichtigt. Beurteilungsgrundlage für den Geräuschimmissionsschutz ist die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“. Grundlage für die Berechnungen der Immissionen, die von dem PKW-Verkehr und der LKW-Andienung im Plangebiet ausgehen, ist das Verkehrsgutachten von ETAT / MWM (s. Kapitel 13 Gutachten).

Planungsrechtliche Einstufung

Die im Plangebiet gelegenen Gebäude Fleyer Straße 204 und Feithstraße 177 sind als Mischgebiete (MI) zu beurteilen. Der Geräuschimmissions-Richtwerte für Mischgebiet betragen tags 60 dBA und nachts 45 dB(A). Die Wohnbebauung entlang der westlichen Seite der Fleyer Straße ist als allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen, jedoch aufgrund der Gemengelage mit einem Zwischenwert des Geräuschimmissions-Richtwertes von 58 dB(A) am Tag und 41 dB(A) in der Nacht anzunehmen. Als maßgeblicher Immissionsort wird hier das gegenüber der Ein- und Ausfahrt gelegene Wohngebäude Fleyer Straße 231 angenommen.

Immissionsort	Gebietsausweisung	Geräuschimmissions-Richtwerte [dB(A)]	
		Tag	Nacht
IP01 Fleyer Str. 231	WA	58	41
IP02 Fleyer Str. 204	MI	60	45
IP03 Fleyer Str. 204	MI	60	45
IP04 Fleyer Str. 204	MI	60	45
IP05 Feithstraße 177	MI	60	45
IP06 Feithstraße 177	MI	60	45

Tabelle 1: Geräuschimmissions-Richtwerte nach TA-Lärm

Tageszeitraum: 06.00 Uhr – 22.00 Uhr

Nachtzeitraum: 22.00 Uhr – 06.00 Uhr

Anlieferung

Die Lieferfahrzeuge erreichen den Lebensmittelmarkt weiterhin über die Fleyer Straße. Die Anlieferungszone verbleibt wie bisher an der östlichen Giebelseite des Gebäudes Fleyer Straße 204. Damit auch langfristig gesichert ist, dass die Anlieferungszone nicht an der Fleyer Straße mit der gegenüberliegenden Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) angeordnet werden kann, wird die derzeitige und geplante Lage der Anlieferungszone im Bebauungsplan festgesetzt. Zum Schutz der Wohnnutzungen im Gebäude Fleyer Straße 204 Gebäude ist die Anlieferungszone zu überdachen und die nördlichen und westlichen Seiten zu verschließen. Diese aktive Schallschutzmaßnahme wird ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.

Betriebszeiten

In der Untersuchung wurde in Abstimmung mit dem Betreiber des Marktes von einer maximalen Öffnungszeit des Marktes zwischen 6.30 Uhr bis 21.30 Uhr ausgegangen. Sowohl die Anlieferungen mittels LKW als auch der Kunden- und Mitarbeiterverkehr wurde zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr angenommen. Im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr war als Geräuschquelle lediglich die Lüftungsanlage der Kältemaschine im Bereich der Anlieferung zu berücksichtigen. Die Festsetzung der Betriebszeiten im Bebauungsplan ist rechtlich nicht möglich und ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

In der folgenden Tabelle ist das Ergebnis der Schallprognose aufgeführt. Die Verkehre der Stellplatzanlage des vorhandenen Bürogebäudes Feithstraße 177 wurde als Vorbelastung in die Berechnung ein. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an den untersuchten Immissionsorten IP01 bis IP06 die vorgegebenen Geräuschimmissions-Richtwerte sicher eingehalten werden.

z. B. Fleyer Straße 231 55,9 dBA (Tag) Immissions-Richtwert: 58 dBA
 Fleyer Straße 204 58,5 dBA (Tag) Immissions-Richtwert: 60 dBA
 Feithstraße 177 57,4 dBA (Tag) Immissions-Richtwert: 60 dBA

Beurteilungspegel Gesamtbelastung							
Bezeichnung	ID	Pegel L _r		Richtwert		Gebietsausweisung	Höhe
		Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Nacht (dBA)		
Fleyer Str. 231	IP01	55,9	14,7	58	41	WA	1.OG
Fleyer Str. 204	IP02	51,7	21,2	60	45	MI	3.OG
Fleyer Str. 204	IP03	54,4	22,5	60	45	MI	3.OG
Fleyer Str. 204	IP04	58,5	43,3	60	45	MI	2.OG
Feithstraße 177	IP05	57,4	34,3	60	45	MI	3.OG
Feithstraße 177	IP06	57,3	28,0	60	45	MI	1.OG

Tabelle 5: Gesamt-Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der Vorbelastung

10. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden. Der LWL – Archäologie für Westfalen gibt den folgenden Hinweis:

„Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden. Der LWL – Archäologie für Westfalen gibt den folgenden Hinweis.

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen – Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).“

Der Text sollen im weiteren Verfahren in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes aufgeführt werden.

11. MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG

Grunderwerb / Bodenordnung

Weil im Plangebiet bis auf die nördliche Grünfläche, die sich im städtischen Eigentum befinden, nur private Flächen festgesetzt werden, ist ein Grunderwerb durch die Stadt Hagen nicht notwendig. Die Grundstückssituation ist geregelt, so dass bodenordnende Maßnahmen sich erübrigen.

Kosten

Der Stadt Hagen entstehen durch die Planung keine Kosten.

12. FLÄCHENBILANZ

Für den Bebauungsplan ergeben sich die folgenden Planungsdaten.

	ca. in qm	in %
Gesamtfläche B.-Plan:	8.020	100 %
Sondergebiet	5.710	71 %
Mischgebiet	2.170	27 %
Öffentliche Grünfläche	140	2 %

13. GUTACHTEN

Folgende Gutachten sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes bereits erstellt bzw. werden noch erarbeitet:

Vorliegende Gutachten:

- Einzelhandelsgutachten / Auswirkungsanalyse von BBE Handelsberatung aus 11/2019 / 12/2020
- Verkehrsgutachten vom 22.07.2020 und zusätzliche Ausführungen zum An- dienungs- und Entsorgungsverkehr vom 05.11.2020 von Planungsbüro ETAT / MWM
- Schallgutachten von Ingenieurbüro ITAB vom 28.08.2020
- Baugrund- und Altlastenuntersuchung von Dr. Spang / Ingenieurgesellschaft vom 20.04.2020
- Fachgutachten zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP I) von Ecology Surveys aus Oktober 2020

Folgende Gutachten werden noch erstellt:

- Umweltbericht
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Kompensationsberechnung
- Schallschutzgutachten für Gebäude im Plangebiet

Hagen, den 01.02.2021