



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

69 Umweltamt

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 1/20 (696)  
Einzelhandel Fleyer Straße-Feithstraße  
hier: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

**Beratungsfolge:**

07.10.2021 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
03.11.2021 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität  
04.11.2021 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung  
18.11.2021 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/20 (696) Einzelhandel Fleyer Straße-Feithstraße und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 20.09.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Begründung wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigefügt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Es ist beabsichtigt, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach dem Ratsbeschluss durchzuführen. Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden.



## Kurzfassung

Damit die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Fleyer Straße realisiert werden kann, ist die Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 1/20 aufgestellt und im Parallelverfahren die 110. Teiländerung zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen durchgeführt (s. Drucksachennr. 0793/2021).

## Begründung

### 1. Ziel und Zweck der Planung

Der Tankstellenbetrieb an der Fleyer Straße wird in absehbarer Zeit aufgegeben. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, den benachbarten Einzelhandelsbetrieb bestandssichernd weiterzuentwickeln. Durch die Hinzunahme des Tankstellengrundstücks soll die derzeitige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkt von 770 qm auf 1350 qm erweitert werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/20 und die 110. Teiländerung zum Flächennutzungsplan werden die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

### 2. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt hat am 13.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/20 (Drucksachennr. 1233/2019) beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (TöB) wurde in dem Zeitraum vom 08.02. bis zum 05.03.2021 durchgeführt. Von den Bürgern sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen der Behörden wurden für die weitere Planung ausgewertet.

### 3. Planungsrechtliche Vorgaben

#### Bebauungsplan

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

Der geplante Lebensmittelmarkt mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von 1.350 qm ist hingegen nur in Kerngebieten (MK) und in sonstigen Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§§ 7 u. 11 BauNVO) zulässig. Von daher wird der Bebauungsplan Nr. 1/20 zur Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel-Lebensmittel, Büros und Wohnungen aufgestellt. Zusätzlich sind



weitere Festsetzungen wie zum Beispiel die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung zu überarbeiten.

Aufgrund der erforderlichen Ausweisung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und für weitere Änderungen der bisherigen Festsetzungen wird der neue Bebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt.

### Flächennutzungsplan

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

Weil der großflächige Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von über 799 qm im FNP die Darstellung Sonderbaufläche erfordert, wird zusätzlich das Verfahren Nr. 110 „Einzelhandel Fleyer Straße“ zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Aufstellung der beiden Bauleitpläne (FNP-Änderung u. B-Plan) erfolgt zeitgleich.

### Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1994 gültigen Landschaftsplans der Stadt Hagen. Mit der Rechtsverbindlichkeit des B-Plans Nr. 1/92 am 11.09.199 wurde der Landschaftsplan für den B-Planbereich außer Kraft gesetzt. Dies gilt auch 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).

## **4. Ergebnisse des Umweltberichtes (Teil B der Begründung)**

Das Plangebiet ist bebaut und die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 1/92 ermöglichen bereits zusätzliche Grundstücksausnutzungen. Der Umweltbericht führt hierzu im Kapitel 2.10 aus, dass bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin Nutzungen entsprechend den Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/92 zulässig sind, die mit einer zusätzlichen Versiegelung einhergehen. 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 des Bebauungsplanes sind die Erweiterung des Lebensmittelmarktes zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung für die umgebende Wohnbevölkerung und der Erhalt sowie die Weiterentwicklung des Gebäudebestands im Plangebiet.



Der Bebauungsplan sieht zum Umwelt- und Klimaschutz umfangreiche Festsetzungen vor. Dies sind Maßnahmen zum Artenschutz, zur Niederschlagswasserrückhaltung, zur Nutzung erneuerbarer Energien durch Photovoltaik- und Solaranlagen, zur Begrünung der Stellplatzflächen und Flachdächer, zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm und zur Förderung der umweltfreundlichen Mobilität durch die Herrichtung von Abstellplätzen für Fahrräder.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich geringfügige Auswirkungen auf einige Schutzgüter bestehen, die durch festgesetzte Maßnahmen, wie sie zuvor aufgezählt sind, im Bebauungsplan Nr. 1/20 oder durch Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung gemindert werden. Vor diesem Hintergrund werden aufgrund der städtebaulichen Vorteile die Änderungen der Festsetzungen im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 1/92 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/20 befürwortet.

Nachfolgend wird auf einige Auswirkungen und Maßnahmen genauer eingegangen.

#### Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen

Planungsrechtlich ergibt sich aufgrund des bestehenden B-Planes Nr. 1/92 durch die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes keine wesentliche Zunahme der versiegelten Flächen. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Erhalt bestehender Grünstrukturen und Anpflanzungsmaßnahmen ergibt sich ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von 116 Punkten. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind somit nicht zu erwarten.

#### Artenschutz

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 und für einige Wald-, Gebüsch- und Heckenbrüter bestehen im Untersuchungsgebiet mögliche Brutplatzgelegenheiten. Deshalb sind Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Zusätzlich sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Außerdem sind Schutzmaßnahmen für eventuell vereinzelt vorkommende Fledermäuse und Amphibien erforderlich, die im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Bei der Einhaltung der Maßnahmen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.



## Schallschutz

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Schallgutachten zur Ermittlung und Bewertung des öffentlichen Verkehrslärms sowie ein weiteres Gutachten zur Untersuchung des Gewerbelärms, der u. a. von dem Kundenparkplatz und dem LKW-Anlieferverkehr des Lebensmittelmarktes ausgeht, erstellt. Beide Gutachten kommen zu dem Ergebnis, das bei der Einhaltung der angenommenen Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten bleiben. Die Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

### **5. Bestandteile der Vorlagendrucksache**

- Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Begründung (Teil A Städtebau u. Teil B Umweltbericht) zum Bebauungsplan Nr. 1/20

### **6. Anlagen der Beschlussvorlage**

Folgende Unterlagen können im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

- Bebauungsplanentwurf Nr. 1/20
- Einzelhandelsgutachten / Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung aus September 2021
- 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
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) von Ecology Surveys aus Oktober 2021



## 7. Hinweis zu finanziellen Auswirkungen

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahren anfallenden Kosten werden von dem Investor übernommen. Von daher entstehen der Stadt Hagen keine Kosten.

### Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

## Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Berücksichtigung von Klimaaspekten mit gesetzlichem Auftrag vorgeschrieben. Um Vorhaben hinsichtlich der Klimarelevanz zu optimieren und negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung aufgenommen, die Treibhausgase reduzieren, Klimafolgen abmildern und/oder Treibhausgase kompensieren. Eine gesonderte Prüfung zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung ist somit bei der Vorlagenerstellung i. d. R. von Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

## Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune  
Technischer Beigeordneter

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



Drucksachen Nr. 0784/2021

