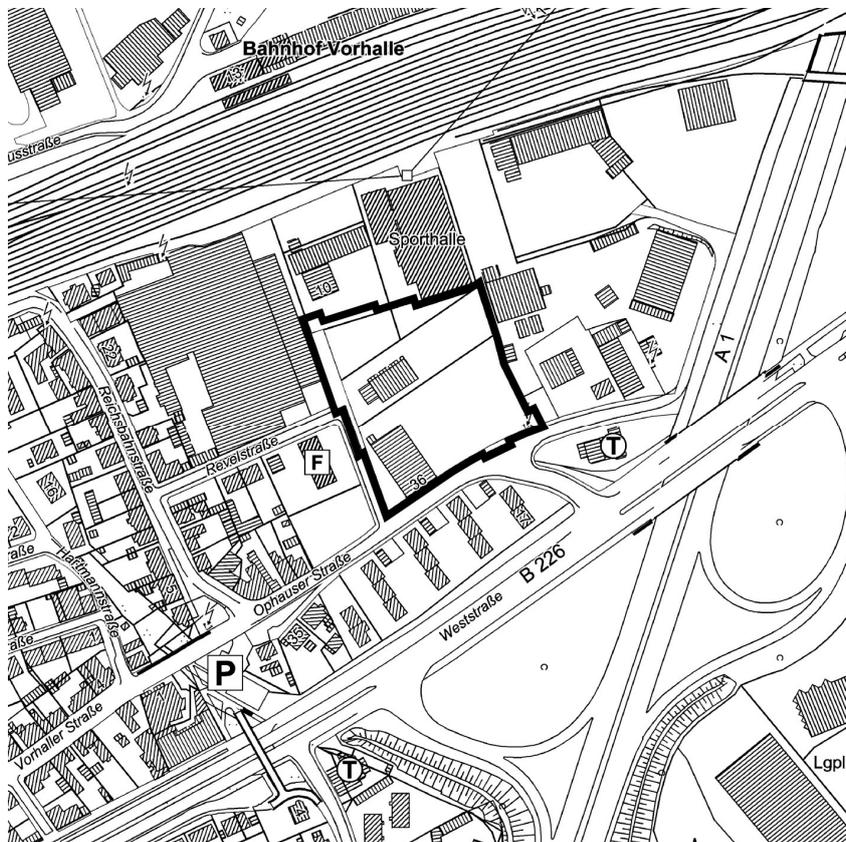


**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 4/20 Begründung  
Einzelhandel Revelstraße Entwurf**

Stadt Hagen



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Anlass und Ziel der Planung	4	
1.3	Derzeitige Situation	5	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Planungsziel - Städtebauliches Konzept</b>	<b>6</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>11</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	11	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12	
3.2.1	Geschossigkeit und Baukörperhöhen	12	
3.2.2	Bauweise	13	
3.2.3	Überbaubare Flächen	13	
3.2.4	Grund- und Geschossflächenzahl	13	
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	14	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>14</b>	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	14	
4.2	Ruhender Verkehr	15	
4.3	Fußwegenetz	16	
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	16	
<b>5</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>16</b>	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	16	
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	17	
5.3	Artenschutz	17	
5.4	Forstwirtschaftliche Belange	19	
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	19	
5.6	Belange des Klimaschutzes	19	
5.7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB	20	
5.8	Altlasten und Kampfmittel	20	
5.9	Immissionsschutz	21	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>23</b>	
6.1	Strom, Gas, Wasser	23	
6.2	Abwasserbeseitigung	23	
<b>7</b>	<b>Familienfreundliche Planung / Gender Planning</b>	<b>24</b>	
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>25</b>	
<b>9</b>	<b>Fragen der Realisierung / Durchführungsvertrag</b>	<b>25</b>	
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>25</b>	
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>26</b>	

11.1	Einleitung	26
11.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	28
11.2.1	Schutzgut Mensch	29
11.2.2	Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	30
11.2.3	Schutzgut Boden	31
11.2.4	Schutzgut Fläche	32
11.2.5	Schutzgut Wasser	33
11.2.6	Schutzgut Luft- und Klimaschutz	34
11.2.7	Schutzgut Landschaft	34
11.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	35
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	35
11.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	36
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
11.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	38
11.7	Zusätzliche Angaben	38
11.8	Zusammenfassung	38
11.9	Referenzliste der Quellen	40

#### Anhang

- Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung
- Bestandsplan

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/20 „Einzelhandel Revelstraße“ befindet sich im Stadtteil Vorhalle östlich der Revelstraße und nördlich der Ophauser Straße.

Es wird begrenzt durch:

- die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 422, 424 und 425, Flur 5, Gemarkung Vorhalle sowie in Teilbereichen eine Parallele im Abstand von 3,50 m zur Grundstücksgrenze im Norden,
- die Revelstraße sowie die Grenze der Flurstücke Nr. 294 und 425, Flur 5, Gemarkung Vorhalle im Westen,
- die Ophauser Straße im Süden sowie
- die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 44, 290 und 295, Flur 5, Gemarkung Vorhalle sowie in Teilbereichen eine Parallele im Abstand von 3 m zur Grenze des Flurstücks Nr. 44 zur Grundstücksgrenze im Osten.

Teilflächen der Ophauser Straße und der Revelstraße werden als sonstige Flächen gem. § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst somit die Flurstücke 43, 44, 290, 294, 295, 346 (teilw.), 422, 423 (teilw.), 424, und 425, Flur 5, Gemarkung Vorhalle, das Flurstück 565 (teilw.), Flur 6, Gemarkung Vorhalle sowie das Flurstück 661 (teilw.), Flur 4, Gemarkung Vorhalle.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Hagen hat im Jahre 2018 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3/16 (671) „Sondergebiet Revelstraße/Ophauser Straße“ als Satzung beschlossen. Ziel dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war es, entsprechend den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes<sup>1</sup> der Stadt Hagen, das Plangebiet durch die ergänzende Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes und eines Droge-riemarktes sowie die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Discountmarktes als Nahversorgungsstandort zu entwickeln.

Nachdem der Bebauungsplan mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 11.11.2020 für unwirksam erklärt wurde, soll mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nun auf Antrag des Vorhabenträgers die Grundlage für eine auch im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen verträgliche Entwicklung des Nahversorgungsstandortes

<sup>1</sup> Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen, cima Beratung und Management GmbH, Köln, April 2015

geschaffen werden. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Einzelhandelsbetriebe zu schaffen, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der Rat der Stadt Hagen hat daher in seiner Sitzung am 25.06.2020 die erneute Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet wird im südlichen Teil derzeit von einem Lebensmittel-discountmarkt mit Stellplatzanlage genutzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich die Flächen eines Speditionsbetriebes mit Lagerhalle und angrenzendem Verwaltungsgebäude. Die Flächen des Discountmarktes sind durch Gehölzstrukturen eingerahmt.

In nördlicher und östlicher Richtung ist das Umfeld durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließen die Flächen eines Getränkemarktes an, der ebenfalls über die Revelstraße erschlossen ist. An die Revelstraße grenzen im Westen zunächst die Feuerwache Vorhalle sowie gewerbliche Nutzungen, die weiter westlich in Wohnnutzungen übergehen. Im Süden des Plangebietes befinden sich weitere Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ophauser Straße.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Einmündung der Ophauser Straße auf die Weststraße (B226), die wiederum die Anbindung an die östlich verlaufende Autobahn A 1 darstellt.

### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

- Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) befindet sich das Plangebiet derzeit im Übergang zwischen dem dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereich“ und dem „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“. Eine Überführung der Flächen in den „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans von der Regionalplanungsbehörde (Regionalverband Ruhr (RVR)) in Aussicht gestellt.

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen trifft für das Plangebiet bisher die Darstellung als „gewerbliche Baufläche“.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen damit nicht mehr der nunmehr verfolgten Planungskonzeption. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher die Teiländerung Nr. 111 des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen im Sinne des nachfolgend begründeten Planungsziels als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB)“ durchgeführt

werden.

- **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Die Stadt Hagen hat im Jahre 2018 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3/16 (671) "Sondergebiet Revelstraße/Ophauser Straße" als Satzung beschlossen. Ziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war es, entsprechend den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen, das Plangebiet durch die ergänzende Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes und eines Droge-riemarktes sowie die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Discountmarktes als Nahversorgungsstandort zu entwickeln. Nachdem der Bebauungsplan mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 11.11.2020 für unwirksam erklärt wurde, wurde der Bebauungsplan Nr. 4/20 aufgestellt. Im Zuge der Neuaufstellung soll nun der für unwirksam erklärte Bebauungsplan Nr. 3/16 aufgehoben werden. Der Bebauungsplan Nr. 4/20 verfolgt die gleiche Zielsetzung wie der Bebauungsplan Nr. 3/16 und umfasst bis auf kleinere Änderungen den gleichen Geltungsbereich.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4/20 sind die entgegengesetzten Festsetzungen älterer Pläne und Satzungen, die für das Plangebiet in früherer Zeit bestanden haben, aufgehoben, so auch der Bebauungsplan Nr. 3/16. Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes gelten uneingeschränkt. Sollte dieser und die darin enthaltenen Festsetzungen unwirksam sein oder werden, gilt der vorgenannte alte Bebauungsplan für diesen Teilbereich dennoch als aufgehoben. Ein zusätzlicher Aufhebungsbeschluss ist insoweit nicht erforderlich und wird dementsprechend nicht gefasst.

## **2 Planungsziel - Städtebauliches Konzept**

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes<sup>2</sup> der Stadt Hagen wurde für den Stadtteil Vorhalle die ergänzende Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes empfohlen. Innerhalb des Plangebietes ist nunmehr die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.620 qm einschließlich eines Shops in der Vorkassenzone vorgesehen. Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt soll auf eine Verkaufsfläche von 1.220 qm erweitert und in den nordöstlichen Teil des Plangebietes verlagert werden. Der bisherige Standort des

<sup>2</sup> Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen, cima Beratung und Management GmbH, Köln, April 2015

Lebensmitteldiscountmarktes soll durch einen Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 590 qm sowie ein flexibel nutzbares Ladenlokal für Gastronomie- / Büronutzungen oder auch eine Arztpraxis umgenutzt werden.

Mit der Ansiedlung dieser Märkte soll eine Stärkung der Nahversorgungssituation in Vorhalle im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen erreicht werden. Im Hinblick auf die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den Zielen des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes“ (REHK) und einer Begrenzung der Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen wurde gegenüber der bisher verfolgten Planungskonzeption (Vorhabenbezogener Bebauungsplan 3/16 (671)) eine Reduktion der Verkaufsflächen von 720 qm auf nunmehr 590 qm vorgenommen.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt sowohl für den Kundenverkehr als auch für den Anlieferungsverkehr überwiegend von der Ophauser Straße. Eine untergeordnete Zufahrt besteht von der Revelstraße.

Die Anlieferungszone des Lebensmittelvollsortimentmarktes befindet sich ebenso wie die Anlieferungszone des Drogeriefachmarktes im Westen des Marktgebäudes, in Richtung der Revelstraße. Die Anlieferungszone des Lebensmitteldiscountmarktes ist auf der östlichen Gebäudeseite vorgesehen.

Im Süden des Plangebietes sowie zwischen den Marktgebäuden befindet sich eine gemeinsam zu nutzende Stellplatzanlage mit insgesamt 164 Stellplätzen, die soweit es die bestehenden Bodenbelastungen zulassen durch Baumpflanzungen begrünt wird. Im Sinne des Klimaschutzes erfolgt zu dem eine Begrünung der Dachflächen der beiden neu geplanten Marktgebäude (Lebensmittelvollsortimenter und – discount) in Kombination mit der Anordnung von Photovoltaikanlagen.

Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde sowohl im Hinblick auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen als auch bezogen auf das „Regionale Einzelhandelskonzept“ (REHK) und die Ziele der Raumordnung geprüft<sup>3</sup>.

In einem ersten Schritt wurden die Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Hagen-Vorhalle sowie auf sonstige Lagen in Hagen und deren Entwicklungsmöglichkeiten geprüft.

In einem weiteren Schritt wurden die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen Wetter (Ruhr) und Herdecke untersucht. In Wetter wurden neben dem Hauptzentrum Innenstadt auch die Nahversorgungszentren Grundschöttel und Vollmarstein betrachtet. In Herdecke galt die Untersuchung den Auswirkungen auf das Hauptzentrum Innenstadt.

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

- **Zentrale Versorgungsbereiche in Hagen**

In Bezug auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die umgebenden zentralen Versorgungsbereiche in Hagen ist zu berücksichtigen, dass das Kaufkraftpotenzial im Sortiment Drogeriewaren in Vorhalle aktuell aufgrund eines fehlenden Anbieters nicht vollständig gebunden werden kann.

Im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum (NVZ) Vorhalle ist festzustellen, dass von dem Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide nachweisbarer Höhe ausgehen, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich NVZ Altenhagen-Nord werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen in einer Höhe von 3-4 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ausgelöst. Bezogen auf das Sortiment Drogeriewaren ist von Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide nachweisbarer Höhe auszugehen. Auch sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum (NZ) Boele sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit dem Planvorhaben Umsatzumverteilungen in einer Höhe von ca. 4 % verbunden. Bezogen auf das Sortiment Drogeriewaren sind Umsatzumverteilungen in einer Höhe von ca. 10 % zu erwarten. Unter Würdigung der konkreten Situation der Anbieter kommt die Auswirkungsprognose zu dem Ergebnis, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten im zentralen Versorgungsbereich in Boele zu erwarten sind.

Darüber hinaus sind Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Hagen Vorhalle gegeben, die derzeit Nahversorgungsfunktionen übernehmen, aber nicht im zentralen Versorgungsbereich liegen. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen von ca. 11-12 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel können zu städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick auf die betroffenen Märkte führen. Eine Verschlechterung der Nahversorgung in Vorhalle ist aufgrund der Stärkung der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs in Vorhalle jedoch nicht zu befürchten. Im Hinblick auf den Sortimentsbereich Drogeriewaren ist hier festzustellen, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen von 27-28 % zu Lasten eines Vollsortimenters gingen, der derzeit aufgrund des fehlenden Angebotes in Vorhalle einen überdurchschnittlichen Umsatz in diesem Sortiment macht. Aufgrund des geringen Anteils des Umsatzes im Bereich Drogeriewaren am Gesamtumsatz eines Vollsortimenters werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen als verträglich bewertet.

Zusammenfassend kommt die Verträglichkeitsuntersuchung damit zum

Ergebnis, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Hagen-Vorhalle und deren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu befürchten sind.

- Zentrale Versorgungsbereiche in Wetter (Ruhr)

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Wetter (Ruhr) sind Umsatzumverteilungen in den Sortimentsbereichen Nahrung- und Genussmittel von ca. 5 % zu erwarten. Für den Sortimentsbereich Drogeriewaren sind aufgrund der gegenüber der früheren Konzeption verringerten Verkaufsfläche des Drogeriemarktes nur noch Umsatzumverteilungen von 9 % anzunehmen. Diese Umsatzumverteilungen sind aus gutachterlicher Sicht im Kontext des in Wetter vorhandenen Verkaufsflächenpotenzials für Drogeriefachmärkte zu sehen, welches weiterhin ein nennenswertes rechnerisches Entwicklungspotenzial aufweist. Zudem ist bei den genannten Umsatzumverteilungen davon auszugehen, dass es sich um Kaufkraftrückbindung von derzeit abfließender Kaufkraft aus Hagen-Vorhalle handelt, sodass durch das Planvorhaben insbesondere das in Hagen-Vorhalle gegebene Kaufkraftpotenzial gebunden wird.

Auf die übrigen zentralen Versorgungsbereiche in Wetter (NVZ Grundschöttel, NVZ Vollmarstein) sowie die sonstigen integrierten Lagen sind ebenfalls nur geringe Umsatzumverteilungen zu prognostizieren. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/ oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/ oder Nahversorgungsstrukturen in Wetter sind damit nicht zu erwarten.

- Zentrale Versorgungsbereiche in Herdecke

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Herdecke sind Umsatzumverteilungen in den Sortimentsbereichen Nahrung- und Genussmittel von ca. 5 - 6 % zu erwarten. Nach gutachterlicher Auffassung wird es sich, bei den zu erwartenden Umsatzumverteilungen größtenteils um Kaufkraftrückbindungsprozesse aus Hagen aufgrund des durch das Planvorhaben optimierten Angebots handeln. Die prozentual als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere Anbieter. Vorhabenbedingte städtebaulich relevante Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind folglich nicht zu erwarten.

Für den Sortimentsbereich Drogeriewaren sind auf Basis der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes von 590 qm Umsatzumverteilungen von 11-12 % im Hauptzentrum Innenstadt Herdecke zu erwarten. Betroffen davon sind zwei Drogeriemärkte in der Herdecker Innenstadt. Aufgrund der besonderen Marktsituation dieser Märkte (Lage in der Fußgängerzone bzw. im Mühlencenter) und der Tatsache, dass auch hier die prozentualen Umsatzumverteilungen größtenteils auf eine

Kaufkraftrückbindung nach Hagen zurückzuführen ist, geht der Gutachter insbesondere vor dem Hintergrund des in Herdecke noch vorhandenen rechnerischen Verkaufsflächenpotenzials im Sortimentsbereich Drogeriewaren nicht davon aus, dass vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung zu erwarten sind.

Auch auf die sonstigen integrierten Lagen sind ebenfalls nur geringe Umsatzumverteilungen zu prognostizieren, sodass städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/ oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/ oder Nahversorgungsstrukturen in Herdecke ebenfalls nicht zu erwarten sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf die genannten Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind, sofern die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes – wie in dem städtebaulichen Konzept vorgesehen – eine Größe von 590 qm nicht übersteigt. Auf dieser Grundlage kann gutachterlicherseits zunächst festgestellt werden, dass das Planvorhaben kongruent zu den Zielsetzungen des EHK 2015 ist.

Auch die Übereinstimmung mit den Steuerungsregeln des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK 2013) wird durch den Gutachter bestätigt:

Bezüglich seiner Lage erfüllt das Vorhaben nach Neuauflistung des Regionalplans mit Ausweisung der Flächen im Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich sowie aufgrund seiner Lage im zentralen Versorgungsbereich die Anforderungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes.

Hinsichtlich der Tragfähigkeit des Vorhabens in Abhängigkeit von der Versorgungsfunktion des ZVB NVZ Vorhalle kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Zielgröße der Zentralität von 100 zwar mit einem Wert von 114 überschritten wird, dies allerdings unter Berücksichtigung der konkreten Angebotsstrukturen im Plangebiet, die den aktuellen Anforderungen moderner Märkte entsprechen und der Tatsache, dass die Betriebe der grundsätzlichen Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums entsprechen, hinnehmbar erscheint. Zudem besteht im Übergangsbereich zum Bezirk Boele innerhalb eines Gewerbegebietes ein Vollsortimenter, der in die Berechnung eingeht und auch Kaufkraft aus Boele bindet. Aufgrund seiner autoorientierten Lage ist dieser Markt jedoch nicht geeignet, die Nahversorgung in Vorhalle sicherzustellen. Würde dieser Markt nicht in die Berechnung einbezogen, läge die Zentralität unter 100.

Insofern entspricht das Planvorhaben nach gutachterlicher Auffassung den Zielsetzungen des REHK 2013.

Im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung, die im Rahmen der

kommunalen Bauleitplanung zwingend zu beachten sind, war die Planung im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen 6.5-1 bis 6.5-3 des Landesentwicklungsplanes zu prüfen. Auf Grundlage der in Aussicht gestellten Darstellung des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ im künftigen Regionalplan kann – mit Wirksamkeit des neuen Regionalplans - perspektivisch eine Übereinstimmung mit Ziel 6.5-1 des LEP NRW bestätigt werden.

Mit der Lage im zentralen Versorgungsbereich gemäß den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen wird auch Ziel 6.5-2 LEP NRW erfüllt. Da durch das Vorhaben ausweislich der Auswirkungsprognose keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Hagen, Wetter (Ruhr) und Herdecke ausgelöst werden, wird auch dem Ziel 6.5-3 LEP NRW Rechnung getragen.

Unter der Voraussetzung, dass der geplante Drogeriemarkt eine Größenordnung von 590 qm Verkaufsfläche – wie vorliegend geplant – nicht überschreitet, kommt die Verträglichkeitsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass sich das Vorhaben sowohl als kongruent zu den landesplanerischen Zielsetzungen und den Zielen und Steuerungsregeln des REHK Östliches Ruhrgebiet als auch zu den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen (EHK Hagen 2015) darstellt.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung soll im Vorhabenbereich entsprechend dem konkreten Vorhaben als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum Nahversorgung“ festgesetzt werden. Entsprechend der oben beschriebenen städtebaulichen Konzeption sollen innerhalb des Sondergebietes folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Ein Lebensmittelvollsortimenter mit gem. „Hagener Liste“ nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten incl. kleinflächiger Ladenlokale im Shop-in-Shop System sowie Café mit Backshop und Dienstleistungsbetrieben und einer Verkaufsfläche von max. 1.620 qm innerhalb des mit SO 1 gekennzeichneten Bereichs,
- ein Lebensmitteldiscountmarkt mit gem. „Hagener Liste“ nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Verkaufsfläche von max. 1.220 qm innerhalb des mit SO 2 gekennzeichneten Bereichs, wobei der Umfang der zentrenrelevanten „Randsortimente“ an der Verkaufsfläche auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird
- ein Drogeriefachmarkt mit gem. „Hagener Liste“ nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer

Verkaufsfläche von max. 590 qm innerhalb des mit SO 3 gekennzeichneten Bereichs sowie

- ein Ladenlokal in dem Gastronomiebetriebe, Büro und Dienstleistungsnutzungen und freie Berufe angesiedelt werden können (SO 4) sowie der Standort eines Geldautomaten.

Innerhalb der mit SO 1 und SO 2 gekennzeichneten Flächen ist auf den Dachflächen der Marktgebäude zudem die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie (Photovoltaikanlage) vorgesehen.

Die Konkretisierung des Vorhabens erfolgt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Durchführungsvertrag und den Vorhaben- und Erschließungsplan.

- Sonstige Flächen gem. § 12 (4) BauGB

Im südlichen und westlichen Randbereich werden die im Zufahrtsbereich des Plangebietes von der Ophauser Straße und der Revelstraße gelegenen Flächen, die sich außerhalb des Vorhabengebietes befinden, im Hinblick auf mögliche erforderlich werdende Umgestaltungen im öffentlichen Verkehrsraum soweit nötig als „sonstige Flächen“ gem. § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhen**

Entsprechend den konkret geplanten Vorhaben wird für das Plangebiet eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Die Baukörperhöhen werden aufgrund des nach Norden ansteigenden Geländeneiveaus im Sinne der Eindeutigkeit in Meter über NHN festgesetzt. Dabei geben die Festsetzungen einen gewissen Spielraum für die Baukörperhöhe im Hinblick auf die spätere Realisierung und berücksichtigen die Anordnung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird demnach in der mit SO 1 gekennzeichneten Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters dient, mit maximal 121,00 m ü. NHN festgesetzt. In der mit SO 2 gekennzeichneten Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die der Ansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes dient, wird diese mit maximal 120,00 m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte Baukörperhöhe kann in diesen Bereichen durch die Anordnung von Photovoltaikanlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden. In dem südlich gelegenen Gebäudekörper (SO 3, SO 4) wird unter Berücksichtigung des bestehenden Marktgebäudes ebenfalls eine Baukörperhöhe von maximal 120,0 m ü. NHN festgesetzt.

Im Rahmen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten

maximalen Baukörperhöhen können Abweichungen von den im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Baukörperhöhen um bis zu 50 cm im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ausnahmsweise zugelassen werden.

Im südlichen Eingangsbereich ist die Anordnung einer Werbestele für die im Plangebiet ansässigen Betriebe als selbständige Werbeanlage vorgesehen. Die maximal zulässige Höhe dieser Werbeanlagen, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird, beträgt 121,00 m über NHN, d.h. bezogen auf das tatsächliche Geländenniveau ca. 10 m über Grund.

### **3.2.2 Bauweise**

Innerhalb des Vorhabensbereichs sind zusammenhängende Gebäudekomplexe geplant, die eine Ausdehnung von mehr als 50 m besitzen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Bebauung zu schaffen, wird innerhalb des Vorhabensbereichs eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass in einer grundsätzlich offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen werden können.

### **3.2.3 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen – durch Baugrenzen festgesetzt – umfassen mit einem geringen Spielraum das konkrete Vorhaben. Neben den überbaubaren Flächen für die verschiedenen Märkte wird innerhalb der mit SO 4 gekennzeichneten Bauflächen im Bereich der Ophauser Straße eine überbaubare Fläche zur Errichtung eines SB-Geldautomaten festgesetzt.

Selbstständige Werbeanlagen (unabhängig von den jeweiligen Marktgebäuden) sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Für die Realisierung der o. g. Werbestele wurde dementsprechend eine separate überbaubare Fläche festgesetzt.

### **3.2.4 Grund- und Geschossflächenzahl**

Entsprechend den Orientierungswerten für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Bezugsgröße für die festgesetzte Grundflächenzahl ist der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Aufgrund der innerhalb des Plangebietes bestehende Altlastenproblematik (s. Pkt. 4.4) in Verbindung mit der Notwendigkeit der Bereitstellung eines hohen Angebotes an Stellplätzen, die erforderlich ist, um eine für die Kunden attraktive Erschließung des Marktes auch in Spitzenzeiten zu sichern, wird gem. § 19 (4) BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig ist. Damit werden die Orientierungswerte für die

Obergrenze der GRZ des § 17 BauNVO für Sondergebiete überschritten.

Aufgrund der im Plangebiet bestehenden Altlastenproblematik ist zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen für Mensch und Umwelt eine vollständige Versiegelung der Flächen im Plangebiet erforderlich. Vor dem Hintergrund, dass die Flächen im Plangebiet bereits bisher weitestgehend – mit Ausnahme der Randbereiche – versiegelt waren, sind durch die nunmehr festgesetzte Grundflächenzahl keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf sonstige Schutzgüter (z.B. Klima) oder eine Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu erwarten, zumal die vorgesehene Begrünung der Dachflächen der geplanten Marktgebäude (SO 1, SO 2) zu einer Verbesserung des Lokalklimas beitragen wird.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl ist aufgrund der festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlagen und Geschossigkeit zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich.

### **3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Die Gestaltung der Märkte wird im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt und über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind daher entbehrlich.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Anbindung an das Straßennetz**

Die Anbindung des Plangebietes soll auch zukünftig überwiegend über die bestehende Zufahrt an die Ophauser Straße im Süden des Plangebietes erfolgen. Eine untergeordnete Anbindung ist zudem von der Revelstraße aus vorgesehen. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens<sup>4</sup> wurde die heutige Vorbelastung des unmittelbar angrenzenden Knotenpunktes Ophauser Straße / Zufahrt Parkplatz erhoben und mit den möglichen Neuverkehren der geplanten Prognose-Frequenzen überlagert, um auf dieser Basis die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität des betroffenen bestehenden Knotenpunktes zu bewerten. Darüber hinaus wurde der benachbarte Knotenpunkt Weststraße / Ophauser Straße auf seine Leistungsfähigkeit hin überprüft.

Die Ergebnisse der Untersuchungen in Bezug auf den Knotenpunkt Ophauser Straße / Zufahrt Parkplatz lassen sich wie folgt zusammenfassen:

<sup>4</sup> Vorhabenbezogener Bebauungsplan Einzelhandel Revelstraße in Hagen – Verkehrsgutachten Projekt Nr. 1652, ambrosius blanke verkehr.infrastruktur, Bochum, 02. November 2021

In den Nachmittagsstunden eines normalen Werktages ergibt sich eine Verkehrszunahme zwischen 75,9 % und 89,8 %. In der Betrachtung der Einzelströme ergeben sich in allen wartepflichtigen Verkehrsströmen jedoch nur sehr geringe Wartezeiten. Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in diesen Fahrtrichtungen kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die Verkehrsqualität ist in allen betrachteten Stundenintervallen sowohl in der Analyse als auch in der Prognose als sehr gut (Stufe A) zu bezeichnen.

In der Betrachtung der Mischströme liegen die Kapazitätsreserven in der westlichen Zufahrt der Ophauser Straße bei mehr als 1.600 Fz/h und in der Ausfahrt vom Parkplatz bei mehr als 400 Fz/h. Die 95%-Staulängen liegen in der westlichen Zufahrt der Ophauser Straße in der Analyse und in der Prognose konstant bei 7 m. In der Ausfahrt vom Parkplatz ergeben sich in der Analyse 95%-Staulängen von 6 m bis 7 m; diese erhöhen sich in der Prognose auf 12 m bis 13 m.

Bedingt durch die zusätzlichen Kfz-Verkehre aus den geplanten Einzelhandelsnutzungen ergeben sich zwar für den Knotenpunkt deutliche Verkehrszunahmen, diese Verkehrszunahmen führen jedoch zu keinen signifikant spürbaren Auswirkungen im Verkehrsablauf. Die verkehrlichen Kenngrößen der mittleren Wartezeiten und der Qualitätsstufen werden sich nach den vorliegenden HBS-Berechnungen gegenüber der bestehenden Verkehrssituation nicht signifikant verändern. Der Knotenpunkt Ophauser Straße / Zufahrt Parkplatz ist demnach unter den Prognose-Verkehrsbelastungen als grundsätzlich leistungsfähig einzustufen.

Gleiches gilt für den Knotenpunkt Weststraße / Ophauser Straße, der gem. Leistungsüberprüfung auf Grundlage der zur Verfügung gestellten signal-technischen Unterlagen (Knotenstromplan) in Kombination mit den erhobenen Zählraten in der betrachteten Nachmittagsspitzenstunde sowohl in der Analyse als auch in der Prognose in allen Verkehrsströmen bzw. Signalgruppen angemessene Verkehrsqualitäten gewährleistet. Eine veränderte Bewertung der Verkehrsqualität gegenüber der bestehenden Verkehrssituation ist nicht zu erwarten.

Im Westen des Plangebietes wird auf den Flurstücken 425 und 294 eine „private Verkehrsfläche“ festgesetzt, über die die Erschließung der nördlich angrenzend gelegenen Grundstücke weiterhin gewährleistet wird.

#### **4.2 Ruhender Verkehr**

Innerhalb des Plangebietes kann auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen ein Angebot von insgesamt 164 Stellplätzen geschaffen werden. Damit wird ein bauordnungsrechtlich ausreichendes Stellplatzangebot planungsrechtlich gesichert.

Gem. § 8 (2) BauO NRW ist künftig beim Neubau eines für eine

Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für gewerbliche Nutzungen über der Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren.

Im vorliegenden Fall sieht der Vorhabenträger bereits auf den Dachflächen der beiden geplanten Marktgebäude vollflächig die Errichtung von Photovoltaikanlagen vor und leistet damit bereits einen wichtigen Beitrag zur Erzeugung von regenerativer Energie. Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet und seinem Umfeld soll an Stelle der Errichtung von Photovoltaikanlagen über den Stellplätzen vielmehr eine Begrünung der Stellplatzanlage (1 Baum je 8 Stellplätze) erfolgen, um damit zu einer Verbesserung des Lokalklimas beizutragen. Unter Berücksichtigung der im Bereich der Stellplatzanlage festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und der im Bereich der Dachflächen der Marktgebäude vorgenommenen umfangreichen Anordnung von Photovoltaikanlagen sind die Voraussetzungen für eine Ausnahme im Sinne des § 8 (2) Satz 3 BauO NRW gegeben.

### **4.3 Fußwegenetz**

Das Plangebiet ist über die entlang der Ophauser Straße und der Revelstraße verlaufenden Gehwege fußläufig erreichbar.

### **4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch die auf der Weststraße verkehrenden Buslinien SB 71 Nr. 521, 541, und 591 an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an der Hartmannstraße in einem Abstand von ca. 250 m. Der Bahnhof Vorhalle befindet sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung (fußläufig) von ca. 750 m.

## **5 Umweltbelange**

### **5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Randbereiche des heute von einem Discountmarkt genutzten Grundstücks vollständig bebaut bzw. versiegelt. Unter ökologischen Gesichtspunkten zwingend erhaltenswerte Grün- oder Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Soweit möglich werden die bestehenden Gehölzstrukturen trotz der bestehenden Bodenbelastung in die Planung integriert und im Bebauungsplan planungsrechtlich als „zu erhalten“ gesichert, um eine gewisse minimale Begrünung des Standortes zu gewährleisten. Darüber hinaus werden im Randbereich zur Ophauser Straße sowie entlang der östlichen/ nordöstlichen Plangebietsgrenze zur Eingrünung des Vorhabenbereichs Flächen mit Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB aufgenommen.

Zur Durchgrünung der Stellplatzanlage wird festgesetzt, dass je angefangener 8 Stellplätze die Anpflanzung eines Laubbaumes gem. Pflanzliste vorzunehmen ist. Wahlweise zu verwendende Bäume und Mindestpflanzqualitäten:

HSt, mind. 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang: 16-18 cm.

Spitzahorn (*Acer platanoides* „Olmstedt“)

Blutpflaume (*Prunus ceracifera* „Nigra“)

Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi* „Carrierei“)

Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)

Pro Baum ist eine offene Pflanzfläche von mind. 12,0 m<sup>2</sup>, abgedeckt durch Rasengittersteine vorzusehen. Der anstehende Boden und Baugrund muss zur Pflanzung von Bäumen geeignet sein. Geeignet sind in der Regel schwach bindige bis bindige Böden (Bodengruppe 4 – 7 nach DIN 18915).

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die offenen Bereiche sowie die Rasengitterflächen der Baumscheiben der Stellplatzanlage mit Rasen zu begrünen sind. Die an den Rändern des Bebauungsplangebietes gelegenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit geeigneten, standortgerechten Sträuchern, vorzugsweise aus heimischen Arten, zu bepflanzen.

Zur weiteren Grüngestaltung des Vorhabenbereichs erfolgt zudem die Festsetzung einer Dachbegrünung für die zukünftigen baulichen Anlagen innerhalb der mit SO1 und SO2 gekennzeichneten Bereiche. Die Dachflächen sind entsprechend extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanspflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

## 5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auszugleichen ist.

Das mit Umsetzung der Planung entstehende Biotopwertdefizit wird auf Grundlage des aktuellen Ist-Zustandes ermittelt und mit den Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verglichen. Im Ergebnis ist mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens kein Biotopwertdefizit verbunden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind dementsprechend nicht erforderlich.

## 5.3 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>5</sup> ist im Rahmen einer

<sup>5</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des

artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden. Biotopstrukturen, die im Hinblick auf den Artenschutz eine Bedeutung besitzen könnten, sind mit Ausnahme der Strauchstrukturen in den Randbereichen des Geländes des derzeit bestehenden Discountmarktes im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen einer Bestandsaufnahme im August 2016 wurde das Plangebiet mit der vorhandenen Altbausubstanz auf das Vorhandensein oder seine Eignung als Fledermausquartier, Brutplatz für planungsrelevante Vogelarten oder Amphibien und Schmetterlinge geprüft<sup>6</sup>. Zum damaligen Zeitpunkt wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen zu Schnitt und Entfernung von Gehölzen sowie von Abbruchmaßnahmen mit der vorliegenden Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde nunmehr im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens durch ein externes Fachgutachterbüro<sup>7</sup> aktualisiert. Im Ergebnis können Brutvorkommen von planungsrelevanten Vogelarten aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden. Lediglich Sperber, Mäusebussard, Feldsperling, Girlitz, Star und Schleiereule könnten die Fläche potentiell als ein nicht essentielles Teilnahrungshabitat nutzen. Mit Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse wird eine Nutzung des Plangebietes als Übergangs-, Zwischen-Männchen- oder Wochenstubenquartier ausgeschlossen. Eine untergeordnete Nutzung als Nahrungshabitat kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Vorkommen der gem. Messtischblatt zu erwartenden Amphibien bzw. Reptilien werden gutachterlicherseits ausgeschlossen, da die entsprechenden Lebensraumstrukturen fehlen. In der Gesamtbetrachtung des Fachbeitrages sind – unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen – mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens keine artenschutzfachlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu erwarten. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind jedoch einzuhalten:

Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

<sup>6</sup> Ökoplanung Münster (September 2016): Bebauungsplan „Revelstraße“ der Stadt Hagen - Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Münster.

<sup>7</sup> Artenreich Umweltplanung (August 2021): Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe I. Neubau eines Einzelhandel-Nahversorgungszentrum Revelstraße, 58089 Hagen Bebauungsplan „Revelstraße“. Hagen

- Bauzeitenbeschränkung: Eine Baufeldfreiräumung, Rodung der Gebüsche und Entfernung von Vegetationsbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar (vgl. § 39 V Nr. 2 BNatSchG) erfolgen.
- Werden während der Anbauarbeiten Tiere angetroffen, die nicht selbständig flüchten, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere sind vor Fortsetzung der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu bergen.
- Um visuelle Störwirkungen auf Fledermäuse zu vermeiden, müssen direkt oder stark indirekt nach oben strahlende Lichter vermieden werden. Eine Beleuchtung der sich auf der Vorhabenfläche befindlichen Vegetationsstrukturen muss weitestgehend vermieden werden. Lampen mit kaltweißem Licht (Wellenlängen unter 540 nm bzw. >3000 K) müssen vermieden werden.

Zur Verringerung des Kollisionsrisikos für Vögel und gefährliche Spiegelungen einzudämmen, sollten für größere Glasfronten nur Glasscheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden. Sollte auf stark sonnenexponierten Fronten Sonnenschutzglas unverzichtbar sein, lassen sich Spiegelungen vermindern, indem mit Hilfe eines Spezialverfahrens die nach außen zeigende Schicht der Sonnenschutzgläser mit schummrigen Streifen versehen werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **5.4 Forstwirtschaftliche Belange**

Forstliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

#### **5.5 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

#### **5.6 Belange des Klimaschutzes**

Durch die vorliegende Planung erfolgt die langfristige Sicherung bzw. Stärkung der Nahversorgungssituation in Vorhalle im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen.

Bei Durchführung des Planvorhabens werden keine Strukturen beansprucht, die eine maßgebliche Funktion im Sinne des (globalen) Klimaschutzes (z.B. Wälder, bedeutende Gehölzstrukturen) übernehmen. Im Rahmen der Umsetzung der Planung soll die Nachnutzung brachgefallener, d.h. anthropogen stark vorbelasteter Flächen erfolgen.

Die neuen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf

sichergestellt.

Mit der geplanten Begrünung und Anordnung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der geplanten Gebäude innerhalb der mit SO 1 und SO 2 gekennzeichneten Bauflächen wird ein wesentlicher Beitrag zur Minderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen als Folge der baulichen Nutzungen im Plangebiet geleistet und der Erwärmung des Lokalklimas aufgrund des bisher hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet entgegengewirkt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des globalen Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Klimaschutzbelange unverhältnismäßig negativ betroffen.

### **5.7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB**

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diesen Vorschriften wird durch die Wiedernutzbarmachung der bereits deutlich vorbelasteten/ versiegelten Fläche im innerstädtischen Bereich von Hagen gefolgt.

### **5.8 Altlasten und Kampfmittel**

Das Plangebiet wurde ehemals als Ziegeleigelände genutzt. Die Ziegeleigrube wurde später wieder vollständig angefüllt. Aus Anlass der vorliegenden Planung wurden im August 2016 Bodenuntersuchungen durchgeführt und im Jahre 2021 aktualisiert<sup>8</sup>.

Die Ergebnisse der Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Untersuchungsgebiet wurden flächige Auffüllungsmaterialien erbohrt. Die Auffüllungsmächtigkeit variiert von 0,4 m bis zu 8,1 m im Bereich Nord/Nordost. In Anbetracht der geplanten gewerblichen Nutzung ergibt sich aus der Untersuchung kein Gefahrenpotential für den Direktkontakt Boden – Mensch. Außerdem besteht aufgrund der zukünftigen Versiegelung der Fläche, mit Ausnahme von Baumscheiben oder kleineren Grünflächen, keine Zugänglichkeit zum Boden.

Der Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze – Mensch ist aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung nicht relevant.

Die für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser durchgeführten

<sup>8</sup> Neuaufstellung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Einzelhandel Revelstraße in Hagen – Vorhalle“ – Aktualisierte Altlastenuntersuchung – Projektnummer 160934, M&P - Ingenieurgesellschaft, Hagen, August 2021

Untersuchungen zeigen eine Belastung durch Fluorid und PAK. An einer Stelle (MP 5) wurde außerdem der Prüfwert für Kohlenwasserstoff im Eluat geringfügig überschritten.

Derzeit besteht bei der Versiegelung des Geländes kein akuter Sanierungsbedarf.

Zwischenzeitlich wurde zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG erstellt<sup>9</sup>. Die Umsetzung des Sanierungsplanes ist erforderlich, um eine Gefährdung für die nachfolgend geplanten Nutzung auszuschließen. Der Sanierungsplan bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Untere Bodenschutzbehörde. Erst nach vorliegender Genehmigung kann ein entsprechender Bauantrag gestellt werden.

Darüber hinaus sind Erdarbeiten im Bereich des gesamten Bebauungsplans grundsätzlich gutachterlich zu begleiten. Die Erdarbeiten sind dem Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, frühzeitig anzuzeigen.

Vom Sachverständigen begleitete Maßnahmen sind grundsätzlich zu dokumentieren. Die anfallenden Materialien sind entsprechend ihrer abschließenden abfallrechtlichen Bewertung fachgerecht zu entsorgen. Die aus städtebaulichen und freiraumplanerischen Gründen erwünschte Begrünung der Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen, setzt aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen eine besondere technische Ausführung der Baumscheiben voraus. Die Ausführung der Baumscheiben hat nach den Vorgaben der Stellungnahme von Mull und Partner vom 22.09.2021<sup>10</sup> zu erfolgen. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

## **5.9 Immissionsschutz**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>11</sup> wurden die Auswirkungen der Errichtung eines Vollsortiment- und eines Discountmarktes sowie die Umnutzung des bestehenden Aldi-Marktes in ein Drogerie- und einen Fachmarkt auf dem Gelände zwischen Ophauser Straße und Revelstraße in Hagen gutachterlich untersucht.

Als relevante Immissionsorte gem. TA Lärm wurden die Gebäude, die

<sup>9</sup> Neugestaltung einer Gewerbefläche Revelstraße/Ophauser Straße in Hagen, Aktualisierter Sanierungsplan BV Revelstraße/Ophauser Straße in Hagen-Vorhalle nach § 13 BBodSchV, Projektnummer: 211050 Bericht g160934\_02, M&P - Ingenieurgesellschaft, Hagen, August 2021

<sup>10</sup> Projekt 160934 Errichtung eines EDEKA- & ALDI-Marktes, Revelstraße in Hagen Hier: Aktualisierte fachgutachterliche Stellungnahme zu der Errichtung von Baumscheiben, M&P - Ingenieurgesellschaft, Hagen, September 2021

<sup>11</sup> Schallprognose - Planung zur Offenlegung Errichtung eines Vollsortiment- und eines Discountmarktes sowie der Umplanung des bestehenden Aldi-Marktes in einen Drogeriemarkt und weiterer Nutzflächen inkl. der vorhandenen Stellplätze, Dipl.-Ing. Thomas Kammel, Hagen, 10.06.2022

entlang der Ophauser Straße und damit gegenüber dem Parkplatz und der Hauptzufahrt liegen (Ophauser Straße Nr. 19, 21, 25) sowie der Giebel des nächstgelegenen Wohnhauses in der Revelstraße (Revelstraße 5) und der Standort eines geplanten Wohngebäudes Ecke Revelstraße/Ophauser Straße, betrachtet.

Eine Einordnung des Gebietes durch vorhandene Bebauungspläne besteht nicht. Für die Berechnung wurde dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet eingeordnet. Da es sich aufgrund der benachbarten Gewerbeanlagen um eine Gemengelage handelt, ist die Erhöhung der Immissionsrichtwerte um bis zu 5 dB zulässig. Damit ergeben sich für die Immissionsorte die gleichen Grenzwerte wie für ein Mischgebiet.

Für die Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen wurden die durch Parkplatzverkehr, Liefer- und Ladetätigkeiten des jeweiligen Marktes sowie die erforderlichen **Aufstellflächen der Außeneinheit des Verbund-Gewerbekältesystems** verursachten Geräusche beschrieben und beurteilt. Außerdem fließen Einzelschallquellen für den Be- und Entladebetrieb der LKW's, Einkaufswagenboxen und gebäudetechnische Anlagen in die Berechnung ein. Dabei wurden Öffnungszeiten der Märkte für den Tageszeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zu Grunde gelegt. Die Außeneinheiten des **Verbund-Gewerbekältesystems** des Lebensmitteldiscountmarktes, die auch zur Nachtzeit betrieben werden, sind in ihrem Emissionsverhalten auf einen immissionswirksamen Schallleistungspegel von 75 dB(A) begrenzt.

Die Berechnungen des Schallgutachtens kommen zu dem Ergebnis, dass an den ungünstigsten benachbarten Wohnhäusern an der Ophauser Straße, bzw. in der Revelstraße die Werte für Mischgebiete, bzw. allgemeine Wohngebiete in Gemengelagen nach der TA Lärm eingehalten werden. Die zu erwartenden Beurteilungspegel unterschreiten die zulässigen Richtwerte um mehr als 6 dB(A). Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

Durch den Betreiber ist sicherzustellen, dass die Häufigkeit des Lieferverkehrs in der Nachtzeit die vorgegebenen Anzahlen nicht überschreitet und der Parkplatz außerhalb der Betriebszeiten der Märkte in der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen nicht genutzt wird. Dazu kann z. B. die Errichtung einer Schrankenanlage erforderlich werden.

Da die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 6 dB(A) unterschreiten, ist eine Berücksichtigung der Vorbelastung, z.B. durch bestehende Nutzungen im Umfeld des Plangebietes, nicht erforderlich.

Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB und/oder mehr als 20 dB nachts überschreiten, sind nicht zu prognostizieren. Die Spitzenpegelkriterien nach Ziffer 6.1 der TA Lärm werden somit ebenfalls eingehalten.

Im Hinblick auf die Geräusche durch Verkehrsbewegungen auf

öffentlichen Straßen ist nicht zu erwarten, dass eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens, welches eine Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsräusche von 3 dB(A) ergeben würde, eintritt.

Da die Ophauser Straße als östliche Hauptfahrt von der Weststraße B 226 für den Stadtteil Vorhalle dient und insbesondere im betrachteten Bereich durch den bereits vorhandenen Discountmarkt Kundenverkehr sowie durch das angrenzende Gewerbe erheblicher LKW-Verkehr vorhanden ist, ist davon auszugehen, dass eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt. Von daher sind nach TA Lärm keine besonderen Maßnahmen organisatorischer Art zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens erforderlich.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Strom, Gas, Wasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Zur Sicherung der Energieversorgung ist die Errichtung von zwei Trafostationen erforderlich. Die Standorte sind im Bebauungsplan als „Flächen für Nebenanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Trafo“ festgesetzt und entsprechend planungsrechtlich gesichert. Ein Standort befindet sich im Südosten des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die dort im Bestand vorhandene und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 (4) BauGB gesicherte „Fläche für Versorgungsanlagen“ gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB. Die zweite Fläche befindet sich im Nordosten des Plangebietes unmittelbar angrenzend an den Standort des Lebensmitteldiscounters. Die Führung von Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

### **6.2 Abwasserbeseitigung**

Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene Kanalisationsanlagen in der Ophauser Straße und der Revelstraße gegeben. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im vorliegenden Fall aufgrund der bestehenden Bodenbelastungen der Aufschüttungen im Plangebiet nicht möglich<sup>12</sup>.

Die Einleitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers ist ohne Drosselung in die bestehenden Mischwasserkanäle in der Ophauser Straße und der Revelstraße möglich. Dabei sollen ca. 70 % der Niederschlagsmengen dem Kanal in der Revelstraße und ca. 30 % dem Kanal in der Ophauser Straße zugeführt werden. Das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen wird über Einläufe und Rinnen

<sup>12</sup> Projekt 211107 Neubau eines Geschäftszentrums Revelstraße/Ophauser Straße in Hagen – Erläuterungsbericht zur Außenentwässerungs- und Höhenplanung B-Plan, M&P - Ingenieurgesellschaft, Hagen, Oktober 2021

gesammelt und in das neu geplante Kanalsystem eingeleitet. Das Wasser der Dachflächen wird dem Grundleitungsnetz über Falleleitungen zugeführt.

Seitens der Wirtschaftsbetriebe Hagen wird folgender Hinweis bzgl. der Entwässerung des Plangebietes und dem Schutz vor Überflutungen gegeben:

Bei der Modellierung des Baugeländes ist in Abhängigkeit von der Topografie darauf zu achten, dass die Fließwege des oberflächlich abfließenden Regenwassers nicht durch die geplanten Gebäude gänzlich unterbrochen werden, um einen Aufstau vor dem Gebäude bzw. den Gebäudeöffnungen zu vermeiden. Bei Grundstücken, deren abflusswirksame Fläche größer als 800 m<sup>2</sup> ist, ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen.

Eine Voraussetzung für einen funktionierenden Überflutungsschutz ist der Einbau der erforderlichen Schutzeinrichtungen gegen einen Rückstau aus der Kanalisation unter Beachtung der Rückstauenebene (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 Misch- und Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden darf. Keller einschließlich Kellerschächte sind daher so abzudichten, dass diese Abdichtung auch ohne Drainage auf Dauer funktioniert.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde in Abstimmung mit den Wirtschaftsbetrieben Hagen eine Höhenplanung für die Außenanlagen erstellt<sup>12</sup>, die den Anforderungen des Überflutungsschutzes für die Gebäude Rechnung trägt. Im Rahmen des Durchführungsvertrages werden entsprechende Regelungen zur Umsetzung dieser Planung aufgenommen.

## **7 Familienfreundliche Planung / Gender Planning**

Laut § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Männer und Frauen sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.

Durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung wird die Versorgungssituation im Stadtteil Vorhalle verbessert. Weil dieser Standort an der Bebauung mit hoher Wohndichte angrenzt, kann der Lebensmittelmarkt von einer großen Zahl der Vorhalle Bevölkerung auch zu Fuß erreicht werden. Die barrierefreie Erreichbarkeit der Märkte ist dabei gewährleistet.

Die Planung berücksichtigt daher die Bedürfnisse der Familien und der

nichtmotorisierten Bevölkerung. Unterschiedliche Auswirkungen auf Männer und Frauen durch die Planung werden nicht gesehen.

## **8 Denkmalschutz**

Fragen des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht betroffen. Aufgrund der langanhaltenden gewerblichen Nutzung und der im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchungen (siehe Pkt. 5.8) festgestellten Aufschüttungen im Plangebiet ist mit dem Auftreten von Bodendenkmälern nicht zu rechnen.

## **9 Fragen der Realisierung / Durchführungsvertrag**

Zur Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hagen und dem Vorhabenträger abgeschlossen, der ergänzende Regelungen, insbesondere zur zeitlichen und finanziellen Abwicklung des Vorhabens und der Herstellung der Erschließungsanlagen, trifft. Dem Abschluss des Durchführungsvertrages wird vor dem Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Politik zugestimmt.

## **10 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	1,48 ha	-	100 %
davon:			
Sonstiges Sondergebiet	1,41 ha	-	95,0 %
Flächen für Versorgungsanlagen			
Öffentliche Verkehrsfläche	0,02 ha	-	1,4 %
Private Verkehrsfläche	0,05 ha	-	3,4 %
Ver- und Entsorgung	0,01 ha	-	0,2 %

## 11 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Darüber hinaus erfüllt der Umweltbericht in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Hagen in vorliegendem Fall die inhaltlichen Vorgaben eines landschaftspflegerischen Begleitplans.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

### 11.1 Einleitung

- Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die ergänzende Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes und eines Drogeriemarktes sowie die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Discountmarktes als Nahversorgungsstandort zu schaffen. Das ca. 1,4 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Stadtteil Vorhalle östlich der Revelstraße und nördlich der Ophauser Straße. Das Plangebiet wird im südlichen Teil derzeit von einem Lebensmittel-discountmarkt mit Stellplatzanlage genutzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich die Flächen eines Speditionsbetriebes mit Lagerhalle und angrenzendem Verwaltungsgebäude. Die Flächen des Discountmarktes sind durch Gehölzstrukturen eingerahmt.

In nördlicher und östlicher Richtung ist das Umfeld durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließen die Flächen eines Getränkemarktes an.

An der Revelstraße grenzen im Westen zunächst gewerbliche Nutzungen an, die weiter westlich in Wohnnutzungen übergehen. Im Süden befinden sich entlang der Ophauser Straße dem Plangebiet gegenüberliegend weitere Wohngebäude.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Einmündung der Ophauser Straße auf die Weststraße (B226), die wiederum die Anbindung an die östlich verlaufende Autobahn A 1 darstellt.

Die Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4/20 sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend des Aufstellungsbeschlusses im Bebauungsplan festgesetzt.

- **Umweltschutzziele**

Es bestehen keine landschaftsplanerischen Vorgaben für das Plangebiet. Es liegen keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet vor. Da das Plangebiet in einem Abstand von mehr als 2,5 km zum FFH-Gebiet „Felsen am Harkortsee“ (DE-4510-301) liegt, sind die Umweltschutzziele des Natura 2000-Gebietes für die vorliegende Planung nicht relevant.

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Planbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt (s. Anhang).
<b>Boden, Fläche und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Darüber hinaus stellt die nationale Nachhaltigkeitsstrategie eine Leitlinie zum Umgang mit dem Schutzgut Fläche dar (30 ha Ziel). Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen oder bislang unversiegelte Böden versiegelt.
<b>Landschaft</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der

Umweltschutzziele	
	Biodiversität von Bedeutung. Da das Plangebiet nicht in einem Biotopverbundsystem liegt und ausweislich der vorliegenden Artenschutzprüfung keine Relevanz bezüglich einer überdurchschnittlichen Biodiversität aufweist, werden die entsprechenden Ziele beachtet.
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz. Die Ziele des Klimaschutzes werden in vorliegendem Bebauungsplan u.a. durch die nachfolgende Nutzung der vorbelasteten Fläche berücksichtigt. Im Rahmen der Umsetzung ist lediglich von einer Umnutzung/ Bebauung maßgeblich bereits versiegelter Flächen auszugehen. Durch die vorgesehene Dachbegrünung der zukünftigen Gebäude wird auch den Umweltschutzziele zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf Luft und Klima Rechnung getragen.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

### **11.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase**

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan-durchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefere Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

11.2.1 Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet wird im südlichen Teil von einem Lebensmitteldiscountmarkt mit Stellplatzanlage genutzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich die Flächen eines Speditionsbetriebes mit Lagerhalle und Verwaltungsgebäude.</li> <li>- In nördlicher und östlicher Richtung ist das Umfeld durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließen die Flächen eines Getränkemarktes an.</li> <li>- An der Revelstraße bestehen im Westen zunächst gewerbliche Nutzungen, die weiter westlich in Wohnnutzungen übergehen. Im Süden befinden sich entlang der Ophauser Straße dem Plangebiet gegenüberliegend weitere Wohngebäude.</li> <li>- Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der Errichtung eines Vollsortiment- und eines Discountmarktes sowie die Umnutzung des bestehenden Aldi-Marktes in ein Drogerie- und einen Fachmarkt auf dem Gelände zwischen Ophauser Straße und Revelstraße in Hagen gutachterlich untersucht (vgl. Kammel, 10.06.2022). Für die betrachteten Immissionsorte (Gebäude entlang der Ophauser Straße sowie der Giebel des nächstgelegenen Wohnhauses in der Revelstraße und ein geplantes Wohnhaus Ecke Revelstraße/ Ophauser Straße) werden die gleichen Grenzwerte wie für ein Mischgebiet angesetzt. Für die Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen wurden die durch Parkplatzverkehr, Liefer- und Ladetätigkeiten des jeweiligen Marktes sowie die erforderlichen <b>Außeneinheiten des Verbund-Gewerbekältesystems</b> verursachten Geräusche beschrieben und beurteilt. Außerdem fließen Einzelschallquellen für den Be- und Entladebetrieb der LKW's, Einkaufswagenboxen und gebäudetechnische Anlagen in die Berechnung ein. Dabei wurden Öffnungszeiten der Märkte für den Tageszeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zu Grunde gelegt. Die Außeneinheiten des <b>Verbund-Gewerbekältesystems</b> des Lebensmitteldiscountmarktes, die auch zur Nachtzeit betrieben werden, sind in ihrem Emissionsverhalten auf einen immissionswirksamen Schalleistungspegel von 75 dB(A) begrenzt.</li> <li>- Für Freizeit- und Erholungsnutzungen hat das Plangebiet keine Bedeutung.</li> <li>- Der Lebensmitteldiscountmarkt übernimmt eine Arbeitsplatzfunktion.</li> <li>- Das Plangebiet ist durch die naheliegende Hauptverkehrsstraße (B 226) sowie die BAB 1 deutlich vorbelastet (Straßenverkehrslärm).</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Zuge nachfolgender Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer von Bauarbeiten und der zu erwartenden gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten.</li> <li>- Erholungsfunktionen werden nicht in erheblichem Maße berührt.</li> </ul>

### 11.2.1 Schutzgut Mensch

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf den Immissionschutz untersucht (Kammel, 10.06.2022). Als relevante Immissionsorte gem. TA Lärm wurden die nächstgelegenen Wohngebäude betrachtet. Immissionskonflikte waren demnach nicht zu erwarten. Wie die Untersuchungen zeigen, werden durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen durch Schallemissionen ausgelöst. Die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm ist ohne besondere bauliche Maßnahmen gewährleistet. Durch den Betreiber ist sicherzustellen, dass die Häufigkeit des Lieferverkehrs in der Nachtzeit die vorgegebenen Anzahlen nicht überschreitet und der Parkplatz außerhalb der Betriebszeiten der Märkte in der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen nicht genutzt wird. Dazu kann z. B. die Errichtung einer Schrankenanlage erforderlich werden.
- Mit der beabsichtigten Ausweitung der Einzelhandelsnutzung ist eine Zunahme der Verkehrsbewegungen im Plangebiet und auf dem umgebenden Straßennetz verbunden. Auf Grundlage eines Verkehrsgutachtens (Ambrosius blanke, 02.11.2021) wurde die Erschließungssituation des Vorhabens bewertet. Die Zufahrt zum Plangebiet kann das prognostizierte Verkehrsaufkommen demnach leistungsfähig abwickeln. Die prognostizierten Verkehrszunahmen führen zu keinen signifikant spürbaren Auswirkungen im Verkehrsablauf der angrenzenden Knotenpunkte.

### 11.2.2 Schutzgut Biotypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

#### Bestand

- Das südliche Plangebiet zeichnet sich durch das Gebäude des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes und die großflächig-versiegelte Stellplatzanlagen aus. Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich die Flächen eines Speditionsbetriebes mit Lagerhalle und Verwaltungsgebäude.
- Die wenigen bestehenden Grünstrukturen beschränken sich auf randliche Gehölz- und Brachestrukturen. Diese sind durch die angrenzenden Nutzungen (Lieferverkehre, Parkplatznutzung, Besucher) und die geringe Flächengröße für Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt von untergeordneter Bedeutung.
- Das Plangebiet hat für die Schutzgüter insgesamt keine relevante Bedeutung. Aufgrund der gegebenen hohen Störungsintensität besteht nur ein äußerst geringes Lebensraumpotential für sehr störungsunempfindliche Tierarten. In der Gesamtbetrachtung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde das Potential für Vorkommen planungsrelevanter Arten als sehr gering eingeschätzt (vgl. Artenreich Umweltplanung, August 2021).
- Geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der Nutzung nicht anzunehmen.
- Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Felsen am Harkortsee“ liegt in einer Entfernung von mehr als 2,5 km.

### 11.2.2 Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

<p>Baubedingte Auswirkungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingte Auswirkungen umfassen die Inanspruchnahme einer maßgeblich anthropogen vorbelasteten/ versiegelten Fläche für den Bau eines Nahversorgungszentrums / zukünftige Einzelhandelsnutzungen.</li> <li>- Im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Artenreich Umweltplanung, August 2021) sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens - unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Baustopp bei Auffinden von Tieren die nicht selbstständig flüchten) – keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu prognostizieren so dass bei einer nachfolgenden Umsetzung nicht von einer baubedingten Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle auszugehen ist.</li> <li>- Negative Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet können aufgrund der gegebenen Entfernung ausgeschlossen werden.</li> </ul>
<p>Betriebsbedingte Auswirkungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht umfassen. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch Personen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören. Mit Umsetzung des Planvorhabens sind jedoch aufgrund der bereits gegebenen und genehmigten Nutzung keine neuartigen relevanten betriebsbedingten Störungen anzunehmen.</li> <li>- Im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Artenreich Umweltplanung, August 2021) sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens – unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Beleuchtungskonzept zum Schutz von Fledermäusen) – keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu prognostizieren</li> <li>- Betriebsbedingte negative Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet können aufgrund der gegebenen Entfernung ausgeschlossen werden.</li> </ul>

### 11.2.3 Schutzgut Boden

<p>Bestand</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen (Lebensmitteldiscountmarkt/ Spedition mitsamt versiegeltem Kundenparkplatz/ Rangierflächen) großflächig versiegelt.</li> <li>- Im Zuge der damals erfolgten Baumaßnahmen fanden umfangreiche Bodenumlagerungen statt, so dass nicht mehr von einem natürlich gewachsenen Boden auszugehen ist.</li> <li>- Das Plangebiet wurde ehemals als Ziegeleigelände genutzt. Die Ziegeleigrube wurde später wieder vollständig angefüllt. Dementsprechend bestehen Auffüllungen zwischen 0,4 m und 8,1 m Mächtigkeit. Im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum VBP Nr. 4/20 wurden Bodenuntersuchungen (M &amp; P Ingenieurgesellschaft, August 2021) durchgeführt. Im Ergebnis besteht derzeit bei der gegebenen Versiegelung des Geländes kein akuter Sanierungsbedarf.</li> </ul>
----------------	---

### 11.2.3 Schutzgut Boden

<p>Baubedingte Auswirkungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Zuge der bereits erfolgten Baumaßnahmen wurde der Boden nahezu vollständig überformt/ versiegelt. Eine Neu-Inanspruchnahme bislang unvorbelasteter Böden ist im Rahmen der vorliegenden Planung/ einer nachfolgenden Umsetzung dementsprechend nicht zu erwarten.</li> <li>- Um im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens eine Gefährdung weiterhin auszuschließen, ist der Sanierungsplan (M &amp; P – Ingenieurgesellschaft, August 2021) umzusetzen. Der Sanierungsplan bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Untere Bodenschutzbehörde. Erst nach vorliegender Genehmigung kann ein entsprechender Bauantrag gestellt werden. Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen sind Erdarbeiten im Bereich des gesamten Bebauungsplanes gutachterlich zu begleiten. Die Erdarbeiten sind dem Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, frühzeitig anzuzeigen. Vom Sachverständigen begleitete Maßnahmen sind grundsätzlich zu dokumentieren. Die anfallenden Materialien sind entsprechend ihrer abschließenden abfallrechtlichen Bewertung fachgerecht zu entsorgen.</li> <li>- Die aus städtebaulichen und freiraumplanerischen Gründen erwünschte Begrünung der Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen, setzt aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen eine besondere technische Ausführung der Baumscheiben voraus. Die Ausführung der Baumscheiben hat nach den Vorgaben der Stellungnahme von Mull und Partner (22.09.2021) zur erfolgen. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</li> </ul>
<p>Betriebsbedingte Auswirkungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut, die die derzeit bereits bestehenden Auswirkungen im Rahmen der genehmigten Nutzung überschreiten, sind nicht zu erwarten.</li> <li>- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen.</li> </ul>

### 11.2.4 Schutzgut Fläche

<p>Bestand</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Schutzgut umfasst eine Fläche von rund 1,4 ha und ist aufgrund der bestehenden Bebauung nahezu vollständig versiegelt. Eine Flächen-Inanspruchnahme hat im Zuge damaliger Bauarbeiten bereits stattgefunden.</li> </ul>
<p>Baubedingte Auswirkungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Durchführung des Planvorhabens ist baubedingt nicht von einer weiteren Flächen-Inanspruchnahme auszugehen. Baubedingt werden zukünftig rund 95% der Fläche als Sondergebiet, ca. 1,4% als öffentliche Verkehrsflächen, rund 3,4% als private Verkehrsflächen und ca. 0,35% als Flächen für die Ver- und Entsorgung entwickelt.</li> <li>- Baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche i.S. einer weiteren Fragmentierung bisher unzerschnittener verkehrsarmer Räume ist nicht zu erwarten.</li> </ul>

### 11.2.4 Schutzgut Fläche

Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen überschreiten die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.
-------------------------------	--

### 11.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die lokalen Grundwasserverhältnisse können aufgrund der bestehenden, weitreichenden Versiegelungen bereits verändert worden sein. Nachteilige Auswirkungen aufgrund der vorliegenden und entsprechend genehmigten Nutzungen sind unter Berücksichtigung des hohen Versiegelungsgrades jedoch nicht bekannt.</li> <li>- Auf Grundlage des vorliegenden Erläuterungsberichtes (M &amp; P Ingenieurgesellschaft, Oktober 2021) wird empfohlen auf die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster zu verzichten, damit eine Verlagerung und Gefährdung durch Schadstoffe (PAK, KW, Flouride) aus der Auffüllung des ehemaligen Ziegeleigelandes minimiert wird.</li> <li>- Der Standort ist an das öffentliche Kanalnetz in der Revelstraße und der Ophauser Straße angeschlossen.</li> <li>- Es sind keine klassifizierten Oberflächengewässer/ Wasserschutzgebiete innerhalb des Plangebietes vorhanden.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	- Erhebliche baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind unter Beibehaltung eines hohen Versiegelungsgrades und einem entsprechenden Verzicht auf versickerungsfähiges Pflaster nicht zu erwarten. Das zukünftig anfallende Regenwasser der befestigten Flächen wird über Einläufe und Rinnen gesammelt und in das neu geplante Kanalsystem eingeleitet. Das Wasser der Dachflächen wird dem Grundleitungsnetz über Falleleitungen zugeführt.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da mit Umsetzung des Planvorhabens keine relevanten betriebsbedingten Veränderungen im Vergleich zur derzeitigen Nutzung zu erwarten sind, sind auch keine nachteiligen Wirkungen mit Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle anzunehmen.</li> <li>- Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene Kanalisationsanlagen in der Ophauser Straße und der Revelstraße gegeben. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im vorliegenden Fall aufgrund der bestehenden Bodenbelastungen der Aufschüttungen im Plangebiet nicht möglich.</li> <li>- Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.</li> <li>- Mit der Planung werden keine voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.</li> </ul>

### 11.2.6 Schutzgut Luft- und Klimaschutz

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist lokalklimatisch einem Industrie- und Gewerbeklima zuzuordnen. Durch den hohen Grad der Versiegelung entstehen an strahlungsintensiven Tagen während der Sommermonate lokale Hitzeinseln. Relevante Grünstrukturen liegen nicht vor.</li> <li>- Das Plangebiet unterliegt einer Vorbelastung durch die südöstlich verlaufende Bundesstraße 226 sowie die Bundesautobahn 1 (Staub, Ruß, Reifenabrieb etc.). Eine Überschreitung der gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf Luftschadstoffe ist jedoch nicht zu erwarten.</li> <li>- Auf Grundlage der vorliegenden Altlastenuntersuchung (M &amp; P Ingenieurgesellschaft, August 2021) wurden in den Bodenproben z.T. erhöhte Kohlenstoffdioxidwerte gemessen, die im Fall von Gründungsarbeiten (Ausschachtungen, Gruben) Schwindel auslösen können.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine baubedingte Veränderung der bereits vorhandenen Situation ist nicht zu prognostizieren. Eine Entfernung von relevanten Strukturen i.S. des Luft- und Klimaschutzes erfolgt nicht.</li> <li>- Auf Grundlage der vorliegenden Altlastenuntersuchung (M &amp; P Ingenieurgesellschaft, August 2021) sind im Hinblick auf die Beurteilung der Analyseergebnisse Bodenluft im Fall von tieferen Erdarbeiten (Ausschachtungen, Gruben) Arbeitsschutzmaßnahmen hinsichtlich der Zufuhr von Frischluft (Bewetterung) erforderlich.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen deutlich vorgeprägt. Es ist mit weiteren Schadstoffemissionen durch Kunden- und Anlieferungsverkehre zu rechnen.</li> <li>- Die zukünftigen Dachbegrünungen leisten betriebsbedingt einen Beitrag zur Reduzierung nachteiliger Umweltauswirkungen i.S. des Luft- und Klimaschutzes. Durch die bestehende Vegetation im Bereich der Dachflächen werden z.B. lokale Hitzeinseln durch kühlende Verdunstungseffekte der extensiven Begrünung reduziert und damit (mikro)klimatische Extrema abgemildert/ vermieden.</li> <li>- Insgesamt ist mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens jedoch nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft- und Klimaschutz auszugehen.</li> </ul>

### 11.2.7 Schutzgut Landschaft

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich und ist nahezu vollständig bebaut. Das Plangebiet übernimmt damit keine Funktion in Bezug auf das Landschaftsbild.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingte Auswirkungen mit einem relevanten Einfluss auf das Schutzgut sind unter Berücksichtigung des aktuellen Bestandes im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld nicht anzunehmen. Bauarbeiten, die zu Störungen des Schutzgutes führen könnten (z.B. durch Baukräne) und dabei das Maß der Erheblichkeitschwelle überschreiten sind dementsprechend nicht zu erwarten.</li> </ul>

### 11.2.7 Schutzgut Landschaft

Betriebsbedingte Auswirkungen	- Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung wird das Landschaftsbild nicht in relevantem Maße verändert. Mit der Planung werden keine voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.
-------------------------------	---

### 11.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand	- Kultur- und Sachgüter i.S. von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	- Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht anzunehmen. - Es werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingt werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

### Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die derzeitige Nutzung durch den bestehenden Lebensmitteldiscounter sowie den Speditionsbetrieb. Hieraus und der daraus entstehenden Störungen (Lärm, Licht, Bewegung) resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Aufgrund der vorliegenden Altlastenuntersuchung bestehen nachweislich Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden – Wasser, Boden – Luft, Boden – Mensch, Boden – Pflanzen und Wasser – Mensch. Unter Berücksichtigung der bestehenden hohen Versiegelungsrate und der dementsprechend lediglich geringfügig bepflanzten Bodenstellen sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch aktuell keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.
Baubedingte Auswirkungen	- Unter Berücksichtigung eines gleichbleibenden hohen Versiegelungsgrades und der im Altlastengutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Verzicht auf versickerungsfähiges Pflaster, Bewetterung) sind voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingt bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass hier auch keine voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

### 11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter wie bisher als Verkaufsflächen und

Kundenparkplatz sowie durch die Spedition genutzt.  
Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen, so dass ein natürliches Entwicklungspotential aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts nicht vorliegt.

#### **11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen**

- vor der Bauphase
  - Bauzeitenbeschränkung: Eine Baufeldfreiräumung, Rodung der Gebüsche und Entfernung von Vegetationsbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar (vgl. § 39 V Nr. 2 BNatSchG) erfolgen.
  - Weitmöglicher Erhalt und planungsrechtliche Sicherung bestehender Grünstrukturen. Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich).
  
- Bauphase
  - Werden während der Anbauarbeiten Tiere angetroffen, die nicht selbständig flüchten, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere sind vor Fortsetzung der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu bergen.
  - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren (auch im Hinblick auf artenschutzrechtliche Vorgaben).
  - Um im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens eine Gefährdung aufgrund von Bodenbelastungen auszuschließen, ist der vorliegende Sanierungsplan umzusetzen. Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen sind Erdarbeiten im Bereich des gesamten Bebauungsplanes gutachterlich zu begleiten. Die Erdarbeiten sind dem Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, frühzeitig anzuzeigen. Vom Sachverständigen begleitete Maßnahmen sind grundsätzlich zu dokumentieren. Die anfallenden Materialien sind entsprechend ihrer abschließenden abfallrechtlichen Bewertung fachgerecht zu entsorgen.

- Die aus städtebaulichen und freiraumplanerischen Gründen erwünschte Begrünung der Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen, setzt aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen eine besondere technische Ausführung der Baumscheiben voraus. Die Ausführung der Baumscheiben hat nach den Vorgaben der Stellungnahme von Mull und Partner (22.09.2021) zu erfolgen.
- Es wird empfohlen auf die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster zu verzichten, damit eine Verlagerung und Gefährdung durch Schadstoffe aus der Auffüllung des ehemaligen Ziegeleigeländes minimiert wird.
- **Betriebsphase**
  - Um visuelle Störwirkungen auf Fledermäuse zu vermeiden, müssen direkt oder stark indirekt nach oben strahlende Lichter vermieden werden. Eine Beleuchtung der sich auf der Vorhabenfläche befindlichen Vegetationsstrukturen muss weitestgehend vermieden werden. Lampen mit kaltweißem Licht (Wellenlängen unter 540 nm bzw. >3000 K) sind zu vermeiden.
  - Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorbehalten. Die zukünftigen Dachflächen ermöglichen jedoch eine effiziente solarenergetische Nutzung.
- **Ausgleich:**
  - Eingriffsregelung: Inwieweit mit der vorliegenden Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG vorbereitet wird, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist wird im Rahmen der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung abschließend ermittelt (vgl. Anhang).

### **11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es sich bei der Planung sowohl um die planungsrechtliche Verlagerung eines bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes handelt als auch um die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes zur Stärkung der Nahversorgungssituation in Vorhalle im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen, liegen keine alternativen Planungsmöglichkeiten vor. Sowohl aus städtebaulichen, ökologischen und wirtschaftlichen Gründen besteht hier an dem konkreten Standort die Möglichkeit das Bestandsgebäude einer entsprechenden Nachnutzung zuzuführen als auch bauliche Ergänzungen/ einen Ausbau zum Nahversorgungsstandort auf dem deutlich anthropogen vorbelasteten Grundstück zu realisieren.

### **11.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen. Erhöhte Brandpotentiale sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

### **11.7 Zusätzliche Angaben**

- Datenerfassung

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte auf Grundlage vorliegender Informationen. Technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

- Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Städten und Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unerwartete Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 (3) BauGB gemeldet werden.

### **11.8 Zusammenfassung**

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die ergänzende Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes und eines Drogeriemarktes sowie die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Discountmarktes als Nahversorgungsstandort zu schaffen. Das ca. 1,4 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Stadtteil Vorhalle östlich der Revelstraße und nördlich der Ophauser Straße. Das Plangebiet wird im südlichen Teil derzeit von einem Lebensmitteldiscountmarkt mit Stellplatzanlage genutzt. Im nördlichen Teil des

Plangebietes befinden sich die Flächen eines Speditionsbetriebes mit Lagerhalle und angrenzendem Verwaltungsgebäude. Die Flächen des Discountmarktes sind durch Gehölzstrukturen eingerahmt.

In nördlicher und östlicher Richtung ist das Umfeld durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließen die Flächen eines Getränkemarktes an. An der Revelstraße grenzen im Westen zunächst gewerbliche Nutzungen, die weiter westlich in Wohnnutzungen übergehen. Im Süden befinden sich entlang der Ophauser Straße weitere Wohngebäude.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Einmündung der Ophauser Straße auf die Weststraße (B226), die wiederum die Anbindung an die östlich verlaufende Autobahn A 1 darstellt.

Die Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4/20 sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend des Aufstellungsbeschlusses im Bebauungsplan festgesetzt.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung soll im Vorhabenbereich entsprechend dem konkreten Vorhaben als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum Nahversorgung“ festgesetzt werden. Entsprechend der oben beschriebenen städtebaulichen Konzeption sollen innerhalb des Sondergebietes folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Ein Lebensmittelvollsortimenter incl. kleinflächiger Ladenlokale sowie Café mit Backshop und Dienstleistungsbetrieben und einer Verkaufsfläche von max. 1.620 qm innerhalb des mit SO 1 gekennzeichneten Bereichs,
- ein Lebensmitteldiscountmarkt mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Verkaufsfläche von max. 1.220 qm innerhalb des mit SO 2 gekennzeichneten Bereichs,
- ein Drogeriefachmarkt mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Verkaufsfläche von max. 590 qm innerhalb des mit SO 3 gekennzeichneten Bereichs sowie ein Ladenlokal für Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsnutzungen.
- Im südlichen und westlichen Randbereich werden die Flächen, die sich außerhalb des Vorhabengebietes befinden, als „sonstige Flächen“ gem. § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung durch ein externes Gutachterbüro hat ergeben, dass – unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen – mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens keine artenschutzfachlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu erwarten sind. In dieser Hinsicht ist eine Baufeldfreiräumung und Entfernung von Vegetationsbeständen ausschließlich im Zeitraum vom 1.

Oktober bis 28./ 29. Februar durchzuführen. Werden während der Anbauarbeiten Tiere angetroffen, die nicht selbständig flüchten, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere sind vor Fortsetzung der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu bergen. Um visuelle Störwirkungen auf Fledermäuse zu vermeiden, ist ein Lichtmanagement erforderlich.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sowie der aus Gründen der bestehenden Altlasten notwendigen Erfordernisse wie die Beibehaltung des hohen Versiegelungsgrades voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter entstehen.

Darüber hinaus eröffnet die vorliegende Planung keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 ff BNatSchG, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens auszugleichen wäre.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang genutzt.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

### **11.9 Referenzliste der Quellen**

Ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (02.11.2021): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Einzelhandel Revelstraße in Hagen – Verkehrsgutachten. Bochum.

Artenreich Umweltplanung (August 2021): Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe I. Neubau eines Einzelhandel-Nahversorgungszentrum Revelstraße, 58089 Hagen Bebauungsplan „Revelstraße“. Hagen.

- Kammel, T. (10.06.2022): Schallprognose - Planung zur Offenlegung. Errichtung eines Vollsortiment- und eines Discountmarktes sowie der Umplanung des bestehenden Aldi-Marktes in einen Drogeriemarkt und einen Fachmarkt inkl. der vorhandenen Stellplätze. Hagen.
- M&P - Ingenieurgesellschaft (August 2021): Neuaufstellung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Einzelhandel Revelstraße in Hagen – Vorhalle“ – Aktualisierte Altlastenuntersuchung – Projektnummer 160934. Hagen.
- M&P - Ingenieurgesellschaft (August 2021): Neugestaltung einer Gewerbefläche Revelstraße/Ophauser Straße in Hagen, Aktualisierter Sanierungsplan BV Revelstraße/Ophauser Straße in Hagen-Vorhalle nach § 13 BBodSchV, Projektnummer: 211050 Bericht g160934\_02. Hagen.
- M&P - Ingenieurgesellschaft (September 2021): Projekt 160934 Errichtung eines EDEKA- & ALDI-Marktes, Revelstraße in Hagen Hier: Aktualisierte fachgutachterliche Stellungnahme zu der Errichtung von Baumscheiben. Hagen.
- M&P - Ingenieurgesellschaft (Oktober 2021): Projekt 211107 Neubau eines Geschäftszentrums Revelstraße/Ophauser Straße in Hagen – Erläuterungsbericht zur Außenentwässerungs- und Höhenplanung B-Plan. Hagen.
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o. J.): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map/index.jsf#>.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 26.4.2000 (Runderlass): Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) (VV-FFH).

Erarbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers  
für die Stadt Hagen  
Coesfeld, 10. Juni 2022

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

Henning Keune  
Technischer Beigeordneter

## ANHANG

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes NRW\* zur Bewertung von Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung angewandt.

Dieses Verfahren wird auf der Grundlage des aktuellen Biotopbestandes vor dem Eingriff (vgl. Bestandsplan/ Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff gem. den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

Insgesamt ist mit Umsetzung des Planvorhabens kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Hierzu tragen maßgeblich die festgesetzten Dachbegrünungen im Bereich des SO1 und SO2 sowie die anzupflanzenden Einzelbäume bei.

\* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.

**Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes**

Code	Beschreibung	Fläche (qm)	Bewertungsparameter			Einzel- flächenwert
			Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert	
1.1	Versiegelte Flächen (SC9, HV3, HN1, VA0)	11.388	0,0	1,0	0,0	0
1.3	Teilversiegelte Flächen (HC4)	405	1,0	1,0	1,0	405
4.5	Vielschnittsrasen (HM4)	548	2,0	1,0	2,0	1.096
7.1	Gehölzstreifen (BD3)	65	3,0	1,0	3,0	195
4.4	Grünanlage (HM0)	517	3,0	1,0	3,0	1.551
5.1	Siedlungs- und Industriebrache (HW0, LB3)	1.911	4,0	1,0	4,0	7.644
<b>Summe Bestand G1</b>		<b>14.834</b>				<b>10.891</b>

**Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans VEP Nr. 5 "Nahversorgungsstandort Im Hagenkamp"**

Code	Beschreibung	Fläche (qm)	Bewertungsparameter			Einzel- flächenwert
			Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert	
Sonstiges Sondergebiet (GRZ 0,8)		14.095				
1.1	Versiegelte Fläche (80 %)	11.276	0,0	1,0	0,0	0
4.1	...davon Flächen mit extensiver Dachbegrünung (SO1, SO2, überlagernde Darstellung)	3.975	0,5	1,0	0,5	1.988
Grünfläche im Sondergebiet		2.819				
4.4	...davon mit Erhaltungsgebot	459	3,0	1,0	3,0	1.377
7.2	...davon Fläche zur Anpflanzung	432	5,0	1,0	5,0	2.160
4.5	...davon sonstige Grünflächen im Sondergebiet	1.928	2,0	1,0	2,0	3.856
1.1	Private Verkehrsfläche	503	0,0	1,0	0,0	0
1.1	Öffentliche Verkehrsfläche	211	0,0	1,0	0,0	0
1.1	Flächen für Versorgungsanlagen	25	0,0	1,0	0,0	0
7.4	anzupflanzende Einzelbäume (überlagernde Darstellung) - 23 Stck. a 20 m <sup>2</sup>	460	5,0	1,0	5,0	2300
<b>Summe Planung G2</b>		<b>14.834</b>				<b>11.681</b>

**Tab.3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	11.680,50	-10.891,00	=	789,50
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertüberschuss von rund				<b>790,00</b> Biotopwertpunkten.



**Biotop- und Nutzungstypen**

- BD3 Gehölzstreifen
- HC4 Scotterrassen
- HM0 Grünanlage
- HM4 Vielschnitttrassen
- HN1 Gebäude
- HV3 Parkplatz
- HW0 Siedlungs-, Industriebrache
- LB3 Rudersaum / Neophytenflur
- SC9 Gewerbefläche (versiegelt)
- Straße (versiegelt)
- Grenze des Bebauungsplangebietes

**Flächenbilanz Bestand** 8,921

Plangebiet 14,855 qm

Biotop	Bezeichnung	qm
BD3	Gehölzstreifen	66
HC4	Scotterrassen	405
HM0	Grünanlage	517
HM4	Vielschnitttrassen	548
HN1	Gebäude	1.955
HV3	Parkplatz	4.136
HW0	Siedlungs-, Industriebrache	1.716
LB3	Rudersaum / Neophytenflur	195
SC9	Gewerbe (versiegelt)	5.086
VA0	Straße	211

**Bestandsplan**

**Stadt Hagen**

Bestandsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. 4/20 (689) „Einzelhandel Revelstraße“

Maststab	1 : 750
Blattgröße	DIN A3
Bearbeiter	FB / S/PO
Datum	02.11.2021

0 7,5 15 22,50 m

Auftraggeber:  
Stadt Hagen

**WP / WoltersPartner**  
 Christian Straß 13 a · D-48693 Coesfeld  
 Telefon: 05241 949-100  
 Mail: wpa@wolterspartner.de

