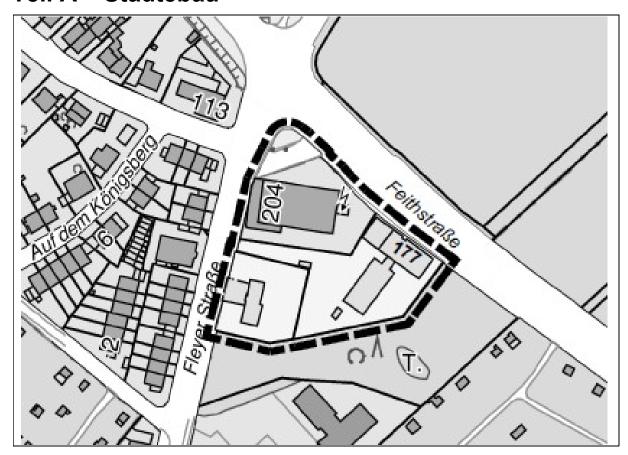


BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 1/20 (696) Einzelhandel Fleyer Straße - Feithstraße

Teil A - Städtebau



Bearbeitungsstand: Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (TöB)

Datum: 20.09.2021

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

INHALT - TEIL A STÄDTEBAU

1.	RÄUM	ILICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION	3			
2.	ANLA	SS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3			
3.	PLAN'	VERFAHREN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	4			
	3.1	Bestehendes Planungsrecht	4			
	3.2	Planverfahren	4			
	3.3 3.4	Flächennutzungsplan und Teiländerung				
	3. 4 3.5	RegionalplanLandschaftsplan				
	3.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept				
4.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG					
	5.1	Art der baulichen Nutzung	8			
	5.1.1	Sonstiges Sondergebiet				
	5.1.2 5.2	Mischgebiet Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen				
6.	_	EHR / ERSCHLIESSUNG				
0.	6.1	Äußere Erschließung				
	6.2	Innere Erschließung				
	6.3	Ruhender Verkehr	11			
	6.4	Festsetzung der nachzuweisenden Stellplätze	11			
	6.5	Öffentlicher Personennahverkehr				
7.	VER- UND ENTSORGUNG					
	7.1	Strom-, Gas- und Wasserversorgung	12			
	7.2	Entwässerung				
_	7.3	Müllentsorgung				
8.	OFFE	NTLICHE GRÜNFLÄCHE	14			
9.	UMWE	ELTBELANGE	14			
	9.1	Altlasten	14			
	9.2	Kampfmittelbelastung				
	9.3 9.4	ArtenschutzGrünordnung und Kompensation				
	9.5	Immissionsschutz – Lärm				
	9.5.1	Schallgutachten zum Verkehrslärm	17			
	9.5.2	Schallgutachten zum Gewerbelärm (DIN 18005 u. TA-Lärm)				
	9.6 9.7	Zusammenfassung des Umweltberichtes (Begründung Teil B) Städtebauliche Abwägung				
10.	DENKMALSCHUTZ					
11.		NAHMEN ZUR REALISIERUNG				
12.		HENBILANZ				
13.		CHTEN				
13.	JUIA	♥!!! =!₹	23			

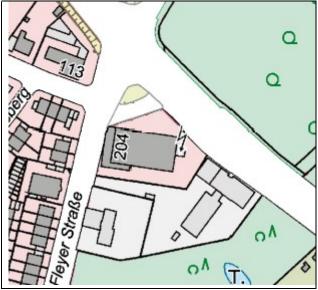
1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION

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 an das 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.





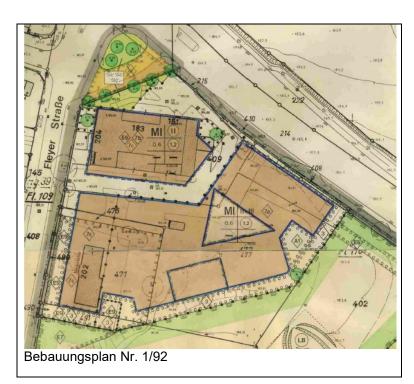
2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

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 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 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 Mischaebiete mit überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder), die durch Baugrenzen umrandet sind, festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahlen und der Geschossflächenzahlen gesteuert.



3.2 Planverfahren

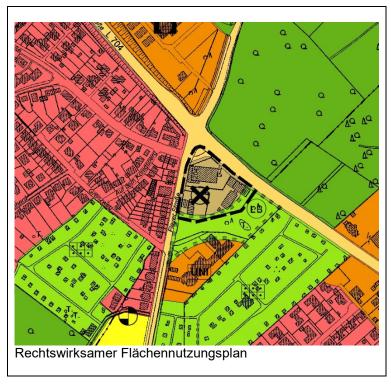
Weil der gültige Bebauungsplan Nr. 1/92 die Baugrundstücke als Mischgebiete festsetzt, sind hier lediglich Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zur Grenze der Großflächigkeit von 799 qm zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 800 qm sind hingegen nur in Kerngebieten (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 angepasst werden können.

Aufgrund der Ausweisung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetriebs und weiteren Änderungen wird ein neuer Bebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt.

3.3 Flächennutzungsplan und Teiländerung

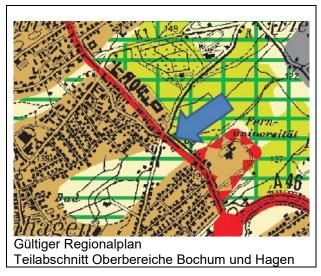


Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hagen ist das Gebiet des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt.

Weil ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von über 799 am im FNP eine Darstellung Sonderbaufläche erfordert, wird zusätzlich das Verfahren Nr. 110 "Einzelhandel Fleyer Straße" zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Aufstellung 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 Sonderbaufläche FNP-Darstellung derzeit nicht diesem entspricht 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 11.09.1990 wurde der Landschaftsplan für den B-Planbereich außer Kraft gesetzt. Dies gilt auch weiterhin 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).



3.6 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 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 eine Verkaufsfläche von ca. 1.350 gm.

Es 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, Eppenhausen und Halden/ Herbeck (mit insgesamt ca. 15.600 Einwohnern).
- Eine Verkaufsfläche bis zu 1.350 qm wird als angemessen bewertet und bestätigt somit die Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes.
- Weil die mit der Erweiterung des Edeka-Marktes ausgelösten Umsatzumverlagerungen relativ gering ausfallen, können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnahe 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. Die bestandssichernde Weiterentwicklung des Nahversorgers entspricht den Empfehlungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung kann für das Vorhaben die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW geltend gemacht werden, da gleichermaßen siedlungsstrukturelle und städtebauliche Gründe für eine Ansiedlung außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches geltend gemacht werden können, das Vorhaben der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und das Beeinträchtigungsverbot wahrt.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Um die Nahversorgung zu verbessern, ist die im vorhergehenden Kapitel behandelte Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes vorgesehen.

Um die flächenmäßigen Voraussetzungen zur Vergrößerung des Marktes zu schaffen, besteht die Absicht, die vorhandene Tankstelle abzubrechen 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 der Kundenparkplatz 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 nach Süden 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 hier vorgesehenen Festsetzungen orientieren sich an den Bestand.

Durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden wesentliche Vorgaben zur städtebaulichen Gliederung und Gestaltung gemacht.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Im bestehenden Gebäude Feithstraße 204 befindet sich ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 770 qm. Dieser Markt soll nach Süden erweitert werden. In den darüber liegenden Geschossen befinden sich Dienstleister, Büronutzungen, eine Praxis und Wohnungen, die dauerhaft erhalten bleiben sollen. Es besteht deshalb die Absicht, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und ein Nutzungsspektrum im Sinne eines Mischgebietes zur Weiterentwicklung des Standortes zu ermöglichen.

Nach der Baunutzungsverordnung können großflächige Einzelhandelsbetriebe lediglich in Kerngebieten (MK) und sonstigen Sondergebieten (SO) zugelassen werden. Weil die beabsichtigten Nutzungsfestsetzungen wesentliche Bestandteile eines Kerngebietes nicht vorsehen, wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel, Büros und Wohnungen" festgesetzt.

Einzelhandel

Aufgrund des Ergebnisses der Auswirkungsanalyse (s. Kapitel 13 Gutachten) und der begrenzten Fläche für Stellplätze wird die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1.350 gm begrenzt.

Die zulässigen Hauptsortimente sind in der Hagener Liste für nahversorgungsrelevante Sortimente aufgeführt und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einbezogen. 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 Hagener 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.

Das städtische Einzelhandelskonzept wird zurzeit erneut fortgeschrieben. Es besteht die Möglichkeit, dass das überarbeitete Konzept vom Rat der Stadt Hagen mit einer geänderten Hagener Liste beschlossen wird, bevor der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgt ist. Für diesen Fall ist die im Bebauungsplanentwurf aufgeführte Hagener Liste für nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend anzupassen.

5.1.2 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 auch weiterhin Nutzungen wie zum Beispiel Wohnen möglich sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird sowohl für das Sondergebiet als auch für das Mischgebiet die nach § 17 BauNVO für Mischgebiete vorgegebenen Obergrenze der GRZ von 0,6 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 BauNVO sind u. a. die Grundflächen für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Für diese Grundflächen darf die festgesetzte GRZ um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Aufgrund der bereits bestehenden intensiven Grundstücksausnutzung und die mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes einhergehende Anlegung eines ausreichend großen Kundenparkplatzes kann nach einer überschlägigen Berechnung die maximale Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Stellplätze usw. bis zu 0,8 nicht eingehalten werden. Weil die Erhaltung und Weiterentwicklung der beiden Baugebiete städtebaulich erwünscht ist, wird eine maximale Überschreitung bis zu 0,85 festgesetzt. Angesichts des sich nach Süden anschließenden städtischen Grünzugs werden gesunde Wohnund Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Geschossflächenzahl

Für das Sondergebiet wird aufgrund der relativ großen Grundstücksfläche im Verhältnis zu der überbaubaren Grundstücksfläche eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt, die eine städtebaulich gewünschte Dimensionierung des Gebäudes ermöglicht.

Im Mischgebiet ermöglichen die Festsetzungen für den bestehenden Baukörper parallel zur Feithstraße einen Umbau des vorhandenen Dachgeschosses mit Satteldach in zwei Geschosse in Flachdachbauweise.

Mit der städtebaulich gewünschten Aufstockung kann die nach der Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze von 1,2 für die Geschossflächenzahl nicht eingehalten werden. Von daher wird aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes, die bestehenden Nutzungen zu sichern und die Weiterentwicklung zu ermöglichen, eine Geschossflächenzahl von 1,4 festgesetzt. Wie bei der Grundflächenzahl werden aus den gleichen Gründen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Überbaubare Grundstücksfläche

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 einer Bauweise nicht notwendig ist.

Höhe der Gebäude

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen berücksichtigen die Höhen der bestehenden Gebäude und zusätzliche Erweiterungen.

Die Definition der Trauf- und Firsthöhe ist in der textlichen "Festsetzung zu Gebäudehöhen" aufgeführt.

6. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG

Anlässlich der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurde ein Verkehrsgutachten (s. Kapitel 13. Gutachten) mit einer Prognose auf der Grundlage einer Verkaufsfläche von 1.350 qm erstellt. Hierzu wurde eine Verkehrserhebung mit Videodokumentation durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind zusammenfassend in den folgenden Abschnitten aufgeführt.

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt südöstlich 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 sind 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

Die Haupterschließung des Sondergebietes befindet sich mit zwei Ein- und Ausfahrten weiterhin an der Fleyer Straße. Zusätzlich wird das Gebiet über einen Anschluss an der Feithstraße erreicht, der aufgrund des 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

In beiden Baugebieten schließt der Bebauungsplan die Herstellung von Stellplätzen bis auf die zu erhaltenden bzw. anzulegenden Pflanzflächen einschließlich der Baumstandorte nicht aus. Im Mischgebiet, dessen Bebauung weitestgehend abgeschlossen ist, befinden sich die Stellplätze für PKW sowohl im oder auf dem Gebäude und auf der unbebauten Grundstücksfläche.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden für das Sondergebiet auf der Grundlage der zu erwartenden Verkehre die erforderliche Stellplatzzahl für den erweiterten Lebensmittelmarkt ermittelt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für den Markt 52 Stellplätze erforderlich sind. Außerdem befinden sich im bestehenden Gebäude weitere Nutzungen wie z.B. Büros und Wohnungen. Für die Wohnungen sind 3 Stellplätze und für die Büros usw. 28 Stellplätze erforderlich.

Der Anteil der PKW-Nutzer bei den Beschäftigte wurde mit 50 % angesetzt, wenn für die Beschäftigten Anreize geschaffen werden, die den Anteil der PKW-Nutzer reduzieren und hierdurch viel Parkraum für Kunden freigehalten wird. Im Gutachten werden als Maßnahmen beispielsweise Jobticket, Dienstfahrrad, E-Roller und die Unterstützung von Fahrgemeinschaften genannt.

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 sind im SO-Gebiet Fahrradabstellplätze und darüber hinaus weitere Abstellmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Eingang des Marktes im öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

Entlang der Feithstraße befinden sich auf der Höhe des Eingangs zum Lebensmittelmarkt auf öffentlicher Fläche zwei Parkplätze. Aufgrund dieser Lage sollen beide Parkplätze vergrößert und zum öffentlichen Parken für Menschen mit Behinderungen ausgewiesen werden. Weitere Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sind auf dem Kundenparkplatz vorzusehen.

Zum Schutz des südlich des Plangebietes gelegenen Grünzugs (LB Feuchtgebiet Loxbaum) ist entlang der Grenze im Sondergebiet und im Mischgebiet ein 5 m breiter Streifen zur Begrünung festgesetzt. Aufgrund der zu erwartenden Anordnung der Kundenstellplätze für den Lebensmittelmarkt ist eine ca. 25 qm große Dreiecksfläche nicht zur Begrünung vorgesehen. Damit dennoch von den hier parkenden Fahrzeugen keine negativen Wirkungen auf den Grünzug ausgehen, sind an dieser Stelle lediglich Stellplätze für E-Fahrzeuge und zusätzlich eine Elektroladestation vorzusehen. Diese Maßnahme ist in dem städtebaulichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Hagen zu vereinbaren.

6.4 Festsetzung der nachzuweisenden Stellplätze

Weil derzeit keine Stellplatzsatzung für das Hagener Stadtgebiet gültig ist, werden im Bebauungsplan nachzuweisende Stellplätze als örtliche Bauvorschrift des Landes NRW textlich festgesetzt.

In Anlehnung an die Musterstellplatzverordnung für NRW aus 2019 wird die Zahl der PKW-Stellplätze für vorhandene bzw. geplante Nutzungen festgesetzt. Zusätzlich wird auch die Zahl der Fahrradabstellplätze vorgegeben, die den zukünftigen Bedarf aufgrund der zu erwartenden Verkehrswende berücksichtigt. Auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens (s. Kapitel 13 Gutachten) sind für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.350 qm 52 Stellplätze für PKW und 23 Abstellplätze für Fahrräder nachzuweisen.

Um der zukünftigen Stellplatzsatzung der Stadt Hagen nicht vorzugreifen, werden im Bebauungsplan für weitere zulässige Nutzungen die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze nicht aufgeführt. Für diese Nutzungen richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze für PKW und Fahrräder nach der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Hagen.

Weil für das Plangebiet eine gute ÖPNV-Anbindung besteht, ist die ermittelte Zahl der PKW-Stellplätze um 20 % zu mindern.

6.5 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 der Gebiete mit Gas, Wasser und Strom kann durch den örtlichen Versorgungsträger ENERVIE sichergestellt werden.

7.2 Entwässerung

Entwässerungstechnische Erschließung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen. Die äußere und innere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation in der Fleyer Straße und durch die Trennkanalisation in der Feithstraße gewährleistet. Die innere entwässerungstechnische Erschließung erfolgt sowohl im Misch- als auch im Trennsystem.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist ein Erweiterungsbau inklusive einer neuen Stellplatzanalage für den bestehenden Lebensmittelmarkt (Sonstiges Sondergebiet) geplant. Die Fläche des sonstigen Sondergebietes ist an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Fleyer Straße anzuschließen. Aufgrund von hydraulischen Überlastungen der Mischwasserkanalisation in der Fleyer Straße ist das gesamte Niederschlagswasser, das auf den Flächen im sonstigen Sondergebiet anfällt,

auf 20 l/s zu drosseln. Das Volumen der geplanten Rückhaltung ist auf ein mindestens 5-jährliches Niederschlagsereignis auszulegen. Für das Grundstück ist im Rahmen des Bauantrags ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen.

Bei der Gestaltung der Stell- und Parkplatzflächen im Bereich des Sondergebiets ist darauf zu achten, dass der Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation so gewählt wird, dass das Gelände rückstausicher entwässern kann.

Zum Teil ist das anfallende Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und das Schmutzwasser der beiden Gebäude über einen gemeinsamen Privatkanal an die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Fleyer Straße angeschlossen. Der bestehende Privatkanal befindet sich im Baufeld des geplanten Anbaus. Im Zuge der Umbauarbeiten ist durch den Investor ein separater privater Anschlusskanal für das bestehende Gebäude Feithstr. 177 zu erstellen. Für die Trasse des Privatkanals wird in der SO-Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Mischgebietes (Grundstück Gemarkung Halden, Flur: 1, Flurstück: 542) festgesetzt. Der Privatkanal ist grundbuchlich zu sichern.

Überflutungsschutz

Die öffentlichen Entwässerungssysteme werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik bemessen. Hierbei werden je nach Bebauung und Schutzgütern intensive Regenereignisse zugrunde gelegt, bei denen das Abwasser nicht aus dem Entwässerungssystem austreten darf. Bei den zunehmend außergewöhnlichen Starkregenereignissen werden die Belastungsgrenzen der Kanalisation kurzfristig zum Teil erheblich überschritten. Dies kann zu einer oberflächigen Überflutung von öffentlichen Straßen, Plätzen, Privatgrundstücken etc. führen.

Aus diesem Grund wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe c BauGB zum Schutz vor Überflutungsgefahren von Leben und Gütern festgesetzt, dass bei Neu- und Umbauten alle Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Fenster) 20 cm über dem an dem Gebäude anschließenden Gelände liegen müssen. Sind die festgesetzten 20 cm in begründeten Fällen nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand einzuhalten, können andere geeignete Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR (WBH) vorgenommen werden.

Um einen Aufstau vor dem Gebäude bzw. den Gebäudeöffnungen zu vermeiden, ist bei der Modellierung des Baugeländes in Abhängigkeit von der Topografie darauf zu achten, dass die Fließwege des oberflächig abfließenden Regenwassers nicht durch die geplanten Gebäude gänzlich unterbrochen werden. Eine Voraussetzung für einen funktionierenden Überflutungsschutz ist der Einbau der erforderlichen Schutzeinrichtungen gegen einen Rückstau aus der Kanalisation unter Beachtung der Rückstauebene (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen etc.).

Gebäude sind unter Berücksichtigung der wechselnden Grundwasserstände zu planen und zu bauen. Dabei ist zu beachten, dass Wasser aus Drainagen zum Schutz von Gebäuden der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden darf. Keller einschließlich Kellerschächte sind daher so abzudichten, dass diese Abdichtung auch ohne Drainage auf Dauer funktioniert.

Weitere Informationen sind der Homepage des Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR (WBH) zu entnehmen.

Maßnahmen zum Schutz vor oberflächigem Regenwasserabfluss

Die Fließwegekarte des WBH stellt bei Starkregenereignissen auf der Grundlage der Topografie Fließwege auf der Oberfläche dar. Sie berücksichtigt nicht die Auslastung der Kanalisation, zeigt jedoch die möglichen Fließwege auf. Die Fließwegekarte (Stand Dezember 2014) ist im Downloadbereich der Grundstücksentwässerung auf der WBH-Homepage zu finden.

Geplante Grundstückszufahrten müssen so gestaltet werden, dass die geplante Bebauung bei Starkregen nicht gefährdet wird. Des Weiteren sind sämtliche Gebäudeöffnungen so zu gestalten, dass oberflächig abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.

Eine Begrünung von Flachdächern ist als Baustein für eine Rückhaltung sinnvoll.

7.3 Müllentsorgung

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

8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Im Einmündungsbereich der Fleyerstraße in die Feithstraße befindet sich eine 180 qm große Grünfläche mit drei Laubbäumen. Zum dauerhaften Erhalt wird diese Fläche wie bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

9. UMWELTBELANGE

9.1 Altlasten

Das Tankstellengrundstück ist aufgrund von Bodenverunreinigungen bereits im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen mit der Nr. 9.61-452 registriert und im bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 1/92 Fleyer Straße / Feithstraße gekennzeichnet. Es liegt eine orientierende Untersuchung vor, die bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen eingesehen werden kann. Im Rahmen des Umbaus der Tankstelle wurden nach Kenntnis der Unteren Bodenschutzbehörde bereits Sanierungen durchgeführt.

Für das Sondergebiet wurde in 2020 eine "Baugrunduntersuchung und Umwelttechnisches Gutachten" erstellt (s. Kapitel 13 Gutachten). Bereichsweise wurden Proben entnommen und abfalltechnisch untersucht. Die Untersuchung 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.

Die erbohrten Anfüllungen sind abfalltechnisch der Verwertungsklasse > Z2 zuzuordnen und können nicht wieder eingebaut werden. Sie sind deshalb auf einer Deponie zu entsorgen. Sollten Anfüllungen auf dem Gelände verbleiben, ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein Sicherungs-/Sanierungskonzept mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen abzustimmen.

Damit sichergestellt ist, dass der belastete Boden entsprechend den Vorgaben der Unteren Bodenschutzbehörde entsorgt bzw. behandelt wird, ist zusätzlich zur Kennzeichnung eine bedingte textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgeführt.

9.2 Kampfmittelbelastung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert nach den Ergebnissen einer Luftbildauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ein Verdacht auf Kampfmittel in Form einer Bombardierungsfläche. Es wird vom Fachbereich Öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personenstandswesen angeordnet, dass im betroffenen Bereich für die zu bebauenden Flächen und Baugruben eine Sondierung durchzuführen ist. Zu beachten ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr. Die Bombardierungsfläche ist in der Nebenzeichnung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Für die Fläche innerhalb des Bebauungsplangebietes, die nicht als Bombardierungsfläche gekennzeichnet ist, verbleibt ein Restrisiko einer Kampfmittelbelastung, weil das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann. Insbesondere bei Erdeingriffen ist deshalb mit besonderer Vorsicht vorzugehen. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Polizeidienststelle oder der Fachbereich Öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personenstandswesen der Stadt Hagen sofort zu verständigen. Im Bebauungsplan ist hierzu ein textlicher Hinweis aufgeführt.

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 Datenrecherchen sowie von Beobachtungen während einer Ortsbegehung erstellt und 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) ist durch eine überschlägige Prognose zu klären, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies zu beurteilen, 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:

- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich einzelne Fledermäuse unter der Dachaufkantung des Tankstellengebäudes befinden. Es wird deshalb im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass die Aufkantung von Hand zu entfernen ist und mögliche Fledermäuse fachgerecht verbracht werden müssen. Hierfür ist im Voraus im näheren Umfeld ein Fledermauskasten zu installieren.
- Für einige ungefährdete Vogelarten und einige Wald-, Gebüsch- und Heckenbrüter bieten die Gehölze im Untersuchungsgebiet mögliche Brutplatzgelegenheiten. Damit weder das Tötungsverbot noch das Zerstören von Eiern oder Gelegen baubedingt ausgelöst werden, sind Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
- Bei der Beleuchtung der Außenbereiche ist auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v. a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. Stattdessen sind Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampe) oder LED-Lampen einzusetzen.

Die in den oberen 3 Absätzen aufgeführten Maßnahmen werden in dem Bebauungsplan textlich festgesetzt.

 Um zu vermeiden, dass Baugruben zur Todesfall für besonders geschützte Amphibienarten werden, sind diese immer so abzudecken, dass keine Tiere hineinfallen können. Zudem ist zu vermeiden, dass durch die Bautätigkeit Schadstoffe in das Grund- und Oberflächenwasser gelangen.

Beide Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes als Auflagen zu behandeln.

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

9.4 Grünordnung und Kompensation

Die Behandlung der Eingriffsfolgen und der Ausgleichsmaßnahmen werden in dem Umweltbericht (s. Kapitel 13 Gutachten) unter 4.2 aufgeführt. Zusätzlich werden die Ergebnisse im nachfolgenden Kapitel 9.6 "Zusammenfassung des Umweltberichtes" dieser Begründung dargestellt.

9.5 Immissionsschutz – Lärm

9.5.1 Schallgutachten zum Verkehrslärm

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/92 Fleyer Straße / Feithstraße wurde ein Schallschutzgutachten erstellt und aufgrund der einwirkenden Verkehrsgeräuschen, die von der Fleyer Straße und der Feithstraße ausgehen, Schallschutzfenster für Gebäude im Plangebiet festgesetzt. Weil diese Untersuchung 1994 durchgeführt wurde und der Verkehr seitdem auf den angrenzenden Straßen stark zugenommen hat, wurde die Lärmsituation erneut untersucht.

Der gutachterliche Bericht zur "Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels" (s. Kapitel 13 Gutachten) hat die Verkehrslärmsituation auf den angrenzenden öffentlichen Straßen ermittelt und bewertet. Weil weitere Geräuschquellen keinen relevanten Einfluss auf das Untersuchungsergebnis haben, konnten diese unberücksichtigt bleiben. Die Berechnungen zum Verkehrslärm haben ergeben, dass Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete (MI) bis zu 10 dB(A) im Tages- und 13 dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten sind. Die Orientierungswerte für Mischgebiete sind ebenfalls für das Sondergebiet aufgrund der hierfür zulässigen Nutzungen anzuwenden.

sämtliche Angaben in dB(A)						
	Orientierungswerte	Überschreitungen				
	der DIN 18005	bis zu				
	für MI					
tags	60	10				
nachts	50	13				
	für Verkehr					

Die Einhaltung der Orientierungswerte ist wünschenswert. Insbesondere bei Wohnnutzungen sollten diese nach Möglichkeit eingehalten werden. In der DIN 18005 wird allerdings auch darauf hingewiesen, dass der Belang des Schallschutzes bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen ist. Beispielsweise ist die Erhaltung überkommener Stadtstrukturen ebenso ein wichtiger Belang. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange -insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Darüber hinaus gibt das Beiblatt 1 zu DIN 18005 Hinweise, dass sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudestellung, bauliche Schallschutz-Maßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Beurteilung

Städtebauliches Ziel ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des Gebäudebestands im Plangebiet. Hierzu werden die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 1/92 Fleyer Straße / Feithstraße weitestgehend übernommen. Damit wird auch die städtebauliche Zielsetzung des zuvor genannten Bebauungsplan übernommen, eine Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzungen zu erzielen, zumal sich jenseits der Fleyer Straße ein Wohngebiet anschließt.

Die Bebauungsmöglichkeiten in dem Mischgebiet sind nahezu ausgeschöpft. Hier sichern die Festsetzungen den genehmigten Gebäudebestand ab und lassen lediglich geringe Erweiterungsmöglichkeiten zu.

Die Festsetzungen zum Sondergebiet orientieren sich ebenfalls an dem genehmigten Gebäudebestand. Eine Erweiterung in Richtung der verkehrsbelasteten Feithstraße schließt der Bebauungsplan aus und ermöglicht hingegen eine Ausdehnung in die ruhigere südliche Richtung. Die unterste Ebene, die ausschließlich dem Einzelhandel vorbehalten ist, verläuft fast unmittelbar entlang der Fleyer Straße. Durch die zurückgesetzte Baugrenze für die oberen Geschosse, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sind, ergibt sich zur Fleyer Straße ein Mindestabstand zwischen vier und sieben Metern, so dass die von dort einwirkenden Verkehrsgeräusche reduziert werden.

Weil dennoch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm nicht eingehalten werden können, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Eine aktive Schallschutzmaßnahme, die an der Lärmquelle ansetzt, scheidet aus, weil für die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Fleyer Straße und entlang des an der Feithstraße gelegenen Mischgebietes kein ausreichender Platz vorhanden ist. Die Anordnung einer Lärmschutzwand entlang der Feithstraße im Abschnitt des Sondergebietes würde aufgrund der bestehenden Grundstückszufahrten keinen ausreichenden Schutz erzielen. Außerdem müssten hierfür schützenswerte Bäume gefällt werden.

Eine Verkehrslärmentlastung besteht für straßenrückseitige Gebäudebereiche. Allerdings werden auch hier die zuvor genannten Orientierungswerte teilweise überschritten. Ein darüber hinausgehender Schutz der rückwärtigen Innen- und Außenräume durch die Festsetzung einer geschlossenen Straßenrandbebauung lässt sich aufgrund der vorhandenen offenen Baustruktur mit seitlichen Abständen zu den Grundstücksgrenzen nicht erreichen.

Abwägend wird dem städtebaulichen Belang zum Erhalt und der Entwicklung der Nutzungen im Plangebiet dem Belang des Schallschutzes vorangestellt und als Ausgleich die im Fachgutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen und weitere Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Schalltechnische Anforderungen

Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind die in der Festsetzung vorgegebenen "erforderlichen resultie-

renden Schalldämm-Maße" (erf. Rw.res) einzuhalten. Die für die Ermittlung heranzuziehenden "maßgeblichen Außenlärmpegel LA" sind in dem Nebenplan 2 des Bebauungsplanes eingetragen. Hierdurch ergeben sich die Anforderungen für die Luftschalldämmung der Außenbauteilen wie z.B. Wandanteil, Fenster, Lüftung und Dach.

Lüftungseinrichtungen

Weil die festgestellten maßgeblichen Außenlärmpegel bis zu 75 dB(A) betragen, wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen sind. Für Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, bestehen geringere Anforderungen.

Außenwohnbereiche

Die Nutzung von wohnungszugehörige Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen erfordert mindestens die Einhaltung der Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tage. Wie das Gutachten zeigt (Anlage 3-1), kann dieser Wert insbesondere an den straßenzugewandten Seiten nicht eingehalten werden. Um eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereiche zu ermöglichen, sind baulich geschlossene Ausführungen (z. B. verglaste Loggia, verglaster Balkon) erforderlich. Die Festsetzung einer baulich geschlossenen Ausführung schließt nicht aus, dass Öffnungen der äußeren baulichen Hülle (z.B. durch verschiebbare Glaselemente) für die Bewohner vorgesehen werden.

In dem Nebenplan 2 des Bebauungsplanes sind die Abschnitte der Gebäudefassaden, die eine geschlossene Ausführung erfordern, rot – gestrichelt dargestellt.

Abweichungen

Die in der Anlage 4 zum Gutachten und in dem Nebenplan 2 des Bebauungsplanes dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel wurden in freier Schallausbreitung ohne die Berücksichtigung der Abschirmwirkung der vorhanden Gebäude bzw. geplanten Gebäudeteile ermittelt. Die textlichen Festsetzungen sehen deshalb eine Abweichung von dem maßgeblichen Außenlärmpegel z. B. auf Grund von Abschirmungen vor, sofern dies gutachterlich nachgewiesen werden kann.

9.5.2 Schallgutachten zum Gewerbelärm (DIN 18005 u. TA-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. Die Geräuschimmissions-Richtwerte für Mischgebiet betragen tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die Wohnbebauung entlang der westlichen Seite der Fleyer Straße ist als allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen. Im Rahmen der Geräuschimmissions-Untersuchung werden auf dieser Grundlage folgende maßgebliche, nächstgelegene Immissionsorte und Gebietseinstufungen berücksichtigt:

Immissionsort	Gebiets-	Geräuschimmissions- Richtwerte [dB(A)]		
	ausweisung	Tag	Nacht	
IP01 Fleyer Str. 231	WA	55	40	
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 z.B. die Anlieferzone 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 vorhandenen Wohnnutzungen im Gebäude Fleyer Straße 204 und der zulässigen Wohnnutzungen in dem benachbarten Mischgebiet ist die Anlieferungszone zu überdachen und bis auf die Zufahrtseite 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 sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Ergebnisse der Schallprognose

Die Verkehre der Stellplatzanlage des vorhandenen Bürogebäudes Feithstraße 177 wurden als Vorbelastung in die Berechnung einbezogen. Unter Berücksichtigung der im Kapitel 6 des Gutachtens genannten Schallschutzmaßnahmen zeigen die Berechnungsergebnisse, dass an den untersuchten Immissionsorten IP02 bis IP06 die vorgegebenen Geräuschimmissions-Richtwerte sicher eingehalten werden.

Beurteilungspegel Gesamtbelastung							
Bezeichnung	ID	_	el L _r		twert	Gebiets-	Höhe
		Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Nacht (dBA)	ausweisung	
Fleyer Str. 231	IP01	55,8	16,8	55	40	WA	1.0G
Fleyer Str. 204	IP02	51,9	21,2	60	45	MI	3.OG
Fleyer Str. 204	IP03	55,9	24,1	60	45	MI	3.OG
Fleyer Str. 204	IP04	58,3	43,5	60	45	MI	2.OG
Feithstraße 177	IP05	58,9	34,1	60	45	MI	1.0G
Feithstraße 177	IP06	56,7	27,9	60	45	MI	1.0G

Tabelle 5: Gesamt-Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der Vorbelastung

Am Immissionsort IP01 (Fleyer Straße 231) beträgt die Überschreitung des Geräuschimmissions-Richtwerts weniger als 1dB(A). Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hatte die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 53, Mess- und Prüfdienst in dem Schreiben vom 25.02.2021 mitgeteilt, dass in einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung auch dann nicht versagt werden soll, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1dB(A) beträgt. Die TA-Lärm führt hierzu weiter aus, dass dies auch durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag der beteiligten Anlagenbetreiber mit der Überwachungsbehörde erreicht werden kann.

9.6 Zusammenfassung des Umweltberichtes (Begründung Teil B)

Nach § 2 a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung LAB wurde mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt (s. Kapitel 13 Gutachten) und kommt zu der folgenden Zusammenfassung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Sondergebiet, ein Mischgebiet und eine öffentliche Verkehrsgrünfläche. Das Mischgebiet, in dem sich ein Bürogebäude befindet, wurde in das Plangebiet einbezogen, um die überbaubaren Grundstücksflächen, die sich durch die Umrandung mit Baugrenzen ergibt, an die Bestandsituation anzupassen. Die Festsetzungen für das Mischgebiet dienen der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauung und lassen eine Erweiterung nur in einem geringfügigen Umfang zu. Weil hierdurch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, war eine vertiefende Betrachtung im Rahmen

der Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Zusammenfassung bezieht sich daher auf das Sondergebiet und die im nördlichen Plangebiet gelegene Verkehrsgrünfläche.

Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Beurteilung der Auswirkungen ist die aktuelle planungsrechtliche Situation aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/92 ausschlaggebend. Dieser sieht bereits eine großflächige Versiegelung vor. Gegenüber der aktuellen Situation ergibt sich keine erhebliche Veränderung (SO-Gebiet: 4.852 qm nach aktuellem B-Plan Nr. 1/92, 4.855 qm nach neuem B-Plan).

Zum Erhalt der vorhandenen Vegetation und zur Gestaltung des Sondergebietes werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Bäumen (je angefangene 7 Stellplätze mindestens 1 lebensraumtypischer, mittelkroniger Laubbaum)
- Begrünung der Dachflächen des Erweiterungsbaus (mindestens 2/3 der Fläche)

Zudem wird die öffentliche Grünfläche am nördlichen Rand des Plangebietes einschließlich des dort stockenden Baumbestandes erhalten.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen entsteht ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von 116 Punkten. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind somit nicht zu erwarten.

Artenschutz

Auch wenn keine Fledermausquartiere nachgewiesen wurden, kann es durch den Abriss der Tankstelle zu einer Zerstörung von potenziellen Paarungs- / Zwischenquartieren von Fledermäusen kommen. Ausweichmöglichkeiten sind aber im unmittelbaren Umfeld in ausreichender Menge vorhanden, so dass nicht mit einem Verlust der ökologischen Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang zu rechnen ist.

Gefährdungen von Einzelindividuen können sich während der Abrissarbeiten an der Tankstelle ergeben. Die Konflikte können durch die Begleitung der Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person vermieden werden.

Durch die Entfernung der Gehölze kann ein Verlust potentieller Lebensstätten von Girlitz und Bluthänfling sowie weiterer nicht planungsrelevanter Arten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Da sich in unmittelbarer Nähe im Feuchtgebiet Loxbaum wesentlich geeignetere Strukturen für diese Arten befinden, wird die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Während der Brutzeit kann es zudem zu Störungen sowie zur Tötung bzw. Verletzung von Einzelindividuen kommen. Dieses gilt insbesondere für Jungtiere während der Brutzeit, wenn diese noch nicht flügge sind und den Neststandort noch nicht eigenständig verlassen können. Der mögliche Konflikt kann durch eine Einschränkung der Bau- und Fällzeiten vermieden werden.

Schallschutz

Die Auswirkungen durch Lärmimmissionen wurden in einem Lärmgutachten ermittelt. Danach werden die Geräuschimmissionsrichtwerte nach TA-Lärm bei Berücksichtigung folgender Maßnahmen nicht überschritten:

- Die Fahrgassen der Stellplatzanlage südlich der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit einer durchgehend glatten Oberfläche (z. B. Asphalt) zu versehen.
- Die Anlieferung von Waren ist ausschließlich in dem im Bebauungsplan dargestellten Bereich zulässig. Die Anlieferungszone ist im nördlichen Bereich zu überdachen und in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung zu verschließen. Die Konstruktion ist fugenfrei auszubilden und muss ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens RW ≥ 24 dB aufweisen.
- Sämtliche Warenanlieferungen, Verladetätigkeiten und Lkw An- und Abfahrten sind auf den Tageszeitraum in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken.
- Die Pkw-Fahrbewegungen der Kunden und Mitarbeiter auf dem Betriebsgrundstück erfolgen im Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Alle Fahrwege des Parkplatzes sind mit einer durchgehend glatten Oberfläche aus Asphalt zu versehen.
- Für die Kühlaggregate des Marktes ist ein höchstzulässiger Schallleistungspegel von LWA ≤ 70 dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie DIN 45681 zu berücksichtigen.

Die ersten zwei Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und die weiteren Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Fazit

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Realisierung des Bebauungsplanes bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Konflikten zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führt.

9.7 Städtebauliche Abwägung

Das Plangebiet ist bebaut und die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes ermöglichen bereits zusätzliche Grundstücksausnutzungen. Der Umweltbericht führt hierzu im Kapitel 2.10 aus, dass bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin Nutzungen entsprechend der Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebau-

ungsplanes Nr. 1/92 bereits eine großflächige Versiegelung ermöglicht. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind mit denen der neuen Planung vergleichbar.

Städtebauliches Leitziel ist die Förderung der Innenentwicklung im Stadtgebiet. Der Bebauungsplan folgt diesem Ziel, weil das Plangebiet dem Innenbereich zuzuordnen ist, die Flächen bereits genutzt werden und die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen begünstigt. Wesentliche Planungsziele sind die Erweiterung des Lebensmittelmarktes zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung für die umgebenden Wohnbevölkerung und der Erhalt sowie die Weiterentwicklung des Gebäudebestands im Plangebiet.

Vor diesem Hintergrund ist abwägend festzustellen, dass geringfügige Auswirkungen auf einige Schutzgüter, die durch festgesetzte Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 1/20 oder durch Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung gemindert werden, hingenommen werden können.

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 Endeckungsstätte 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)."

11. MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG

Grunderwerb / Bodenordnung

Weil im Plangebiet bis auf die nördliche Grünfläche, die sich im städtischen Eigentum befindet, 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 BPlan:	8.020	100 %
Sondergebiet	5.710	71 %
Mischgebiet	2.170	27 %
Öffentliche Grünfläche	140	2 %

13. GUTACHTEN

Folgende Gutachten wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt:

- Einzelhandelsgutachten / Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung
- Verkehrsgutachten vom 23.08.2021 und zusätzliche Ausführungen zum Andienungs- und Entsorgungsverkehr vom 05.11.2020 von dem Planungsbüro ETAT / MWM
- Schallgutachten zum Gewerbelärm (DIN 18005 und TA-Lärm) von dem Ingenieurbüro ITAB vom 23.07.2021
- Schallgutachten zum Verkehrslärm von dem Ingenieurbüro ITAB vom 08.07.2021
- Baugrundgutachten und Umwelttechnisches Gutachten von Dr. Spang / Ingenieurgesellschaft vom 20.04.2020
- Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP I) von Ecology Surveys aus Oktober 2021
- Umweltbericht (Teil B der Begründung) zum B-Plan mit Behandlung der Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen von dem Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser- Albert-Bielefeld GbR vom 10.09.2021

gez. Keune

Henning Keune Technischer Beigeordneter