

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 4/20** Kurzbegründung

Stadt Hagen

1	Allgemeine Planungsvorgaben	3	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3		
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3		
1.3	Derzeitige Situation	3		
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4		
1.5	Planungsziel - Städtebauliches Konzept	4		
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6		
2.1	Art der baulichen Nutzung	6		
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7		
2.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	7		
3	Erschließung	7		
4	Umweltbelange	8		
4.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	8		
4.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	8		
4.3	Artenschutz	8		
4.4	Altlasten und Kampfmittel	9		
4.5	Immissionsschutz	9		
5	Ver- und Entsorgung	10		
6	Denkmalschutz	10		
7	Fragen der Realisierung / Durchführungsvertrag	10		
8	Umweltbericht	10		

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Stadtteil Vorhalle östlich der Revelstraße und nördlich der Ophauser Straße.

Es wird begrenzt durch:

- die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 425, 424 und 422, Flur 5, Gemarkung Vorhalle sowie in Teilbereichen eine Parallele im Abstand von 3,50 m zur Grundstücksgrenze im Norden,
- die Revelstraße sowie die Grenze der Flurstücke Nr. 294 und 425, Flur 5, Gemarkung Vorhalle im Westen,
- die Ophauser Straße im Süden sowie
- die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 44, 290 und 295, Flur 5, Gemarkung Vorhalle sowie in Teilbereichen eine Parallele im Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze im Osten.

Teilflächen der Ophauser Straße und der Revelstraße werden als sonstige Flächen gem. § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Hagen hat im Jahre 2018 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3/16 (671) „Sondergebiet Revelstraße/Ophauser Straße“ als Satzung beschlossen. Ziel dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war es, entsprechend den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes* der Stadt Hagen, das Plangebiet durch die ergänzende Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes und eines Drogeriemarktes sowie die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Discountmarktes als Nahversorgungsstandort zu entwickeln.

Nachdem der Bebauungsplan mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 11.11.2020 für unwirksam erklärt wurde, soll mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nun die Grundlage für eine auch im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen verträgliche Entwicklung des Nahversorgungsstandortes geschaffen werden.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Einzelhandelsbetriebe zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der Rat der Stadt Hagen hat daher in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird im südlichen Teil derzeit von einem

* Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen, cima Beratung und Management GmbH, Köln, April 2015

Lebensmitteldiscountmarkt mit Stellplatzanlage genutzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich die Flächen eines Speditionsbetriebes mit Lagerhalle und angrenzendem Verwaltungsgebäude. Die Flächen des Discountmarktes sind durch Gehölzstrukturen eingerahmt.

In nördlicher und östlicher Richtung ist das Umfeld durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließen die Flächen eines Getränkemarktes an.

An der Revelstraße grenzen im Westen zunächst gewerbliche Nutzungen, die weiter westlich in Wohnnutzungen übergehen.

Im Süden befinden sich entlang der Ophauser Straße dem Plangebiet gegenüberliegend weitere Wohngebäude.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Einmündung der Ophauser Straße auf die Weststraße (B226), die wiederum die Anbindung an die östlich verlaufende Autobahn A 1 darstellt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) befindet sich das Plangebiet derzeit im Übergang zwischen dem dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereich“ und dem „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“. Eine Überführung der Flächen in den „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans von der Regionalplanungsbehörde (Regionalverband Ruhr (RVR)) in Aussicht gestellt.

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen trifft für das Plangebiet bisher die Darstellung als „gewerbliche Baufläche“.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen damit nicht mehr der nunmehr verfolgten Planungskonzeption. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher die Teiländerung Nr. 111 des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen im Sinne des nachfolgend begründeten Planungsziels als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB)“ durchgeführt werden.

- Bebauungsplan

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

1.5 Planungsziel - Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes ist die Neuansiedlung eines

Lebensmittelvollsortimentsmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.620 qm einschließlich eines Shops in der Vorkassenzone vorgesehen. Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt soll auf eine Verkaufsfläche von 1.220 qm erweitert und in den nordöstlichen Teil des Plangebietes verlagert werden. Der bisherige Standort des Lebensmitteldiscountmarktes soll durch einen Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 590 qm sowie ein flexibel nutzbares Ladenlokal für Gastronomie- / Büronutzungen oder auch eine Arztpraxis umgenutzt werden.

Mit der Ansiedlung dieses Marktes soll eine Stärkung der Nahversorgungssituation in Vorhalle im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen erreicht werden. Im Hinblick auf die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den Zielen des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes“ (REHK) und einer Begrenzung der Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen wurde gegenüber der bisher verfolgten Planungskonzeption (Vorhabenbezogener Bebauungsplan 3/16 (671)) eine Reduktion der Verkaufsflächen von 720 qm auf 590 qm vorgenommen.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt sowohl für den Kundenverkehr als auch für den Anlieferungsverkehr überwiegend von der Ophauser Straße. Eine untergeordnete Zufahrt besteht von der Revelstraße.

Die Anlieferungszone des Lebensmittelvollsortimentmarktes befindet sich ebenso wie die Anlieferungszone des Drogeriefachmarktes im Westen des Marktgebäudes, in Richtung der Revelstraße. Die Anlieferungszone des Lebensmitteldiscountmarktes ist auf der östlichen Gebäudeseite vorgesehen.

Im Süden des Plangebietes sowie zwischen den Marktgebäuden befindet sich eine gemeinsam zu nutzende Stellplatzanlage mit insgesamt ca. 165 Stellplätzen.

Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde sowohl im Hinblick auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen als auch bezogen auf das „Regionale Einzelhandelskonzept“ (REHK) und die Ziele der Raumordnung geprüft*.

In einem ersten Schritt wurden die Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Hagen-Vorhalle sowie auf sonstige Lagen in Hagen und deren Entwicklungsmöglichkeiten geprüft. Städtebaulich negative Auswirkungen konnten dabei nicht festgestellt werden. In einem weiteren Schritt wurden die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen Wetter (Ruhr) und Herdecke untersucht. In Wetter wurden neben dem Hauptzentrum Innenstadt auch die Nahversorgungszentren Grundschöttel und Vollmarstein betrachtet. In Herdecke galt die Untersuchung den Auswirkungen auf das Hauptzentrum Innenstadt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass negative

* Auswirkungsanalyse für die geplante Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Vorhalle in Hagen – Vorhalle gem. § 11 (3) BauNVO. Stadt + Handel Beckmann + Föhler Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, Juli 2020

städtebauliche Auswirkungen auf die genannten Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind, sofern die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes – wie in dem städtebaulichen Konzept vorgesehen – eine Größe von 590 qm nicht übersteigt. Auf dieser Grundlage kann gutachterlicherseits zunächst festgestellt werden, dass das Planvorhaben kongruent zu den Zielsetzungen des EHK 2015 ist.

Auch die Übereinstimmung mit den Steuerungsregeln des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK 2013) wird durch den Gutachter bestätigt.

Im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zwingend zu beachten sind, war die Planung im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen 6.5-1 bis 6.5-3 des Landesentwicklungsplanes zu prüfen. Auf Grundlage der in Aussicht gestellten Darstellung des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ im künftigen Regionalplan kann – mit Wirksamkeit des neuen Regionalplans - perspektivisch eine Übereinstimmung mit Ziel 6.5-1 des LEP NRW bestätigt werden. Mit der Lage im zentralen Versorgungsbereich gemäß den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen wird auch Ziel 6.5-2 LEP NRW erfüllt. Da durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Hagen, Wetter (Ruhr) und Herdecke ausgelöst werden, wird auch dem Ziel 6.5-3 LEP NRW Rechnung getragen.

Unter der Voraussetzung, dass der geplante Drogeriemarkt eine Größenordnung von 590 qm Verkaufsfläche – wie vorliegend geplant – nicht überschreitet, kommt die Verträglichkeitsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass sich das Vorhaben sowohl als kongruent zu den landesplanerischen Zielsetzungen und den Zielen und Steuerungsregeln des REHK Östliches Ruhrgebiet als auch zu den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen (EHK Hagen 2015) darstellt.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 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 Lebensmittelvollsortimenter mit gem. „Hagener Liste“ nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten incl. kleinflächiger Ladenlokale im Shop-in-Shop System sowie Café mit Backshop und Dienstleistungsbetrieben und einer

- Verkaufsfläche von max. 1.620 qm innerhalb des mit SO 1 gekennzeichneten Bereichs,
- ein Lebensmitteldiscountmarkt mit gem. „Hagener Liste“ nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Verkaufsfläche von max. 1.220 qm innerhalb des mit SO 2 gekennzeichneten Bereichs,
- ein Drogeriefachmarkt mit gem. „Hagener Liste“ nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Verkaufsfläche von max. 590 qm innerhalb des mit SO 3 gekennzeichneten Bereichs sowie ein Ladenlokal für Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsnutzungen.

- Sonstige Flächen gem. § 12 (4) BauGB

Im südlichen und westlichen Randbereich werden die im Zufahrtsbereich des Plangebietes von der Ophauser Straße und der Revelstraße gelegenen Flächen, die sich außerhalb des Vorhabengebietes befinden, im Hinblick auf mögliche erforderlich werdende Umgestaltungen im öffentlichen Verkehrsraum soweit nötig als „sonstige Flächen“ gem. § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

* Vorhabenbezogener Bebauungsplan Einzelhandel Revelstraße in Hagen - Verkehrsgutachten, ambrosius blanke verkehr.infrastruktur, Bochum, Oktober 2016

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Baukörperhöhen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend dem konkreten Vorhaben festgesetzt. Vorgesehen ist eine Gebäudehöhe von ca. 8 – 10 m bezogen auf das bestehende Geländenniveau. Die geplante Bebauung hält die Obergrenzen für die Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO von 0,8 ein. Im Hinblick auf die innerhalb des Plangebietes bestehende Altlastenproblematik, die eine Versiegelung der Flächen erfordert, in Verbindung mit dem Erfordernis der Bereitstellung eines hohen Angebotes an Stellplätzen soll eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen werden.

2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Gestaltung der Märkte wird im Vorhaben- und Erschließungsplan im weiteren Planverfahren detailliert dargestellt und über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind daher entbehrlich.

3 Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes soll auch zukünftig überwiegend über die bestehende Zufahrt an die Ophauser Straße im Süden des

Plangebietes erfolgen. Eine untergeordnete Anbindung ist zudem von der Revelstraße aus vorgesehen. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens* aus dem Jahre 2016 wurde die Leitungsfähigkeit der Erschließung des Plangebietes nachgewiesen. Das Gutachten wird im Rahmen des Planverfahrens aktualisiert. Innerhalb des Plangebietes kann auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen ein Angebot von insgesamt ca. 165 Stellplätzen geschaffen werden. Damit wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen im Plangebiet gewährleistet.

Über die entlang der Ophauser Straße und der Revelstraße verlaufenden Gehwege ist das Plangebiet auch für nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erreichbar.

Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich an der Hartmannstraße in einem Abstand von ca. 250 m zum Plangebiet. Der Bahnhof Vorhalle befindet sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung (fußläufig) von ca. 750 m.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

4 Umweltbelange

4.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Randbereiche des heute von einem Discountmarkt genutzten Grundstücks vollständig bebaut bzw. versiegelt. Unter ökologischen Gesichtspunkten zwingend erhaltenswerte Grün- oder Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Soweit möglich werden die bestehenden Gehölzstrukturen trotz der bestehenden Bodenbelastung in die Planung integriert und im Bebauungsplan planungsrechtlich als „zu erhalten“ gesichert, um eine gewisse minimale Begrünung des Standortes zu sichern. Aus gleichem Grunde werden zur Begrünung der Stellplatzanlage Festsetzungen zur Bepflanzung der Stellplätze mit Bäumen (je 8 Stellplätze die Anpflanzung eines Laubbaumes) aufgenommen.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Im Rahmen des Planverfahrens ist zu ermitteln, ob und in welchem Umfang durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst werden. Eine entsprechende Bilanzierung wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

4.3 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten

*** BV EDEKA und ALDI, Revelstraße in Hagen - Altlastenuntersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan, M&P - Ingenieurgesellschaft, Hagen, August 2016

sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden. Biotopstrukturen, die im Hinblick auf den Artenschutz eine Bedeutung besitzen könnten, sind mit Ausnahme der Strauchstrukturen in den Randbereichen des Geländes des derzeit bestehenden Discountmarktes im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen einer Bestandsaufnahme im August 2016 wurde das Plangebiet mit der vorhandenen Altbausubstanz auf das Vorhandensein oder seine Eignung als Fledermausquartier, Brutplatz für planungsrelevante Vogelarten oder Amphibien und Schmetterlinge geprüft**. zum damaligen Zeitpunkt wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen zu Schnitt und Entfernung von Gehölzen sowie von Abbruchmaßnahmen mit der vorliegenden Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist im Rahmen des Planverfahrens zu aktualisieren.

4.4 Altlasten und Kampfmittel

Das Plangebiet wurde ehemals als Ziegeleigelände genutzt. Die Ziegeleigrube wurde später wieder vollständig angefüllt. Im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum VBP Nr. 3/16 (671) wurden im August 2016 Bodenuntersuchungen durchgeführt ***.

Derzeit besteht bei der Versiegelung des Geländes kein akuter Sanierungsbedarf.

4.5 Immissionsschutz

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf den Immissionsschutz untersucht****.

Als relevante Immissionsorte gem. TA Lärm wurden die nächstgelegenen Wohngebäude betrachtet.

Immissionskonflikte waren demnach nicht zu erwarten. Im Zuge des vorliegenden Planverfahrens ist die schalltechnische Untersuchung entsprechend dem Vorhaben zu aktualisieren.

** Bebauungsplan „Revelstraße“ der Stadt Hagen - Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Ökoplanung Münster, Münster, September 2016

**** Schallprognose - Planung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Vollsoriment- und eines Discountmarktes sowie der Umpfanung des bestehenden Aldi-Marktes in einen Drogeriemarkt und einen Fachmarkt inkl. der vorhanden Stellplätze, Dipl.-Ing. Thomas Kammel, Hagen, Oktober 2016

5 Ver- und Entsorgung

- Strom, Gas, Wasser

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

- Abwasserbeseitigung

Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene Kanalisationsanlagen in der Ophauser Straße und der Revelstraße gegeben. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im vorliegenden Fall aufgrund der bestehenden Bodenbelastungen der Aufschüttungen im Plangebiet nicht möglich. Ein Überflutungsnachweis wird im weiteren Verfahren geführt.

6 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht betroffen.

7 Fragen der Realisierung / Durchführungsvertrag

Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hagen und dem Vorhabenträger abgeschlossen, der ergänzende Regelungen, insbesondere zur zeitlichen und finanziellen Abwicklung des Vorhabens und der Herstellung der Erschließungsanlagen, trifft.

8 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

Erarbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
für die Stadt Hagen
Coesfeld, im Februar 2021

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Henning Keune
Technischer Beigeordneter