

Teiländerung Nr. 111
Flächennutzungsplan

Kurzbegründung

Stadt Hagen

1	Räumlicher Geltungsbereich	3	Inhaltsverzeichnis
2	Änderungsanlass und Änderungsziel	3	
3	Derzeitige Situation	3	
4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
5	Änderungspunkte im Flächennutzungsplan	4	
6	Erschließung	6	
7	Natur und Landschaft / Freiraum	6	
7.1	Eingriffsregelung	6	
7.2	Artenschutz	6	
8	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	7	
9	Immissionsschutz	7	
10	Ver- und Entsorgung	7	
11	Denkmalschutz	7	
12	Umweltbericht	7	

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,4 ha große Geltungsbereich der 111. Teiländerung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Stadtteil Vorhalle östlich der Revelstraße und nördlich der Ophauser Straße.

1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Im Änderungsbereich befindet sich derzeit der Standort eines Lebensmitteldiscounters sowie weitere ehemalige gewerbliche Nutzungen. Auf Grundlage der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes* der Stadt Hagen, welches den Standort als zentralen Versorgungsbereich ausweist, soll nunmehr die Entwicklung des Änderungsbereichs zu einem Nahversorgungszentrum planungsrechtlich vorbereitet werden. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/20 in dem die ergänzende Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes und eines Drogeriemarktes sowie die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Discountmarktes im Änderungsbereich vorgesehen sind. Durch die vorliegende Planung wird die Nahversorgung im Ortsteil Vorhalle langfristig gesichert.

Entsprechend der bisherigen Nutzungsstruktur stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen für den Änderungsbereich derzeit noch „Gewerbliche Baufläche“ dar. Für die planungsrechtliche Sicherung des geplanten Nahversorgungszentrums wird daher die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Rat der Stadt Hagen hat daher in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Einleitung des Änderungsverfahrens zur 111. Teiländerung beschlossen.

1.3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich wird im südlichen Teil derzeit von einem Lebensmitteldiscountmarkt mit Stellplatzanlage genutzt. Im nördlichen Teil befinden sich Flächen eines ehemaligen Speditionsbetriebes mit Lagerhalle und angrenzendem Verwaltungsgebäude.

In nördlicher und östlicher Richtung ist das Umfeld durch gewerbliche Nutzungen und vereinzelte Wohnnutzungen geprägt.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Einmündung der Ophauser Straße auf die B 226, die wiederum die Anbindung an die östlich verlaufende Autobahn A 1 darstellt.

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

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) befindet sich das Plangebiet 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 von der Regionalplanungsbehörde (Regionalverband Ruhr (RVR)) im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans in Aussicht gestellt.

• Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen trifft für das Plangebiet und die östlich und nördlich anschließenden Flächen bisher die Darstellung als „gewerbliche Baufläche“.

Westlich grenzen Gemeinbedarfsflächen an den Änderungsbereich an. Die Flächen südlich der Ophauser Straße sind als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

2 Änderungspunkte im Flächennutzungsplan

Aufgrund des genannten Planungszieles wird der folgende Änderungspunkt für den Flächennutzungsplan erforderlich:

• Änderungspunkt 1

Änderung von „Gewerbliche Baufläche“ in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB)“

Ziel der Planung ist es, mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB)“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im Änderungsbereich zu schaffen und damit die Nahversorgung in Hagen Vorhalle langfristig zu sichern.

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

Dabei wurden die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/20 konkret geplanten Einzelhandelsnutzungen und Verkaufsflächen zu Grunde gelegt.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Hagen-Vorhalle sowie auf sonstige Lagen in Hagen 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 städtebauliche Auswirkungen auf die genannten Versorgungsbereiche bei den angestrebten Verkaufsflächen nicht zu erwarten sind.

Insofern ist die Planung kongruent zu den Zielsetzungen des EHK 2015 ist.

Auch die Übereinstimmung mit den Steuerungsregeln des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet (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 die Planung 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 diesen Voraussetzungen 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 (REHK 2013) als auch zu den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen (EHK Hagen 2015) darstellt.

3 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt weiterhin überwiegend über die bestehende Zufahrt an die Ophauser Straße im Süden des Plangebietes. Eine untergeordnete Anbindung ist zudem von der Revelstraße aus vorgesehen. Die Leitungsfähigkeit der Erschließung des Änderungsbereichs wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich nachgewiesen.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

4.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung erfolgt die Umnutzung bisher gewerblich genutzter Flächen als Nahversorgungszentrum. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und ggf. Festlegung entsprechender Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

4.2 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 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.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

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

5 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Der Änderungsbereich wurde ehemals als Ziegeleigelände genutzt. Die Ziegeleigrube wurde später wieder vollständig angefüllt. Im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3/16 (671) wurden im August 2016 Bodenuntersuchungen durchgeführt*. Derzeit besteht bei weiterer Versiegelung des Geländes kein akuter Sanierungsbedarf.

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

6 Immissionsschutz

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Verträglichkeit der Erweiterung der Einzelhandelsnutzung mit den in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Nutzungen unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft**. Die aus dem Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3/16 (671) vorliegende schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aktualisiert.

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

7 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.

8 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht betroffen.

9 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 werden. 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.

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

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Henning Keune
Technischer Beigeordneter