STADT HAGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/20 (699)
Einzelhandel Revelstraße

Bestandteile des Planes:

Blatt 1a **Festsetzungsplan**

Blatt 2a **Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/20 Einzelhandel Revelstraße**

Blatt 1a Festsetzungsplan

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.2021 (BGBl. I S. 1086).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

in der jeweils gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353).

Gemarkung:	Vorhalle
Flur:	005
Kataster / Topografie Stand:	Oktober 2021 (ETRS89)
Angefertigt durch:	Dipl. Ing. Nitsche+Partheisius, Fleyer Str. 98, 58097 Hagen

Zeichenerklärung

Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2, 3 und 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO 1 - SO 4 — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung 1)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

Bauweise - Baulinien - Baugrenzen
Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Die Art, das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sind, soweit sie festgesetzt werden, in einer Nutzungsschablone dargestellt.

Art der baul. Nutzg.	Zahl der Vollgesch.
Grundfl.-zahl	Geschoßfl.-zahl
Baumassen-zahl	Bauweise

z. B.

SO	I
0,8	--
--	a

Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- / Ausfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:

Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1 u. 5.4)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume — Erhalten: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung :

St Stellplätze — **Na-T** Trafo

Na-Ks Verbund-Gewerbekältesystem

Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Bestand und sonstige Darstellungen

Vorhandene Gebäude — Abbruch Gebäude

Flurstücksgrenze mit Vermarkung

197 Flurstücksnummer — 110.96 Höhenpunkt

Mauer — Zaun

gepl. Stellplätze nach Detailplanung und sonstige Planungen

6,50 m Bemaßung — Rechter Winkel

+ **P1** Festgesetzte ETRS 89 / UTM 32 Koordinaten

P1=	X	32391198,78m	Y	5693908,68m
P2=	X	32391183,98m	Y	5693901,45m
P3=	X	32391094,05m	Y	5693903,57m
P4=	X	32391082,71m	Y	5693936,61m
P5=	X	32391077,69m	Y	5693934,27m
P6=	X	32391063,85m	Y	5694000,35m
P7=	X	32391065,82m	Y	5693994,65m
P8=	X	32391103,01m	Y	5694006,43m
P9=	X	32391217,01m	Y	5693931,73m

Textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 Art der zulässigen Nutzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)

1.1 **Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum Nahversorgung"**
Zweckbestimmung: Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum Nahversorgung " dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets „Einkaufszentrum Nahversorgung" sind in den verschiedenen Teilbereichen (SO 1, SO 2, SO 3, SO 4) folgende Nutzungen zulässig:

1.1.1 – innerhalb der mit SO 1 gekennzeichneten Flächen sind zulässig:
  – Ein Lebensmittelvollsortimenter und gem. „Hagener Liste" nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten incl. kleinflächiger Ladenlokale im Shop-in Shop System sowie Cafe mit Backshop und Dienstleistungsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von max. 1.620 m²
  – Anlage zur Erzeugung regenerativer Energie

1.1.2 – innerhalb der mit SO 2 gekennzeichneten Flächen sind zulässig:
  – Ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.220 m² und gem. „Hagener Liste" nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Der Umfang der „zentrenrelevanten Randsortimente" an der Verkaufsfläche wird auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
  – Anlage zur Erzeugung regenerativer Energie

1.1.3 – innerhalb der mit SO 3 gekennzeichneten Flächen ist zulässig:
  – Ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 590 m² und gem. „Hagener Liste" nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten

1.1.4 – Innerhalb der mit SO 4 gekennzeichneten Flächen sind zulässig:
  – Büronutzungen
  – Dienstleistungsnutzungen
  – Räume für freie Berufe
  – Gastronomiebetriebe
  – SB Geldautomat

Liste der für Hagen nahversorgungsrelevanten Sortimente („Hagener Liste")

Nahrungs- und Genussmittel
Reformwaren
Drogeriartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
Schnittblumen, kleines Pflanzen
Zeitungen und Zeitschriften
Tiernahrung

Liste der für Hagen zentrenrelevante Sortimente (abschließend) („Hagener Liste")

Antiquitäten, Antiquarate	Koffer und Taschen
Akustische Artikel (Hörgeräte und Zubehör)	Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse
Baby-, Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)	Medizinartikel
Bastelbedarf	Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
Bettwäsche, Wäsche und sonstige Textilien	Musikalien, Münzen, Noten
Bettwäsche	Optische Artikel (u.a. Sehhilfen, Ferngläser, Kontaktlinsen)
Bilder, Bildermahmen	Orientteppiche
Briefmarken und verglichbare Hobbies	Papier- und Schreibwaren
Bücher	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Briefbedarf	Reitsportartikel
Campingartikel (Ohne Campingmöbel, Grüßzelte, Campingmöbel)	Schuhe
Computer und Kommunikationselektronik (einschl. Zubehör)	Schmuck
Eisenwaren/Werkzeuge	Sport- und Freizeitartikel (außer Campingmöbel und Sportgroßgeräte)
Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	Speichermedien
Fahrräder, Teile	Spielwaren
Glas/Porzellan/Kgl. Glaswaren	Sonstiges Einrichtungszubehör
Handarbeitsbedarf	Telekommunikationsgeräte
Haus- und Heimtextilien(u.a. Stoffe, Kurzwaren)	Teppiche (keine Auslegeware)
Hausrat	Tier- und Bledrsbedarf
Keramik	Uhren
Koch-, Brat-, Tafelgeschirr	Unterhaltungselektronik

Liste der für Hagen nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente (Auswahl) („Hagener Liste")

Möbel (einschl. Küchen), Büromöbel
Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware")
Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingmöbel, Grüßzelte, Campingmobile
Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder)
Baumarktspezifisches Hartwarensortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzenanzuchtbedarf)
Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör; Bauelement, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
Farben und Lacke, Tapeten
Lampen und Leuchten
Teppiche und Bodenbeläge
Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
Tiere und zoologische Artikel
Briefmarken
Waffen, Jagdbedarf
Bettwaren, Matratzen

2 Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Die höchstzulässigen Baukörperhöhen (… m ü. NHN) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.

2.1.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen in SO 1 kann durch die Anordnung von Photovoltaikanlagen ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

2.2 Grundflächenzahlgem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und § 19 (4) BauNVO
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und Ihre Zufahrten ist gem. § 19(4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

3.1 In den festgesetzten Sondergebieten ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen (der Betriebshallenlängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

4 Flächen für Stellplätze und Nebenanalgen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) BauNVO

4.1 Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO (mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen) sind in den festgesetzten Sondergebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Werbeanlagen
Selbstständige Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.

5 Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

5.1 Baumpflanzungen

Je angefangene acht Stellplätze ist im Plangebiet ein Laubbaum als Hochstamm der folgenden Arten zu pflanzen:
Spitzahorn (Acer platanoides „Olmstedt")
Blutpflaume (Prunus ceracifera „Nigra")
Apfeldorn (Crataegus lavalle„Carriere")
Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
Mindestpflanzqualität:
Stammumfang 16-18 cm, mind. 3x verpflanzt mit Drahtballierung

Pro Baum ist eine offene Pflanzfläche von mind. 12,0 m², 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).

5.2 Vegetationsflächen
Die offenen Bereiche sowie die Rasengitterflächen der Baumscheiben der Stellplatzanlage sind mit Rasen zu begrünen. 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.

5.3 Dachbegrünung
Die Dachflächen der innerhalb der mit SO 1 und SO 2 gekennzeichneten Flächen gelegenen baulichen Anlagen sind extensiv mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu begrünen.

5.4 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung 5.1 durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

6 Bedingte Festsetzung
gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB
Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.

7 Versorgungsleitung
gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB
Die Führung von Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

8 Kennzeichung
Gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB wird der gesamte Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.
Das Plangebiet ist mit erheblich umweltgefährdeten Stoffen belastet und deshalb im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen registriert.
Das Gelände ist möglichst komplett zu versiegeln. Baumscheiben und kleinere Grünflächen sind nach den Empfehlungen des Büros M&P (Fachgutachterliche Stellungnahme vom 22.09.2021) herzurichten.
Für das Gebiet wurde ein Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG erstellt (Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, Hagen August 2021). Es liegt nur dann keine Gefährdung für die nachfolgende Nutzung vor, wenn der Sanierungsplan umgesetzt wird. 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 Bereichen des gesamten Bebauungsplans grundsätzlich von einem nach § 18 BBodschG anerkannten Sachverständigen zu begleiten.
- Die Erdarbeiten sind dem Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, frühzeitig anzuzeigen.
- Der Sachverständige nach § 18 BBodschG ist dem Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, schriftlich mitzuteilen.
- Vom Sachverständigen begleitete Maßnahmen sind grundsätzlich durch einen Abschluss-bericht des Sachverständigen zu dokumentieren und der Unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.
- Da in den gekennzeichneten Flächen nicht auszuschließen ist, dass Nester von Verunreinigungen, auffällige Anschüttungen u.ä. vorhanden sind, die erst bei einer Neubebauung aufgefunden werden, gilt grundsätzlich, beim Auffreten derartiger Nester, die geruchlich oder optisch erkennbar sind, sind Erdarbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, ist umgehend zu verständigen. In diesem Fall behält sich das Umweltamt ausdrücklich weitere Forderungen vor.

Textliche Hinweise

Bodendenkmalschutz
Der LWL-Archäologie für Westfalen gibt den folgenden Hinweis:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Bodenschutz
Für den B-Plan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Einsehbarkeit von DIN - Vorschriften
Soweit in diesem Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften Bezug genommen wird, können diese bei Bedarf beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster der Stadt Hagen eingesehen werden.

Kampfmittelvorkommen
Es wird auf ein bestehendes Restrisiko einer Kampfmittelbelastung hingewiesen, weil das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann. Insbesondere bei Erdeingriffen ist deshalb mit besonderer Vorsicht vorzugehen. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Polizeidienststelle oder das Amt für öffentliche Sicherheit, Verkehr und Personenstandswesen sofort zu verständigen.

Überflutungsschutz
Bei der Modellierung des Baugeländes ist in Abhängigkeit von der Topografie darauf zu achten, dass die Fließwege des oberflächig 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 m² 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 Rückstauebene (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen etc.).

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

Sämtliche Gebäudeöffnungen von Neu- oder Umbauten müssen mindestens 20 cm über dem an das Gebäude anschließenden Gelände liegen. Dies gilt für das Hauptgebäude einschließlich der Nebengebäude, die mit diesem verbunden sind.
Können die festgesetzten 20 cm in begründeten Fällen nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand eingehalten werden, können andere geeignete Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem WBH vorgenommen werden.

Weitere Informationen sind der Homepage des WBH zu entnehmen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde eine Höhenplanung für die Außenanlagen erstellt, die den Anforderungen des Überflutungsschutzes für die Gebäude Rechnung trägt (M&P -Ingenieurgesellschaft (Oktober2021): Projekt 211107 Neubau eines Geschäftszentrums Revelstraße/Ophauser Straße in Hagen–Erläuterungsbericht zur Außenentwässerungs-und Höhenplanung B-Plan. Hagen).
Im Rahmen des Durchführungsvertrages werden entsprechende Regelungen zur Umsetzung dieser Planung aufgenommen.

Artenschutz
Vor und während der Durchführung der Maßnahmen ist auf mögliche Quartiere, Nester und das mögliche Vorkommen von Tieren zu achten. Sollten im Zuge der Arbeiten Tierarten, die unter den gesetzlichen Artenschutz fallen, festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Die untere Naturschutzbehörde der Stadt Hagen ist unverzüglich zu informieren, damit geeignete Schutzmaßnahmen abgestimmt und ergriffen werden können.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung des Büros Artenreich Umweltplanung (Hagen, 16.08.2021) sind gem. §§ 39 und 44 BNatSchG folgende Bauzeitenregelungen einzuhalten:

1. Bauzeitenbeschränkung : Eine Baufeldfreiräumung, Rodung der Gebüsche und Entfernung von Vegetationsbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar (vgl. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG) erfolgen.

2. 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.

3. 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.

Verringerung des Kollisionsrisikos für Vögel
Um 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.

Für die städtebauliche Planung

Hagen, 26.01.2022

Vorstandsbereich für Stadtentwicklung, Bauen und Sport	Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung Dipl. Ing. Arch.
gez. Keune	*gez. Hammerschmidt*
Techn. Beigeordneter	**Ltd. Stadt. Baudirektorin**

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hagen, 13.01.2022

gez. C Nitsche
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Es wird bescheinigt, dass der Rat der Stadt Hagen am 25.06.2020 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Planes beschlossen hat.
Der Beschluss wurde am 24.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Hagen, 18.01.2022

STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

gez. Fiedler

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 ist in der Zeit vom 15.03.2021 *bis* 15.04.2021 erfolgt.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.03.2021.

Hagen, 18.01.2022

STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

gez. Fiedler

Der Rat der Stadt Hagen hat am 17.02.2022 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan-Entwurf beschlossen.

Hagen, 17.02.2022

gez. Erik O. Schulz — **Oberbürgermeister**
gez. Blümel — **Schriftführer**

Dieser Bebauungsplan - Entwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 14.03.2022 *bis* 14.04.2022 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 04.03.2022.

Hagen, 22.04.2022

STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

gez. den Brave

Dieser Bebauungsplan - Entwurf ersetzt - aufgrund vorgenommener Änderungen/Ergänzungen - den bislang der Beratung zugrundeliegenden Bebauungsplan-Entwurf, den der Rat am 17.02.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen hat.
Die Originalunterschriften zu vorstehenden Verfahrensvermerken befinden sich auf vorgenannten Bebauungsplan-Entwurf.

Hagen, _____.

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Dipl. Ing. Arch.

Ltd. Stadt. Baudirektorin

Dieser Bebauungsplan - Entwurf und die Begründung haben nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch vom _____ *bis* _____ einschließlich erneut öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____.

Hagen, _____

STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Der Rat der Stadt Hagen hat am _____ nach § 10 Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Hagen, _____

Oberbürgermeister — **Schriftführer**

Der Beschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch ist nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich am _____ bekannt gemacht worden.

Hierbei wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden können.

Hagen, _____

STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 4 / 20 (699)
Einzelhandel Revelstraße

1. Ausfertigung

Bestandteil des Bebauungsplanes
Blatt 1, 1a Festsetzungsplan
Blatt 2 , 2a Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/20 Einzelhandel Revelstraße

Entgegenstehende Festsetzungen
Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4/20 (699) Einzehandel Revelstraße sind die entgegenstehenden Festsetzungen älterer Pläne und Satzungen (z.B. Fluchtlinienpläne), die für das Plangebiet in früherer Zeit bestanden haben, unwirksam. Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes gelten uneingeschränkt.

Stand der Planunterlagen :

Kataster	Oktober 2021
Topografie	Oktober 2021

Maßstab 1:500

Stand 22.06.2022