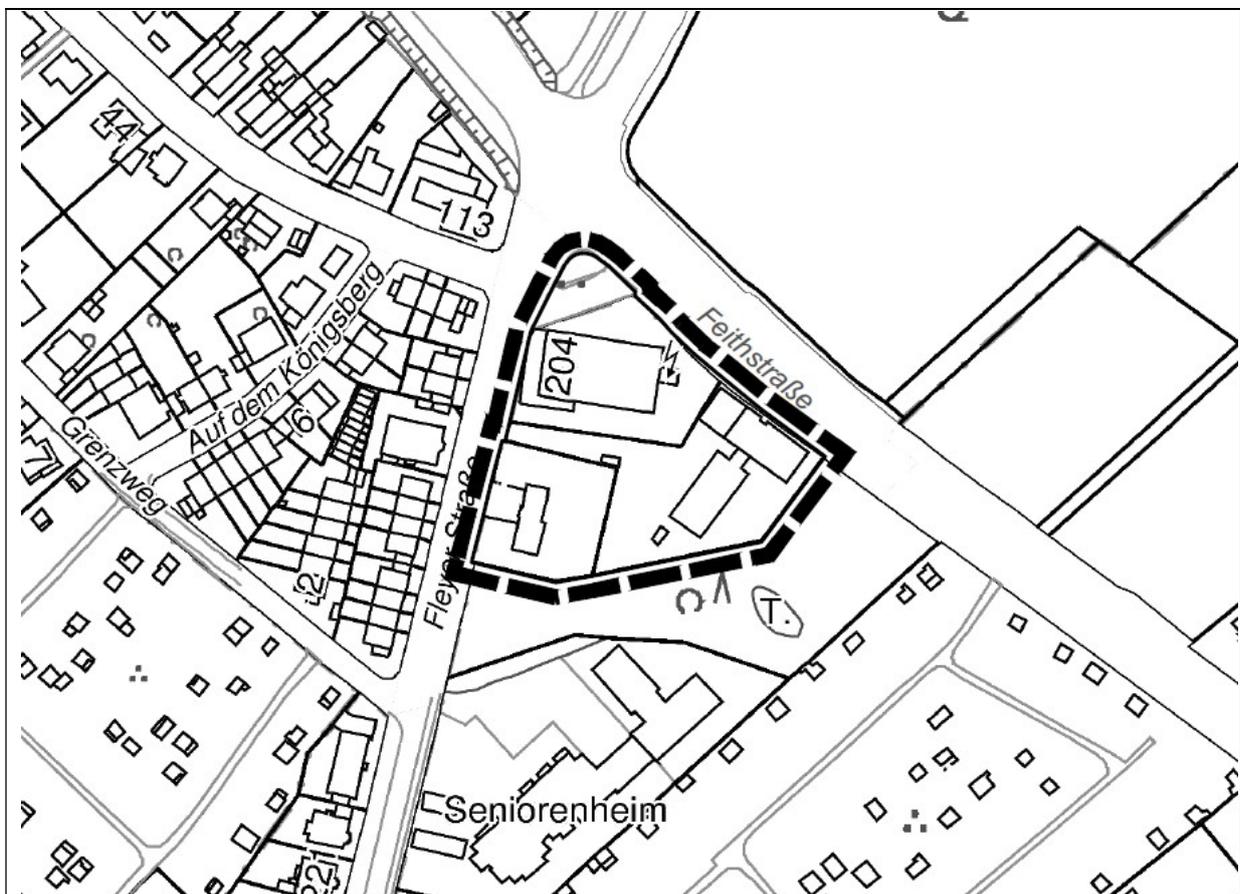


BEGRÜNDUNG

zur

Teiländerung Nr. 110 Einzelhandel Fleyerstraße zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen



Bearbeitungsstand:

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (TöB)

01.02.2021

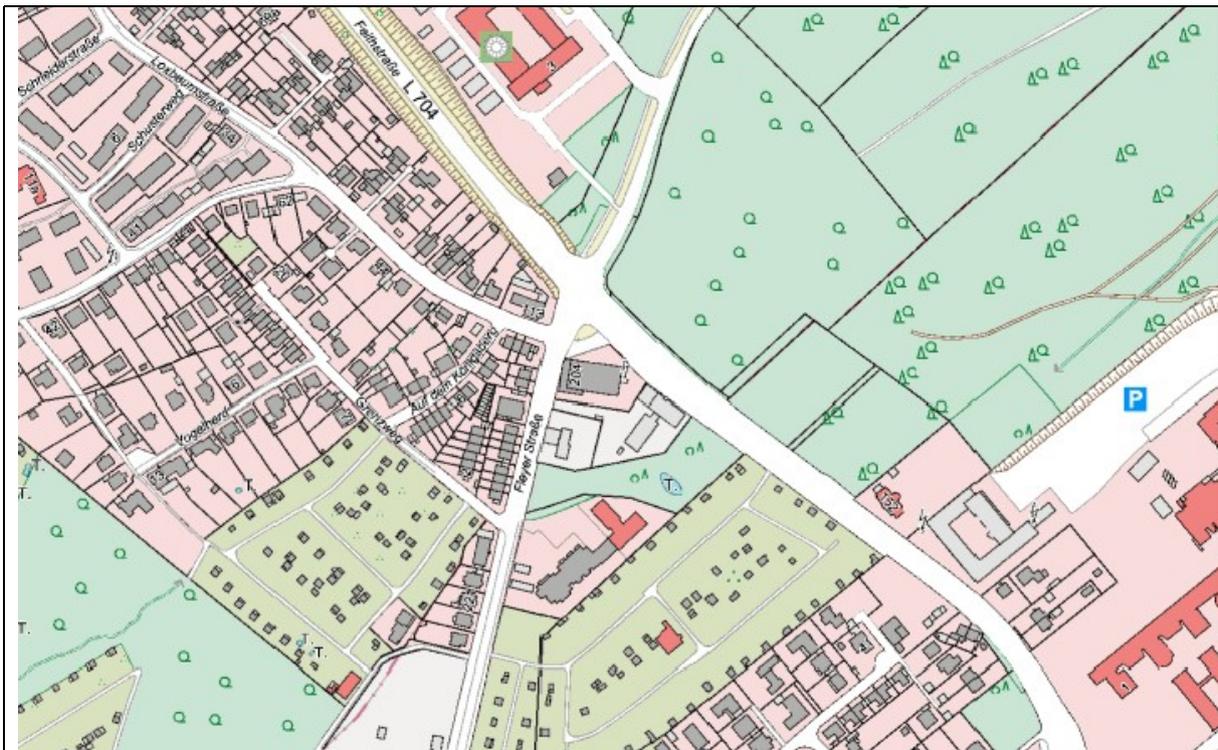
INHALT - TEIL A STÄDTEBAU

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION.....	3
2.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
3.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
3.1	Regionalplanung	4
3.2	Landschaftsplanung	5
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	5
3.4	Sonstige Planungen	6
3.5	Stand des Verfahrens.....	6
4.	BISHERIGE UND GEPLANTE FNP-DARSTELLUNGEN	6
5.	EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT	7
6.	VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG	8
6.1	Individualverkehr	8
6.2	Öffentlicher Personennahverkehr	8
7.	VER- UND ENTSORGUNG	8
7.1	Strom-, Gas- und Wasserversorgung	8
7.2	Entwässerung.....	9
8.	UMWELTBELANGE.....	9
8.1	Altlasten.....	9
8.2	Artenschutz	9
8.3	Immissionsschutz – Lärm	10
9.	DENKMALSCHUTZ	10
10.	GUTACHTEN.....	11

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Mitte und wird durch die Fleyer Straße und die Feithstraße sowie im Süden durch den städtischen Grünzug (Geschützter Landschaftsbestandteil Feuchtgebiet Loxbaum) begrenzt. Die Größe des Änderungsbereiches umfasst ca. 0,8 ha.

Jenseits der Fleyer Straße erstreckt sich das Wohngebiet Loxbaum. Nach Süden folgt nach einem Gebäudekomplex mit verschiedenen Nutzungen für Verwaltung, Schulung und Seniorenwohnen sowie einer Kleingartenanlage das Wohngebiet Hochschul- bzw. Fleyer Viertel. Nach Norden beginnt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fleyer Wald.



Amtliche Basiskarte

Im Plangebiet befinden sich ein Bürokomplex, eine Tankstelle und ein Gebäude mit einem Lebensmittelmarkt, Wohnungen und gewerblichen Einheiten.



2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

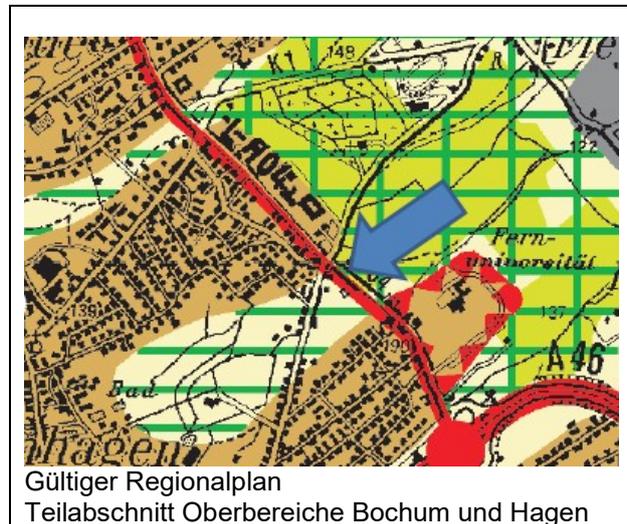
Städtebauliches Ziel ist die bestandssichernde Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der Nahversorgung. Weil der Tankstellenbetrieb in absehbarer Zeit aufgegeben wird, besteht die Möglichkeit, den Einzelhandelsbetrieb durch die Hinzunahme des Tankstellengrundstücks auf eine Verkaufsfläche von 1.350 qm Verkaufsfläche zu erweitern.

Für die beabsichtigte Erweiterung ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Hierfür wird die FNP-Teiländerung Nr. 110 und das Bebauungsplanverfahren Nr. 1/20 (696) Einzelhandel Fleyer Straße - Feithstraße zeitgleich durchgeführt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Regionalplanung

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.



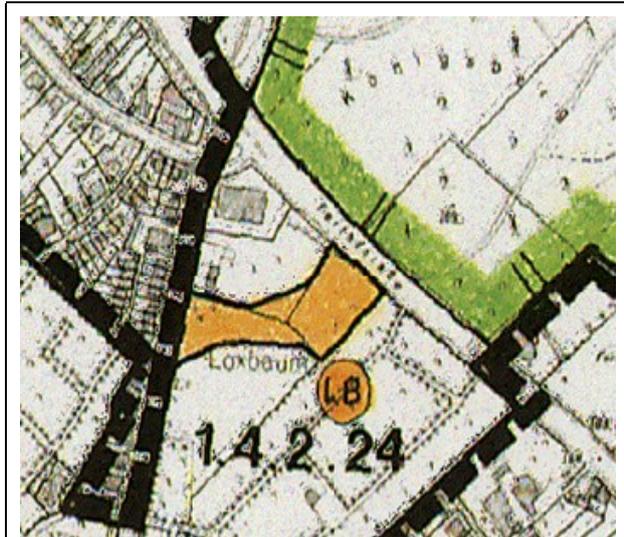
Der Regionalplan wird zukünftig durch den Regionalplan Ruhr, der sich in der Erarbeitungsphase befindet, ersetzt. Der Entwurf sieht derzeit für den FNP-Änderungsbereich die Festlegung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) vor. Erst mit dem rechtsverbindlichen Regionalplan Ruhr, der einen ASB darstellt,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

3.2 Landschaftsplanung

Der Änderungsbereich liegt in dem seit 1994 gültigen Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Hagen.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des B-Plans Nr. 1/92 (461) Fleyer Straße / Feithstraße am 11.09.1999 wurde der Landschaftsplan für den B-Planbereich außer Kraft gesetzt. Dies gilt auch weiterhin für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 1/20.

Südlich der Grenze des Änderungsbereiches befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil Feuchtgebiet Loxbaum (Nr. 1.4.2.24).



Landschaftsplan / Festsetzungskarte

3.3 Verbindliche Bauleitplanung



Bebauungsplan Nr. 1/92 / Ausschnitt

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 festgesetzt, in denen lediglich Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zur Grenze der Großflächigkeit von 799 qm zulässig sind.

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.

Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.350 qm gegeben sind, wird das B-Planverfahren Nr. 1/20 durchgeführt. Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel.

3.4 Sonstige Planungen

Es sind zum jetzigen Zeitpunkt keine sonstigen Fachplanungen und Maßnahmen bekannt, die der geplanten Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 110 - Einzelhandel Fleyer Straße – entgegenstehen.

3.5 Stand des Verfahrens

13.02.2020 Ratsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens

31.03.2020 Abfrage der Ziele der Raumordnung nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW beim Regionalverband Ruhr

09.04.2020 Antwortschreiben des Regionalverbands Ruhr

Es wird u. a. mitgeteilt, dass eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung kann derzeit nicht erteilt werden. Erst mit der Rechtskraft des Regionalplans Ruhr wäre die Anpassung gegeben, sofern die im Entwurf vorgesehene ASB-Darstellung beibehalten wird. Es wird daher empfohlen, die Rechtskraft des RP Ruhr abzuwarten. Die Bauleitplanung (FNP-Änderung und B-Planverfahren) kann jedoch parallel zur Erarbeitung des RP Ruhr weiter vorangetrieben werden.

4. BISHERIGE UND GEPLANTE FNP-DARSTELLUNGEN



Darstellung im rechtswirksamen FNP der Stadt Hagen



Zukünftige Darstellung (Teiländerung Nr. 110)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hagen ist das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Damit in dem Bebauungsplan ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden kann, ist im FNP die Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB) notwendig. Die hierfür erforderliche Teiländerung des FNP's s er-

folgt nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren. Der Beschluss der Einleitung zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde am 11.09.2020 öffentlich bekannt gemacht.

5. 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 10. 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, Eppenhausem und Halden/ Herbeck (mit insgesamt ca. 15.600 Einwohnern).
- Eine Verkaufsfläche von 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 Auswir-

kungen 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 Edekamarktes 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.

6. VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG

6.1 Individualverkehr

Das Plangebiet liegt im Südosten der Kreuzung Feithstraße / Fleyer Straße und wird von beiden Straßen aus verkehrlich erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über private Zu- und Abfahrten und Wege. In einem Verkehrsgutachten (s. Kapitel 10. Gutachten) wird die Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung und der Stellplatzbedarf nachgewiesen.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist mit mehreren Buslinien an das Netz der Hagener Straßenbahn AG angebunden. Die Bushaltestellen befinden sich unmittelbarer Nähe. Die Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes 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

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. Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagwassers im Planbereich nicht möglich. Es wird deshalb die Einleitung in den Ischelandbach, der im südlich angrenzenden städtischen Grünzug (Landschaftsbestandteil Feuchtgebiet Loxbaum) verläuft, geprüft.

8. UMWELTBELANGE

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

8.1 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 10. 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.

Die Teiländerung des FNPs übernimmt die bisherige symbolhafte Kennzeichnung X für Altlast.

8.2 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 10. Gutachten). Das Gutachten wurde auf Grundlage von Datenrecherchen 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 werden in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes aufgeführt. Artenschutzrechtliche Belange stehen daher der Teiländerung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

8.3 Immissionsschutz – Lärm

Mit einer Geräuschemissions-Untersuchung (s. Kapitel 10. Gutachten) wurde die Verträglichkeit des Verkehrs, der durch den Besuch und der Anlieferung des Lebensmittelmarktes ausgelöst wird, an den nächstgelegenen Wohnnutzungen untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgegebenen Geräuschemissions-Richtwerte nach der TA-Lärm sicher einzuhalten sind, sofern bauliche Vorkehrungen im Bereich der LKW-Anlieferungszone vorgenommen werden. Diese aktiven Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

9. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden.

10. GUTACHTEN

Folgende Gutachten sind für die Änderung des Flächennutzungsplanes und für die Aufstellung des Bebauungsplanes bereits erstellt worden:

- Einzelhandelsgutachten / Auswirkungenanalyse 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