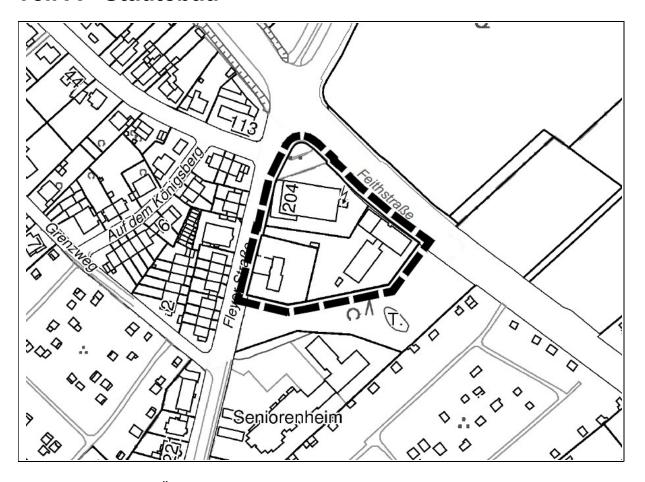


BEGRÜNDUNG

zur

Teiländerung Nr. 110 Einzelhandel Fleyer Straße zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen

Teil A - Städtebau



Bearbeitungsstand: Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Datum: 20.09.2021

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

INHALT - TEIL A

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION		
2.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG		
3.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION / PLANUNGSVORGABEN		4
	3.1 3.2 3.3 3.4 3.5	Regionalplanung Landschaftsplanung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Verbindliche Bauleitplanung Sonstige Planungen	5 5 6
4.	BISHE	ISHERIGE UND GEPLANTE FNP-DARSTELLUNGEN	
5.	VERFA	AHRENSABLAUF DER TEILÄNDERUNG	8
6.	VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG		8
	6.1 6.2	IndividualverkehrÖffentlicher Personennahverkehr	_
7.	VER- UND ENTSORGUNG		8
	7.1 7.2	Strom-, Gas- und Wasserversorgung Entwässerung	8 9
8.	UMWELTBELANGE		9
	8.1 8.2 8.3 8.4 8.5	Altlasten	9 10 11
9.	DENKMALSCHUTZ1		12
10.	FLÄCHENBILANZ1		12
11.	GUTACHTEN13		

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. 0,87 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

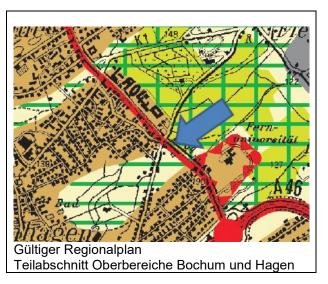
Städtebauliches Ziel ist die bestandssichernde Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der Nahversorgung. Weil der Tankstellenbetrieb in absehbarer Zeit aufgegeben wird, besteht die Möglichkeit, den Einzelhandelsbetrieb durch die Hinzunahme des Tankstellengrundstücks auf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

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

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION / PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regionalplanung

Der Planbereich an der Fleverstraße / Feithstraße ist im derzeit aültiaen 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 momentan 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 zurzeit 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 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).



3.3 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.

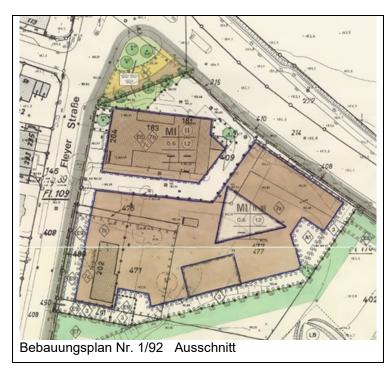
Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche und die damit einhergehende Modernisierung werden daher grundsätzlich positiv gesehen. Die zukunftssichernde Entwicklung des Marktes wird durch die Kundenbindung zu einer gesicherten Nahversorgung für die umgebende Wohnbevölkerung beitragen. Das Ziel der Sicherung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung wäre somit für diesen Stadtteil erreicht. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt zur Standortsicherung eine Verkaufsfläche von ca. 1.350 qm.

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 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, 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.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung



Das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 1/20 liegt bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/92 Straße (461)"Flever Feithstraße", der am 11.09.1999 in Kraft getreten ist. Hier sind die Baugrundstücke Mischgebiete festgesetzt, denen ledialich Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zur Grenze der Großflächigkeit von 799 gm zulässig sind.

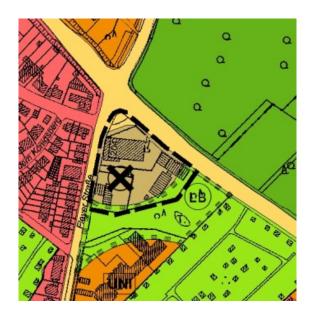
Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 800 qm sind hingegen nur in Kerngebieten (MK) und in sonstigen Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§§ 7 u. 11 BauNVO) zulässig.

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 sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel-Lebensmittel, Büros und Wohnungen.

3.5 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.

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 FNPs s erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren.

5. VERFAHRENSABLAUF DER TEILÄNDERUNG

- 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 derzeit nicht erteilt werden kann. 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.

- 11.09.2020 Bekanntmachung des Ratsbeschlusses vom 13.02.2020 zur Einleitung des Verfahrens
- 29.01.2021 Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 08.02. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und 05.03.2021 sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 sowie 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 unmittelbarerer Nähe an der Fleyer Straße und Feithstraße. 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.

8. UMWELTBELANGE

8.1 Altlasten

Das Tankstellengrundstück Fleyer Straße 202 ist aufgrund von Bodenverunreinigungen bereits im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen mit der Nr. 9.61-452 registriert. 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.

In 2020 wurde ein Gutachten mit dem Titel "Baugrunduntersuchung und Umwelttechnisches Gutachten" erstellt (s. Kapitel 10. 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 mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen ein Sicherungs-/Sanierungskonzept abzustimmen.

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

8.2 Artenschutz

Um einschätzen zu können, ob durch die Umsetzung des Vorhabens Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betroffen sind, wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 1/20 das Fachgutachten zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) erarbeitet (s. Kapitel 10 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 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. Im Rahmen der Abbrucharbeiten sind deshalb Vorkehrungen zum Schutz von Fledermäusen erforderlich.
- 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.
- Um zu vermeiden, dass Baugruben zur Todesfalle für besonders geschützte Amphibienarten werden, sind diese immer so abzudecken, dass keine Tiere hineinfallen können. Zudem ist zu vermeiden, dass im Rahmen der Bautätigkeit Schadstoffe ins Grund- und Oberflächenwasser gelangen.

Im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 1/20 werden die beiden oberen Maßnahmen textlich festgesetzt und die Maßnahmen im letzten Abschnitt als Auflage im Baugenehmigungsverfahren behandelt.

Mit diesen Maßnahmen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) ist nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange stehen daher der Teiländerung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

8.3 Immissionsschutz-Lärm

Schallgutachten DIN 18005 u. TA-Lärm / Gewerbelärm

Mit einer Geräuschimmissions-Untersuchung (s. Kapitel 10. Gutachten) wurde die Verträglichkeit des Verkehres, 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 Geräuschimmissions-Richtwerte nach der TA-Lärm sicher einzuhalten sind, sofern bauliche Vorkehrungen im Bereich der LKW-Anlieferungszone vorgenommen werden. Diese aktive Schallschutzmaßnahme wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Lediglich an einem Immissionsort (Fleyer Straße 231) wird der Geräuschimmissionsrichtwert um 0,08 dB(A) überschritten. Nach Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm soll die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung dann nicht zu untersagt werden, 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.

Insofern werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt.

8.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes (Begründung Teil B)

Nachfolgend werden die Ergebnisse und die Bewertungen der Auswirkungen (siehe Teil B Umweltbericht / 9. Allgemein verständliche Zusammenfassung) dargestellt:

Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Untersuchung hat ergeben, dass sich planungsrechtlich durch die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes keine wesentliche Zunahme der versiegelten Flächen ergibt. Weil der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt bestehender Grünstrukturen und Anpflanzungsmaßnahmen vorsieht, ergibt sich ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von 116 Punkten. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind somit nicht zu erwarten.

Artenschutz

Um einschätzen zu können, ob durch die Realisierung des Vorhabens gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden könnte, wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben ein Fachgutachten zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP I) erstellt. Für die meisten der gelisteten Arten existieren im Geltungsbereich keine geeigneten Habitatstrukturen, so dass ein Vorkommen vieler geschützter Arten von vornherein ausgeschlossen werden kann.

Für einige ungefährdete Vogelarten ebenso wie für einige Wald-, Gebüsch- und Heckenbrüter bieten die Gehölze im Untersuchungsgebiet mögliche Brutplatzgelegenheiten. Deshalb sind Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

Weil nicht auszuschließen ist, dass sich einzelne Fledermäuse an der Dachaufkantung des Tankstellengebäude befinden, sind Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Bei der Einhaltung der Maßnahmen, die auch im Bebauungsplan festzusetzen sind, werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Schallschutz

Die Auswirkungen durch Lärmimmissionen, die durch den Betrieb des erweiterten Lebensmittelmarktes zu erwarten sind, wurden in einem Lärmgutachten ermittelt. Aufgrund der im Bebauungsplan festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beibehalten.

Fazit

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes und die Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 1/20 unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Konflikten die Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt werden.

8.5 Städtebauliche Abwägung

Planungsziel ist die Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelmarktes. Im bislang gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen ist der Standort als "Nahversorger in integrierter Wohnlage" definiert, der die Versorgungsfunktion des Hochschulviertels mit übernehmen soll. Insofern entspricht die FNP-Teiländerung den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

Die Erweiterung des Marktes ist als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen, weil der Standort dem Innenbereich zuzuordnen.

Außerdem wird dem Grundsatz gefolgt, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, weil der Bereich bereits bebaut ist und eine zusätzliche Versiegelung nur in einem geringfügigen Umfang erfolgt, der durch Begrünung und Pflanzmaßnahmen ausgeglichen wird.

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

9. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden.

10. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche der FNP-Teiländerung beträgt ca. 0,87 ha. Dadurch erhöht sich die Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan auf 153,83 ha (+ 0,6 %). Die gemischte Baufläche verringert sich auf 370,53 ha (- 0,2 %), die Grünfläche auf 1.394,00 ha (- 0,01 %) und die Verkehrsfläche auf 232,42 ha (- 0,02 %). Die Gesamtfläche der Stadt Hagen beträgt 16.067 ha.

11. GUTACHTEN

Folgende Gutachten wurden für die Änderung des Flächennutzungsplanes 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
- Baugrundgutachten und Umwelttechnisches Gutachten von Dr. Spang / Ingenieurgesellschaft vom 20.04.2020
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) von Ecology Surveys aus Oktober 2021
- Umweltbericht (Teil B der Begründung) zur FNP-Änderung mit Behandlung der Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen von dem Büro für Landschaftsund Freiraumplanung Leser- Albert-Bielefeld GbR vom 10.09.2021

gez. Keune

Henning Keune Technischer Beigeordneter