

Stadt Hagen · Postfach 4249 · 58042 Hagen

An
61/4C

Umweltamt

Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen

Auskunft erteilt

Herr Wittkowski, Zimmer C.1010

Tel. 02331 207 3763

Fax. 02331 207 2469

E-Mail: hans-joachim.wittkowski@stadt-hagen.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen, Datum

69/30, 05.03.2021

Frühzeitige interne Behörden- und Ämterbeteiligung Bebauungsplan Nr. 1/20 (696) Einzelhandel Fleyer Straße - Feithstraße - Umbau und Erweiterung Edeka Markt und FNP-Teiländerung Nr. 110 Einzelhandel Fleyerstraße

Da laut Artenschutzprüfung - ASP I vom 14.09.2020 nicht auszuschließen ist, dass durch das Vorhaben Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden wird die Durchführung verschiedener Vermeidungsmaßnahmen empfohlen. Da es sich bei diesen Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen um verbindliche Voraussetzungen für die Beurteilung der Verbotstatbestände und damit auch für die Bauleitplanung handelt und nicht lediglich um allgemeine rechtliche Hinweise zum Artenschutz, sind die Maßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplans festzulegen. Die Maßnahmen können, ebenso wie Maßnahmen der Eingriffsregelung, nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im B-Plan festgesetzt werden.

Hierzu müssen die Maßnahmen im Rahmen einer ASP II vertiefender bzw. konkreter dargestellt werden. Geeignete Kastentypen werden hier gelistet:

https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/m_s_saeuger_nrw.pdf

Der landschaftspflegerische Begleitplan - LBP liegt zur Beurteilung der Eingriffsregelung zurzeit noch nicht vor.

Die zwischen 61/4 und 69 abgestimmten „Klima-, Umwelt-, Natur- und Artenschutzstandards in der verbindlichen Bauleitplanung“ sollten in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Darüber hinaus ist im weiteren Verfahren die Baumpflegesatzung der Stadt Hagen zu beachten. Gegebenenfalls sind entsprechende Anträge an 69/105 zu stellen.

Der Naturschutzbeirat hat in seiner Sitzung am 28.01.2020 der Einleitung des Verfahrens unter der Voraussetzung zugestimmt, dass im obigen Bebauungsplanverfahren die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen sowie die

vorhandenen Baumstrukturen zu beachten und zu erhalten sind. Dem wird nach aktuellem Planungsstand bzgl. des Erhalts der vorhandenen Baumstrukturen nicht gefolgt.

Das Tankstellengelände ist sowohl im FNP (§ 5 Abs. 3 BauGB) als auch im B-Plan (§ 9 Abs. 5 BauGB) zu kennzeichnen.

Im Vorfeld wurde der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) ein Baugrundgutachten von Dr. Spang vom 20.04.2020 zur Verfügung gestellt. Bereichsweise wurden Proben entnommen und abfalltechnisch untersucht. Die erbohrten Anfüllungen sind abfalltechnisch der Verwertungsklasse > Z2 zuzuordnen und können nicht wieder eingebaut werden, sondern sind auf einer Deponie zu entsorgen. Dass die PAK und Bleiverunreinigungen durch den Tankstellenbetrieb entstanden sein sollen, wird seitens der UBB bezweifelt.

Sollten Anfüllungen auf dem Gelände verbleiben, so ist im Vorfeld bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans ein Sicherungs-/Sanierungskonzept mit der UBB abzustimmen.

Darüber hinaus ist mit dem derzeitigen Betreiber der Tankstelle vertraglich vereinbart, dass die **tankstellenspezifischen** Verunreinigungen saniert werden.

Inwieweit die abfalltechnisch auffälligen Anfüllungen auf dem Gelände des jetzigen Edeka-Parkplatzes anzutreffen sind, wurde nicht untersucht. Wenn noch Probenmaterial der Bohrungen BS 1-4 vorhanden sein ist, sollte auch hier eine Mischprobe MP abfalltechnisch untersucht werden.

In der Begründung ist das Kapitel 9.1 zu überarbeiten. Folgende Punkte sind mit aufzunehmen:

- es liegt eine orientierende Untersuchung im Bereich der Tankstelle vor und kann bei der UBB eingesehen werden.
- es wurden beim Umbau bereits Sanierungen durchgeführt.
- die Untersuchung von Dr. Spang ist **keine** Altlastenuntersuchung, sondern ein Baugrundgutachten und ein umwelttechnisches Gutachten.

Grundsätzlich bestehen gegen die beiden o. g. Verfahren keine Bedenken aus der Sicht der Unteren Wasserbehörde. Die mögliche Ableitung des Oberflächenwassers in den Ischelandbach ist bisher jedoch nicht geklärt. Gespräche mit der Unteren Wasserbehörde haben hierzu noch nicht stattgefunden. Nach wie vor ist die Lage des Baches nicht genau bekannt und eine Abstimmung über die mögliche Einleitungsmenge notwendig.

Die unter Punkt 7.2 erwähnte Drosselung des Niederschlagswasserabflusses auf 20 l/s bezieht sich **nicht** auf die mögliche Einleitung in den Ischelandbach, sondern auf eine Einleitung im Bereich der Fleyer Straße.

Den Planungshinweisen des Klimaanpassungskonzeptes nach ist diese Fläche als Lastraum mit überwiegend locker und offen bebauten Wohngebieten ausgewiesen. Bebauungsstrukturen und Begrünung sind bioklimatisch positiv zu bewerten. Vom Flyer Wald her ist ein sehr guter Kaltluftstrom vorherrschend.

Desweiteren wird in diesem Bereich eine Grünvernetzung angestrebt, wobei auch Innenhöfe bzw. -bereiche mit einzubeziehen sind. Für neugeplante Gebäude bzw. Parkplatzflächen sind im Hinblick auf die notwendige Anpassung an den Klimawandel Dach- und Fassadenbegrünungen oder Baumpflanzungen vorzusehen bzw. eine helle Farbgebung vorzuziehen. Auf der Dachfläche des neuen Erweiterungsgebäudes sollte auch abgeprüft werden, ob eine Energie- und/oder Kälteversorgung mit Solarenergie eingesetzt werden könnte.

Im Radverkehrskonzept der Stadt wird der Abschnitt Feithstraße, zwischen Boeler-Ring und Lützowstraße, als Bereich genannt, in denen die Trennung des Radverkehrs vom MIV geprüft werden sollte. Diese Streckenführung geht direkt am Plangebiet vorbei, so dass u.a. deswegen die Festsetzung von Radabstellplätzen, evtl. mit zwei Zufahrtsmöglichkeiten von der Feithstraße und Fleyer Straße, im Plangebiet für die Naherreichbarkeit erweitert werden sollte. Des Weiteren ist zu überlegen, auf der Fläche das Angebot eines Mobilitätspunktes für das Carsharing zu schaffen, welches die Attraktivität des Einkaufs für Nutzer dieses Fahrzeugnutzungskonzeptes erhöht. Da der Bäckerei-Shop angegliedert ist, sind wegen der potentiell längeren Verweildauer zusätzlich zwei E-Ladepunkte an einer Säule vorzusehen.

Abschließend wird der Teil der Unterlagen betrachtet, der die Geräuschimmissionsuntersuchung des Ingenieurbüros ITAB vom 11.11.2020 (BNr. 7447-1 H 2020) betrifft.

Das Gutachten ist plausibel und nachvollziehbar. Hinsichtlich der Immissionsrichtwerte für den Immissionspunkt Fleyer Str. 231 (IP01), der in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) liegt, nimmt der Gutachter auf Grund einer Zwischenwertbildung nach Nr. 6.7 der Technischen Anleitung Lärm Immissionsrichtwerte von 58 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts an. Er verweist dazu auf eine Stellungnahme der Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbB zur „Gebietseinstufung und Festlegung der Geräuschimmissions-Richtwerte entlang der Fleyer Straße, Münster, 15.07.2020“. Die Stellungnahme liegt nicht vor, die inhaltliche Richtigkeit wird aber vorausgesetzt.

Es finden sich im Gutachten und den restlichen Unterlagen keine Ausführungen zur Parkplatzoberfläche, die zur Emissionsminderung möglichst glatt sein sollte. Die nachfolgenden Auflagen könnten daher ggf. um die Auflage

- „Alle Verkehrsflächen des Parkplatzes sind mit einer durchgehend glatten Oberfläche aus Asphalt zu versehen.“

ergänzt werden.

Weiterhin empfiehlt der Gutachter die folgende textliche Formulierung in den B-Plan aufzunehmen:

- Anlieferungszone Supermarkt im Bebauungsplangebiet
Die Anlieferung von Waren ist ausschließlich innerhalb des gesondert gekennzeichneten Bereichs zulässig. Die Anlieferungszone ist im nördlichen Bereich zu überdachen und in nördlicher und westlicher Richtung zu verschließen.

Dem Gutachten und den restlichen Unterlagen sind Art und Lage der Bedachung nicht zu entnehmen. Die Ausführung von Parkplatz und Überdachung können allerdings auch durch entsprechende Auflagen im anschließenden Baugenehmigungsverfahren für den Edeka Markt geregelt werden.

Gegen das Vorhaben bestehen daher insofern keine Bedenken, wenn folgende Festsetzungen als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. als Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen werden:

- Das Geräuschimmissionsgutachten des Ingenieurbüros ITAB vom (BNr. 7447-1 H 2020) mit Stand vom 11.11.2020 und seinen textlichen und zeichnerischen Festlegungen ist Grundlage der folgenden Nebenbestimmungen zum Immissionsschutz.
1. Der Edeka Markt, einschließlich aller Nebeneinrichtungen, wie z. B. Maschinen, Geräte, Lüftungsanlagen sowie des gemeinsamen Parkplatzes, ist schalltechnisch so zu errichten und zu betreiben, dass die gemeinsam verursachten Geräuschimmissionen folgende Werte – gemessen jeweils 0,5 m vor dem geöffnetem, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster (von betriebsfremden schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109) nicht überschreiten, gemessen und bewertet nach der Sechsten AVwV zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503):

Bezeichnung	ID	Pegel Lr Tag [dBA]	Pegel Lr Nacht [dBA]
Fleyer Str. 231	IP01	55,9	14,6
Fleyer Str. 204	IP02	51,6	21,2
Fleyer Str. 204	IP03	54,2	22,5
Fleyer Str. 204	IP04	58,4	43,3
Feithstraße 177	IP05	57,3	34,3
Feithstraße 177	IP06	57,0	28,0

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen dabei folgende Immissionswerte nicht überschreiten:

Bezeichnung	ID	Pegel Lr Tag [dBA]	Pegel Lr Nacht (dBA)
Fleyer Str. 231	IP01	61,8	-
Fleyer Str. 204	IP02	68,3	-
Fleyer Str. 204	IP03	80,5	-
Fleyer Str. 204	IP04	81,5	-
Feithstraße 177	IP05	77,0	-
Feithstraße 177	IP06	77,1	-

2. Folgende Tätigkeiten dürfen nur während der Betriebszeit des Marktes von 06:00 bis 22:00 Uhr erfolgen:
 - a. An- und Abfahrten von Mitarbeitern und Kunden.
 - b. Warenanlieferungen mittels Lkw einschließlich der Ladetätigkeiten. Die Zahl der Lkw ist dabei auf 5 beschränkt (4 x Markt + 1 x Backshop), davon maximal 2 mit laufendem Kühlaggregat.

3. Die Papierpresse im Anlieferungsbereich darf nur in der Zeit zwischen 7:00 und 20:00 Uhr, d. h. außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit, für einen Zeitraum von maximal 60 Minuten betrieben werden.
4. Die Öffnungszeiten des Marktes ist auf den Zeitraum 06:30 bis 21:30 Uhr beschränkt.
5. Der Betrieb des Backshops ist an Sonn- und Feiertagen nur in der Zeit von 07:00 Uhr bis 15:00 Uhr erlaubt.
6. Es sind maximal 54 Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden zulässig.
7. Es dürfen nur Einkaufswagen mit Kunststoffkorb und Gummibereifung eingesetzt werden.
8. Die Länge der Sammelbox für die Einkaufswagen auf der Parkplatzfläche ist so zu bemessen, dass das Stapeln der Wagen ausschließlich innerhalb der Box erfolgt.
9. Die Kühlanlage auf der Dachfläche des Marktes darf nur einen Schalleistungspegel von $L_{wa} \leq 70$ dB(A) besitzen und muss einzeltonfrei gemäß der Definition der Richtlinie DIN 45681 sein.

gez. Wittkowski