

Vorlagenummer: 0968/2024
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey

hier: Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet / öffentliche

Auslegung

Datum: 16.09.2024
Freigabe durch: Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Dr. André Erpenbach (Beigeordneter)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiltigt: FB69 - Umweltamt

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	07.11.2024	Ö
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Vorberatung)	31.10.2024	Ö
Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität (Vorberatung)	30.10.2024	Ö
Bezirksvertretung Hagen-Nord (Vorberatung)	02.10.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 18.09.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen. Die Begründung vom 18.09.2024 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigefügt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele, Flur 3 und umfasst das Flurstück 518. Das Plangebiet grenzt nördlich an die Wandhofener Straße, östlich an die Dortmunder Straße sowie südlich an die Kabeler Straße. Östlich grenzen gewerbliche Nutzungen an.

Das Plangebiet umfasst ca. 2,4 ha.

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Der Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt

Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet und die öffentliche Auslegung sollen nach dem Ratsbeschluss durchgeführt werden. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt

Kurzfassung

Ziel der Planung ist, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsnutzungen. Um die planungsrechtliche Grundlage dafür zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey erforderlich.

Begründung

Ziel und Zweck der Planung

Der ursprüngliche Verbrauchermarkt wurde durch einen neuen Betreiber übernommen. Nach der Übernahme des Betriebes sind sowohl bauliche Veränderungen des Marktes als auch eine Sortimentsanpassung geplant. Ziel ist es, den Standort in seinem Bestand zu sichern und ihm perspektivische Nutzungsspielräume im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen (2023) zu ermöglichen. Da das bisherige Planungsrecht (Festsetzung eines Gewerbegebietes/ Ausschluss von großflächigem Einzelhandel mit Schutz des genehmigten Bestandes) entgegensteht, soll der Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, im speziellen des Nebenzentrums Boele, soll an diesem Standort der Einzelhandel gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen (2023) gesteuert werden.

Um die planungsrechtliche Grundlage dafür zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey erforderlich.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird für den Bereich des Fachmarktzentrums nördlich der Kabeler Straße ein Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt, um auch dort die Einzelhandelsentwicklung planungsrechtlich zu steuern.

Verfahrensablauf

In der Ratssitzung am 21.09.2023 wurde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 13.10.2023 im Amtsblatt.

Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey fand vom 30.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023 statt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Zusammenfassung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken mitsamt einer

Stellungnahme der Verwaltung sind als Anlagen im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und in der jeweiligen Sitzung einsehbar.

Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Ruhr stellt die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW 2019 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Hiervon abweichend dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden, wenn dabei die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt. (Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019) Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey wird für den vorhandenen Standort der Einzelhandel gesteuert und der Bebauungsplan an die Ziele des LEP NRW 2019 angepasst.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Bebauungsplangebiet als Sonderbaufläche Zweckbestimmung Großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen der Bauleitplanung.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/63 Bathey Süd. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Die Höhe der Gebäude wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Es ist eine offene Bauweise zulässig bei einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2. Durch die 4. Änderung wurde die Baunutzungsverordnung von 1962 auf 1990 umgestellt. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wurde innerhalb des Plangebiets dadurch ausgeschlossen. Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe sind davon ausgenommen. Sie genießen Bestandsschutz. Da die beabsichtigten Änderungen des Bestands-Marktes mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht umsetzbar sind, wird der Bebauungsplan neu aufgestellt.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplans.

Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtsplan des Geltungsbereichs
- Begründung, Teil A - Städtebau zum Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey vom 18.09.2024, Hempel + Tacke GmbH
- Begründung, Teil B – Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey vom 19.09.2024, Hempel + Tacke GmbH

Anlagen der Beschlussvorlage

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

- Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey
- Zusammenfassung der Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahme der Verwaltung

- Auswirkungsanalyse für die geplante Nachnutzung des ehem. SBWarenhauses real durch einen Marktkauf, Stadt + Handel, Juni 2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) „SO Einkaufszentrum Bathey“, Stufe I, Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung, Juni 2024
- Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Leergutlagers an einem bestehenden Marktkauf in Hagen-Bathey, Peutz Consult GmbH, Februar 2024

Auswirkungen Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

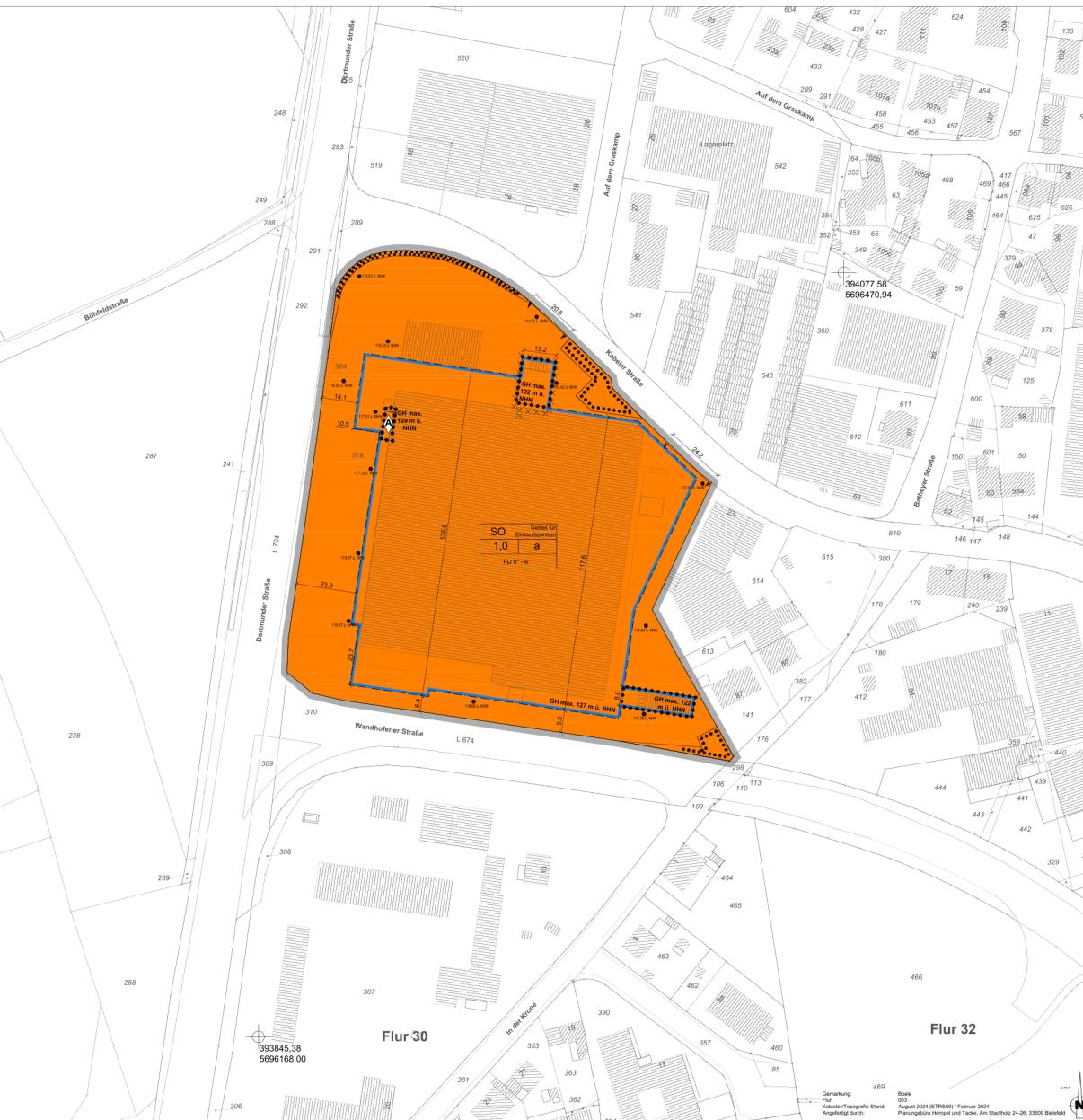
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Berücksichtigung von Klimaaspekten mit gesetzlichem Auftrag vorgeschrieben. Um Vorhaben hinsichtlich der Klimarelevanz zu optimieren und negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Klimaschutz- und zur Klimaanpassung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

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

Anlage/n

- 1 - Bebauungsplanentwurf Nr. 1-23 (öffentlich)
- 2 - Begründung - Teil A (öffentlich)
- 3 - Übersichtsplan des Geltungsbereichs (öffentlich)
- 3 - Begründung Teil B - Umweltbericht (öffentlich)
- 4 - Zusammenfassung der Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahme der Verwaltung (öffentlich)
- 5 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (öffentlich)
- 6 - Auswirkungssanalyse (öffentlich)
- 7 - Schalltechnische Untersuchung (öffentlich)

**Zeichenerklärung**

Feststellungen
(§ 9 Abs. 13 und 7 des Baugesetzbuches - BauGB)
Art der Nutzung: 1. u. 2. BauNVO
1.0. 1. u. 2. BauNVO, L 1+2 (1. BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet
siehe Textliche Feststellung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO)
1.0. 1. u. 2. BauNVO, L 1+2 (1. BauNVO)
Grenzen der baulichen Anlage als Höhenmaß, z. B. max. 131 m a.s.n.m. NHN (siehe Textliche Feststellung Nr. 2.1)

Bauweise - Bauzonen - Bezeichnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
+ siehe Textliche Feststellung Nr. 3)

grenzen

Verkehrsfläche
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
+ siehe Textliche Feststellung Nr. 4)

Pflanzanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

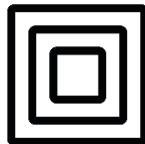
Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Sonstige Feststellungen

Textliche Feststellungen

Bestand und sonstige Darstellungen

Textliche Feststellungen

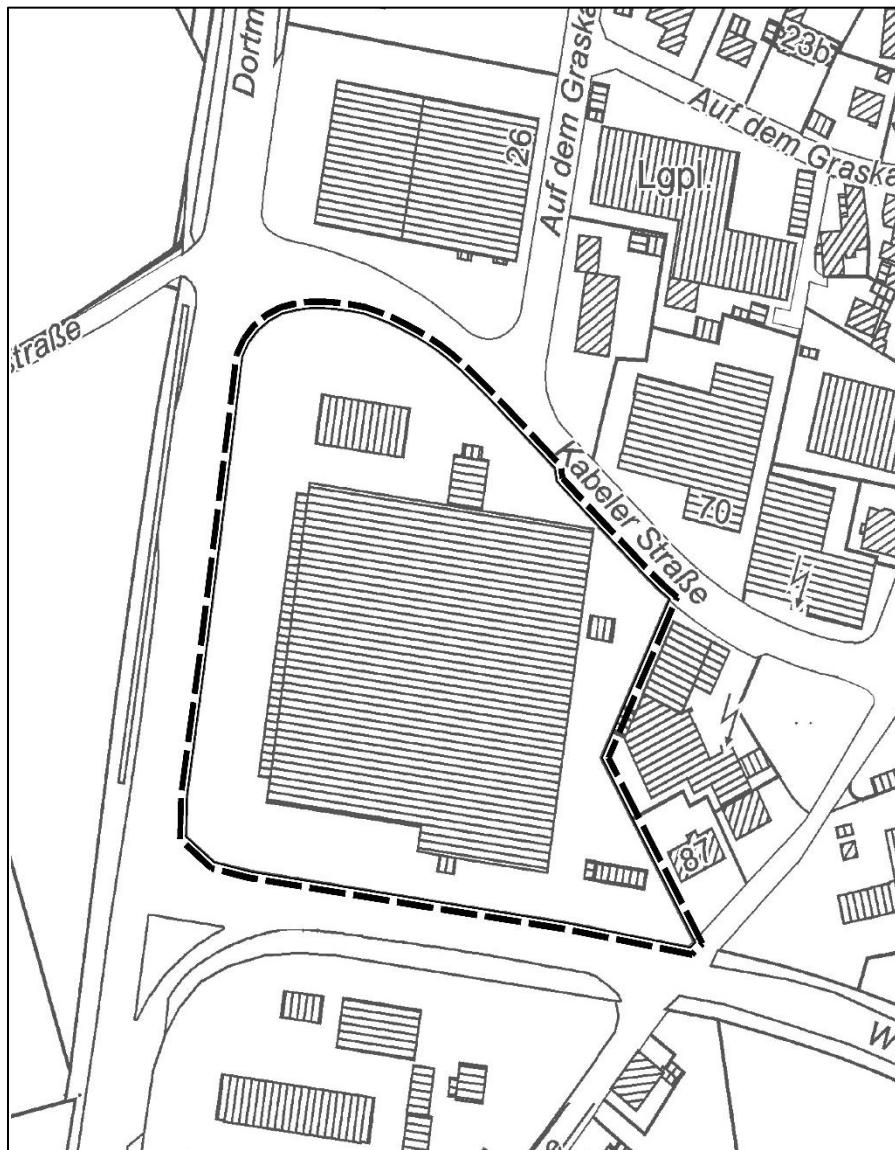


HAGEN

Stadt der FernUniversität

BEGRÜNDUNG – TEIL A

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey



Datum: 18.09.2024

Stand: Veröffentlichung im Internet

Angefertigt durch: Planungsbüro Hempel und Tacke, Am Stadtholz 24-26, 33609 Bielefeld

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

INHALTSVERZEICHNIS

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION	1
2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	2
3.1 Regionalplanung	2
3.2 Flächennutzungsplan.....	3
3.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	3
3.4 Landschaftsplan	4
4 STÄDTEBAULICHE PLANUNG	4
4.1 Auswirkungsanalyse	5
5 INHALT UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4 Anschluss von Flächen an die Verkehrsfläche	11
5.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
5.6 Dachbegrünung.....	11
5.7 Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen	12
5.8 Altlasten	12
6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	12
7 ERSCHLIEßUNG	13
8 VER- UND ENTSORGUNG	13
8.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation.....	13
8.2 Entwässerung und Überflutungsschutz	13
9 UMWELTBELANGE	14
9.1 Bodendenkmalschutz	14
9.2 Bodenschutz	14
9.3 Kampfmittel.....	14
9.4 Artenschutz.....	15
9.5 Umweltbericht	16
9.6 Lärmschutz.....	17
10 FLÄCHENBILANZ.....	19
11 GUTACHTEN.....	19

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele, Flur 3 und umfasst das Flurstück 518. Das Plangebiet grenzt nördlich an die Wandhofener Straße, östlich an die Dortmunder Straße sowie südlich an die Kabeler Straße. Östlich grenzen gewerbliche Nutzungen an.

Das Plangebiet umfasst den großflächigen Verbrauchermarkt Marktkauf (ehem. Real) sowie einen dm Drogeriemarkt und zahlreiche Konzessionäre (u.a. Bäcker, Kiosk, Apotheke, Blumen, Optiker). Neben den baulichen Anlagen sind die übrigen Grundstücksteile weitestgehend mit Stellplätzen und ihren Zufahrten versiegelt. Unbefestigte Flächen befinden sich nur in den Randbereichen des Plangebietes.

Der Standort liegt in siedlungsstrukturell nicht-integrierter Lage im Gewerbegebiet Bathey und umfasst ca. 2,4 ha.

Im Umfeld des Verbrauchermarkt-Standortes sind weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (u.a. Hardware-Discounter, Schuhe, Matratzen) und ein Baustoff-Markt ansässig.

2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der ursprüngliche Verbrauchermarkt wurde durch einen neuen Betreiber übernommen. Nach der Übernahme des Betriebes sind sowohl bauliche Veränderungen des Marktes als auch eine Sortimentsanpassung geplant. Ziel ist es, den Standort in seinem Bestand zu sichern und ihm perspektivische Nutzungsspielräume im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes (EHK) 2023 zu ermöglichen. Da das bisherige Planungsrecht (Festsetzung eines Gewerbegebietes/ Ausschluss von großflächigem Einzelhandel mit Schutz des genehmigten Bestandes) den geplanten Änderungen entgegensteht, soll der Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, im Speziellen des Nebenzentrums Boele, soll an diesem Standort der Einzelhandel gemäß dem EHK 2023 der Stadt Hagen gesteuert werden.

Um die planungsrechtliche Grundlage dafür zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey erforderlich. Der Rat der Stadt Hagen hat daher in seiner Sitzung am 21.09.2023 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 REGIONALPLANUNG

Der Regionalplan Ruhr stellt die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Gemäß Ziel 6.5-1 Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2019 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Hiervon abweichend dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden, wenn dabei die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt. (Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019) Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey wird für den vorhandenen Standort der Einzelhandel gesteuert und der Bebauungsplan an die Ziele des LEP NRW 2019 angepasst.

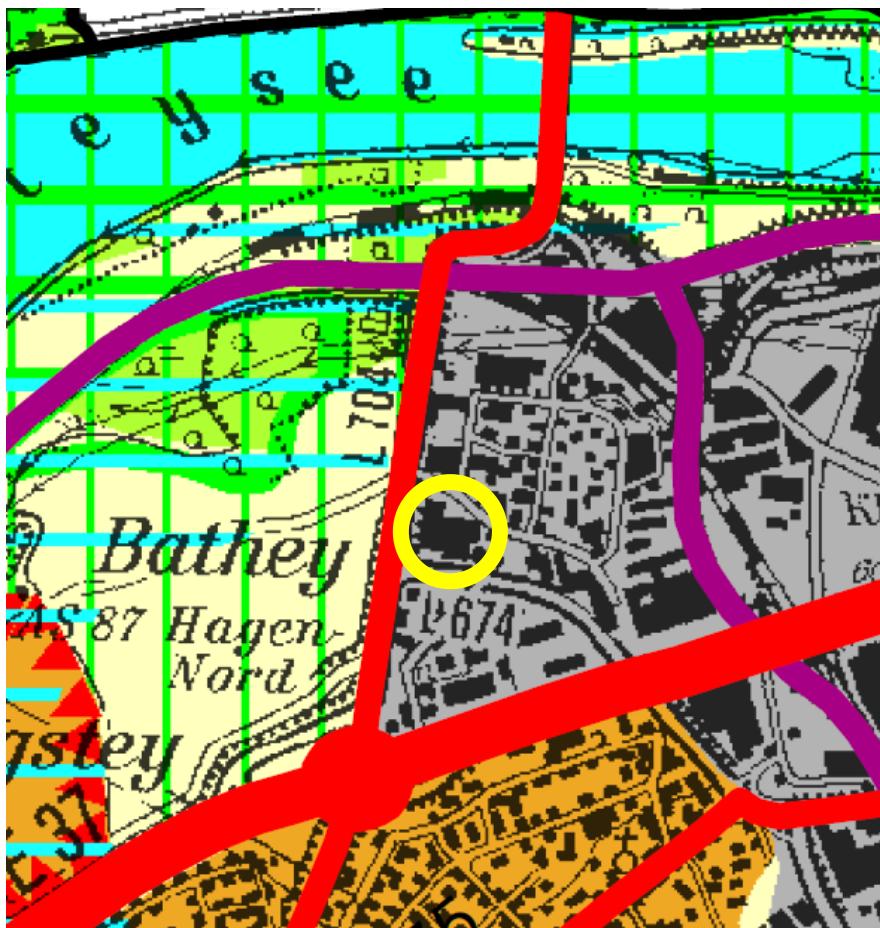


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr | eigene Überarbeitung

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Bebauungsplangebiet als Sonderbaufläche Zweckbestimmung Großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen der Bauleitplanung.

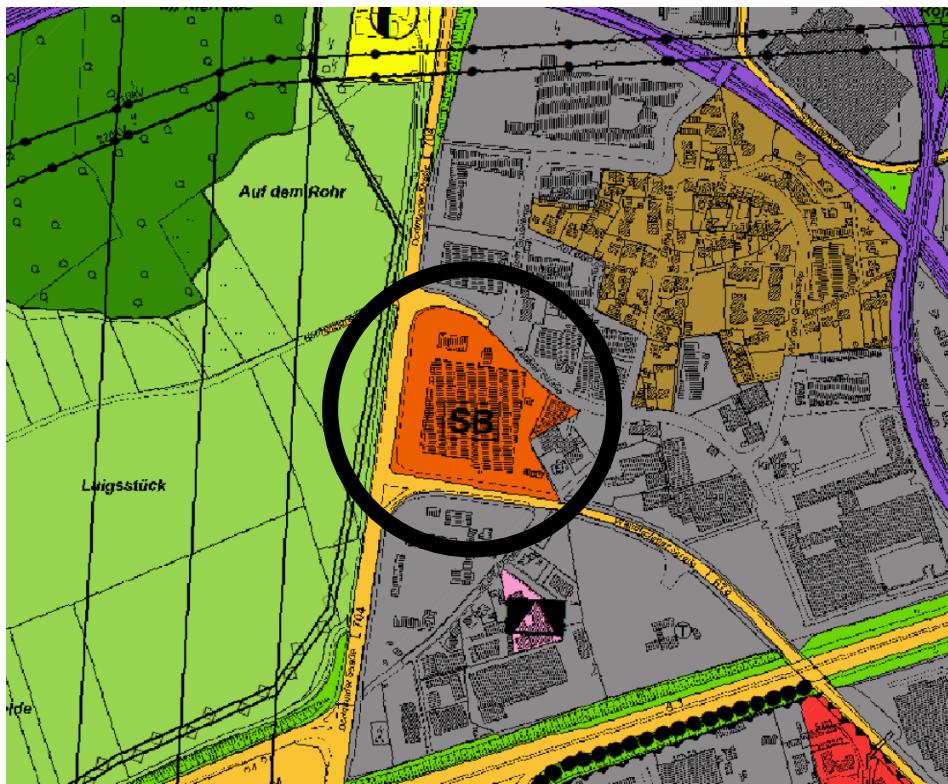


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Hagen | eigene Überarbeitung

3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/63 Bathey Süd. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Die Höhe der Gebäude wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Es ist eine offene Bauweise zulässig bei einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2. Durch die 4. Änderung wurde die Baunutzungsverordnung von 1962 auf 1990 umgestellt. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wurde innerhalb des Plangebiets dadurch ausgeschlossen. Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe sind davon ausgenommen. Sie genießen Bestandsschutz. Da die beabsichtigten Änderungen des Bestands-Marktes mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht umsetzbar sind, wird der Bebauungsplan neu aufgestellt.

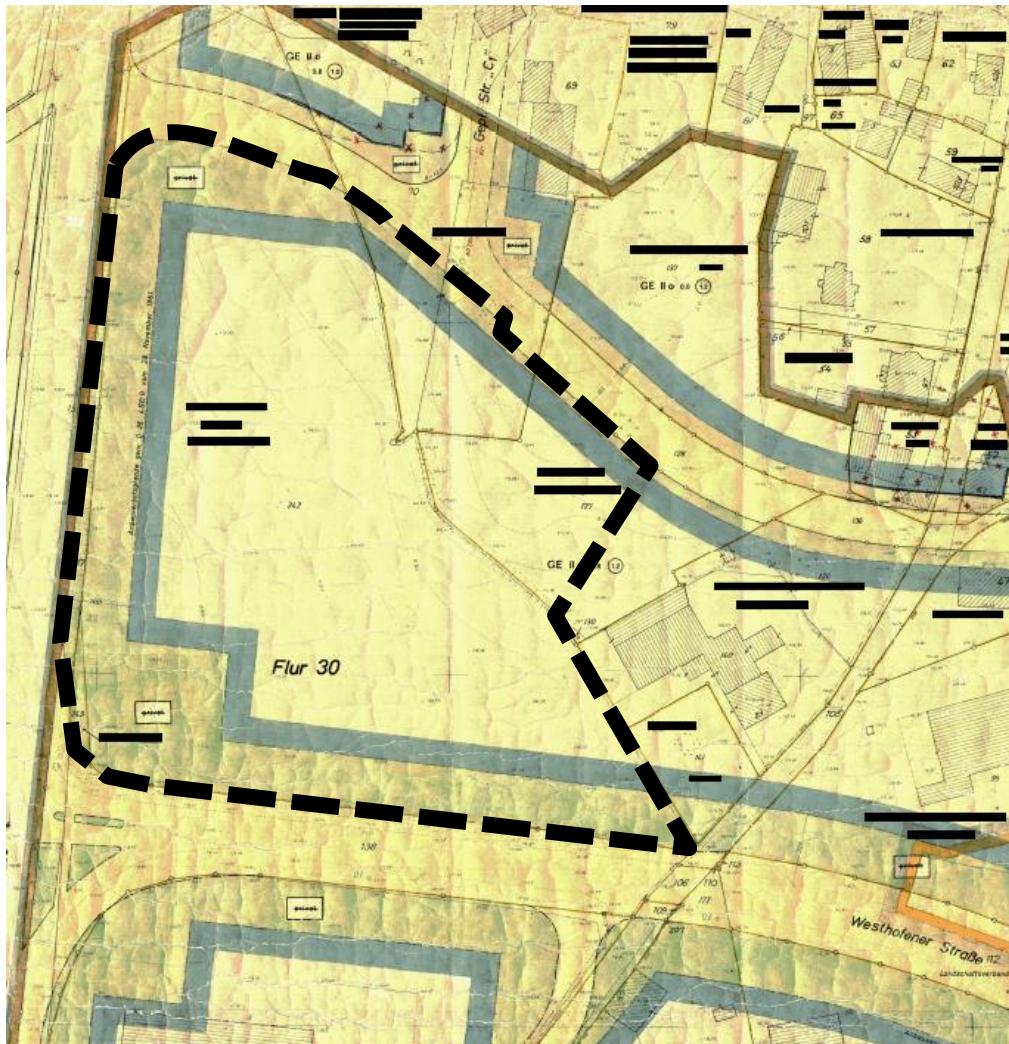


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd | eigene Überarbeitung

3.4 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplans.

4 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Die städtebauliche Planung umfasst im Wesentlichen die Bestandssicherung des großflächigen Einzelhandels. Innerhalb des bestehenden Gebäudes wird neben dem SB-Warenhaus (Marktkauf), Drogeriemarkt, Bäcker und der Apotheke, ein Getränkemarkt geplant. An dem äußeren Gebäudebestand sind geringfügige bauliche Erweiterungen/ Veränderung vorgesehen. Nördlich des Hauptgebäudes erfolgt der Abriss eines untergeordneten Gebäudes im Plangebiet. Die freigewordene Fläche liegt zukünftig außerhalb der Baugrenze und wird zur Errichtung von Stellplätzen dienen. Neben den genannten Einzelhandelsnutzungen werden weitere Nutzungen wie u.a. eine bestehende Tankstelle, Waschboxen und Büronutzungen in die

Planung integriert. Diese Nutzungen sind zukünftig im untergeordneten Maß ergänzend zum Einzelhandelsangebot zulässig.

Im Rahmen der geplanten Umstrukturierung des Marktkaufs liegt der Schwerpunkt auf der Anpassung/ Veränderung der Sortimentsstruktur. Der Fokus wird auf Frische bzw. Nahversorgung gelegt, was zu einer Erhöhung der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente um 466 m² führt. Den wesentlichen Anteil davon nimmt der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 473 m² ein; im Bereich Drogeriewaren gibt es eine geringfügige Zunahme um 19 m². Im Gegenzug wird die Verkaufsfläche in anderen Sortimenten um insgesamt 2.081 m² reduziert, wobei eine Rücknahme um 1.512 m² in den zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt. Die Gesamtverkaufsfläche wird insgesamt um 1.615 m² reduziert (Gesamtfläche inkl. Verkehrsfläche um 1.875 m²).

4.1 AUSWIRKUNGSANALYSE

Im Zuge der Auswirkungsanalyse¹ wurde untersucht, inwiefern sich das Planvorhaben in die Leitlinien des EHK Hagen 2023 sowie in die Zielstellung des Regionalen Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) 2020 einfügt, ob absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen vorliegen und ob der Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey an die Ziele des LEP NRW 2019 angepasst ist.

Wie in Kapitel 4 dargestellt wird im Rahmen der geplanten Umstrukturierung der Marktkaufs die Gesamtverkaufsfläche um 1.615 m² reduziert. Dabei erfolgt die Erhöhung der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente um 466 m². Darunter Nahrungs- und Genussmittel mit 473 m² und Drogeriewaren mit 19 m². In den anderen Sortimenten erfolgt eine Reduzierung um insgesamt 2.081 m² (zentrenrelevante Sortimenten um 1.512 m²). Zur korrekten Darstellung der Auswirkungen der Umstrukturierung wird der genehmigte Bestand des Verbrauchermarktes mit der neuen Planvariante verglichen. Neben den Verkaufsflächen umfasst die Immobilie auch Verkehrsflächen wie Mallflächen und Windfang, die in der Analyse berücksichtigt werden, jedoch keine Verkaufsfläche darstellen, da sie umsatzneutral sind.

Einordnung in das EHK Hagen 2023 und REHK 2020

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey ist innerhalb des im EHK Hagen 2023 definierten Sonderstandortes Fachmarktzentrum Bathey verortet, für den folgende Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen definiert werden: Für das Plangebiet besteht ein dringendes Erfordernis einer Bauleitplanung zur Festschreibung

¹ Auswirkungsanalyse für die geplante Nachnutzung des ehem. SB-Warenahuses real in Hagen, Kabeler Straße 25, durch einen Marktkauf. Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH. Dortmund. 06/2024.

des Einzelhandelbestandes. Aufgrund der Lage im GIB ist nur eine Bestandssicherung/ Überplanung nach Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 möglich. Laut LEP NRW 2019 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey wird den Handlungsempfehlungen des EHK Hagen 2023 gefolgt. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu den maximalen Verkaufsflächengrößen, sodass die Sortimente und deren Verkaufsflächen begrenzt sind (im Vergleich zum Bestand) und keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Das Einzelhandelsvorhaben ist als regional bedeutsam einzustufen und umfasst ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment, wodurch die Konformität zu den konkreten, im Rahmen des REHK 2020 definierten, Vorgaben nachgewiesen werden muss. Das Vorhaben befindet sich nach dem EHK 2023 der Stadt Hagen in einem Sonderstandort, der städtebaulich nicht integriert ist. Daher ist das Planvorhaben grundsätzlich nicht konform zu mehreren Prüfkriterien, die im Rahmen der Regionalen Konsensprüfung vorgegeben werden. Der Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey ist jedoch ein langjährig etablierter Angebotsstandort, bei dem im Rahmen einer Umstrukturierung eine Reduktion der Verkaufsfläche, insbesondere in zentrenrelevanten Sortimenten, geplant ist. Es werden keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und sonstige Versorgungsstrukturen in den umliegenden Kommunen (Hagen, Dortmund, Herdecke, Schwerte) erwartet. Das Vorhaben widerspricht somit nicht den grundsätzlichen Intentionen des REHK 2020.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen und deren städtebauliche Einordnung

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der leicht negativen Einwohnerprognose werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren insgesamt marginal verstärkt. Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 1,0 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Im Sortiment Drogeriewaren resultiert von dem Planvorhaben eine Umsatzumverteilung von max. rd. 0,6 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum wurden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren aufgezeigt. Mit dem Ergebnis, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf das (perspektivische) Nebenzentrum Boele, Nahversorgungszentrum Altenhagen, Nahversorgungszentrum Helfe und die integrierte Nahversorgung in Hagen in seinem/ in ihrem heutigen Bestand und seinen/ ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten sind. Ebenso sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum Herdecke in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sowie für die integrierte Nahversorgung in Schwerte in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Insgesamt sind durch das Planvorhaben städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/ oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten.

Einordnung in die Ziele des LEP NRW 2019

Im Zuge der Auswirkungsanalyse wurde das Planvorhaben hinsichtlich einer Überplanung des Gebietes nach Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 „Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel“ geprüft.

Laut LEP NRW 2019 „dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind in einem entsprechenden Sondergebiet die Sortimente und Verkaufsflächen i.d.R. auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. [...] Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“ (Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019). Die Auswirkungsanalyse legt dar, dass von dem Planvorhaben keine absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen und die Vorgabe einer geringfügigen Erweiterung erfüllt werden. Zusätzlich erfolgt ein Verkaufsflächenrückgang. Das Planvorhaben ist demnach als kongruent zu Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 anzusehen.

Ergebnis der Auswirkungsanalyse

Das Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse legt dar, dass das Planvorhaben konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHK Hagen 2023 und REHK 2020) ist, absatzwirtschaftliche sowie städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind und der Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey an die Ziele des LEP NRW 2019 angepasst ist.

5 INHALT UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Einkaufszentren“ festgesetzt. Allgemein zulässig sind Einzelhandelsbetriebe in Form eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von 6.954 m². Entsprechend der oben beschriebenen städtebaulichen Konzeption (Kapitel 4) sind innerhalb des SO folgende Arten von Einzelhandelsnutzungen zulässig:

- SB-Warenhäuser mit einer Verkaufsfläche von max. 5.398 m² (davon max. 3.375 m² nahversorgungsrelevantes Sortiment, max. 1.899 m² zentrenrelevantes Sortiment, max. 124 m² nicht-zentrenrelevantes Sortiment)
- Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 650 m² (davon 10% zentrenrelevantes Sortiment)
- Getränkemärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 781 m² (davon 10% zentrenrelevantes Sortiment)
- Bäcker/Bäcker-Cafés mit einer Verkaufsfläche von max. 45 m²
- Apotheken mit einer Verkaufsfläche von max. 80 m² (davon 10% zentrenrelevantes Sortiment).

Neben den Einzelhandelsnutzungen sind weitere Nutzungen als Ergänzung zum Einzelhandel ausnahmsweise zulässig: Tankstellen, Waschboxen, Büronutzungen, Schlüsseldienste, Reisebüros, Bankdienstleistungen, Reinigungs- und Paketannahmen, Friseure, Nagelstudios, Kosmetikstudios, Änderungsschneidereien, Freiberufliche Nutzungen, Versicherungsagenturen, Gastronomiebetriebe.

Soweit in den Festsetzungen von nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten die Rede ist, bestimmt sich dies nach der folgenden Liste:

Definition nahversorgungsrelevanter Sortimente	
Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung
47.1/47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
47.73	Apotheken
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Definition zentrenrelevanter Sortimente	
Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung
Bekleidung, Schuhe, Sport	
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
Bücher, Schreib- und Spielwaren	
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto	
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
47.63	Ton- und Bildträger
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf	
aus 47.76.1	Blumen
Möbel, Einrichtungsbedarf	
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf,

	Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
aus 47.53	Vorhänge und Gardinen
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände: Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
Sonstige Sortimente	
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker

Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Kernfunktion des Standortes weiterhin beizubehalten. Die Einzelhandelsnutzung soll die dominierende Nutzung bleiben und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nur untergeordnet/ ergänzend stattfinden.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das SO wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Bei dem Standort handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung eines Bestandsstandortes, der fast vollständig versiegelt ist. Das bisherige Planungsrecht beruhte auf der Baunutzungsverordnung von 1962. In der damaligen Baunutzungsverordnung wurden Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Auch eingeschossige Garagen und überdachte Stellplätze konnten ohne Anrechnung ihrer Grundflächen auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden. Um auch weiterhin erforderliche Stellplätze, Anlieferungszonen und infrastrukturelle Einrichten (Lager, Technikräume etc.) zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen definiert sich über die zulässige Höhe in Meter über NHN gemäß Planeinschrieb. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Durch die Begrenzung der Höhe in Meter über NHN kann das Niveau der baulichen Anlagen unabhängig von der örtlichen Geländetopografie festgelegt werden.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird mit Ausnahme des Bereiches A eine Überschreitung der zulässigen Höhen in flächenmäßig untergeordneten Umfang durch die Anordnung von installationstechnischen Bauteilen, Schächten (Fahrstuhlschacht), Antennenanlagen, Einkaufswagenannahmestellen, Fluchttreppenhäusern oder Photovoltaikanlagen ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen. Diese Festsetzung sichert den Bestand und schafft eine klare Vorgabe für zukünftige bauliche Veränderungen.

Werbeanlagen dürfen das festgesetzte Höchstmaß um 2 m überschreiten. Für den Bereich A gilt, dass Schriftzüge zu Werbezwecken/ Werbeanlagen im markierten Bereich die dort zulässige Höhe um 3 m überschreiten dürfen. Diese ergänzende Festsetzung zur Höhe der Werbeanlagen wurde getroffen, um den jetzigen Bestand zu sichern und weitere Werbeanlagen begrenzen/ steuern zu können.

5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich ebenfalls an den Bestandsstrukturen. Für das SO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf.

Die Baugrenze umfasst die Bestandskubatur des Gebäudes und schließt darüber hinaus noch Anlieferungszonen, Auffahrtrampen, ein geplantes Leergutlager sowie vorhandene Waschboxen und eine vorhandene Tankstelle mit ein.

5.4 ANSCHLUSS VON FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHE

Innerhalb des SO sind außerhalb des festgesetzten Bereiches Zu- und Abfahrten von den angrenzenden Verkehrsflächen unzulässig. Durch diese Festsetzung werden die bereits vorhandenen Zu- und Abfahrten gesichert. Weitere Zu- und Abfahrten sind nicht erforderlich. Die Anbindung des Plangebietes soll auch zukünftig über die Kabeler Straße und die bestehenden Zufahrten erfolgen.

5.5 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die Stellplatzanlagen ist derzeit fast vollständig versiegelt. Es wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Stellplätzen je 8 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Spitzahorn, Apfeldorn, Amberbaum) zu pflanzen ist. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes mit 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) auszubilden. Durch bauliche oder technische Maßnahmen sind die Pflanzbeete gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. Abgängige Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (in der Qualität Hochstamm, Stammmumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Sollte die Pflanzung innerhalb des Stellplatzrasters aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht möglich sein, ist es zulässig, die Bäume im räumlichen Zusammenhang zu den Stellplätzen zu pflanzen.

Durch die Festsetzung der Begrünung von Stellplätzen soll bei zukünftiger Umstrukturierung der Stellplatzanlage der Versiegelungsgrad reduziert und positive Effekte auf den Planbereich wie Verschattung und Kühleffekte erwirkt werden.

5.6 DACHBEGRÜNUNG

Im Plangebiet wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden die Flachdächer der Gebäude flächendeckend extensiv begrünt und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Die Kombination einer Dachbegrünung und einer Solarnutzung ist zulässig. Diese Festsetzungen tragen wesentlich zur Verbesserung des städtischen Klimas und zur Reduzierung des Energieverbrauchs bei.

5.7 FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BEPFLANZUNGEN

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen zum Erhalt von Bepflanzung festgesetzt. Diese befinden sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sowie an der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches. Innerhalb dieser sind die Bäume und Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichwertiger (Größe/ ortbildprägend) Ersatz zu pflanzen.

Da das Plangebiet fast vollständig versiegelt ist, ist es unter ökologischen Aspekten sinnvoll zumindest die vorhandenen Strukturen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

5.8 ALTLASTEN

Bezüglich vorkommender Altlasten innerhalb des Plangebietes ist eine Kennzeichnung im Altlastenverdachtsflächenkataster vorhanden. Dabei handelt es sich um die SB-Tankstelle, die mindestens seit 1980 dort betrieben wird. Sie wird als Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 9.61-0590 geführt. Es liegt eine orientierende Standortuntersuchung aus dem Jahre 1997 vor. Diese Fläche, welche sich nördlich des Hauptgebäudes befindet, ist im B-Plan gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die zukünftige Dachgestaltung orientiert sich am Bestand. Für Flachdächer ist eine Dachneigung zwischen 0° - 6° zulässig.

Bezüglich der Werbeanlagen sind im SO Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dadurch wird ein geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht. Ausnahmsweise werden Werbe- und Fahnenmasten zugelassen, unter anderem da das Gebiet eine Höhenversatz aufweist und Fahnenmasten eine bessere Sichtbarkeit darstellen.

Unzulässig im SO sind Werbung mit wechselndem Licht sowie Wechselbildwerbung. Diese Festsetzung trägt beispielsweise zu einer besseren Verkehrssicherheit bei und minimiert außerdem den Störgrad für Anwohner und Nutzer.

7 ERSCHLIEßUNG

Die Anbindung des Plangebietes soll auch zukünftig über die Kabeler Straße und die bestehenden Zufahrten erfolgen. Da sich an der Verkehrsführung und Erschließung im Vergleich zum Bestand nichts ändert und mit keinem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, ist kein Verkehrsgutachten erforderlich. Über die entlang der Kabeler Straße verlaufenden Gehwege ist das Plangebiet auch für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer erreichbar. Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich an der Ecke Kabeler Straße/Auf dem Graskamp in einer Entfernung von ca. 60 m zum Plangebiet. Eine weitere Haltestelle befindet sich in ca. 110 m vom Plangebiet entfernt an der Dortmunder Straße.

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 STROM-, GAS- UND WASSERVERSORGUNG, TELEKOMMUNIKATION

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

8.2 ENTWÄSSERUNG UND ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen-Boele/Bathey und wird im Trennsystem entwässert. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene öffentliche Trennkanalisation in der Kabeler Straße gegeben.

Allgemeiner Hinweis zum Überflutungsschutz

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

Maßnahmen zum Schutz vor oberflächigem Regenwasserabfluss

Die Fließwegekarte des WBH stellt bei Starkregenereignissen auf der Grundlage der Topografie Fließwege auf der Oberfläche dar. Sie berücksichtigt nicht die Auslastung der Kanalisation, zeigt jedoch die möglichen Fließwege auf. Die Fließwegekarte (Stand Dezember 2014) ist im Downloadbereich der Grundstücksentwässerung der WBH-Homepage zu finden.

9 UMWELTBELANGE

9.1 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 anzugeben und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktagen 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).

9.2 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. Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.

9.3 KAMPFMITTEL

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Bombenabwurfgebietes.

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 der Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Hagen sofort zu verständigen.

9.4 ARTENSCHUTZ

Im Zuge einer Artenschutzprüfung², wurde untersucht, ob ggfs. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) werden für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 34 Arten für das Messtischblatt 4510 „Witten“, Quadrant 4 als planungsrelevant genannt (fünf Säugetierarten, 26 Vogelarten, zwei Amphibienart und eine Reptilienart). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt.

Planungsrelevante Arten werden in der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalens (LINFOS) in der näheren Umgebung nicht aufgeführt. Die Ortsbegehung der Plangebietsflächen sowie dessen Umgebung erfolgte am 27. Oktober und 9. Dezember 2023. Dabei wurde überprüft, ob die in der Artenliste aufgeführten Arten im Plangebiet bzw. im Untersuchungsgebiet aufgrund ihrer spezifischen Lebensraumansprüche tatsächlich vorhanden sind oder vorkommen könnten. Zudem wurde bewertet, in welchem Umfang diese Arten durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden könnten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey der Stadt Hagen werden Wirkungen auf die folgenden Lebensraumtypen entstehen können:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) „SO Einkaufszentrum Bathey“ der Stadt Hagen. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. 06/2024.

- Vegetationsarme oder freie Biotope
- Gärten
- Gebäude

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey unter Anwendung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst.

Folgende Hinweise werden in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formuliert:

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen dürfen Vegetationsbestände nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar geräumt werden. Falls eine Räumung außerhalb dieses Zeitraums unvermeidbar ist, muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass die Flächen nicht von Vögeln genutzt werden.
- Baumaßnahmen wie Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten und Materiallagerung sind auf zukünftig versiegelte oder überbaute Bereiche zu beschränken, um umliegende Gehölz- und Vegetationsbestände zu schützen und deren Funktion als Lebensraum zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahmen Gebäudebewohnende Tierarten

- Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der gebäudebewohnenden Fledermäuse und Vögel gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Vor dem Umbau von Gebäuden sind diese auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen. Eine Sichtkontrolle auf Spuren, Quartiere und Individuen ist durchzuführen. Bei Nachweisen von Fledermäusen oder Vögeln müssen vor Beginn der Arbeiten geeignete Ersatzlebensstätten geschaffen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Vermeidungsmaßnahmen Gehölzbrüter

- Obwohl keine Hinweise auf das Vorkommen von Bluthänfling oder Girlitz gefunden wurden, könnten diese Arten möglicherweise in den Gehölzen brüten. Zur Vermeidung von Tötung oder Verletzung der Vögel sind die Bauzeitenregelungen zum Schutz häufiger Vogelarten (siehe Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen) anzuwenden. Die Vögel finden in angrenzenden Grünflächen gleichwertige Bruthabitate, sodass keine Gefährdung der lokalen Population erwartet wird.

9.5 UMWELTBERICHT

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) Rechnung getragen.

Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung³ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima / Luft), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter und die biologische Vielfalt / Wechselwirkung wurden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Zusammenfassend wird deutlich, dass durch die Bestandssicherung und keiner zusätzlichen Versiegelung wenig Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten sind. Dadurch kommt es auch nicht zu mikroklimatischen Beeinträchtigungen und es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

9.6 LÄRMSCHUTZ

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um Umbaumaßnahmen am jetzigen Verbrauchermarkt durchführen zu können. Unter anderem ist ein zusätzliches Leergutlager an der südlichen Gebäudeseite geplant. Um die dadurch entstehenden Gewerbelärmmissionen bewerten zu können wurde eine schalltechnische Untersuchung⁴ durchgeführt. Dabei wurden die erwarteten Gewerbelärmmissionen des Leergutlagers anhand der Planunterlagen, Nutzungsangaben und eigener Messergebnisse gemäß TA Lärm und DIN 9613-2 mithilfe eines digitalen Simulationsmodells ermittelt.

³ Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) „SO Einkaufszentrum Bathey“ der Stadt Hagen. Hempel + Tacke GmbH. Bielefeld 09/2024.

⁴ Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Leergutlagers an einem bestehenden Marktkauf in Hagen-Bathey. Peutz Consult GmbH. Dortmund. 02/2024.

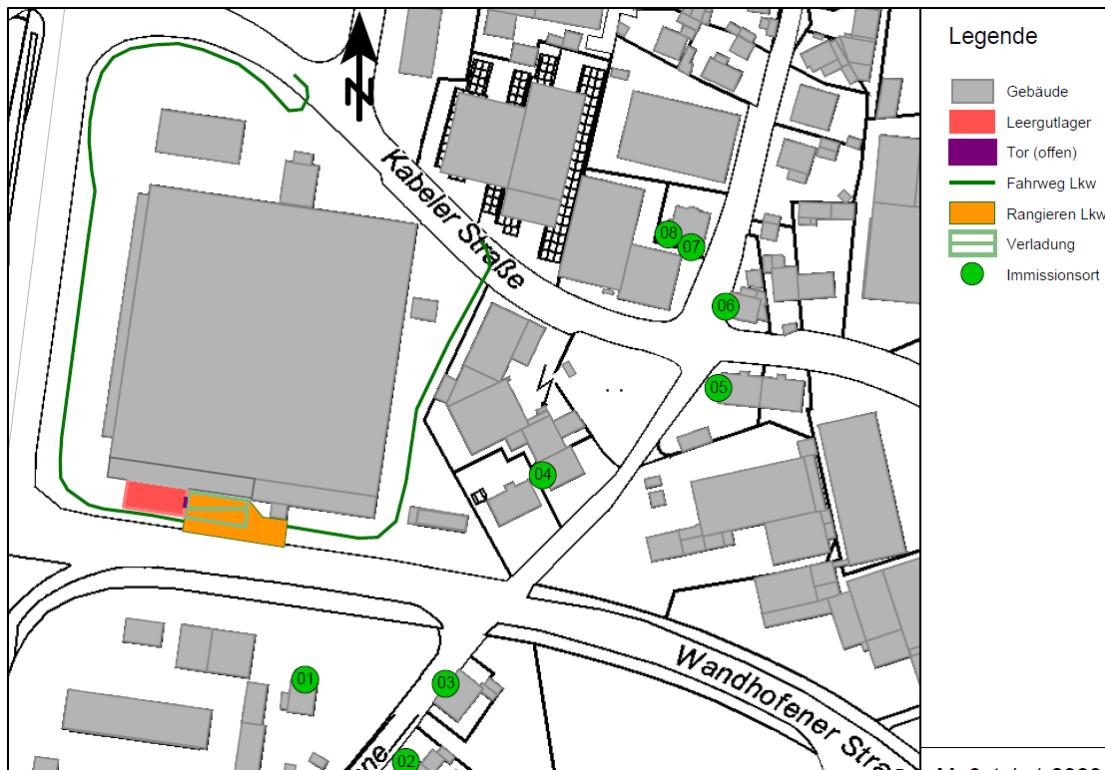


Abbildung 4: Lageplan mit Darstellung des Simulationsmodells sowie der Immissionsorte

Das Leergutlager und der Verbrauchermarkt befinden sich im Stadtteil Bathey im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4/63 Bathey Süd in einem derzeit festgesetzten Gewerbegebiet. Nördlich verläuft die Kabeler Straße, westlich die Dortmunder Straße und südlich die A1 mit der Anschlussstelle Hagen-Nord. Erste Wohnnutzungen befinden sich ebenfalls innerhalb der Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 4/63, während die nächstgelegene Wohnnutzung außerhalb dieses Planes keiner weiteren Bebauungsplanung unterliegt und als Mischgebiet eingestuft wird. Täglich sind am Leergutlager bis zu drei Lkw mit jeweils bis zu 32 Paletten zu erwarten, die seitlich mittels Elektrostaplern verladen werden.

Die Anforderungen der TA Lärm berücksichtigen die Summe aller Immissionen, einschließlich des Gewerbelärms benachbarter Betriebe. In der Umgebung des Verbrauchermarktes gibt es weitere gewerbliche Nutzungen, die eine Vorbelastung verursachen, deren Höhe jedoch unbekannt ist und in dieser Untersuchung nicht detailliert ermittelt wurde. Das geplante Leergutlager ergänzt die bestehende Nutzung des Verbrauchermarktes und stellt eine relevante Änderung und Erweiterung des Bestands dar.

Gemäß TA Lärm Punkt 2.2 definiert sich der Einwirkungsbereich einer Anlage (hier: Leergutlager) durch Flächen, auf denen die Geräuschemissionen weniger als 10 dB unter dem maßgebenden Immissionsrichtwert liegen. Wenn nachgewiesen wird, dass die Emissionen des neuen Leergutlagers an den schützenswerten Bebauungen im Umfeld 10 dB unter den zulässigen Immissionsrichtwerten liegen, fällt das Umfeld nicht in den Einwirkungsbereich des Leergutlagers. Die Nutzung des Leergutlagers führt somit nicht zu einer relevanten Erhöhung der

Schallimmissionen. Die übrigen Nutzungen auf dem Betriebsgelände ändern sich durch das Bauvorhaben nur unwesentlich. Durch die Berücksichtigung um 10 dB reduzierter Immissionsrichtwerte an den maßgebenden Bebauungen wird die Vorbelastung durch die bestehenden Emissionen des Verbrauchermarktes berücksichtigt, sodass nur die neuen Emissionen des Leergutlagers untersucht werden. Daher ist eine Berücksichtigung der Vorbelastung durch umliegende gewerbliche Nutzungen nicht erforderlich.

Ergebnis der vorliegenden Untersuchung ist, dass die um 10 dB reduzierten, anteiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die mit dem Leergutlager verbundenen Schallimmissionen deutlich unterschritten werden. Das Leergutlager ist somit für die umliegende Bebauung als schalltechnisch irrelevant zu betrachten. Die in Abhängigkeit der Gebietseinstufung gemäß TA Lärm kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen werden ebenfalls unterschritten.

10 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 2,4 ha
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gebiet für Einkaufszentren“	ca. 2,35 ha
Davon Flächen für die Erhaltung von Bepflanzungen	ca. 0,05 ha

11 GUTACHTEN

Folgendes Gutachten liegt vor:

- Auswirkungsanalyse für die geplante Nachnutzung (Stadt+Handel 06/2024)
- Artenschutzprüfung (Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung 06/2024)
- Schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH 02/2024)
- Umweltbericht (Hempel + Tacke GmbH 13.09.2024)

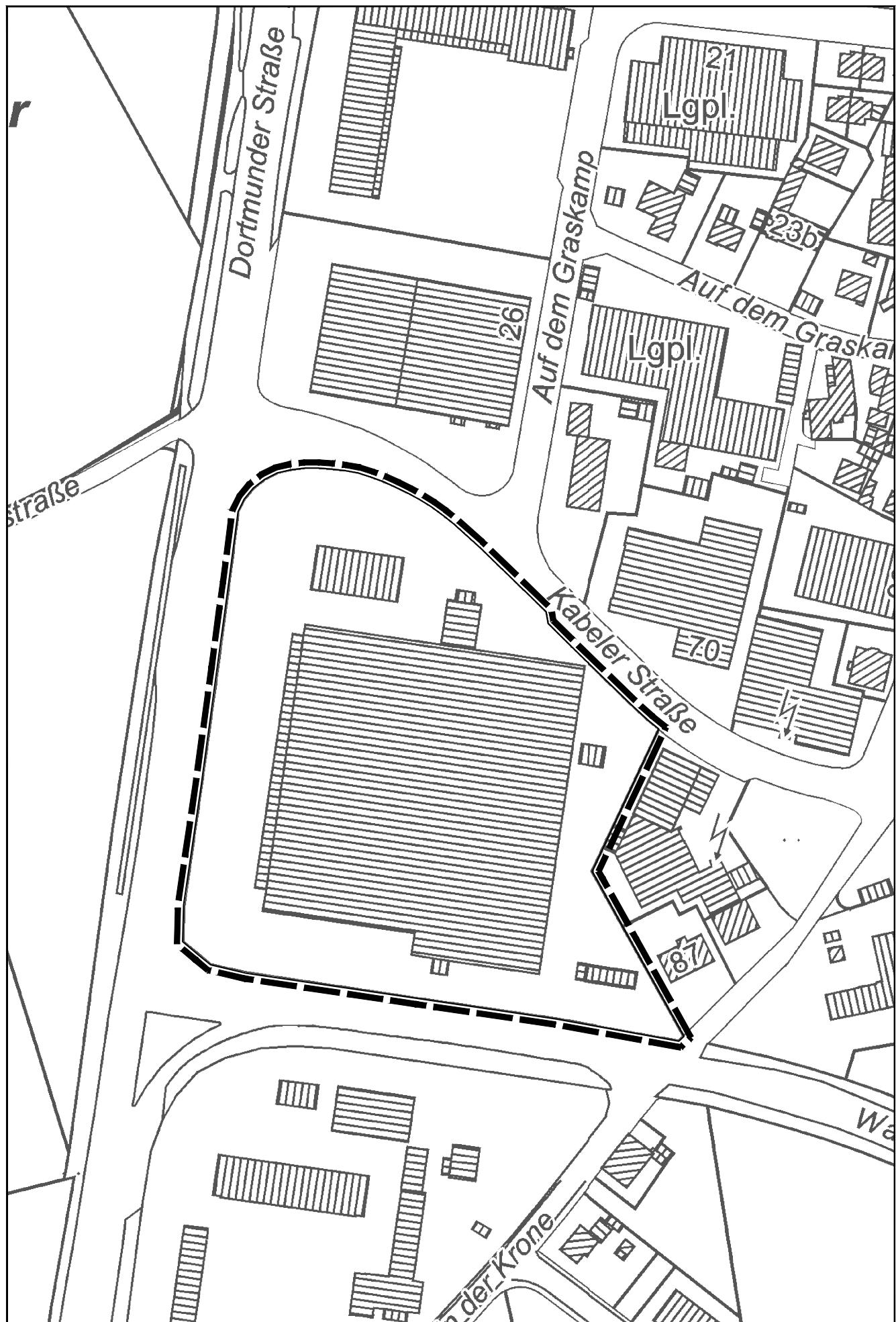
Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Henning Keune

Technischer Beigeordneter

Drucksachen Nr. 0968/2024



Umweltbericht

**zum Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum
Bathey der Stadt Hagen**

Umweltbericht

**zum Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey der Stadt
Hagen**

Auftraggeber:
EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG
Edekaplatz 1
47445 Moers

Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld

Bielefeld, 19.09.2024

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	IV
1.0 Einleitung.....	1
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung	1
1.2 Fachpläne	6
2.0 Grundstruktur des Untersuchungsraums	8
2.1 Untersuchungsgebiet.....	8
2.2 Naturschutzfachliche Planung	10
2.2.1 Natura 2000-Gebiete	10
2.2.2 Weitere Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche.....	10
3.0 Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	16
3.1 Untersuchungsinhalte.....	16
3.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen der Planung	17
3.3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ..	19
3.3.1 Immissionen.....	19
3.3.2 Erholung	21
3.4 Schutzgut Tiere	21
3.5 Schutzgut Pflanzen.....	25
3.6 Schutzgut Fläche.....	26
3.7 Schutzgut Boden	27
3.8 Schutzgut Wasser	29
3.8.1 Teilschutzgut Grundwasser.....	29
3.8.2 Teilschutzgut Oberflächengewässer	30
3.9 Schutzgut Klima und Luft.....	30
3.10 Schutzgut Landschaft.....	31
3.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	31
3.12 Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen.....	32
3.13 Art und Menge der erzeugten Abfälle	34
4.0 Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	36
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	36
4.1.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Gesamtbevölkerung insgesamt	36
4.1.1.1 Immissionen.....	36
4.1.1.2 Erholung.....	36
4.1.2 Schutzgut Tiere.....	36
4.1.3 Schutzgut Pflanzen.....	37
4.1.4 Schutzgut Fläche	37
4.1.5 Schutzgut Boden	37
4.1.6 Schutzgut Wasser.....	37
4.1.7 Schutzgut Klima und Luft	38

4.1.8 Schutzwert Landschaft	38
4.1.9 Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter	38
4.2 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	38
4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	39
4.3.1 Methodik der Bewertung	39
4.3.2 Berechnung	39
4.3.3 Ergebnis	42
5.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Null-Variante	43
6.0 Weitere Auswirkungen des geplanten Vorhabens	44
6.1 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	44
6.2 Eingesetzte Techniken und Stoffe	44
6.3 Kumulierung benachbarter Plangebiete	44
7.0 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	45
8.0 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	46
9.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung	47
Quellenverzeichnis	53

Anhang 1: Relevante Ziele des Umweltschutzes in den Fachgesetzen und ihre Berücksichtigung

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Lage des Plangebietes (rote Fläche) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:25.000.....	2
Abb. 2 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4/63 „Bathey Süd“.....	3
Abb. 3 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey der Stadt Hagen.....	5
Abb. 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereich Bochum Hagen) eigene Überarbeitung.....	6
Abb. 5 Ausschnitt aus dem rechtskräftigern Flächennutzungsplan eigene Überarbeitung.....	7
Abb. 6 Lage des Plangebietes (rote Linie) auf Grundlage des Luftbildes.....	8
Abb. 7 Verbrauchermarkt Nordansicht.....	9
Abb. 8 Verbrauchermarkt Westansicht	9
Abb. 9 Verbrauchermarkt Anlieferungszone Südostansicht	9
Abb. 10 Verbrauchermarkt Anlieferungszone Nordostansicht.....	9
Abb. 11 Baumbestand Kabeler Straße Ecke Dortmunder Straße	9
Abb. 12 Baumbestand Nordosten des Gebietes.....	9
Abb. 13 Baumbestand Südosten des Gebietes	9
Abb. 14 Baumbestand Westen des Gebietes	9
Abb. 15 Lage des Naturschutzgebietes (rote Fläche) zum Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet von 500 m (schwarze Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:10.000. Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Mestermann Landschaftsplanung 2024.	11
Abb. 16 Lage der Landschaftsschutzgebiete (grüne Flächen) zum Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet von 500 m (schwarze Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:10.000. Quelle: LANUV 2024A. Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Mestermann Landschaftsplanung 2024. 12	12
Abb. 17 Lage der Biotopkatasterflächen (grüne Schraffur) zum Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet von 500 m (schwarze Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:10.000. Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Mestermann Landschaftsplanung 2024.	13
Abb. 18 Lage der gesetzlich geschützten Biotope (magentaarbene Fläche) zum Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet von 500 m (schwarze Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:10.000. Quelle: LANUV 2024A. Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Mestermann Landschaftsplanung 2024.....	14
Abb. 19 Lage der Biotopverbundflächen (blaue Flächen) zum Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet von 500 m(schwarze Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:10.000. Quelle: LANUV 2024A. Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Mestermann Landschaftsplanung 2024. 15	15
Abb. 20 Lageplan mit Darstellung des Simulationsmodells sowie der Immissionsorte. (Peutz Consult GmbH 2024 A).....	20

Abb. 21 Bestand der Biotoptypen im Plangebiet und der näheren Umgebung gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW“.	25
.....	
Abb. 22 Darstellung des anstehenden Bodentyps (Bodenkarte von NRW).....	28
Abb. 23 Bestandssituation der Biotoptypen im Plangebiet auf Grundlage des Luftbildes Stand 2019.....	40
Abb. 24 Darstellung des Planungsziels des Bebauungsplanes im Plangebiet (schwarze Strichlinie) auf Grundlage des Luftbildes.	41

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey“.	18
Tab. 2 Biotoptypen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr.1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey sowie in einem 15 m Radius.	26
Tab. 3 Übersicht über den im Plangebiet anstehenden Bodentyp „Podsol“ gem. der Bodenkarte des geologischen Dienstes (BK50) (WMS-Feature 2024)	28
Tab. 4 Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.	32

1.0 Einleitung

Der ursprüngliche Verbrauchermarkt wurde durch einen neuen Betreiber übernommen. Nach der Übernahme des Betriebes sind sowohl bauliche Veränderungen des Marktes als auch eine Sortimentsanpassung geplant. Ziel ist es, den Standort in seinem Bestand zu sichern und ihm perspektivische Nutzungsspielräume im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes (EHK) 2023 zu ermöglichen. Da das bisherige Planungsrecht (Festsetzung eines Gewerbegebietes/ Ausschluss von großflächigem Einzelhandel mit Schutz des genehmigten Bestandes) den geplanten Änderungen entgegensteht, soll der Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, im Speziellen des Nebenzentrums Boele, soll an diesem Standort der Einzelhandel gemäß dem EHK 2023 der Stadt Hagen gesteuert werden.

Um die planungsrechtliche Grundlage dafür zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey erforderlich. Der Rat der Stadt Hagen hat daher in seiner Sitzung am 21.09.2023 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

Gemäß der aktuellen Gesetzgebung ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Ziel dieser Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Projekts zu ermitteln und darzustellen.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele, Flur 3 und umfasst das Flurstück 518. Das Plangebiet grenzt nördlich an die Wandhofener Straße, östlich an die Dortmunder Straße sowie südlich an die Kabeler Straße. Östlich grenzen gewerbliche Nutzungen an.

Das Plangebiet umfasst den großflächigen Verbrauchermarkt Marktkauf (ehem. Real) sowie einen dm Drogeriemarkt und zahlreiche Konzessionäre (u.a. Bäcker, Kiosk, Apotheke, Blumen, Optiker). Neben den baulichen Anlagen sind die übrigen Grundstücks-teile weitestgehend mit Stellplätzen und ihren Zufahrten versiegelt. Unbefestigte Flächen befinden sich nur in den Randbereichen des Plangebietes.

Der Standort liegt in siedlungsstrukturell nicht-integrierter Lage im Gewerbegebiet Bathey und umfasst ca. 2,4 ha.

Im Umfeld des Verbrauchermarkt-Standortes sind weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (u.a. Hardware-Discounter, Schuhe, Matratzen) und ein Baustoff-Markt ansässig.

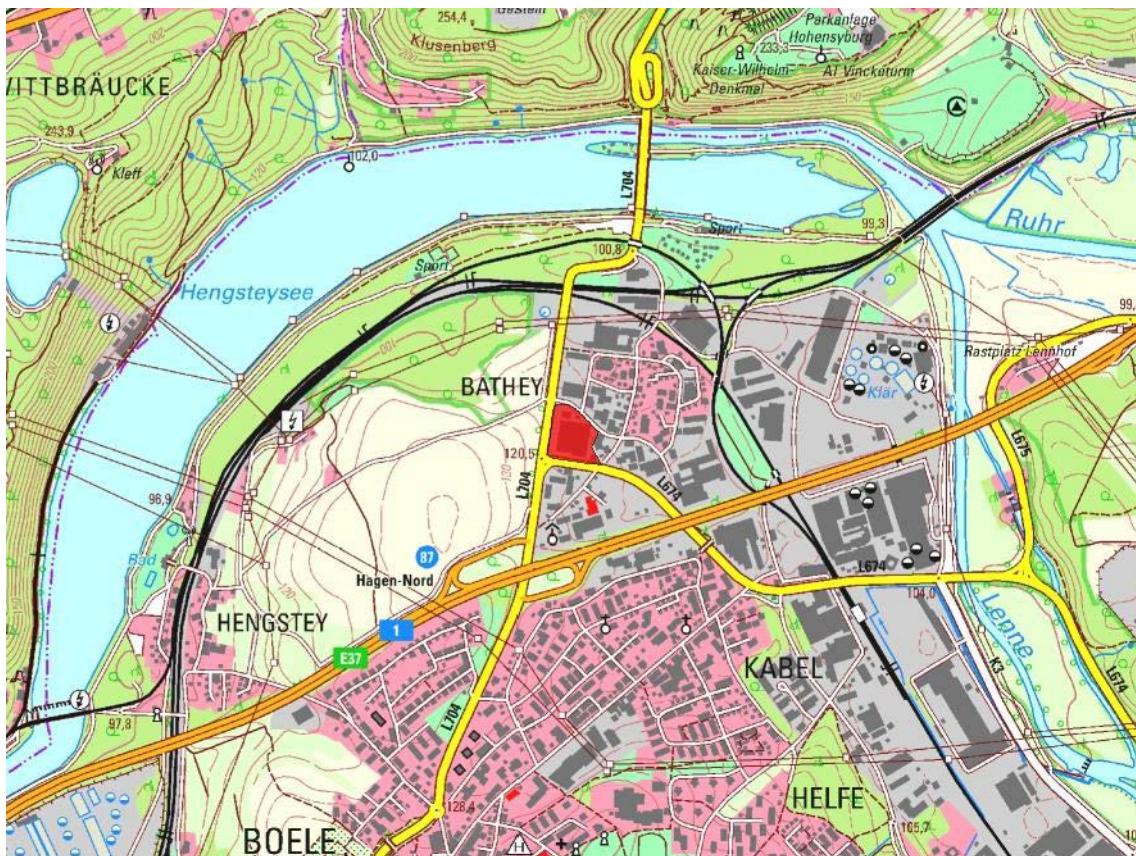


Abb. 1 Lage des Plangebietes (rote Fläche) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:25.000.

Städtebauliche Planung

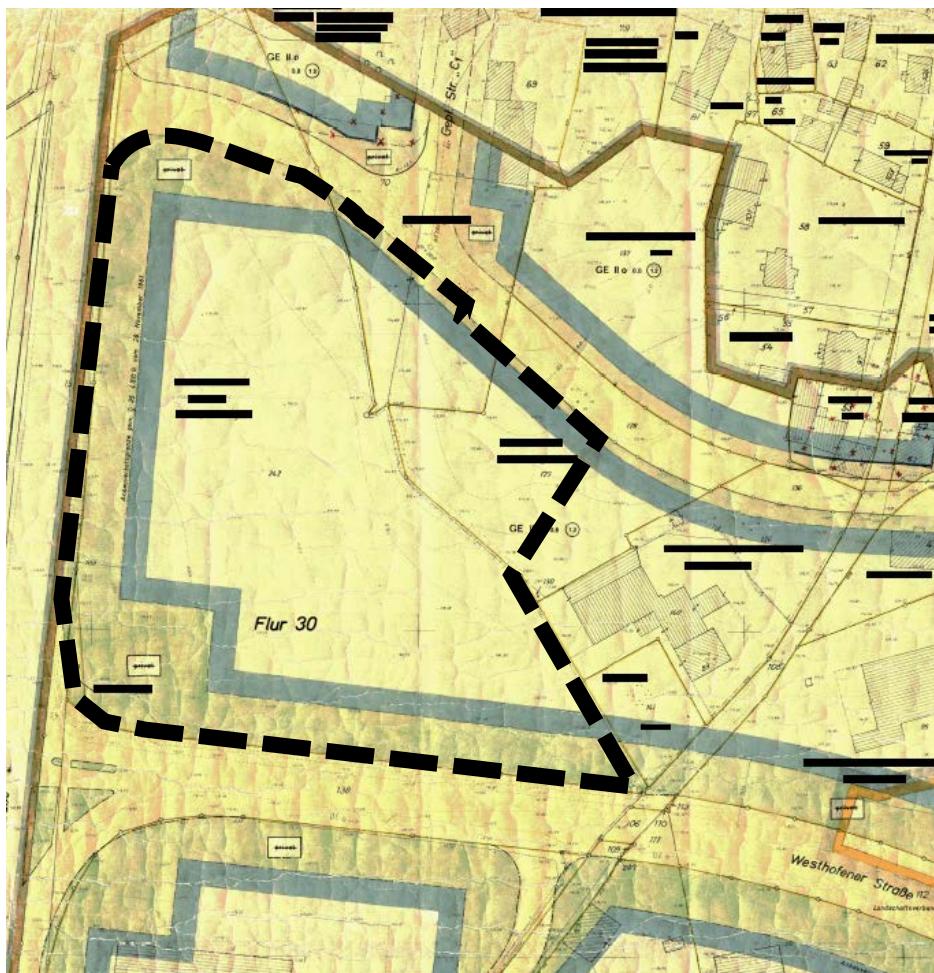
Die städtebauliche Planung umfasst im Wesentlichen eine Bestandssicherung des großflächigen Einzelhandels sowie geringfügige bauliche Erweiterungen. In Bezug auf den Einzelhandel wird die Verkaufsfläche und die Sortimentsstruktur verändert. Dabei wird die Verkaufsfläche um 1.615 m² reduziert (Gesamtfläche inkl. Verkehrsfläche um 1.875 m²). Des Weiteren wird die Anordnung einiger Stellplätze angepasst, um unter anderem eine aus verkehrlicher Sicht übersichtlichere Zufahrt auf das Parkdeck zu erzielen.

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen (2023) liegt dringender Handlungsbedarf für den Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt keine ausreichende Einzelhandelssteuerung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes zu. Aus diesem Grund besteht das Erfordernis einer Bauleitplanung zur Festschreibung des Einzelhandelsbestandes. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt eine Überplanung nach Ziel 6.5-7 LEP NRW (2019). Laut Landesentwicklungsplan NRW dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsfläche zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweite-

rungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/63 Bathey Süd. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Die Höhe der Gebäude wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Es ist eine offene Bauweise zulässig bei einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2. Durch die 4. Änderung wurde die Baunutzungsverordnung von 1962 auf 1990 umgestellt. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wurde innerhalb des Plangebiets dadurch ausgeschlossen. Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe sind davon ausgenommen. Sie genießen Bestandschutz. Da die beabsichtigten Änderungen des Bestands-Marktes mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht umsetzbar sind, wird der Bebauungsplan neu aufgestellt.



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey

Die zulässige Art der baulichen Nutzung soll im Geltungsbereich entsprechend als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Einkaufszentren“ festgesetzt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung ist in dem sonstigen Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf.

Die Stellplatzanlage bleibt weitestgehend unverändert im Vergleich zum Bestand. Es werden lediglich weitere Stellplätze im Bereich des abzureißenden Gebäudes im Nordwesten geplant. Es gilt die Festsetzung, dass je angefangene 8 neu angelegte Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm, mind. 3x verpflanzt mit Drahtballierung) fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Die Gestaltung des Verbrauchermarktes verändert sich durch die Umbauarbeiten nur unwesentlich, daher wird sich in Bezug auf die Dachgestaltung stark am Bestand orientiert. Für Flachdächer ist eine Dachneigung zwischen 0° - 6° zulässig. Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Flachdächer flächendeckend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bezüglich der Werbeanlagen sind in dem „Sonstigen Sondergebiet“ Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbe- und Fahnenmasten können ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig ist Werbung mit wechselndem Licht und Wechselschildwerbung.

Die Anbindung des Plangebietes soll auch zukünftig über die Kabeler Straße und die bestehenden Zufahrten erfolgen. Da sich an der Verkehrsführung und Erschließung im Vergleich zum Bestand nichts ändert und mit keinem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, ist kein Verkehrsgutachten erforderlich. Über die entlang der Kabeler Straße verlaufenden Gehwege ist das Plangebiet auch für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer erreichbar. Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich an der Ecke Kabeler Straße/Auf dem Graskamp in einer Entfernung von ca. 60 m zum Plangebiet. Eine weitere Haltstelle befindet sich in ca. 110 m vom Plangebiet an der Dortmunduer Straße.

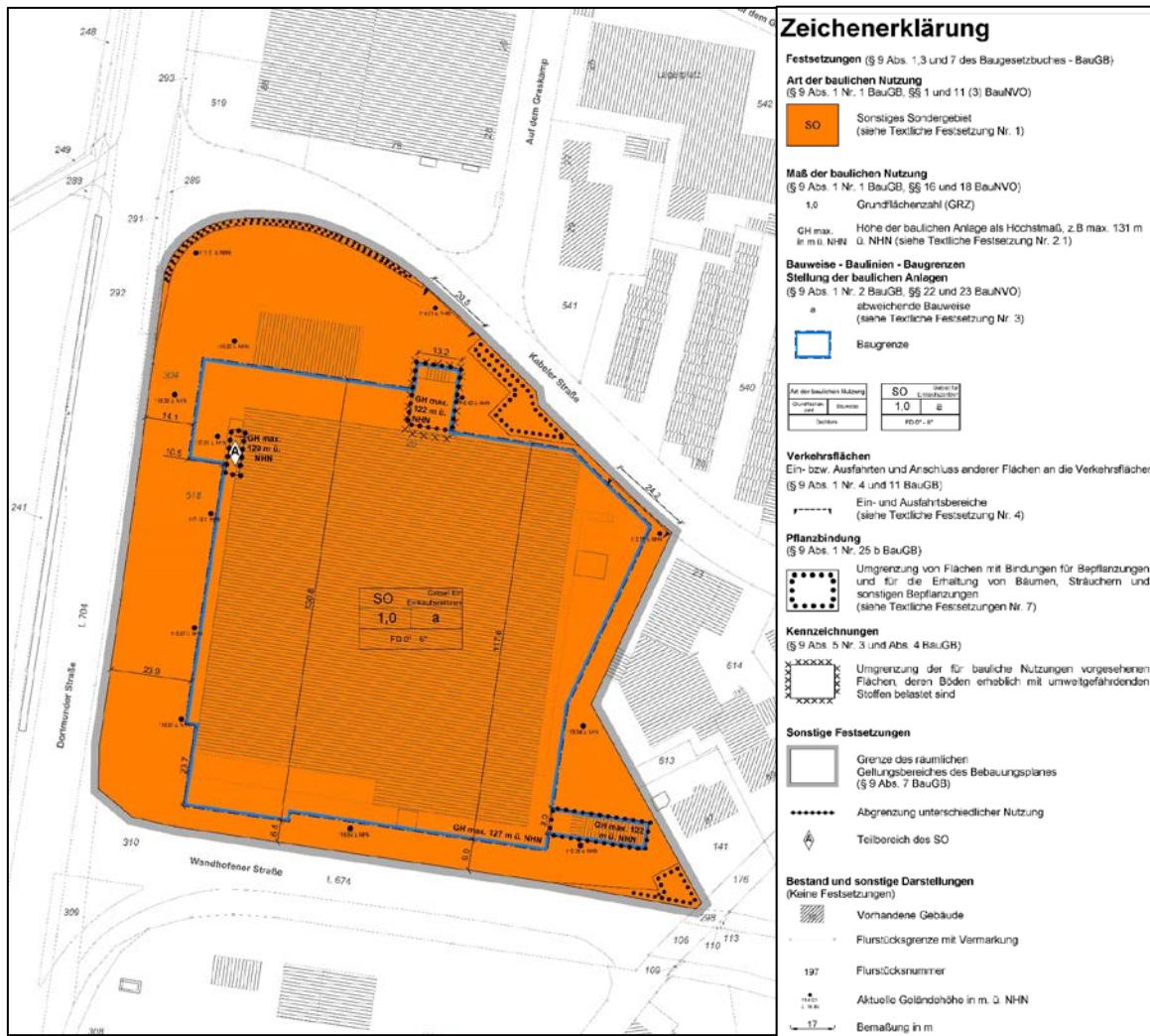


Abb. 3 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey der Stadt Hagen.

1.2 Fachpläne

Regionalplan

Der Regionalplan Ruhr stellt die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Gemäß Ziel 6.5-1 Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2019 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Hiervon abweichend dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden, wenn dabei die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Be standsschutz genießen, begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt. (Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019) Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey wird für den vorhandenen Standort der Einzelhandel gesteuert und der Bebauungsplan an die Ziele des LEP NRW 2019 angepasst.



Abb. 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereich Bochum Hagen) | eigene Überarbeitung.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplans.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Bebauungsplangebiet als Sonderbaufläche Zweckbestimmung Großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt. Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen der Bauleitplanung.

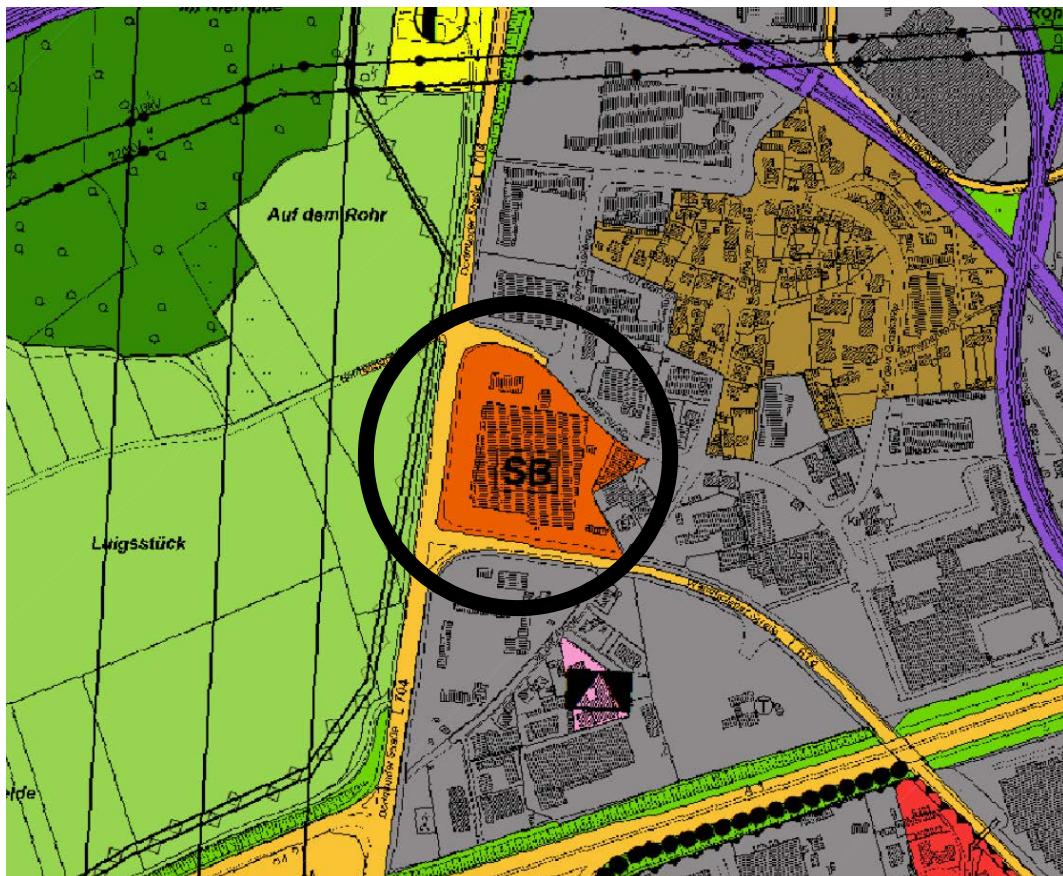


Abb. 5 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan | eigene Überarbeitung.

Fachgesetze

Im Rahmen der Fachgesetze sind für die Schutzwerte und Ziele allgemeine Grundsätze formuliert, die bei der Prüfung aller relevanten Schutzwerte Berücksichtigung finden müssen. Aufgrund des erheblichen Umfangs der Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und ihrer Ziele erfolgt diese tabellarisch in Anhang 1.

2.0 Grundstruktur des Untersuchungsraums

2.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey der Stadt Hagen sowie die angrenzenden Bereiche, die schutzwertspezifisch in die Betrachtung einbezogen werden, sofern diese für die Aspekte der Umweltprüfung relevant sind. Der Bebauungsplan befindet sich in der Gemarkung Boele, Flur 3 und umfasst das Flurstück 518.

Bestandssituation

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am Rande der bebauten Ortslage von Hagen-Bathey, die überwiegend durch einen Verbrauchermarkt und Fachmärkte sowie Konzessionäre geprägt ist. Drei Straßen umgeben das Plangebiet. Im Westen schließt die Dortmunder Straße an. Daran angrenzend befindet sich eine Baumreihe, die den Übergang zur freien Landschaft markiert, welche hier hauptsächlich aus Offenlandflächen besteht.

Das Plangebiet selbst wird überwiegend durch einen Verbrauchermarkt (Marktkauf), eine Tankstelle sowie einen Baumarkt dominiert. Außerdem gibt es umfangreiche Stellplatzflächen. Grünflächen sind lediglich am Rand in Form von Vegetationsflächen, Gehölzstreifen und vereinzelten Baumpflanzungen vorhanden.

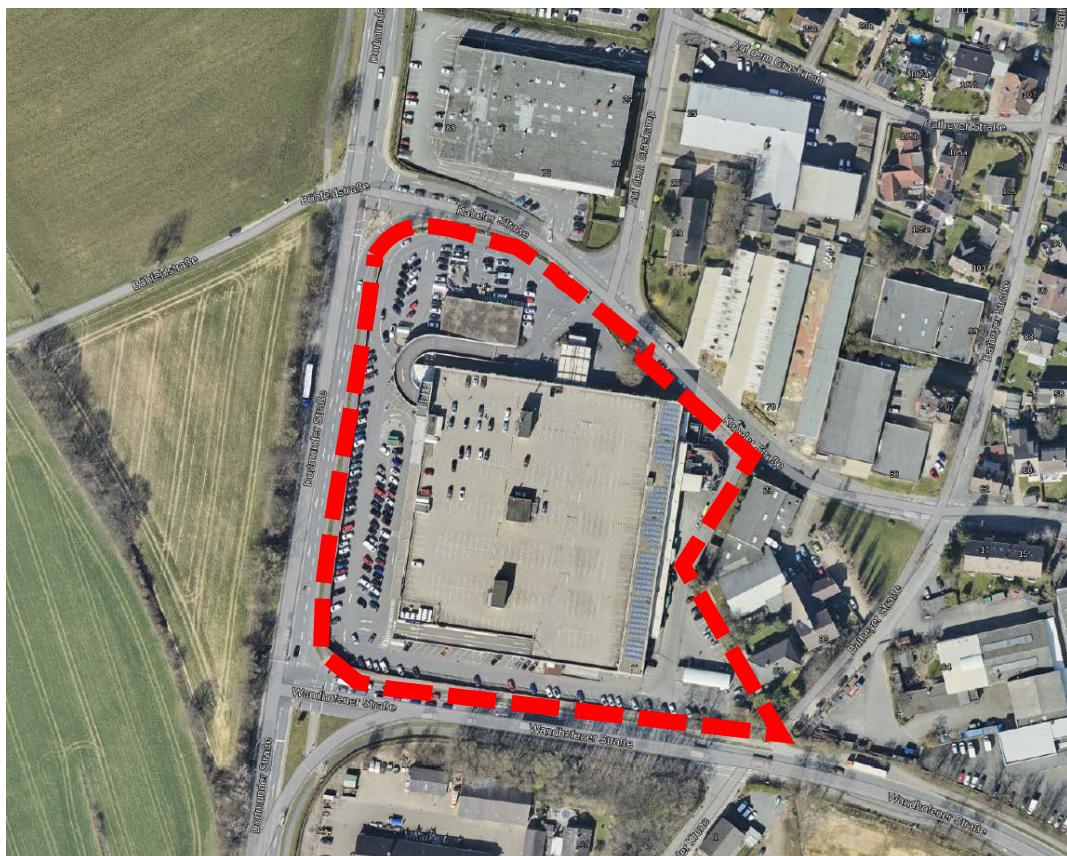


Abb. 6 Lage des Plangebietes (rote Linie) auf Grundlage des Luftbildes.

Lebensraumtyp: Gebäude



Abb. 7 Verbrauchermarkt Nordansicht

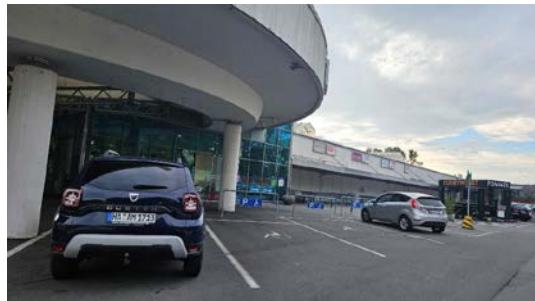


Abb. 8 Verbrauchermarkt Westansicht



Abb. 9 Verbrauchermarkt Anlieferungszone Südostansicht



Abb. 10 Verbrauchermarkt Anlieferungszone Nordostansicht

Lebensraumtyp: Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche; Hecken



Abb. 11 Baumbestand Kabeler Straße Ecke Dortmunder Straße



Abb. 12 Baumbestand Nordosten des Gebietes



Abb. 13 Baumbestand Südosten des Gebietes



Abb. 14 Baumbestand Westen des Gebietes

2.2 Naturschutzfachliche Planung

Für die Aussagen zu Schutzgebieten und besonders geschützten Bereichen werden die Naturschutzinformationen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV 2024A) herangezogen.

Dabei wird ein Untersuchungsgebiet von 500 m um den Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey betrachtet.

2.2.1 Natura 2000-Gebiete

Gemäß der sogenannten FFH-Richtlinie der Europäischen Union müssen für bestimmte Lebensraumtypen und Arten, deren Fortbestand ausschließlich in Europa gesichert werden kann, „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ ausgewiesen werden, um eine langfristig günstige Überlebenssituation für diese Arten und Lebensräume zu gewährleisten. Diese FFH-Gebiete und die gemäß der Vogelschutzrichtlinie der EU für europäische Vogelarten auszuweisenden Vogelschutzgebiete werden zusammenfassend als Natura 2000-Gebiete bezeichnet. Im Plangebiet und im Untersuchungsgebiet sind keine Natura 2000-Gebiete ausgewiesen.

2.2.2 Weitere Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind gemäß den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) „rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Gesamtheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist,

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten,
2. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
3. wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit.“

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Naturschutzgebiet.

Nordöstlich des Plangebietes liegt jedoch das Naturschutzgebiet „NSG Uhlenbruch“ (HA-005).

Es liegen keine Hinweise zum Vorkommen planungsrelevanter Arten vor (LANUV 2024A).

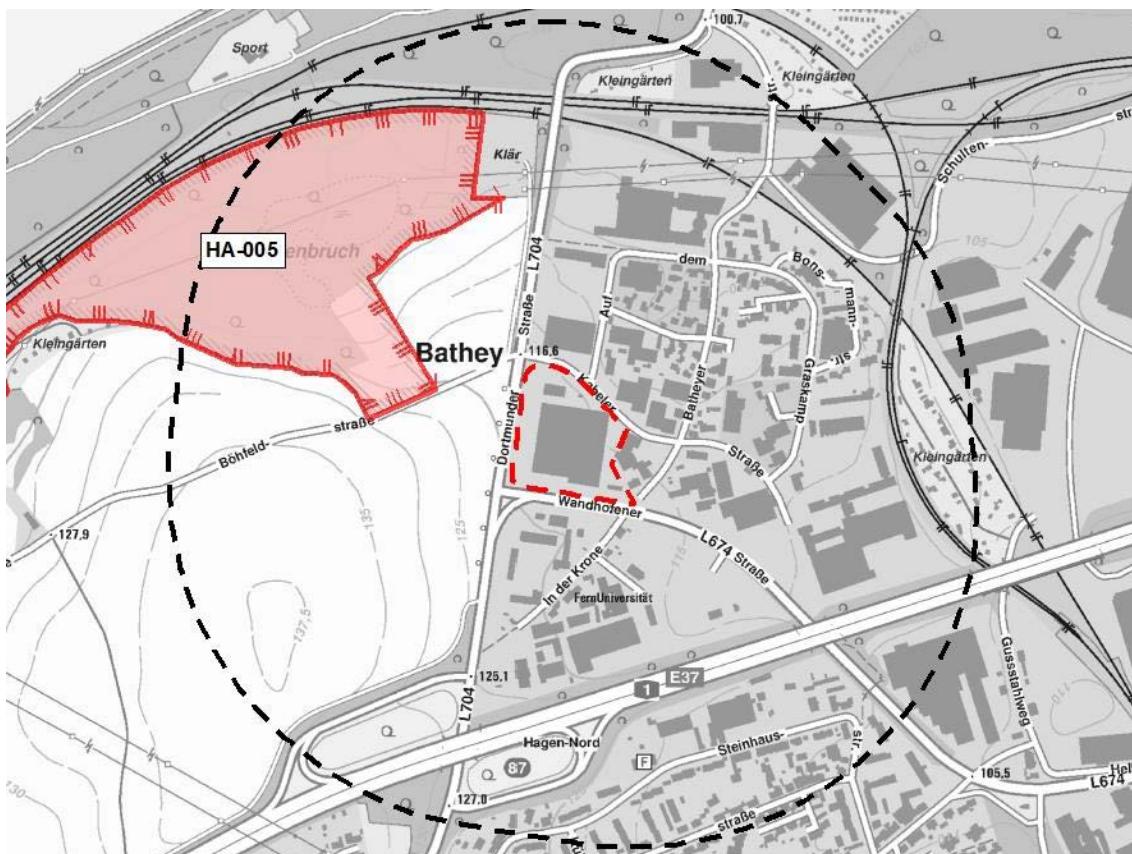


Abb. 15 Lage des Naturschutzgebietes (rote Fläche) zum Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet von 500 m (schwarze Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:10.000. Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Mestermann Landschaftsplanung 2024.

Landschaftsschutzgebiete

Ein Landschaftsschutzgebiet stellt gemäß § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eine spezielle Schutzgebietskategorie im Rahmen des Naturschutzrechts dar. Diese Schutzgebiete dienen dem Erhalt des allgemeinen Landschaftsbildes und erstrecken sich häufig über großflächige Areale. Die in diesen Gebieten geltenden Auflagen und Nutzungseinschränkungen sind im Vergleich zu denen in Naturschutzgebieten weniger strikt. Insbesondere sind alle Handlungen untersagt, die den „Charakter“ des Gebietes verändern könnten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete. In der Umgebung befindet sich westlich des Landschaftsschutzgebiets „Auf dem Boehfelde“ (LSG-4510-046). Nördlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Hengsteysee-Ruhr Südufer“ (LSG-4510-043).

Es werden keine Hinweise zum Vorkommen planungsrelevanter Arten gegeben (LANUV 2024A).

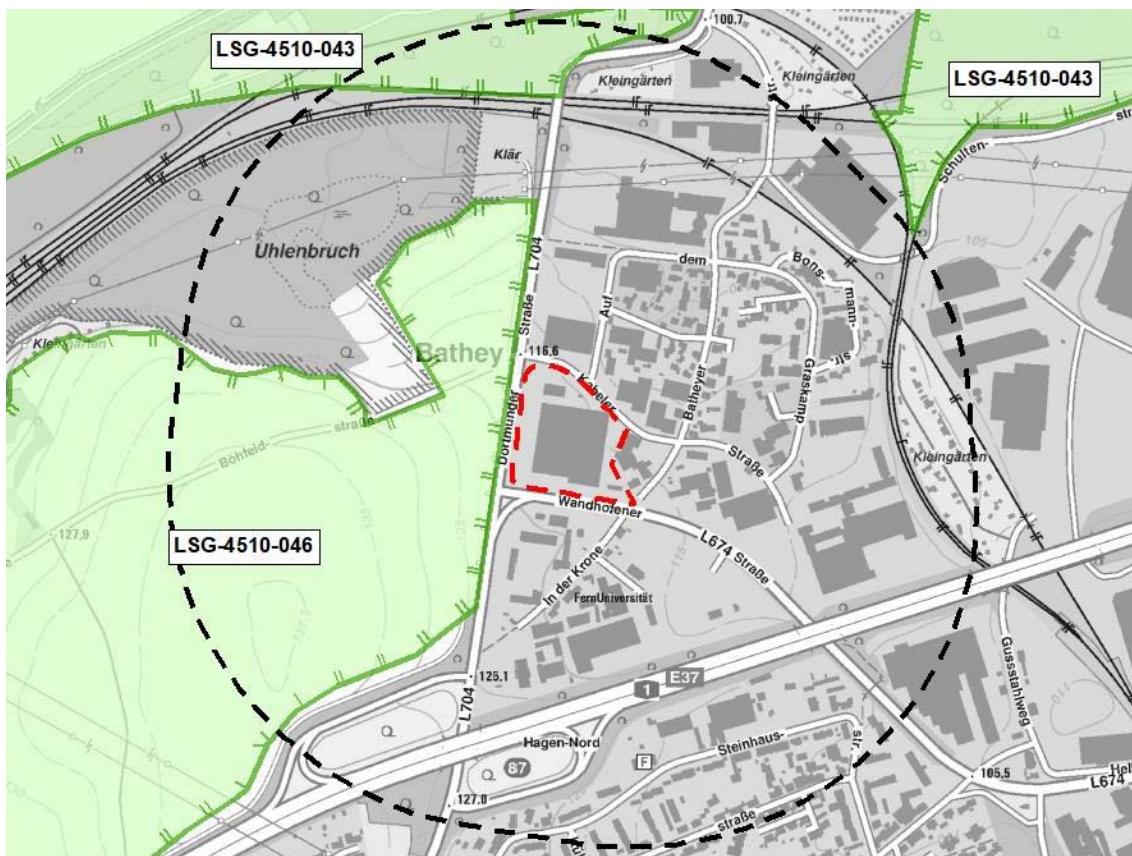


Abb. 16 Lage der Landschaftsschutzgebiete (grüne Flächen) zum Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet von 500 m (schwarze Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:10.000. Quelle: LANUV 2024A. Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Mestermann Landschaftsplanung 2024.

Biotopkatasterflächen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalens stellt eine umfassende Datensammlung dar, die Informationen über Lebensräume von wildlebenden Tieren und Pflanzen enthält, welche für den Arten- und Biotopschutz von besonderer Bedeutung sind. Die Auswahl der Gebiete erfolgt nach wissenschaftlichen Kriterien. Diese Gebiete werden kartografisch erfasst, vor Ort überprüft und anschließend dokumentiert.

Das Plangebiet weist keine Biotopkatasterfläche auf. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Biotopkatasterfläche „NSG Uhlenbruch“ (BK-HA-00006).

Es werden keine Hinweise zum Vorkommen planungsrelevanter Arten gegeben (LANUV 2024A).

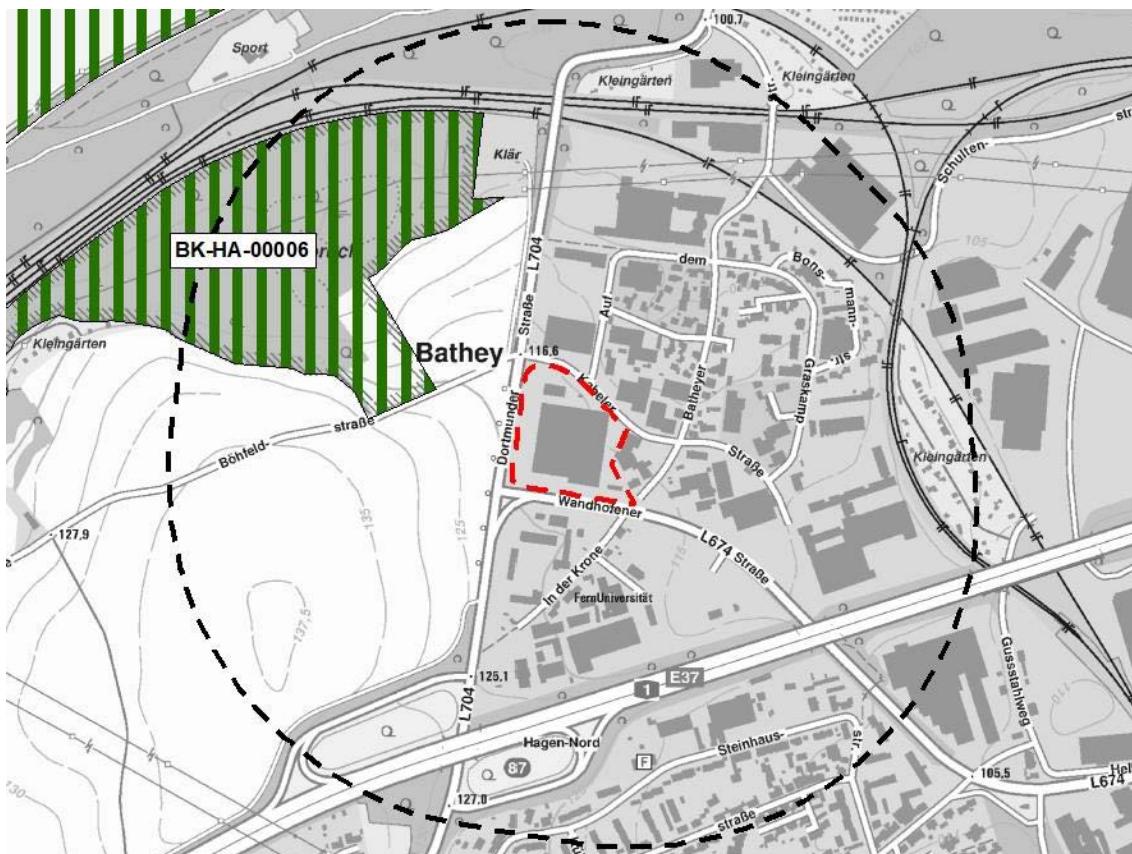


Abb. 17 Lage der Biotopkatasterflächen (grüne Schraffur) zum Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet von 500 m (schwarze Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:10.000. Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Mestermann Landschaftsplanaung 2024.

Gesetzlich geschützte Biotope

Gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie § 42 des Landesnaturschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope besitzen, unter gesetzlichen Schutz gestellt. Jegliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen könnten, sind untersagt.

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Nordwestlich befindet sich das Biotop „Stillgewässer“ (BT-HA-00085).

Hinweise zu planungsrelevanten Arten werden nicht gegeben (LANUV 2024A).

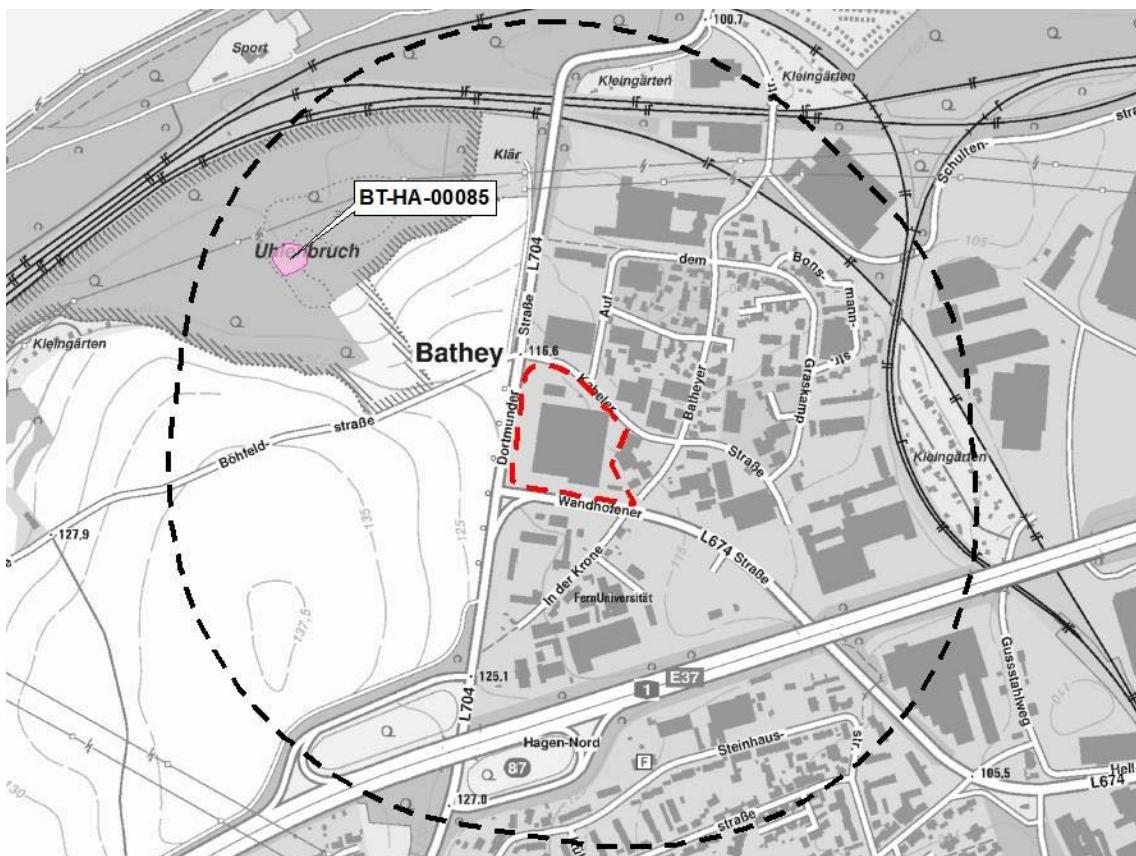


Abb. 18 Lage der gesetzlich geschützten Biotope (magentafarbene Fläche) zum Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet von 500 m (schwarze Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:10.000. Quelle: LANUV 2024A. Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Mestermann Landschaftsplanung 2024.

Biotopverbundflächen

Gemäß § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dient der Biotopverbund der nachhaltigen Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften. Des Weiteren verfolgt er das Ziel, funktionale ökologische Wechselbeziehungen zu bewahren, wiederherzustellen und zu entwickeln. Darüber hinaus soll der Biotopverbund zur Verbesserung der Kohärenz des Netzwerks „Natura 2000“ beitragen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Biotopverbundfläche.

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich die Biotopverbundflächen „Uhlenbruch“ (VB-A-4510-028) und „Südufer Hengsteyssee“ (VB-A-4510-122).

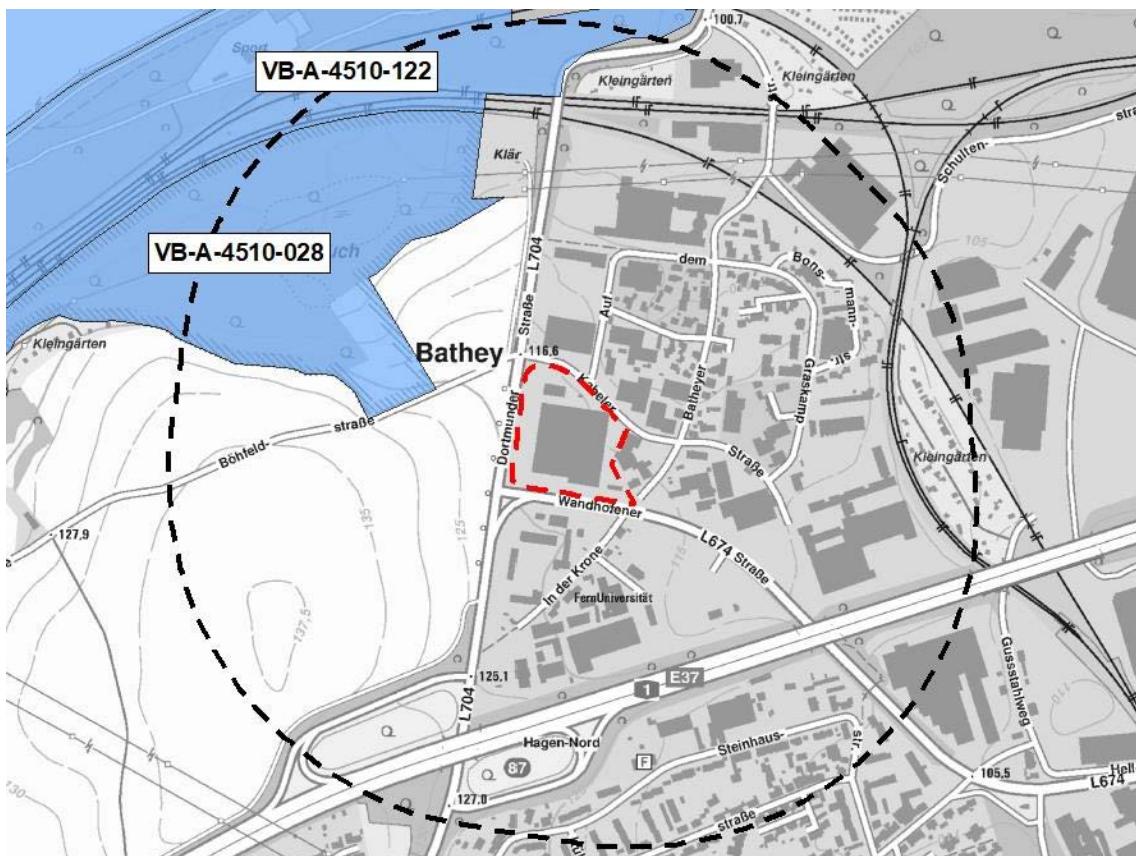


Abb. 19 Lage der Biotopverbundflächen (blaue Flächen) zum Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet von 500 m (schwarze Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:10.000. Quelle: LANUV 2024A. Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Mester-mann Landschaftsplanung 2024.

3.0 Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Untersuchungsinhalte

Im Rahmen der Bestandsermittlung wird die aktuelle Umweltsituation im Untersuchungsgebiet erfasst und bewertet. Hierzu wurden vorhandene Informationen aus Datenbanken und der Literatur analysiert. Am 29.09.2023 wurde eine Ortsbegehung des Plangebietes und dessen Umgebung durchgeführt. Im Zuge der Begehung wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt und erstellt.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Ziel der Konfliktanalyse ist es, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die mit den geplanten Maßnahmen verbunden sind, umfassend darzustellen. Hierzu werden für jedes Schutzgut, bei dem potenzielle Beeinträchtigungen zu erwarten sind, zunächst die relevanten Wirkfaktoren beschrieben und die geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen benannt. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren sowie vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Situation der Schutzgüter werden abschließend die verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen ermittelt.

Gegenstand einer qualifizierten Umweltprüfung ist sowohl die Betrachtung der Nullvariante als auch alternativer Planungsmöglichkeiten.

Im Rahmen des Vorhabens können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auftreten. Diese Eingriffe werden gemäß den §§ 14 und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) analysiert, quantifiziert und, falls erforderlich, durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Für die artenschutzrechtlichen Aspekte wurde ein gesonderter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag verfasst (MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG 2024).

3.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey ist es den eingeführten Standort in seinem Bestand zu sichern und ihm perspektivische Nutzungsspielräume im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept zu ermöglichen. Da das bisherige Planungsrecht (Festsetzung eines Gewerbegebietes) entgegensteht, soll der Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gehen folgende Wirkungen einher:

- Anlage von Stellplätzen
- Bau von Gebäuden
- Abbruch vorhandener Gebäude

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

Baufeldfreimachung / Bauphase

Mit der Baufeldfreimachung findet keine Flächeninanspruchnahme statt, da das Plangebiet momentan schon fast vollflächig versiegelt ist. In der Bauphase können Flächen beansprucht werden, die über das Plangebiet hinausgehen (Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen, Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen).

Baustellenbetrieb

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Stoffliche Emissionen wie Staub und Abgase sind ebenfalls in geringem Umfang zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Errichtung von Gebäuden

Ein möglicher Flächenverlust umfasst nur einen geringen Anteil, da ein Großteil des Gebäudebestandes erhalten bleibt. Auf Ebene des Bebauungsplanes orientiert sich die Baugrenze am Bestandsgebäude.

Auf Grund der vorhandenen Gebäude im Plangebiet und der näheren Umgebung ist keine zusätzliche Silhouettenwirkung zu erwarten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Nutzung der Gebäude

Durch die Nutzung der baulichen Erweiterung kann es zu zusätzlichen und dauerhaften Lärmemissionen und optischen Wirkungen (Kfz-Verkehr, Personenbewegungen) kommen.

Tab. 1 Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey“.

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	Betroffene Schutzgüter
Baubedingt			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung für den Bau der zulässigen Gebäude und der Verkehrsflächen	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des (natürlichen) Bodenaufbaus. Ggf. Baumaßnahmen im geologischen Untergrund	Lebensraumverlust/-degeneration	Tiere Pflanzen
	ggf. Tiefbauarbeiten für die Schaffung der Gebäude	Bodendegeneration und Verdichtung/Veränderung	Fläche Boden
	Entfernung anstehender Vegetationsbestände	Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes und ggf. des Grundwassers	Fläche Boden Wasser
	Abbruch von vorhandenen Gebäuden	Lebensraumverlust/-degeneration	Fläche Pflanzen Tiere
	Lärmemissionen durch den Baubetrieb; stoffliche Emissionen (z. B. Staub) durch den Baubetrieb	Störung von Anwohnern, Störung von Tieren, Beeinträchtigung der Gesundheit, ggf. stoffliche Einträge in den Boden und in das Grundwasser	Menschen Gesundheit Tiere Wasser Luft
Anlagebedingt			
Errichtung der zulässigen Gebäude und der Verkehrsflächen	Versiegelung und nachhaltiger Lebensraumverlust	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Fläche Tiere Pflanzen
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss	Fläche Wasser
		Ggf. Veränderung von Klimatopen	Klima
Neubau zulässiger Gebäude	Silhouettenwirkung der Gebäude	Ggf. Veränderung des Landschaftsbildes, Ggf. Störungen von Tieren	Menschen Landschaft Tiere
Betriebsbedingt			
Emissionen aus Heizungsanlagen und Kraftfahrzeugen	Belastung der Atmosphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO ₂ -Ausstoß	Menschen Gesundheit Luft
Betriebsbedingter Verkehr	Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen	Lebensraumbeeinträchtigung durch Lärmemissionen	Menschen Gesundheit Tiere

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	Betroffene Schutzgüter
Nutzung der zulässigen Gebäude	Beleuchtung	Ggf. Beeinträchtigung nachtaktiver Tiere	Tiere

3.3 Schutzbau Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

3.3.1 Immissionen

Bestandsaufnahme

Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um Umbaumaßnahmen am jetzigen Verbrauchermarkt durchführen zu können. Unter anderem ist ein zusätzliches Leergutlager an der südlichen Gebäudeseite geplant. Um die dadurch entstehenden Gewerbelärmimmissionen bewerten zu können wurde eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH 2024_A) durchgeführt. Dabei wurden die erwarteten Gewerbelärmimmissionen des Leergutlagers anhand der Planunterlagen, Nutzungsangaben und eigener Messergebnisse gemäß TA Lärm und DIN 9613-2 mithilfe eines digitalen Simulationsmodells ermittelt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurden an festgelegten Immissionsorten Messungen durchgeführt, welche in der nachfolgenden Abbildung erkennbar sind.

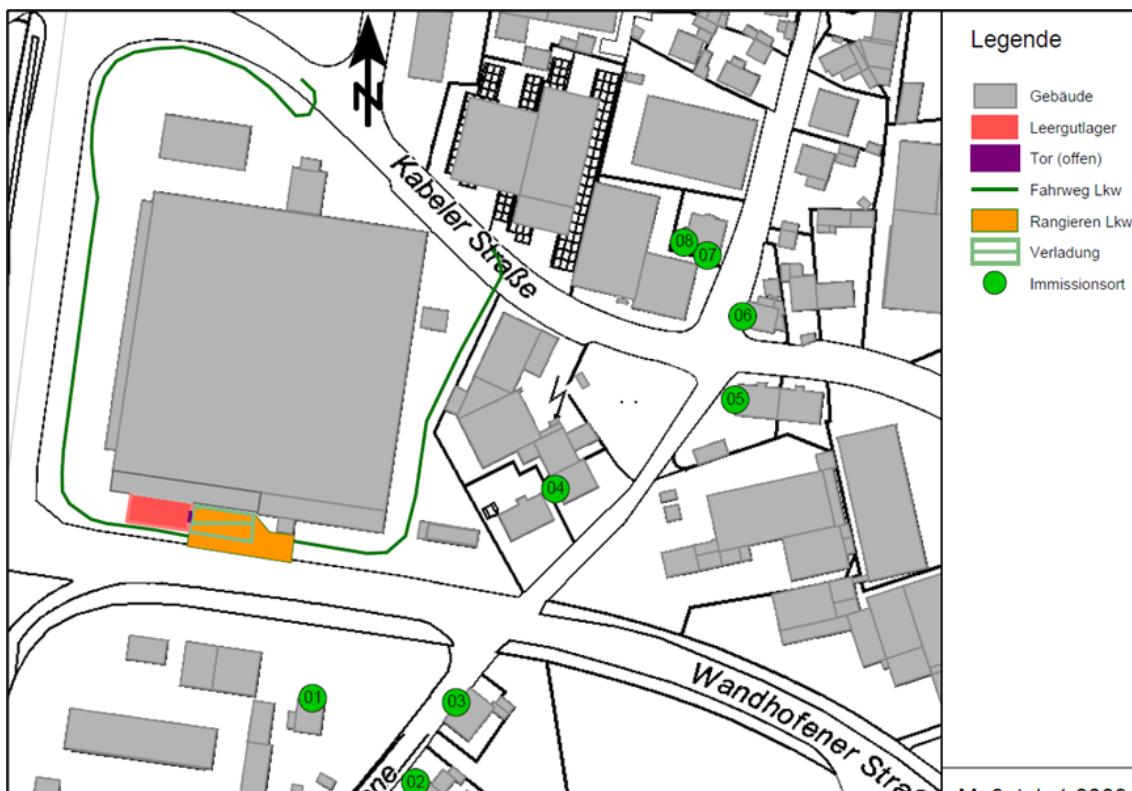


Abb. 20 Lageplan mit Darstellung des Simulationsmodells sowie der Immissionsorte. (Peutz Consult GmbH 2024 A)

Gemäß TA Lärm Punkt 2.2 definiert sich der Einwirkungsbereich einer Anlage (hier: Leergutlager) durch Flächen, auf denen die Geräuschemissionen weniger als 10 dB unter dem maßgebenden Immissionsrichtwert liegen. Wenn nachgewiesen wird, dass die Emissionen des neuen Leergutlagers an den schützenswerten Bebauungen im Umfeld 10 dB unter den zulässigen Immissionsrichtwerten liegen, fällt das Umfeld nicht in den Einwirkungsbereich des Leergutlagers. Die Nutzung des Leergutlagers führt somit nicht zu einer relevanten Erhöhung der Schallimmissionen. Die übrigen Nutzungen auf dem Betriebsgelände ändern sich durch das Bauvorhaben nur unwesentlich. Durch die Berücksichtigung um 10 dB reduzierter Immissionsrichtwerte an den maßgebenden Bebauungen wird die Vorbelastung durch die bestehenden Emissionen des Verbrauchermarktes berücksichtigt, sodass nur die neuen Emissionen des Leergutlagers untersucht werden. Daher ist eine Berücksichtigung der Vorbelastung durch umliegende gewerbliche Nutzungen nicht erforderlich.

Ergebnis der vorliegenden Untersuchung ist, dass die um 10 dB reduzierten, anteiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die mit dem Leergutlager verbundenen Schallimmissionen deutlich unterschritten werden. Das Leergutlager ist somit für die umliegende Bebauung als schalltechnisch irrelevant zu betrachten. Die in Abhängigkeit der Gebietseinstufung gemäß TA Lärm kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen werden ebenfalls unterschritten.

3.3.2 Erholung

Bestandsaufnahme

Die Eignung des Gebiets zur Erholung wird durch die Qualität des Landschaftsbildes bestimmt, wobei die Nutzung zur Erholung von der Zugänglichkeit und Begehbarkeit des Landschaftsraums abhängt.

Im Plangebiet befinden sich ein großflächiges Einkaufszentrum mit untergeordneten Gebäuden wie beispielsweise eine Tankstelle oder eine Wachanlage für PKW. Das Gelände ist für die Öffentlichkeit zugänglich, weist jedoch keine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey sind keine Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zu erwarten.

3.4 Schutzwert Tiere

Die Aspekte des Artenschutzes für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey wurden im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages betrachtet (MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG 2024_A). Das Ergebnis ist im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Bestandsaufnahme

„Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) „SO Einkaufszentrum Bathey der Stadt Hagen werden Wirkungen auf die folgenden Lebensraumtypen entstehen können:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Vegetationsarme oder freie Biotope
- Gärten
- Gebäude

Die Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen für das Messtischblatt 4510 „Witten“, Quadrant 4 erbringt Hinweise auf 34 Arten, die als planungsrelevant gelten (fünf Säugetierarten, 26 Vogelarten, zwei Amphibienarten und eine Reptilienart). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt.

Im Rahmen der Ortsbegehungen am 27. Oktober und 9. Dezember 2023 erfolgte eine Plausibilitätskontrolle. Dabei wurde überprüft, ob die Arten der Artenliste im Plangebiet bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Ortsbegehung ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanten Arten“ (MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG 2024_A).

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Häufige und verbreitete Arten

„Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen die Flächen frei von einer Quartierung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können“ (MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG 2024A).

Planungsrelevante Arten

„Generell können die bestehenden Gebäudestrukturen eine Lebensraumeignung für gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten besitzen. Daher kann es durch potenzielle Umbauten zu einem potenziellen Verlust von Zwischen-, Sommer- oder Ganzjahresquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse und zu Zerstörung von Bruthabitatein von Vögeln kommen.“

Durch die Überplanung der derzeit kleinflächig als Grünflächen ausgebildeten Bereiche mit Gehölzbestand kann ein Lebensraum des Bluthänflings oder des Girlitzes betroffen sein. Im Zuge der Baufeldräumung werden Gehölze gerodet, wobei insbesondere nicht flügge, im Nest befindliche Jungvögel der Arten verletzt oder getötet werden können, wodurch ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst würde. Darüber hinaus könnten dauerhaft Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Bluthänflings und des Girlitzes überplant werden.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nicht vollständig auszuschließen. Da diese Strukturen dauerhaft entfernt werden, ist auch eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vollständig auszuschließen.

Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG, wie etwa durch eine Silhouettenwirkung, wird als unwahrscheinlich eingestuft. Ebenfalls kommt es durch das Vorhaben nicht zu Zerschneidungswirkungen oder zu erheblichen Störungen auf angrenzenden Flächen.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“ (MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG 2024_A).

Vermeidungsmaßnahmen

Gebäudebewohnende Tierarten

„Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der gebäudebewohnenden Fledermäuse und Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Gebäude sind daher vor einem potenziellen Umbau auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen. Es ist eine Sichtkontrolle der Gebäude auf Spuren, Quartiere und Individuen von Fledermäusen und Vögeln durchzuführen.“

Sollten bei der Untersuchung entsprechende Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln gefunden werden, ist die Beeinträchtigung von Lebensstätten bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten durch die Schaffung entsprechender Ersatzlebensstätten zu kompensieren. Sollte die Errichtung einer Ersatzlebensstätte erforderlich sein, so ist deren Herstellung (Art, Umfang, Lage etc.) im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbörde abzustimmen“ (MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG 2024_A).

Gehölzbrüter

„Im Rahmen der Ortsbegehung ergaben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen von Bluthänfling oder Girlitz, was nicht ausschließt, dass die Arten in den Gehölzen brüten könnten. Allerdings ist die Anwesenheit der Arten im Plangebiet rein spekulativ und vor dem Hintergrund der Kleinflächigkeit des Gehölzbestandes auch als unwahrscheinlich einzustufen. Im Sinne eines Worst-Case-Szenarios wird es als ausreichend erachtet, eine Tötung und/oder Verletzung von Bluthänflingen und Girlitzen zu vermeiden. Dies wird erreicht, indem die in Kapitel 6.3.1 aufgeführten Bauzeitenregelungen zum Schutz häufiger und verbreiteter Vogelarten Anwendung finden. Die Arten finden in den Gehölzen der angrenzenden Grünflächen mindestens gleichwertige Bruthabitate vor, so dass eine Gefährdung der lokalen Population des Bluthänflings und des Girlitzes infolge des Bauleitplanverfahrens nicht erwartet wird“ (MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG 2024_A).

Ergebnis

„Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey der Stadt Hagen hat, bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten planungsrelevanten Arten“ (MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG 2024_A).

3.5 Schutzgut Pflanzen

Bestandsaufnahme

Am 29. September 2023 wurde das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey sowie die angrenzenden Bereiche begangen. Dabei wurde eine Biotoptypenkartierung im Plangebiet und einem Umkreis von 15 Metern durchgeführt. Die erfassten Biotoptypen wurden gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) klassifiziert.



Abb. 21 Bestand der Biotoptypen im Plangebiet und der näheren Umgebung gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW“.

Bei der Biotoptypenkartierung wurden folgende Biotoptypen erfasst:

Tab. 2 Biotoptypen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr.1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey sowie in einem 15 m Radius. Vorhabensspezifisch betroffene Biotoptypen innerhalb des Plangebietes sind grau hinterlegt.

Code	Biotoptypen
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey und der Realisierung des Planvorhaben kommt es zu keiner Veränderung von Gehölz- oder Vegetationsbeständen. Der Bestand bleibt zum Großteil unverändert, was bedeutet, dass der Verbrauchermarkt sowie die Stellplatzanlage nicht oder nur geringfügig verändert wird. Es wird lediglich der Abriss untergeordneter Gebäude auf dem Gelände geplant sowie eine bauliche Ergänzung des Verbrauchermarktes im Süden des Plangebietes. Die einzigen Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes werden zum Erhalt festgesetzt.

3.6 Schutzwert Fläche

Unter dem Schutzwert Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens im Kontext eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden betrachtet. Durch das Instrument der Bauleitplanung soll gewährleistet werden, dass der Flächenverbrauch auf das für das Vorhaben notwendige Maß beschränkt wird. Dabei werden neben der Flächeninanspruchnahme auch die Gesichtspunkte der Nutzungsumwandlung, Zerschneidung und Versiegelung berücksichtigt.

Bestandsaufnahme

Die Größe des Plangebietes umfasst 24.270 m². Hiervon sind bereits 23.770 m² versiegelt. Das Plangebiet weist eine geringe Fläche von 500 m² unversiegelte Vegetationsfläche auf. Diese wird zum Großteil durch den Bebauungsplan gesichert.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Bei Realisierung der Planung kann entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes die gesamte Fläche des Geltungsbereiches versiegelt werden mit Ausnahme dreier Grünfläche, welche zum Erhalt der vorhandenen Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Insgesamt umfassen diese Fläche eine Größe von ca. 520 m².

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden gezielte Klimafestsetzungen getroffen, um den ökologischen Fußabdruck der geplanten Bauvorhaben zu minimieren und die lokale Umwelt zu schützen. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Errichtung von Stellplätzen und Gebäuden. Hierzu gehören die Verpflichtung zur Dachbegrünung sowie die Begrünung von Stellplätzen. Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei und zusätzlich wird den Anforderungen an eine umweltgerechte Stadtentwicklung gerecht.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb gewerblich genutzter Flächen und Gebäude nimmt die geplante Bebauung keine solitäre Stellung im Raum ein. Eine Zersiedelung der Landschaft wird somit nicht weiter vorangetrieben. Zudem besteht für das Plangebiet bereits ein fast 100 % Versiegelungsgrad, welcher nicht verändert wird.

Insgesamt ist daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzwertes Fläche im Bereich des Plangebiets auszugehen.

3.7 Schutzgut Boden

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) der folgende Vorsorgegrundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) im besonderen Maße erfüllen (§ 12 Abs. 8 Satz 1 Bundes-Boden- schutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen“.

In § 4 Abs. 2 LBodSchG NRW wird die folgende, generelle Prüfverpflichtung formuliert: „Bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei Planfeststellungsverfahren und Plangenehmigungen haben die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist“.

Bestandsaufnahme

Gemäß der Bodenkarte (BK50) herrscht im Plangebiet der Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde. Die Schutzwürdigkeit von Pseudogley-Parabraunerde wird als fruchtbar mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit eingestuft (WMS-FEATURE 2024).

Alle natürlichen Böden erfüllen vielfältige, allgemeine Funktionen im Naturhaushalt, u. a. als Puffer- und Filterkörper, Lebensraum von Mikroorganismen und als Teil des Ökosystems mit seinen vielfältigen Stoffkreisläufen.

Ein Großteil des Plangebietes ist bereits versiegelt, weshalb hier keine natürlichen Böden mehr zu erwarten sind. Natürliche Böden sind lediglich im Bereich vorhandener Vegetationsbestände vorhanden.

Tab. 3 Übersicht über den im Plangebiet anstehenden Bodentyp „Podsol“ gem. der Bodenkarte des geologischen Dienstes (BK50) (WMS-Feature 2024).

Bodeneinheit	L4510_S-L341SW2
Bodentyp	Pseudogley-Parabraunerde
Bodenartengruppe des Oberbodens	Tonig-schluffig
Grundwasserstufe	Stufe 0 – ohne Grundwasser
Staunässegrad	Stufe 2 – schwache Staunässe
Wertzahlen der Bodenschätzung	68 bis 85, sehr hoch
Erodierbarkeit des Oberbodens	0,56, sehr hoch
Schutzwürdigkeit des Bodens	Fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit
Verdichtungsempfindlichkeit	hoch

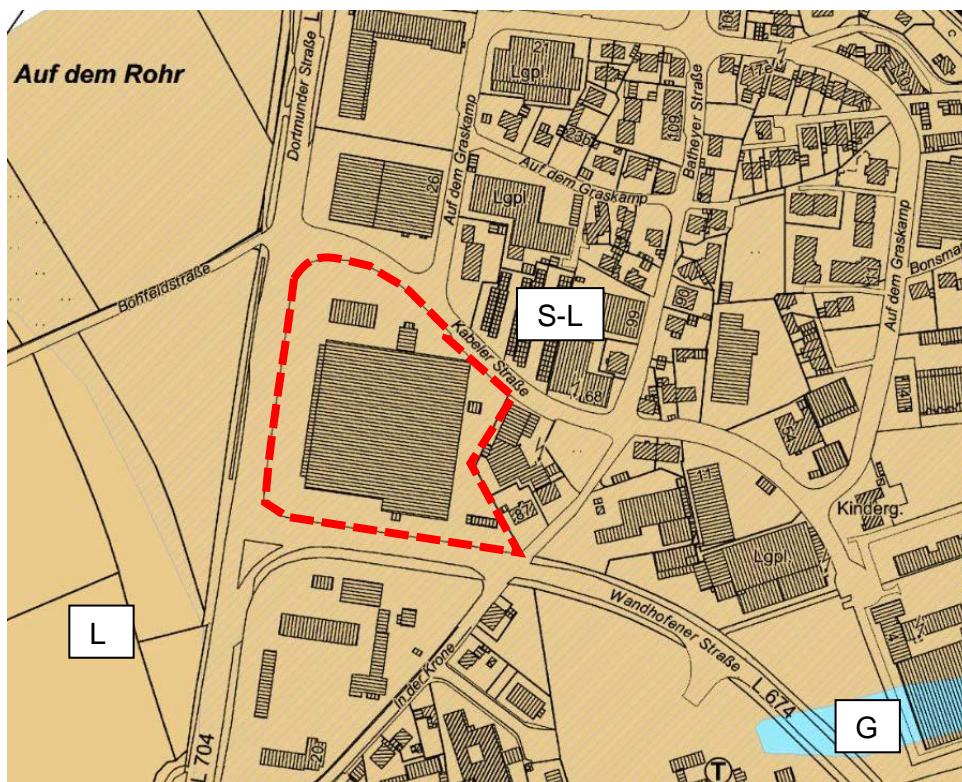


Abb. 22 Darstellung des anstehenden Bodentyps (Bodenkarte von NRW).

Altlasten

Bezüglich vorkommender Altlasten innerhalb des Plangebietes ist eine Kennzeichnung im Altlastenverdachtsflächenkataster vorhanden. Dabei handelt es sich um die SB-Tankstelle, die mindestens seit 1980 dort betrieben wird. Sie wird als Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 9.61-0590 geführt. Es liegt eine orientierende Standortuntersuchung aus dem Jahre 1997 vor. Diese Fläche, welche sich nördlich des Gebäudebestandes befindet, ist im B-Plan gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Auf Grund der vollständig vorhandenen Versiegelung im Plangebiet und da dem anstegenden Boden keine Schutzwürdigkeit zugesprochen wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

3.8 Schutzgut Wasser

3.8.1 Teilschutzgut Grundwasser

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grundwasserkörpers 276_10 „Rechtsrheinisches Schiefergebirge / Untere Lenne / 2“. Dieser silikatische Kluft-Grundwasserleiter wird in seiner Durchlässigkeit sehr gering bis gering beschrieben (MUNV 2024).

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes (MUNV 2024).

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht (dauerhaft) in das Grundwasser eingegriffen. Von der geplanten Bebauung gehen keine stofflichen Einträge in das Grundwasser aus.

Gem. § 55 Abs. 2 WHG besteht die grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung; Ausnahmetatbestände liegen nicht vor. Das Niederschlagswasser ist mittels Rohr-, Rigolen- oder Muldenversickerung auf den Baugrundstücken zu versickern.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen-Biele/Bathey und wird im Trennsystem entwässert. Die äußere Entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene öffentliche Trennkanalisation in der Kabeler Straße gegeben.

Eine signifikante flächenspezifische Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist, auf Grund des bereits hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes, nicht zu erwarten.

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey der Stadt Hagen wird zu keinen erheblichen Veränderungen des Grundwassers führen, nachhaltige Wirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser ergeben sich daher nicht.

3.8.2 Teilschutgzut Oberflächengewässer

Bestandsaufnahme

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer, die Ruhr, verläuft ca. 1,3 km nordöstlich des Plangebietes. Der Hengsteysee befindet sich in ca. 750 m Entfernung, nördlich des Plangebietes. Zusätzlich verläuft ein verrohrter Bach unmittelbar südöstlich des Geltungsbereiches im Bereich der Wandhofener Straße.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey resultierende Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind ausgeschlossen.

3.9 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet und seine Umgebung weisen größtenteils Gebäude und versiegelte Flächen auf. Südöstlich grenzen kleinteilige Gartenbereich bzw. Gehölzbestände an das Plangebiet. Westlich an das Plangebiet schließen sich Verkehrswege an, unmittelbar daran angrenzend befinden sich Acker- und Waldflächen.

Im Osten und Westen des Plangebietes befinden sich Gartenbereiche bzw. Gehölzbestände. Die übrigen Flächen werden von Gebäuden und versiegelten Flächen eingenommen.

Gemäß der Klimatopkarte wird dem Plangebiet das Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima (dicht)“ zugeordnet (LANUV 2024c). In diesem Klimatotyp prägen Gewerbe- und Industriegebiete mit den dazugehörigen Produktions-, Lager- und Umschlagstätten, die sich durch einen hohen Versiegelungsgrad und geringen Grünflächenanteil auszeichnen, das Mikroklima.

Gemäß der Klimaanalysekarte des LANUV (2024c) weist das Plangebiet tagsüber eine starke thermische Belastung (Kategorie Siedlung > 35 bis 41 °C) auf. Das Plangebiet verfügt über eine mäßige nächtliche Überwärmung ($T > 18,5$ bis $20^\circ C$). Im Plangebiet ist kein Kaltluftvolumenstrom vorhanden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Während der Bauphase kann es ggf. zu temporären Belastungseffekten durch Schadstoffemissionen (Staub, Emissionen der Baufahrzeuge) kommen.

Auf Grund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet ergeben sich keine erheblichen Veränderungen der mikroklimatischen Situation.

3.10 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

Unter dem Schutzgut Landschaft werden die Landschaftsgestalt und das Landschaftsbild betrachtet. Das Plangebiet der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey stellt sich überwiegend als bebaute Fläche dar. Zusätzlich befindet sich im Norden, Nordwesten und Südosten des Plangebietes randliche Gehölzbestände.

Westlich befinden sich, angrenzend an die Verkehrswege, Acker- und Waldfächen. Im sonstigen Umfeld ist überwiegend Gewerbenutzung vorhanden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Aufgrund der Vorbelastung der Landschaft durch die Gebäude im Plangebiet sowie die an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereiche werden vorhabensspezifisch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft erwartet.

3.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme

Kulturgüter haben als Zeugnisse der menschlichen und naturgeschichtlichen Entwicklung eine große gesellschaftliche Bedeutung. Ihr Wert liegt vor allem in ihrer historischen Aussagekraft und ihrem Bildungswert im Kontext der Pflege von Traditionen. Zudem sind sie bedeutende Bestandteile unserer Kulturlandschaft und besitzen teilweise eine starke emotionale Wirkung.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey und im näheren Umfeld weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

Das Plangebiet zählt zur Kulturlandschaft „Niederbergisch-Märkisches Land“ und liegt innerhalb des landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereich „Ruhrtal“ „Ruhrtal“ (LWL & LVR 2007).

Der ausgewiesene Teil des Flusstals zwischen Westhofen und Ruhrort ist bedeutend für die erste Phase der Industrialisierung im Ruhrgebiet. Geprägt wird das Gebiet von Schiffahrts- und Industrieanlagen, mittelalterlichen und nachmittelalterlichen Orten, Industrienvillen, Park- und Grünanlagen sowie Arbeitersiedlungen (LWL & LVR 2007).

Besiedlungen gibt es seit dem Frühmittelalter. Im Spätmittelalter begann der Steinkohleabbau, und vom 16. bis ins frühe 19. Jahrhundert existierten zahlreiche Stollenzechen. Im 18. Jahrhundert wurde die Ruhr für Kohlentransporte schiffbar gemacht, jedoch wurde dies durch die Eisenbahn weitgehend ersetzt. Architektonisch bedeutende Bahnhöfe und Industriellensitze entstanden im 19. Jahrhundert (LWL & LVR 2007).

Das Landschaftsbild ist geprägt von Flussregulierungsmaßnahmen, historischen Schleusen und Buhnen. Die Seenlandschaft mit fünf Flussstauteen hat eine zentrale

Bedeutung für Freizeit, Erholung und Trinkwassergewinnung. Eine Phase der Wasser-verschmutzung bis ins 20. Jahrhundert wich einer Rückeroberung durch die Natur. Sichtachsen und Ausblicke von historischen Bauwerken wie Bismarcktürmen erhöhen den Freizeitwert des Ruhrtales (LWL & LVR 2007).

Kulturgüter mit Raumwirkung sind im Plangebiet nicht vorhanden (LWL & LVR 2007).

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Batheyer Stadt Hagen nicht zu erwarten.

3.12 Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Biologische Vielfalt

Der Begriff der biologischen Vielfalt oder Biodiversität steht als Sammelbegriff für die Gesamtheit der Lebensformen auf allen Organisationsebenen, von den Arten bis hin zu den Ökosystemen. Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist auf Grund der Lebensraumausstattung als gering bis mittel zu bezeichnen.

Wechselwirkungen

Im Untersuchungsgebiet gibt es komplexe Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, da diese sowohl im Naturhaushalt als auch funktional miteinander verbunden sind. Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Naturhaushaltes berücksichtigt dabei verschiedene Aspekte der funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern. Dadurch werden die ökosystemaren Wechselwirkungen prinzipiell über den schutzgutbezogenen Ansatz erfasst. Eine Zusammenfassung dieser möglichen Wechselwirkungen der Schutzgüter zeigt die folgende Tabelle.

Tab. 4 Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

Schutzgut/Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Natura 2000-Gebiete <ul style="list-style-type: none">- FFH-Gebiete- Vogelschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none">- Wiederherstellung der biologischen Vielfalt- Schutz von Lebensraumtypen- Artenschutz
Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt <ul style="list-style-type: none">- Immissionsschutz- Erholung	<ul style="list-style-type: none">- Der Mensch greift über seine Nutzungsansprüche bzw. die Wohn-, Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsfunktion in ökosystemare Zusammenhänge ein. Es ergibt sich eine Betroffenheit aller Schutzgüter.
Pflanzen <ul style="list-style-type: none">- Biotopfunktion- Biotopkomplexfunktion	<ul style="list-style-type: none">- Abhängigkeit der Vegetation von den Standorteigenschaften Boden, Klima, Wasser, Menschen- Pflanzen als Schadstofffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade Pflanzen-Mensch, Pflanzen-Tiere

Schutzwert/Schutzwertfunktion	Wechselwirkungen mit anderen Schutzwerten
Tiere - Lebensraumfunktion	- Abhängigkeit der Tierwelt von der Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Boden, Klima, Wasser) - Spezifische Tierarten als Indikator für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen
Fläche - Erholung - Biotopfunktion - Lebensraumfunktion - Biotopentwicklungs-potenzial - Wasserhaushalt - Regional- und Geländeklima - Landschaftsbild	- Betroffenheit von Menschen, Pflanzen, Tiere, Klima, Boden, Wasser und Landschaft bei Nutzungsumwandlung, Versiegelung und Zerschneidung der Fläche
Boden - Biotopentwicklungs-potenzial - Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit - Schutzwürdigkeit von Böden, abgebildet über die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion	- Ökologische Bodeneigenschaften, abhängig von den geologischen, geomorphologischen, hydrogeologischen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen - Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen - Boden als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf Wirkpfade Boden-Pflanzen, Boden-Wasser, Boden-Mensch, Boden-Tiere - Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz)
Wasser - Bedeutung im Landschaftswasserhaushalt - Lebensraumfunktion der Gewässer und Quellen - Potenzielle Gefährdung gegenüber Verschmutzung - Potenzielle Gefährdung gegenüber einer Absenkung	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen bzw. nutzungsbezogenen Faktoren - Oberflächennahes Grundwasser in der Bedeutung als Faktor der Bodenentwicklung und als Standortfaktor für Biotope, Pflanzen und Tiere - Grundwasser als Transportmedium für Schadstoffe im Wirkgefüge Wasser-Mensch - Selbstreinigungskraft des Gewässers abhängig vom ökologischen Zustand - Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Schutzwert/Schutzwertfunktion	Wechselwirkungen mit anderen Schutzwerten
Klima und Luft <ul style="list-style-type: none"> - Regionalklima - Geländeklima - Klimatische Ausgleichsfunktion - Lufthygienische Ausgleichsfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> - Geländeklima in seiner klimaphysiologischen Bedeutung für den Menschen - Geländeklima als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt - Abhängigkeit von Relief und Vegetation/Nutzung - Lufthygienische Situation für den Menschen - Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion - Luft als Transportmedium im Hinblick auf Wirkgefüge Luft-Pflanze, Luft-Mensch
Landschaft <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsgestalt - Landschaftsbild 	<ul style="list-style-type: none"> - Abhängigkeit der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes von Landschaftsfaktoren wie Relief, Vegetation, Gewässer, Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere
Kultur- und sonstige Sachgüter <ul style="list-style-type: none"> - Kulturelemente - Kulturlandschaften 	<ul style="list-style-type: none"> - Historischer Zeugniswert als wertgebender Faktor der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey der Stadt Hagen führt nur zu geringfügigen Auswirkungen auf die Schutzwerte Pflanzen, Tiere, Boden sowie Klima und Luft.

Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz.

3.13 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle kann in Bezug auf den Bebauungsplan nicht genau bestimmt werden. Nach dem KrWG (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen) gilt jedoch grundsätzlich folgende Rangfolge bei der Abfallbewirtschaftung:

1. Vermeidung von Abfällen,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung,
3. Recycling,
4. Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung,
5. Beseitigung von nicht wiederverwendbaren oder verwertbaren Abfällen.

Durch die Einhaltung dieser Rangfolge sowie ergänzender Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung von Abfällen können schädliche Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) grundsätzlich vermieden werden. Ein unsachgemäßer Umgang mit belasteten Abfällen kann jedoch zu direkter Kontamination der Schutzwerte Boden, Wasser und Luft führen, was erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen,

Klima, biologische Vielfalt sowie den Menschen haben kann. Auch das Landschaftsbild könnte durch illegale Müllentsorgung erheblich beeinträchtigt werden.

Durch die ordnungsgemäße Entsorgung von nicht verwertbaren Abfällen werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis e BauGB nicht erheblich beeinträchtigt.

4.0 Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Gesamtbevölkerung insgesamt

4.1.1.1 Immissionen

Vorhabenspezifische Beeinträchtigungen durch Schall- und Schadstoffemissionen werden nicht erwartet. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

4.1.1.2 Erholung

Mit der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey der Stadt Hagen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zu erwarten. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

4.1.2 Schutzgut Tiere

Hinweise zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Schutzgut Tiere gibt der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG 2024). Nachfolgend werden diese zusammenfassend aufgeführt:

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:

- Zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen dürfen Vegetationsbestände nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar geräumt werden. Falls eine Räumung außerhalb dieses Zeitraums unvermeidbar ist, muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass die Flächen nicht von Vögeln genutzt werden
- Baumaßnahmen wie Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten und Materiallagerung sind auf zukünftig versiegelte oder überbaute Bereiche zu beschränken, um umliegende Gehölz- und Vegetationsbestände zu schützen und deren Funktion als Lebensraum zu erhalten

Vermeidungsmaßnahmen Gebäudebewohnende Tierarten

- Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der gebäudebewohnenden Fledermäuse und Vögel gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Vor dem Umbau von Gebäuden sind diese auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen. Eine Sichtkontrolle auf Spuren, Quartiere und Individuen ist durchzuführen. Bei Nachweisen von Fledermäusen oder Vögeln müssen vor Beginn der Arbeiten geeignete Ersatzlebensstätten geschaffen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Vermeidungsmaßnahmen Gehölzbrüter

- Obwohl keine Hinweise auf das Vorkommen von Bluthänfling oder Girlitz gefunden wurden, könnten diese Arten möglicherweise in den Gehölzen brüten. Zur Vermeidung von Tötung oder Verletzung der Vögel sind die Bauzeitenregelun-

gen zum Schutz häufiger Vogelarten (siehe Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen) anzuwenden. Die Vögel finden in angrenzenden Grünflächen gleichwertige Bruthabitate, sodass keine Gefährdung der lokalen Population erwartet wird.

4.1.3 Schutzbau Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen zu beschränken

Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden,
- nichts gelagert wird,
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

4.1.4 Schutzbau Fläche

Für die durch das Vorhaben beanspruchte Fläche kann im Zusammenhang mit der geplanten Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey der Stadt Hagen keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden.

4.1.5 Schutzbau Boden

Für die durch das Vorhaben dauerhaft beanspruchten Böden im Bereich der überbau baren Grundstücksflächen können keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen formuliert werden.

Eine über das vorhabensspezifisch notwendige Maß hinausgehende Beeinträchtigung von Böden ist grundsätzlich zu vermeiden. Es sind Bodenumlagerungen und -verdichtungen soweit als möglich zu vermeiden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten). Bereiche außerhalb des Baufeldes dürfen weder befahren noch zur Lagerung von Material genutzt werden.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wieder verwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

4.1.6 Schutzbau Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die folgenden Maßnahmen sind dennoch bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung von Schad- und Fremdstoffeintrag in das Grundwasser während der Bauarbeiten durch eine ordnungsgemäße Ausführung gemäß dem Stand der Technik

- Vermeidung der Lagerung grundwassergefährdender Stoffe außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeuge

4.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey nicht zu erwarten, weshalb keine Maßnahmen erforderlich sind.

4.1.8 Schutzgut Landschaft

Im Zusammenhang mit der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft zu erwarten. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

4.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey wird zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter führen. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

4.2 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind auf das unbedingt nötige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Im Plangebiet ist der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

4.3.1 Methodik der Bewertung

Die Eingriffsbilanzierung wird nach dem Berechnungsmodell des Landes Nordrhein-Westfalen „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bau- leitplanung“ (MSWKS O. J.) und der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008) durchgeführt.

Das Bewertungsverfahren basiert auf einem Vergleich der aktuellen Situation mit der geplanten Situation. Grundlage für die Bewertung des Eingriffs ist der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme. Zunächst wird der Biotopwert vor der Bebauung bzw. Planung ermittelt (Bestandswert). Danach erfolgt die Berechnung des Planwertes nach der Bebauung. Die Berechnung des Bestands- und Planwertes erfolgt mit der folgenden Formel:

Fläche x Wertfaktor der Biotoptypen = Einzelflächenwert in Biotoppunkten

Die Differenz der Biotoppunkte zwischen dem Bestand und der realisierten Planung ergibt den Bedarf an Kompensationsfläche, die entsprechend diesem Differenzbetrag durch geeignete landschaftsökologische Maßnahmen aufgewertet werden muss.

4.3.2 Berechnung

Die Ermittlung der Flächenanteile des Planwertes nach der Aufstellung des Bebauungs- planes erfolgt anhand der Festsetzung von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 für das sonstige Sondergebiet.

Für 93 % der Fläche wird der Biotoptyp „Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)“(Code 1.1) festgelegt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zusätzlich 3% „Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteil $\geq 50\%$ “(Code 7.2). Diese Flächen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Bestandssituation der Biotoptypen



Abb. 23 Bestandssituation der Biotoptypen im Plangebiet auf Grundlage des Luftbildes Stand 2019.

Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Biotop-punkte
Bestandswert				
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	23.446 m ²	0	0
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteil ≥ 50 %	523 m ²	5	2.615
	Summe	23.969 m²		2.615

Planungsziel

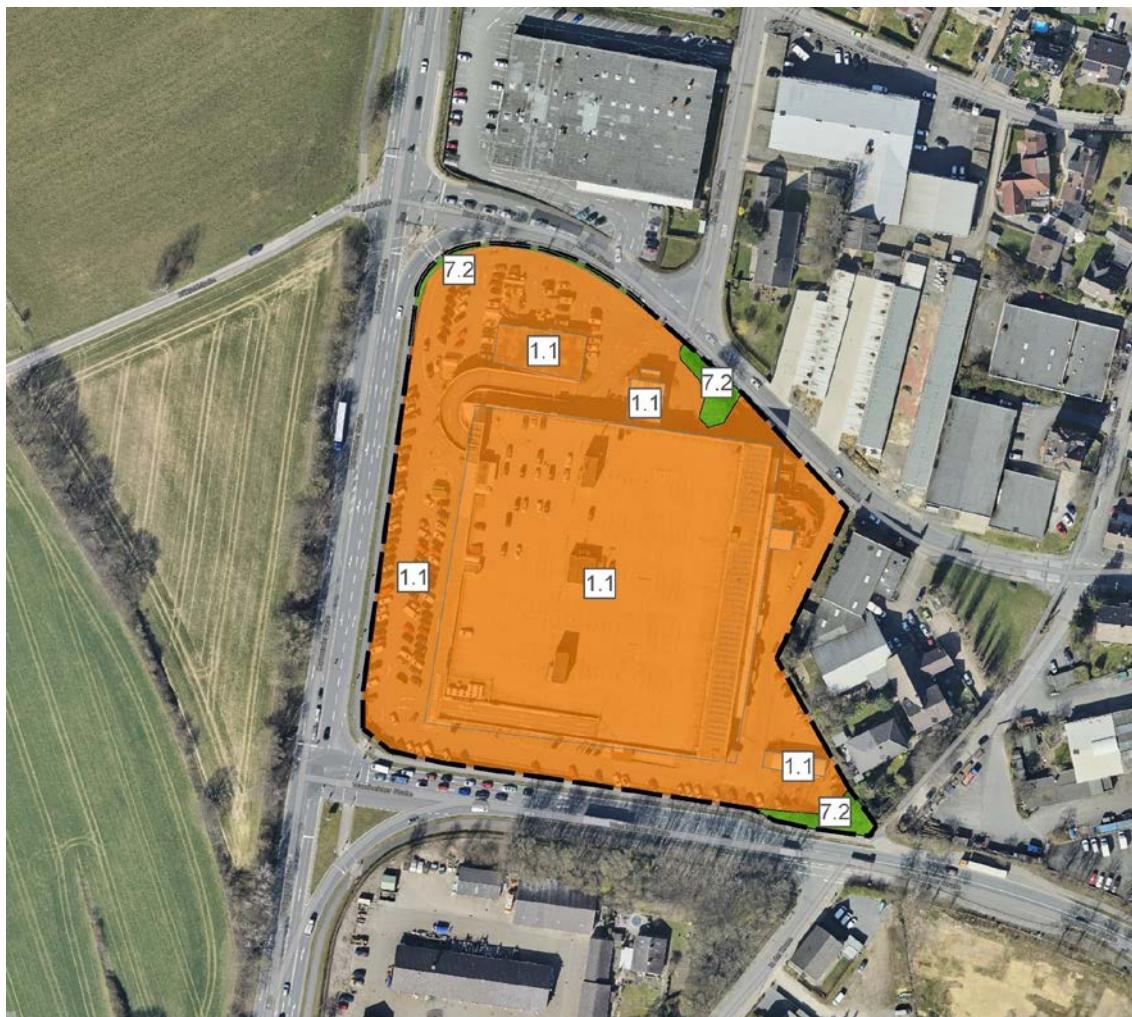


Abb. 24 Darstellung des Planungsziels des Bebauungsplanes im Plangebiet (schwarze Strichlinie) auf Grundlage des Luftbildes.

Code	Biototyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Biotop-punkte
Planwertwert				
Sondergebiet (GRZ 1,0) (Gesamtfläche abzüglich dem Bestandserhalt)				
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	23.446 m ²	0	0
4.1	Extensive Dachbegrünung	14.875 m ²	0,5	7.437,5
Bestandserhalt 523 m²				
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteil ≥ 50 %	249 m ²	5	1.245

7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteil ≥ 50 %	127 m ²	5	635
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteil ≥ 50 %	147 m ²	5	735
	Summe	23.969 m²		10.052,5

4.3.3 Ergebnis

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 2.615 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 10.052,5 Biotoppunkte.

Der Überschuss begründet sich durch die Festsetzung einer flächendeckenden Dachbegrünung, welche bei Neuerrichtung von Gebäuden zum Tragen kommen würde. Zusätzlich wird die Festsetzung getroffen, dass je angefangene 8 neu angelegte Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Bei ca. 240 Stellplätzen würde dies eine Neupflanzung von 30 Stellplatzbäumen bedeuten, welche zusätzlich eine Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen des Plangebietes bedeuten.

Ohne die zusätzlichen Festsetzungen zur Dach- und Stellplatzbegrünung weist das Plangebiet keine Verschlechterung in Bezug auf die Biotopwertpunkte auf. Dies begründet sich durch die geringe bauliche Veränderung des Plangebietes. Der Gebäudebestand sowie die versiegelten Flächen (Stellplatzanlage) bleibt zum Großteil erhalten. Es werden lediglich kleine bauliche Veränderungen und eine Erweiterung des Gebäudebestandes vorgenommen. Die kleinflächigen vorhandenen Grünflächen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und bleiben somit unverändert. Da die bestehenden Umweltbedingungen sich nicht verändern und kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt ist kein Kompensationsbedarf notwendig.

5.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Null-Variante

Das Baugesetzbuch (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert die Betrachtung der Null-Variante sowie „anderweiterer Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um das Gelände eines großflächigen Verbrauchermarktes mit einer Stellplatzanlage im Stadtbezirk Nord der Stadt Hagen.

Perspektivisch soll zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, im speziellen des Nebenzentrums Boele, an diesem Standort der Einzelhandel gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen (2023) gesteuert werden.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey erforderlich. Der Rat der Stadt Hagen hat daher in seiner Sitzung am 21.09.2023 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

Die städtebauliche Planung umfasst eine Bestandssicherung des großflächigen Einzelhandels sowie einige Umbauarbeiten. Hierbei wird der äußere Gebäudebestand sowie die Verkaufsfläche und die Sortimentsstruktur verändert. Dabei wird die Verkaufsfläche um 1.615 m² reduziert (Gesamtfläche inkl. Verkehrsfläche um 1.875 m²). Des Weiteren wird die Anordnung einiger Stellplätze angepasst, um unter anderen eine aus verkehrlicher Sicht übersichtlichere Zufahrt auf das Parkdeck zu erzielen.

Im Rahmen der Betrachtung anderweiterer Planungsmöglichkeiten und der sogenannten Null-Variante wird deutlich, dass ein Verzicht auf das Planvorhaben des bestehenden Verbrauchermarktes ausgeschlossen werden muss. Der Verbrauchermarkt sichert derzeit eine wesentliche Versorgungsfunktion für die lokale Bevölkerung und trägt erheblich zur wirtschaftlichen Stabilität der Region bei. Ohne die geplante Erweiterung, die darauf abzielt, den Markt an aktuelle und zukünftige Anforderungen anzupassen, würde der Standort langfristig an Attraktivität verlieren. Dies könnte nicht nur zu einem Rückgang der Kundenfrequenz und damit der Einnahmen führen, sondern auch zu potenziellen Arbeitsplatzverlusten. Zudem wäre der Markt aufgrund fehlender Modernisierungen und Anpassungen an gesetzliche Vorgaben und Kundenbedürfnisse mittelfristig nicht mehr wettbewerbsfähig. Die Null-Variante würde somit die wirtschaftliche Existenz des Verbrauchermarktes und die damit verbundene lokale Versorgungssicherheit ernsthaft gefährden. Daher ist es aus wirtschaftlichen und versorgungsrelevanten Gründen unumgänglich, das geplante Vorhaben umzusetzen.

6.0 Weitere Auswirkungen des geplanten Vorhabens

6.1 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Nach aktuellem Kenntnisstand besteht keine Anfälligkeit der im Bebauungsplan vorgesehenen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Zudem sind derzeit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, die biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Menschen, Gesundheit, Bevölkerung sowie kulturelles Erbe und andere Sachgüter infolge schwerer Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels, wie etwa Extremwetterlagen, lässt sich grundsätzlich als eher gering einstufen.

Brandfall

Es besteht keine erhöhte Brandgefahr innerhalb des Plangebietes.

6.2 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die im Rahmen der Bauvorhaben eingesetzten Techniken und Materialien können derzeit nicht eindeutig spezifiziert werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass handelsübliche Baustoffe und gängige Techniken verwendet werden, die voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter haben werden.

Wassergefährdende Stoffe

Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen findet im Plangebiet ebenfalls nicht statt.

Störfallbetriebe

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betriebsbereiche nach Störfall-Verordnung.

6.3 Kumulierung benachbarter Plangebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine weiteren Planungen in der Umgebung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey, die zu Kumulierungen führen könnten. Unmittelbar nördlich schließt sich der in Aufstellung befindliche Plan Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey an. Dieser ruft jedoch keine Kumulierung hervor.

7.0 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die wichtigsten Maßnahmen und Verfahren zur Untersuchung bzw. Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens bilden:

- die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey (HEMPEL & TACKE 2024A),
- der Nutzungsplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey (HEMPEL & TACKE 2024B),
- Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Leergutlagers an einem bestehenden Marktkauf in Hagen-Bathey (PEUTZ CONSULT GMBH 2024A),
- der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey (MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG 2024),

Für die Erstellung des Umweltberichts sind Planungsgrundlagen und Daten vorhanden, die es ermöglichen, die Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Auswirkungen des geplanten Vorhabens planungsbezogen zu bewerten. Das zur Verfügung stehende Abwägungsmaterial für die Umweltprüfung, welches auf den aktuell vorliegenden Daten basiert, wird als ausreichend erachtet, um die zu erwartenden Umweltfolgen beurteilen und abschätzen zu können.

8.0 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben der Bebauung auf die Umwelt gefordert.

Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt Hagen. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Diese Umweltbeobachtung wird von der Kommune während der laufenden Verwaltung vorgenommen und konzentriert sich insbesondere auf die folgenden Inhalte:

- Kontrolle der in Kap. 4.0 aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

9.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Einleitung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/23 (712) liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele, Flur 3 und umfasst das Flurstück 518. Das Plangebiet grenzt nördlich an die Wandhofener Straße, östlich an die Dortmunder Straße sowie südlich an die Kabeler Straße. Östlich grenzen gewerbliche Nutzungen an.

Der ursprüngliche Verbrauchermarkt wurde durch einen neuen Betreiber übernommen. Nach der Übernahme des Betriebes sind sowohl bauliche Veränderungen des Marktes als auch eine Sortimentsanpassung geplant. Ziel ist es, den Standort in seinem Bestand zu sichern und ihm perspektivische Nutzungsspielräume im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes (EHK) 2023 zu ermöglichen. Da das bisherige Planungsrecht (Festsetzung eines Gewerbegebietes/ Ausschluss von großflächigem Einzelhandel mit Schutz des genehmigten Bestandes) den geplanten Änderungen entgegensteht, soll der Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, im Speziellen des Nebenzentrums Boele, soll an diesem Standort der Einzelhandel gemäß dem EHK 2023 der Stadt Hagen gesteuert werden.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey erforderlich. Der Rat der Stadt Hagen hat daher in seiner Sitzung am 21.09.2023 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

Gemäß der aktuellen Gesetzgebung ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Ziel dieser Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Projekts zu ermitteln und darzustellen.

Die Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und ihrer Ziele wird tabellarisch im Anhang 1 aufgeführt.

Die städtebauliche Planung umfasst eine Bestandssicherung des großflächigen Einzelhandels sowie geringfügige bauliche Erweiterungen und den Abriss eines untergeordneten Gebäudes im Plangebiet. In Bezug auf den Einzelhandel wird die Verkaufsfläche und die Sortimentsstruktur verändert. Dabei wird die Verkaufsfläche um 1.615 m² reduziert (Gesamtfläche inkl. Verkehrsfläche um 1.875 m²). Des Weiteren wird die Anordnung einiger Stellplätze angepasst, um unter anderen eine aus verkehrlicher Sicht übersichtlichere Zufahrt auf das Parkdeck zu erzielen.

Der Regionalplan Ruhr stellt die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Gemäß Ziel 6.5-1 Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2019 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.

Hiervon abweichend dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden, wenn dabei die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt. (Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019) Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey wird für den vorhandenen Standort der Einzelhandel gesteuert und der Bebauungsplan an die Ziele des LEP NRW 2019 angepasst.

Grundstruktur des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am Rande der bebauten Ortslage von Hagen-Bathey, die überwiegend durch einen Verbrauchermarkt und Fachmärkte sowie Konzessionäre geprägt ist. Drei Straßen umgeben das Plangebiet. Im Westen schließt die Dortmunder Straße sowie weitere Gewerbebetriebe an. Daran angrenzend befindet sich eine Baumreihe, die den Übergang zur freien Landschaft markiert, welche hier hauptsächlich aus Offenlandflächen besteht.

Das Plangebiet selbst wird überwiegend durch einen Verbrauchermarkt (Marktkauf) und eine Tankstelle dominiert. Außerdem gibt es umfangreiche Stellplatzflächen. Grünflächen sind lediglich am Rand in Form von Vegetationsflächen, Gehölzstreifen und vereinzelten Baumpflanzungen vorhanden.

Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beschrieben:

Schutzbau Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um Umbaumaßnahmen am jetzigen Verbrauchermarkt durchführen zu können. Unter anderem ist ein zusätzliches Leergutlager an der südlichen Gebäudeseite geplant. Um die dadurch entstehenden Gewerbelärmimmissionen bewerten zu können wurde eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH 2024_A) durchgeführt. Dabei wurden die erwarteten Gewerbelärmimmissionen des Leergutlagers anhand der Planunterlagen, Nutzungsangaben und eigener Messergebnisse gemäß TA Lärm und DIN 9613-2 mithilfe eines digitalen Simulationsmodells ermittelt.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass die um 10 dB reduzierten, anteiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die mit dem Leergutlager verbundenen Schallimmissionen deutlich unterschritten werden. Das Leergutlager ist somit für die umliegende Bebauung als schalltechnisch irrelevant zu betrachten. Die in Abhängigkeit der Gebietseinstufung gemäß TA Lärm kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen werden ebenfalls unterschritten.

Schutzbau Tiere

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1/23 SO Einkaufszentrum Bathey wurden die Aspekte des Artenschutzes durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht. Die Bestandsaufnahme identifizierte mögliche Auswirkungen auf verschiedene Lebensraumtypen und eine Liste von 34 planungsrelevanten Tierarten, jedoch keine planungsrelevanten Pflanzenarten. Ortsbegehungen bestätigten keine Hinweise auf das Vorkommen dieser Arten im Plangebiet.

Prognose der Umweltentwicklung:

- Häufige und verbreitete Arten: Artenschutzrechtliche Betroffenheiten werden durch zeitliche Begrenzungen der Vegetationsarbeiten (außerhalb der Brutzeit) und Einschränkungen der Bauaktivitäten auf zukünftig versiegelte Flächen vermieden.
- Planungsrelevante Arten: Bestehende Gebäude könnten Fledermaus- und Vogelarten beherbergen, weshalb Umbauten potenziell ihre Quartiere zerstören könnten. Spezifische Schutzmaßnahmen und eine umweltfachliche Baubegleitung sind erforderlich, um die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu gewährleisten.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Gebäudebewohnende Tierarten: Vor Umbauten müssen Gebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln untersucht und bei Bedarf Ersatzlebensstätten geschaffen werden.
- Gehölzbrüter: Obwohl keine konkreten Hinweise auf Bluthänfling oder Girllitz gefunden wurden, sollen Bauzeitenregelungen diese Arten schützen.

Ergebnis: Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen hat der Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten.

Schutzbau Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen zu beschränken.

Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden,
- nichts gelagert wird,
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Schutzbau Boden

Für die durch das Vorhaben dauerhaft beanspruchten Böden im Bereich der überbauen Grundstücksflächen können keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen formuliert werden.

Schutzbau Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die folgenden Maßnahmen sind dennoch bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung von Schad- und Fremdstoffeintrag in das Grundwasser während der Bauarbeiten durch eine ordnungsgemäße Ausführung gemäß dem Stand der Technik
- Vermeidung der Lagerung grundwassergefährdender Stoffe außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen

Schutzbau Klima und Luft

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzbau Klima und Luft sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey nicht zu erwarten, weshalb keine Maßnahmen erforderlich sind.

Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey wird zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter führen. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

Eingriffsbewertung

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 2.615 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 10.052,5 Biotoppunkte.

Da die bestehenden Umweltbedingungen sich nicht verändern und kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, ist kein Kompensationsbedarf notwendig.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Baugesetzbuch (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert die Betrachtung der Null-Variante sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“.

Für das Plangebiet, ein bestehender Verbrauchermarkt mit Parkplatz, wurde entschieden, dass die Planung eines neuen Bebauungsplans notwendig ist, um die zentrale Versorgung der Bevölkerung und die wirtschaftliche Stabilität des Standorts zu sichern.

Der neue Plan sieht Umbauten vor, die Verkaufsfläche wird reduziert und die Parkplätze werden neu angeordnet. Ohne diese Maßnahmen würde der Verbrauchermarkt an Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit verlieren, was negative wirtschaftliche Folgen und Arbeitsplatzverluste nach sich ziehen könnte. Daher ist die Umsetzung des Vorhabens aus wirtschaftlichen und versorgungsrelevanten Gründen unerlässlich.

Weitere Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Kumulierung benachbarter Plangebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine weiteren Planungen in der Umgebung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey, die zu Kumulierungen führen könnten. Unmittelbar nördlich schließt sich der in Aufstellung befindliche Plan Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey an. Dieser ruft jedoch keine Kumulierung hervor.

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Das für die Umweltprüfung zur Verfügung stehende Abwägungsmaterial zur Beurteilung und Abschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen basiert auf den zum heutigen Zeitpunkt vorliegenden Daten und wird als ausreichend betrachtet.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben der Bebauung auf die Umwelt gefordert.

Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt Hagen. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen zu können. Diese Umweltbeobachtung wird von der Kommune während der laufenden Verwaltung vorgenommen und konzentriert sich insbesondere auf die folgenden Inhalte:

- Kontrolle der in Kap. 4.0 aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

i.A *I. Bergbau*

Hempel + Tacke GmbH, 19.09.2024

Quellenverzeichnis

PEUTZ CONSULT GMBH (2024): Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Leer-
gutlagers an einem bestehenden Marktkauf in Hagen-Bathey. Peutz Consult
GmbH.Dortmund.

GL NRW (1980): Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen.

HEMPEL & TACKE (2024A): Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/23
(712) SO Einkaufszentrum Bathey Hempel + Tacke GmbH. Bielefeld.

HEMPEL & TACKE (2024B): Nutzungsplan zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/23
(712) SO Einkaufszentrum Bathey Hempel + Tacke GmbH. Bielefeld.

LANUV (2008): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes
Nordrhein-Westfalen. Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleit-
planung. Recklinghausen.

LANUV (2024A): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes
Nordrhein-Westfalen, Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. (WWW-Seite)
https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/39164?stillg=1&kl_gehoel=1&hoehlb=1&saeu=1&gaert=1&gebaeu=1 (letzter Zugriff am 20.07.2024)

LANUV (2024B): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes
Nordrhein-Westfalen. Fachinformationssystem Klimaanpassung. (WWW-Seite)
<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>
(letzter Zugriff: 21.07.2024).

LWL & LVR (2007): Landschaftsverband Westfalen-Lippe & Landschaftsverband Rhein-
land. Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-West-
falen. Münster und Köln.

MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG (2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey.
Mestermann Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg.

MSWKS (o. J.): Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes
Nordrhein-Westfalen zusammen mit dem Ministerium für Umwelt und Natur-
schutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfa-
len; Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bau-
leitplanung, Düsseldorf.

MUNV (2024): Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW.
Fachinformationssystem ELWAS. (WWW-Seite): <https://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.xhtml>
(letzter Zugriff: 21.07.2024).

Anhang 1

Relevante Ziele des Umweltschutzes in den Fachgesetzen und ihre Berücksichtigung

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere, Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
	BNatSchG § 44	[1] Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen oder besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).
	Landesnaturschutzgesetz NW (LNatSchG) § 1	Die Regelungen, die neben dem Bundesnaturschutzgesetz gelten oder von diesem abweichen.
	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 Nr. 7	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen ...
	BauGB § 1a Abs. 3	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere, Pflanzen	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) § 1 Abs. 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
	Bundeswaldgesetz (BWaldG) § 1 Abs. 1	Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhal tung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.
	Landesforstgesetz (LFoG) § 1a	Kennzeichen nachhaltiger Forstwirtschaft ist, dass die Betreuung von Waldflächen und ihrer Nutzung in einer Art und Weise erfolgt, dass die biologische Vielfalt, die Produktivität, die Verjüngungsfähigkeit, die Vitalität und die Fähigkeit, gegenwärtig und in Zukunft wichtige ökologische, wirtschaftliche und soziale Funktionen zu erfüllen, erhalten bleiben und anderen Ökosystemen kein Schaden zugefügt wird. Gemäß § 9 haben Träger öffentlicher Vorhaben die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können die Funktionen des Waldes angemessen zu berücksichtigen, die Forstbehörden bereits bei der Vorbereitung der Planung und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören.
	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
	Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) § 1 Abs. 1	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes im besonderen Maße erfüllen (§ 12 Abs. 8 Satz 1 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Boden	BauGB § 1a Abs. 2	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.
Fläche	BauGB § 1a Abs. 2	siehe Boden
	LBodSchG § 1 Abs. 1	siehe Boden
Wasser	WHG § 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.
	Landeswassergesetz (LWG)	Das Landeswassergesetz verweist bezüglich Leitbilder und Ziele auf das Wasserhaushaltsgesetz
	Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	Ziele sind u. a.: Verbesserung der aquatischen Ökosysteme und der direkt damit zusammenhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete, Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung, Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen, Maßnahmen zur schrittweisen Reduzierung von Emissionen.
	BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7e	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Wasser, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfall und Abwässern zu beachten.
	BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 3	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Luft	BImSchG § 1 Abs. 1 und 2	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die gesamte Umwelt insgesamt zu erreichen.
	22. und 23. BIm-SchV	siehe BImSchG.
	BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a, auch Nr. 7h siehe Klima	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Luft zu berücksichtigen.
Klima	BauGB § 1 Abs. 5	Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.
	BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7h	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.
	BauGB § 1a Abs. 5	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.
	BNatSchG § 1	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen, zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Die charakteristischen Strukturen und Elemente einer Landschaft sind zu erhalten oder zu entwickeln. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Biologische Vielfalt	Übereinkommen über die biologische Vielfalt (Convention on Biological Diversity, CBD)	<p>Die Erhaltung der biologischen Vielfalt, die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile, der gerechte Vorteilsausgleich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen (Englisch: Access and Benefit Sharing, ABS).</p> <p>Mit diesen Zielen wird versucht, ökologische, ökonomische und soziale Aspekte beim Umgang mit biologischer Vielfalt in Einklang zu bringen.</p>
	BImSchG § 1 Abs. 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
	BWaldG § 1 Abs. 1	siehe oben
	Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt	<p>Die biologische Vielfalt beinhaltet auch die innerartliche genetische Vielfalt sowie die Lebensräume der Organismen und die Ökosysteme.</p> <p>„Erhaltung der biologischen Vielfalt“ umfasst den „Schutz“ und die „nachhaltige Nutzung“.</p> <p>Basis des Übereinkommens über die biologische Vielfalt, und damit auch der vorliegenden nationalen Strategie, ist es, Schutz und Nutzung der Biodiversität stets aus ökologischer, ökonomischer und sozialer Sicht zu betrachten.</p>
	BNatSchG § 1	siehe oben
	Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadengesetz - USchadG)	<p>Dieses Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2004/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (ABl. EU Nr. L 143 S. 56).</p> <p>Im Sinne dieses Gesetzes sind 1. Umweltschäden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes, b) eine Schädigung der Gewässer nach Maßgabe des § 90 des Wasserhaushaltsgesetzes, c) eine Schädigung des Bodens durch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Sinn des § 2 Abs. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes, die durch eine direkte oder indirekte Einbringung von Stoffen, Zubereitungen, Organismen oder Mikroorganismen auf, in oder unter den Boden hervorgerufen würde und Gefahren für die menschliche Gesundheit verursacht.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Biologische Vielfalt	BNatSchG § 19	<p>[1] Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat.</p> <p>[2] Arten im Sinne des Absatzes 1 sind die Arten, die in</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG oder 2. den Anhängen II und IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind. <p>[3] Natürliche Lebensräume im Sinne des Absatzes 1 sind die</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lebensräume der Arten, die in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG oder in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind, 2. natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse sowie 3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten. <p>[4] Hat eine verantwortliche Person nach dem Umweltschadensgesetz eine Schädigung geschützter Arten oder natürlicher Lebensräume verursacht, so trifft sie die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang II Nummer 1 der Richtlinie 2004/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (ABl. L 143 vom 30.4.2004, S. 56), die durch die Richtlinie 2006/21/EG (ABl. L 102 vom 11.4.2006, S. 15) geändert worden ist.</p>
	BNatSchG § 44	siehe oben
	BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.
Natura 2000-Gebiete	BauGB	siehe Tiere, Pflanzen
	BNatSchG	siehe Tiere, Pflanzen
	Richtlinie 92/43EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (FFH-Richtlinie - FFH-RL)	Ziel ist es, zur Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, für das der Vertrag Geltung hat, beizutragen.
	Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 (Vogelschutzrichtlinie - VSchRL)	Die Vogelschutzrichtlinie untersagt das absichtliche Töten und Fangen der Vögel, das absichtliche Zerstören bzw. Beschädigen von Nestern und Eiern sowie die Entfernung von Nestern, das Sammeln und den Besitz von Eiern sowie absichtliche gravierende Störungen, vor allem zur Brutzeit.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch und menschliche Gesundheit	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.
	alle vorgenannten Fachgesetze	unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen
Bevölkerung	BauGB	siehe Mensch und menschliche Gesundheit
	alle vorgenannten Fachgesetze	unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.
	Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
Emissionen	BauGB, BImSchG, TA Luft, 22. u. 23. BImSchV	siehe Klima / Luft
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.
	16. BImSchV	Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche.
	DIN 18005	Nach § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit, als Teil des Immissionsschutzes, auch der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz so weit wie möglich zu berücksichtigen; er hat gegenüber anderen Belangen einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang.
Abfall und Abwässer	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern zu berücksichtigen.
	Kreislaufwirtschafts- (KrWG) / Landesabfallgesetz (LAbfG))	Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen.
	WHG, LWG	siehe Tiere, Pflanzen / Wasser

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Erneuerbare Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.
	Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG)	[1] Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

I. Beteiligung der Bürger*innen im Rahmen der öffentlichen Auslegung
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Im Rahmen der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. ENERVIE Vernetz GmbH, 30.10.2023, 08.11.2023
2. Stadt Hagen, FB öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personenstandswesen 32/03, 30.10.2023
3. Amprion, Leitungsauskunft, 02.11.2023
4. LWL Außenstelle Olpe, 02.11.2023
5. Stadt Hagen, FB Stadtentwicklung, - planung und Bauordnung 61/4, 08.11.2023
6. WBH Hagen, 09.11.2023
7. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 10.11.2023
8. Stadt Hagen, Umweltamt, 10.11.2023
9. Stadt Schwerte, 24.11.2023
10. Stadt Dortmund, 21.11.2023

	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
I.1	<i>ENERVIE Vernetz GmbH, 30.10.2023</i> <i>Leitungsauskunft, Angrenzend an das Plangebiet Einrichten für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom. Im Plangebiet selbst keine Versorgungsanlagen</i>	<i>Kenntnisnahme, Lagepläne liegen vor</i>		x
	<i>ENERVIE Vernetz GmbH, 08.11.2023</i> <i>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Eine Versorgung mit Gas- und Wasser und Strom kann aus dem vorhandenen Netz erfolgen.</i>	-		x
I.2	<i>Stadt Hagen, FB öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personenstandswesen 32/03, 30.10.2023</i> <i>Es werden folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßn ahmen angeordnet: Es sind</i>	<i>Hinweis wird unter Hinweise aufgenommen.</i>	x	

	<p><i>keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.</i></p> <p><i>Hinweis:</i> <i>Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.</i></p>			
I.3	<p><i>Amprian, Leitungsauskunft, 02.11.2023</i></p> <p><i>Leitungsauskunft, nicht betroffen</i></p>	-		x
I.4	<p><i>LWL Außenstelle Olpe, 02.11.2023</i></p> <p><i>Keine Bedenken</i></p>	-		x
I.5	<p><i>Stadt Hagen, FB Stadtentwicklung, - planung und Bauordnung 61/4, 08.11.2023</i></p> <p><i>Keine Bedenken</i></p>	-		x
I.6	<p><i>WBH Hagen, 09.11.2023</i></p> <p><i>gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht des WBH grundsätzlich keine Bedenken.</i></p> <p><i>In der Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey bitte ich um folgende Anpassungen:</i></p>		<p><i>Anregung wird gefolgt und die Begründung geändert</i></p>	x

	<p><i>In Kapitel 8 Ver- und Entsorgung, 8.2 Entwässerung und Überflutungsschutz, Seite 5 ist der Satz „Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene Kanalisation in der Kabeler Straße und der Dortmunder Straße gegeben“ durch nachfolgenden Textbaustein zu ersetzen:</i></p> <p><i>„Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen-Boele/Bathey und wird im Trennsystem entwässert. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene öffentliche Trennkanalisation in der Kabeler Straße gegeben.“</i></p> <p><i>Aus Sicht des WBH ist es wichtig, dass die Planer von Anfang an alle notwendigen Einschränkungen kennen. Diese sind in der Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey nicht ausreichend berücksichtigt. Daher möchte ich Sie bitten die Textbausteine zum Thema Überflutungsschutz gem. Anlage 1, Seite 1 zu ergänzen (im Anschluss an Kapitel 8.2).</i></p> <p><i>Außerdem möchte ich darum bitten die Maßnahmen zum Überflutungsschutz als textliche Festsetzung gem. Anlage 1, Seite 2 im B-Plan zu berücksichtigen.</i></p>	<p>Anregung wird gefolgt und die Begründung ergänzt</p>	X
I.7	Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 10.11.2023		

	<p><i>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.</i></p> <p><i>Ich rege an, im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes MK OE SI für das Plangebiet sowie das Gebiet des B-Planes Nr. 713 (2/23) einen Allgemeinen Siedlungsbereich festsetzen zu lassen.</i></p>	<p>-</p> <p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorliegende Nutzung innerhalb des Gebietes stellt zum Großteil gewerbliche Nutzung dar. Aus diesem Grund wird von einer Änderung der jetzigen Flächenzuweisung als gewerbliche Flächen abgesehen.</i></p>		
I.8	<p><i>Stadt Hagen, Umweltamt, 10.11.2023</i></p> <p><i>Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde liegt keine Stellungnahme vor, da bislang noch keine Artenschutzprüfung (ASP) vorliegt.</i></p> <p><i>Gegen die die Aufstellung des o.g. B-Plans bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde grundsätzlich keine Bedenken.</i></p> <p><i>Es ist jedoch im Altlastenverdachtsflächenatlas eine Kennzeichnung vorhanden. Dabei handelt es sich um die SB-Tankstelle, die mindestens seit 1980 dort betrieben wird. Sie wird als Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 9.61-0590 geführt. Es liegt eine orientierende Standortuntersuchung aus dem Jahre 1997 vor. Diese Fläche ist im B-Plan gem. § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen.</i></p> <p><i>Folgende Festsetzungen sind im B-Plan aufzunehmen:</i></p>	<p><i>Eine Artenschutzprüfung wird zum Entwurfsbeschluss vorliegen.</i></p> <p><i>Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung ergänzt</i></p> <p><i>Anregung wird gefolgt und die Textlichen Festsetzungen ergänzt</i></p>	X	

	<p>1. Die gekennzeichnete Fläche wird im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nummer 9.61-0590 geführt. Es handelt sich um eine Tankstelle.</p> <p>2. Sämtliche Eingriffe in den Untergrund sind durch einen gem. § 18 BBodSchG anerkannten Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.</p> <p>3. Bei Eingriffen in den Untergrund in diesem Bereich sind im Vorfeld Untersuchungen in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen sind ggf. weitere Maßnahmen notwendig.</p> <p>Folgende Textliche Hinweise sind in den B-Plan aufzunehmen:</p> <p>1. 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.</p> <p>2. Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen.</p> <p>3. Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem</p>	Anregung wird gefolgt und die Textlichen Hinweise werden ergänzt	x
--	---	--	---

	<p>Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.</p>			
I.9	<p>Stadt Schwerte, 27.11.2023 Keine Bedenken</p>	-		x
I.10	<p>Stadt Dortmund, 21.11.2023 Aus Sicht der Stadt Dortmund bestehen hierzu keine Bedenken. Ich bestätige die nachbargemeindliche Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.</p>	-		x

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

**zum Bebauungsplan Nr. 1/23 (712)
„SO Einkaufszentrum Bathey“
der Stadt Hagen**

BERTRAM MESTERMANN
BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG



Brackhüttenweg 1
59581 Warstein-Hirschberg
Tel. 02902-66031-0
info@mestermann-landschaftsplanung.de

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

**zum Bebauungsplan Nr. 1/23 (712)
„SO Einkaufszentrum Bathey“
der Stadt Hagen**

Auftraggeber:

EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG
Standortentwicklung und Expansion
Edekaplatz 1
47445 Moers

Verfasser:

Bertram Mestermann
Büro für Landschaftsplanung
Brackhüttenweg 1
59581 Warstein-Hirschberg

Bearbeiter:

Nadine Faßbeck
M. Eng. Landschaftsarchitektur und Regionalentwicklung

Bertram Mestermann
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Proj.-Nr. 2493

Warstein-Hirschberg, Juni 2024

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	II
Tabellenverzeichnis	II
1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung.....	1
2.0 Rechtliche Grundlagen und Methodik	2
3.0 Vorhabensbeschreibung	6
3.1 Lage des Plangebietes	6
3.2 Bebauungsplan	6
4.0 Bestandssituation im Untersuchungsgebiet	7
5.0 Ermittlung der Wirkfaktoren	9
6.0 Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums	11
6.1 Festlegung des Untersuchungsrahmens	11
6.2 Ermittlung vorkommender Tier- und Pflanzenarten.....	11
6.2.1 Ortsbegehungen	12
6.2.2 Auswertung von Hinweisen auf planungsrelevante Arten in Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen	13
6.2.3 Auswertung der Landschaftsinformationssammlung „LINFOS“	19
6.2.4 Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“.....	19
6.3 Konfliktanalyse und Ermittlung von Konfliktarten	22
6.3.1 Häufige und ungefährdete Tierarten	22
6.3.2 Planungsrelevante Arten.....	23
6.3.3 Zusammenfassende Betrachtung der Nichtkonfliktarten	26
7.0 Stufe II – Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände	31
7.1 Artbeschreibungen	31
7.2 Wirkungsspezifische Betroffenheiten.....	34
7.3 Vermeidungsmaßnahmen	34
8.0 Zusammenfassung	36
Quellenverzeichnis	39

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage des Plangebietes	1
Abb. 2	Auszug aus der Planzeichnung.....	6
Abb. 3	Bestandssituation im Bereich des Plangebietes.....	7
Abb. 4	Gebäude des Verbrauchermarktes	8
Abb. 5	Stellplatzflächen und Auffahrt.....	8
Abb. 6	Tankstelle mit Ziersträuchern und Einzelbaum.....	8
Abb. 7	Potenzielle Einflugmöglichkeit.....	12
Abb. 8	Spalte an einem Tor.....	12
Abb. 9	Lage des Naturschutzgebietes.....	14
Abb. 10	Lage der Landschaftsschutzgebiete.....	15
Abb. 11	Lage der Biotopkatasterflächen.....	16
Abb. 12	Lage der gesetzlich geschützten Biotope	17
Abb. 13	Lage der Biotopverbundflächen	18

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) „SO Einkaufszentrum Bathey“ der Stadt Hagen	10
Tab. 2	Übersicht über die im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ausgewerteten Datenquellen.....	11
Tab. 3	Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4510 „Witten“.....	20
Tab. 4	Auflistung der für den Bereich der Planung dokumentierten planungsrelevanten Arten und Darstellung der Konfliktarten.....	24

1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung

Der ursprüngliche Verbrauchermarkt im Plangebiet wurde durch einen neuen Betreiber übernommen. Nach der Übernahme des Betriebes sind bauliche Veränderungen innerhalb des Marktes geplant. Ziel ist es, den eingeführten Standort in seinem Bestand zu sichern und ihm perspektivische Nutzungsspielräume im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept zu ermöglichen. Da das bisherige Planungsrecht (Festsetzung eines Gewerbegebietes) entgegensteht, soll der Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Perspektivisch soll zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, im speziellen des Nebenzentrums Boele, an diesem Standort der Einzelhandel gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen aus dem Jahr 2023 gesteuert werden.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 1/23 (712) „SO Einkaufszentrum Bathey“ erforderlich. Der Rat der Stadt Hagen hat daher in seiner Sitzung am 21.09.2023 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen (STADT HAGEN 2024).

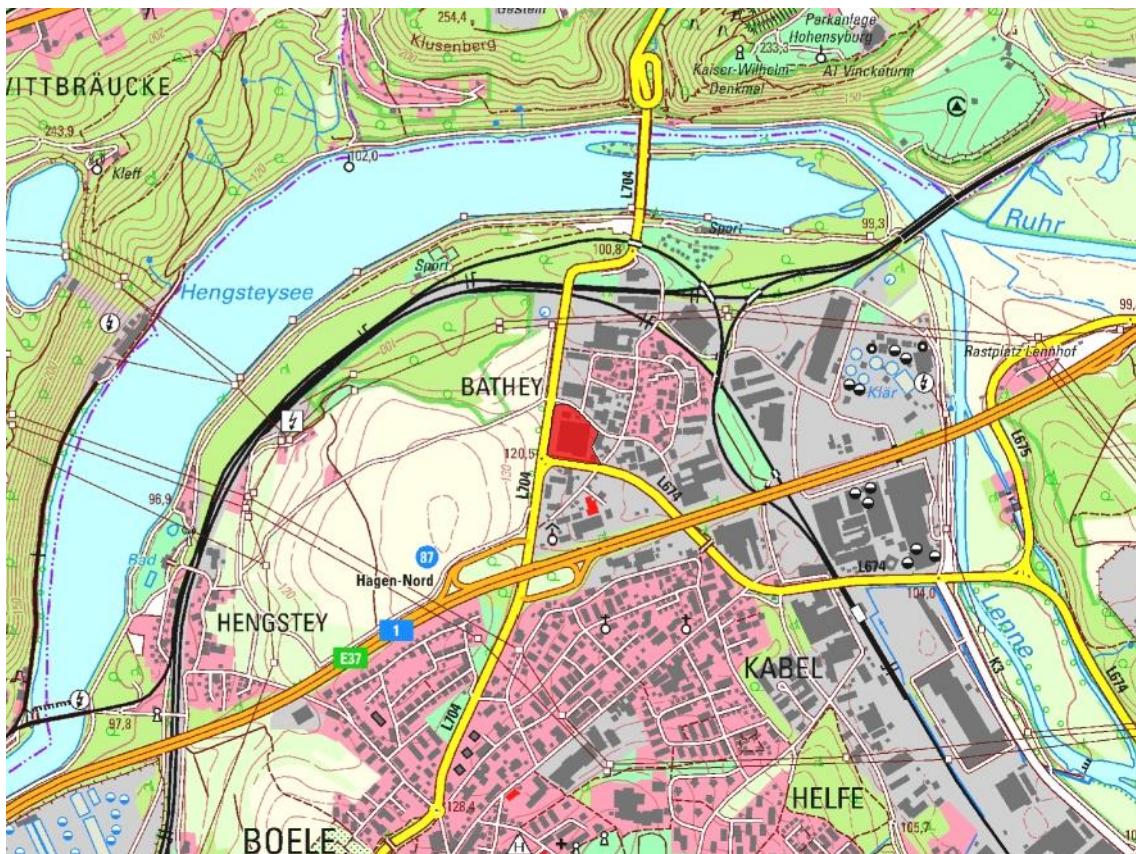


Abb. 1 Lage des Plangebietes (rote Fläche) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:25.000.

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren ist im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage.

2.0 Rechtliche Grundlagen und Methodik

Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (Prüfungsveranlassung)

„Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen der §§ 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Damit sind die entsprechenden Artenschutzbestimmungen der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen sind §§ 69ff BNatSchG zu beachten“ (MKULNV 2016).

Vorhaben in diesem Zusammenhang sind:

1. nach § 15 BNatSchG i. V. m. § 30ff LNatSchG NRW zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft. Mögliche Trägerverfahren sind in § 33 Abs. 1-3 LNatSchG NRW genannt (z. B. Erlaubnisse, Genehmigungen, Planfeststellungen).
2. nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben (§§ 30, 33, 34, 35 BauGB).

„Die ordnungsgemäße land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Bodennutzung sowie Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind keine Vorhaben im Sinne der VV-Arten- schutz.“

Bei der ASP handelt es sich um eine eigenständige Prüfung, die nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann (z. B. Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Prüfung nach der Eingriffsregelung, Prüfung nach Umweltschadengesetz). Die ASP sollte soweit möglich mit den Prüfschritten anderer Verfahren verbunden werden“ (MKULNV 2016).

Prüfung der artenschutzrechtlichen Tatbestände (Prüfumfang)

„Bei einer ASP beschränkt sich der Prüfumfang auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Wenn in Natura 2000-Gebieten FFH-Arten betroffen sind, die zugleich in Anhang II und IV der FFH-RL aufgeführt sind, ist neben der FFH-Verträglichkeitsprüfung auch eine ASP durchzuführen. Dies gilt ebenso für europäische Vogelarten des Anhangs I und des Art. 4 Abs. 2 V-RL.“

Die „nur“ national besonders geschützten Arten sind nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden wie alle übrigen Arten grundsätzlich nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt“ (MKULNV 2016).

Formale Konsequenzen (Verbotstatbestände)

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden im Einzelfall Ausnahmen von diesen Verboten zulassen.

Planungsrelevante Arten

„Planungsrelevante Arten sind eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen geschützten Arten, die bei einer Artenschutzprüfung (ASP) im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind. Das LANUV bestimmt die für Nordrhein-Westfalen planungsrelevanten Arten nach einheitlichen naturschutzfachlichen Kriterien [...].

Der Begriff „planungsrelevante Arten“ ist weit zu verstehen. Er ist nicht nur auf die Anwendung in Planungsverfahren beschränkt, sondern bezieht sich auf die Anwendung in allen Planungs- und Zulassungsverfahren [...].

Die übrigen FFH-Anhang IV-Arten und europäischen Vogelarten sind entweder in Nordrhein-Westfalen ausgestorbene Arten, Irrgäste sowie sporadische Zuwanderer. Solche unsteten Vorkommen können bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens sinnvoller Weise keine Rolle spielen. Oder es handelt sich um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Im Regelfall kann bei diesen Arten davon ausgegangen werden, dass nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird (d. h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko).

Die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüften Arten sind im Rahmen des Planungs- oder Zulassungsverfahrens zu berücksichtigen. Das

Nichtvorliegen der Verbotstatbestände ist für diese Arten in geeigneter Weise in der ASP zu dokumentieren. [...]

Sofern ausnahmsweise die Möglichkeit besteht, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG infolge des Vorhabens bei einer nicht planungsrelevanten Art erfüllt werden, wäre die Behandlung einer solchen Art im Planungs- oder Zulassungsverfahren geboten (z. B. bei Arten, die gemäß der Roten Liste im entsprechenden Naturraum bedroht sind, oder bei bedeutenden lokalen Populationen mit nennenswerten Beständen im Bereich des Planes/Vorhabens)“ (MKULNV 2016).

Methodik

Der Ablauf und die Inhalte einer Artenschutzprüfung umfassen die folgenden drei Stufen (MWEBWV 2010):

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

Hier werden Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen und ggf. ein Risikomanagement konzipiert. Anschließend wird geprüft, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstößen wird. Sofern eine vorhabenspezifische Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände anzunehmen ist, ist ein Ausnahmeverfahren der Stufe III durchzuführen. In der Regel wird durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände verhindert. Damit ist die Durchführung der Stufe III der Artenschutzprüfung überwiegend nicht erforderlich.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

In dieser Stufe wird geprüft, ob die drei Ausnahmeveraussetzungen (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, Erhaltungszustand) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben erfolgt entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) (MKULNV 2016).

Rechtliche Grundlagen und Methodik

Im Rahmen der Artenschutzprüfung ist eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Untersuchungsraum vorkommenden Tier- und Pflanzenarten erforderlich. Im Regelfall bedarf es einer Gesamtschau, die sich auf eine Auswertung vorhandener Erkenntnisse (z. B. Datenbanken) und bei Bedarf auch methodisch beanstandungsfreie Erfassungen vor Ort gründet.

3.0 Vorhabensbeschreibung

3.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele, Flur 3 und umfasst das Flurstück 518. Das Plangebiet grenzt nördlich an die Wandhofener Straße, östlich an die Dortmunder Straße sowie südlich an die Kabeler Straße. Östlich grenzen gewerbliche Nutzungen an. Der Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey liegt in siedlungsstrukturell nicht-integrierter Lage im Gewerbegebiet Bathey und umfasst ca. 2,4 ha (STADT HAGEN 2024A).

3.2 Bebauungsplan

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 Lebensmittelvollversorger mit gem. „Hagener Liste“ nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sowie einer Apotheke, einem Bäcker und Dienstleistungsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 5.380 m²,
- ein Getränkemarkt mit gem. „Hagener Liste“ nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mit einer Verkaufsfläche von ca. 810 m²,
- ein Drogeriefachmarkt mit gem. „Hagener Liste“ nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche von ca. 650 m².

Die weiteren Festsetzungen und Planinhalte sind der Planzeichnung (STADT HAGEN 2024B) zu entnehmen.



Abb. 2 Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) „SO Einkaufszentrum Bathey“ der Stadt Hagen. Quelle: STADT HAGEN 2024B

4.0 Bestandssituation im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) „SO Einkaufszentrum Bathey“ der Stadt Hagen sowie die nähere Umgebung, sofern diese für die Aspekte des Artenschutzes relevant ist.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Bestandssituation des Plangebietes und der Umgebung auf Grundlage des Luftbildes.

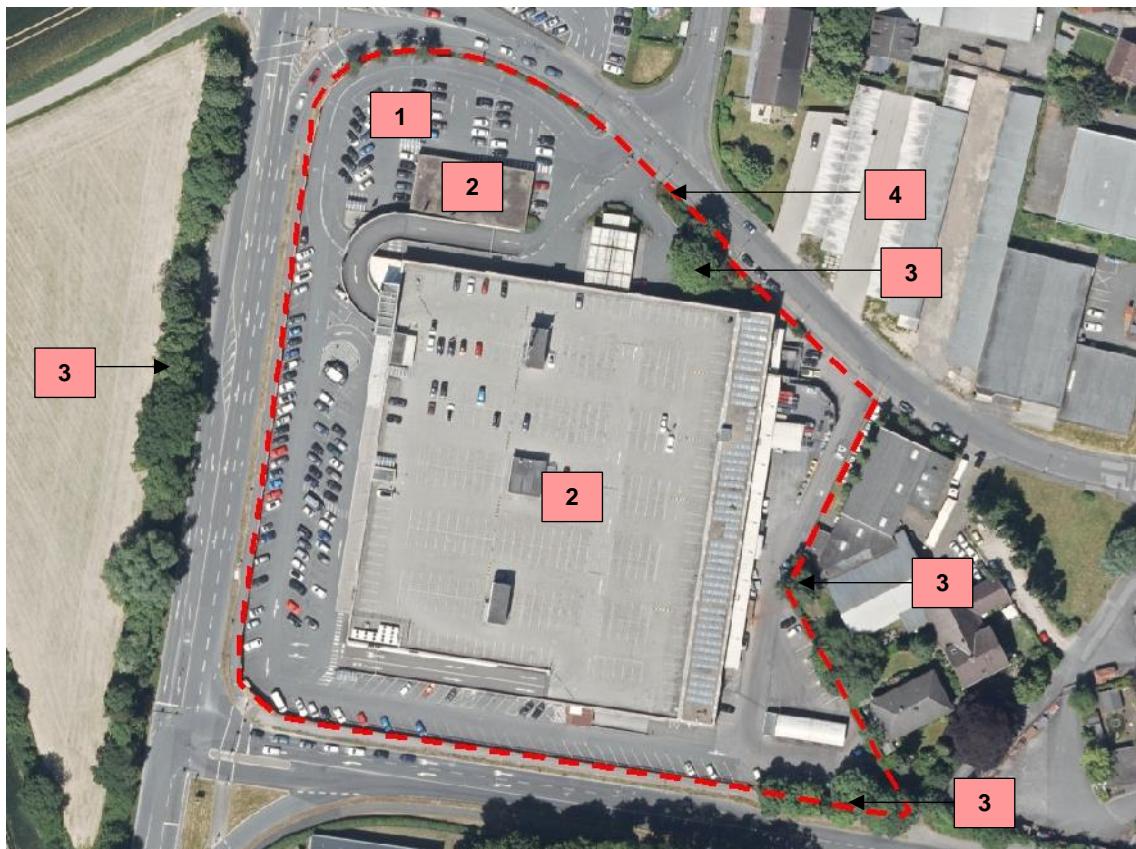


Abb. 3 Bestandssituation im Bereich des Plangebietes (rote Strichlinie) auf Grundlage des Luftbildes vom 03.06.2023.

1 = Versiegelte Flächen
2 = Gebäude

3 = Gehölze
4 = Grünflächen

Das Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet von seiner Lage am Rande der bebauten Ortslage von Hagen-Bathey. Die Ortslage ist hier geprägt von Fach- und Verbrauchermarkten sowie Konzessionären. Zudem umgeben drei Straßen das Plangebiet. Nach Westen schließt sich an die Landesstraße (Dortmunder Straße) eine Baumreihe an, die den Übergang zur freien Landschaft darstellt, die hier von Offenlandflächen geprägt wird.

Das Plangebiet selbst wird im Wesentlichen durch einen Verbrauchermarkt (Marktkauf) sowie eine Tankstelle geprägt. Zudem finden sich ausgedehnte Stellplatzflächen im Plangebiet. Grünflächen bestehen nur randlich in Form von Ziersträuchern und einem Einzelbaum.

Bestands situation im Untersuchungsgebiet



Abb. 4 Gebäude des Verbrauchermarktes.



Abb. 5 Stellplatzflächen und Auffahrt.



Abb. 6 Tankstelle mit Ziersträuchern und Einzelbaum.



Abb. 5 Ziersträucher an der Kabeler Straße.

5.0 Ermittlung der Wirkfaktoren

Die potenzielle Betroffenheit planungsrelevanter Arten kann sich primär aus der mit dem Vorhaben einhergehenden Überbauung von Grünflächen sowie dem Umbau bzw. Abriss von Gebäuden sowie dem daraus resultierenden Verlust von Lebensraumstrukturen ergeben.

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu temporären akustischen und optischen Störungen kommen (Baustellenlärm, Bewegung der Baumaschinen).

Weiterhin kann es durch die Nutzung des Plangebietes zu einer durchgängigen akustischen und optischen Störung von Tierarten kommen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

Baufeldfreimachung / Bauphase

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Strukturen statt.

In der Bauphase können Flächen beansprucht werden, die über die Planungsfläche hinausgehen (Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen, Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen).

Baustellenbetrieb

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden.

Stoffliche Emissionen wie Staub und Abgase sind lediglich in einem geringen Umfang zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Im Plangebiet wird es durch zusätzliche Überbauung oder Versiegelung zu einem kleinflächigen Verlust von Lebensraumstrukturen (Grünflächen) kommen können. Des Weiteren kann es zu einem Umbau bzw. Abriss von Gebäuden kommen.

Silhouettenwirkung

Durch neue bzw. veränderte bauliche Einrichtungen kann es ggf. zu einer Silhouettenwirkung kommen. Vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung ist diese jedoch nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Wirkfaktoren ergeben sich durch die Nutzung des Plangebietes. Dadurch ergibt sich jedoch vor dem Hintergrund der derzeitigen Nutzung nur eine sehr geringe Zunahme der akustischen und optischen Wirkungen.

In der folgenden Tabelle werden alle potenziellen Wirkungen des Vorhabens zusammengestellt:

Tab. 1 Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) „SO Einkaufszentrum Bathey“ der Stadt Hagen.

Maßnahme	Wirkfaktor	potenzielle Auswirkung im Sinne § 44 Abs. 1 BNatSchG
Baubedingt		
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung	Entfernung der anstehenden Lebensraumstrukturen	Töten von Tieren im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG Zerstörung von Pflanzen und deren Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1 Nr. 4
	Lärmemissionen und stoffliche Emissionen durch den Baubetrieb	Zerstörung von besonders geschützten Pflanzen im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG
Anlagebedingt		
Beanspruchung von Flächen für das Sondergebiet	geringe zusätzliche Versiegelung/Überbauung und nachhaltiger Lebensraumverlust bzw. Lebensraumveränderungen durch Umbau/Abriss von Gebäuden	Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
	sehr geringe Silhouettenwirkung durch neue Gebäude	Zerstörung von besonders geschützten Pflanzen im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG
Betriebsbedingt		
Nutzung des Plangebietes	sehr geringe zusätzliche Lärmemissionen und optische Wirkungen	Störung der Tierwelt im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

6.0 Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums

6.1 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) „SO Einkaufszentrum Bathey“ der Stadt Hagen mit den dort anstehenden Biotopstrukturen sowie deren vorhabenspezifisch relevante, nähere Umgebung.

Im Zuge der Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) werden die Informationen über planungsrelevante Arten für alle potenziell betroffenen Lebensräume im gesamten Untersuchungsgebiet erhoben.

6.2 Ermittlung vorkommender Tier- und Pflanzenarten

Im Rahmen der Artenschutzprüfung ist eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Untersuchungsraum vorkommenden Tier- und Pflanzenarten erforderlich. Im Regelfall bedarf es einer Gesamtschau, die sich auf eine Auswertung vorhandener Erkenntnisse (z. B. Datenbanken) und bei Bedarf auch methodisch beanstandungsfreie Erfassungen vor Ort gründet.

Die Ergebnisse des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages basieren auf den folgenden Datenquellen:

Tab. 2 Übersicht über die im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ausgewerteten Datenquellen.

Daten	Quelle
Ortsbegehungen des Untersuchungsgebietes	Mestermann Büro für Landschaftsplanung 27. Oktober 2023 und 9. Dezember 2023
Auswertung der Landschaftsinformationssammlung LINFOS Nordrhein-Westfalen	Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Landschaftsinformationssammlung (LANUV 2024A): http://linfos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos.extent
Auswertung des Fachinformationsystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS)	Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen (LANUV 2024B): https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/45104

6.2.1 Ortsbegehungen

Im Zuge der Ortsbegehungen am 27. Oktober und 9. Dezember 2023 wurden die Strukturen im Plangebiet dahingehend untersucht, ob sich diese als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten eignen. Dabei wurde auf das Vorkommen von Tierarten aller relevanten Artengruppen geachtet.

Die Ortsbegehungen erfolgten bei regnerischer Wetterlage und Temperaturen um 11 °C (Oktober) bzw. 6 °C und sonniger Wetterlage (Dezember).

Es wurde überprüft, ob planungsrelevante Arten hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Dazu erfolgen eine Einschätzung der generellen Lebensraumeignung sowie die Überprüfung, inwieweit im Gelände potenzielle Quartiere bestehen. Potenzielle Quartiere stellen Nistkästen, Nischen, Wandverkleidungen an Gebäuden oder Nester und Baumhöhlen an den Gehölzen dar.

An den Gebäuden wurden mögliche Einfluglöcher, insbesondere für Fledermäuse entdeckt. Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen oder Nester am Gebäude wurden jedoch nicht entdeckt.

In den Gehölzen im Plangebiet wurden keine Höhlungen gesichtet. Es wird daher keine Eignung als Fortpflanzungs- oder Winterquartier für Fledermäuse oder für Höhlenbrüter angenommen. Eine Eignung für nicht störungsempfindliche Gebüschrüter ist allerdings gegeben.

Die Grünflächen liegen in unmittelbarer Nähe zum besiedelten Bereich mit entsprechenden optischen und akustischen Störwirkungen und stellen sich aufgrund der umgebenden Bebauung nicht als offene Flächen dar. So können diese Flächen keine Lebensraumfunktion als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat für störungsempfindliche Bodenbrüter übernehmen. Eine Funktion als nichtessenzielle (Teil-)Nahrungshabitate ist für diesen Lebensraumtyp aufgrund der geringen Größe ebenfalls nicht gegeben.

Im Rahmen der Ortsbegehung ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanten Arten.

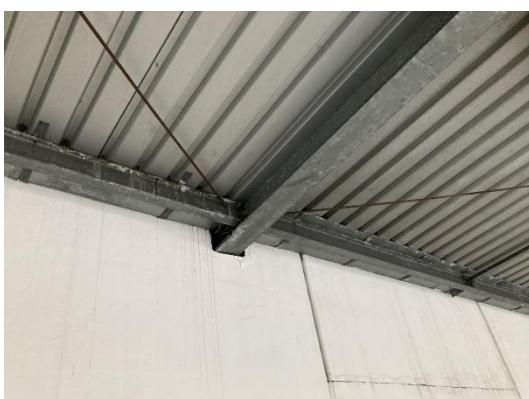


Abb. 7 Potenzielle Einflugmöglichkeit.



Abb. 8 Spalte an einem Tor.

6.2.2 Auswertung von Hinweisen auf planungsrelevante Arten in Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen

Die Auswertung von Hinweisen auf planungsrelevante Arten in Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen erfolgt für das Plangebiet sowie die Umgebung bis 500 m um das Plangebiet.

Natura 2000-Gebiete

Für bestimmte Lebensraumtypen und Arten, für deren Fortbestand nur in Europa Sorge getragen werden kann, müssen gemäß der sog. FFH-Richtlinie der EU „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ ausgewiesen werden, um eine langfristig gute Überlebenssituation für diese Arten und Lebensräume zu gewährleisten. Diese FFH-Gebiete und die Vogelschutzgebiete, die gemäß der Vogelschutzrichtlinie der EU für europäische Vogelarten auszuweisen sind, werden zusammengefasst als Natura 2000-Gebiete bezeichnet.

Im Plangebiet und im Untersuchungsgebiet sind keine Natura 2000-Gebiete ausgewiesen.

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind nach den Vorschriften des BNatSchG „rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist“

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten,
2. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
3. wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit.“

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Naturschutz. In der Umgebung ist jedoch ein Naturschutzgebiet ausgewiesen.

- HA-005 = NSG Uhlenbruch

Es werden keine Hinweise zum Vorkommen planungsrelevanter Arten gegeben (LANUV 2024A).

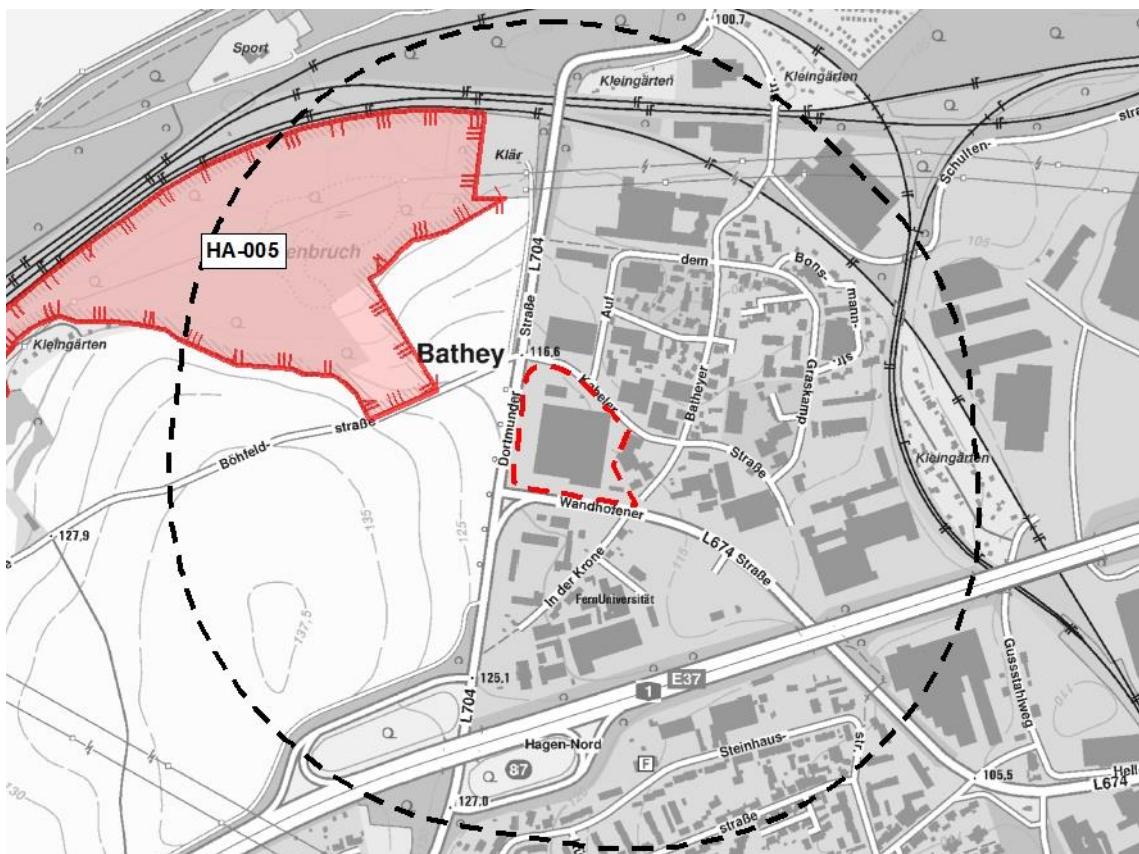


Abb. 9 Lage des Naturschutzgebietes (rote Flächen) zum Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet von 500 m (schwarze Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:10.000. Quelle: LANUV 2024A

HA-005 = NSG Uhlenbruch

Landschaftsschutzgebiete

Ein Landschaftsschutzgebiet ist nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine Gebietsschutzkategorie des Naturschutzrechts. Gegenüber Naturschutzgebieten zielen Schutzgebiete des Landschaftsschutzes auf das allgemeine Erscheinungsbild der Landschaft, sind oft großflächiger, Auflagen und Nutzungseinschränkungen hingegen meist geringer. Verboten sind insbesondere alle Handlungen, die den „Charakter“ des Gebiets verändern.

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz. In der Umgebung sind jedoch Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.

- LSG-4510-043 = LSG Hengsteysee-Ruhr-Südufer
- LSG-4510-046 = LSG Auf dem Boehfelde

Es werden keine Hinweise zum Vorkommen planungsrelevanter Arten gegeben (LANUV 2024A).

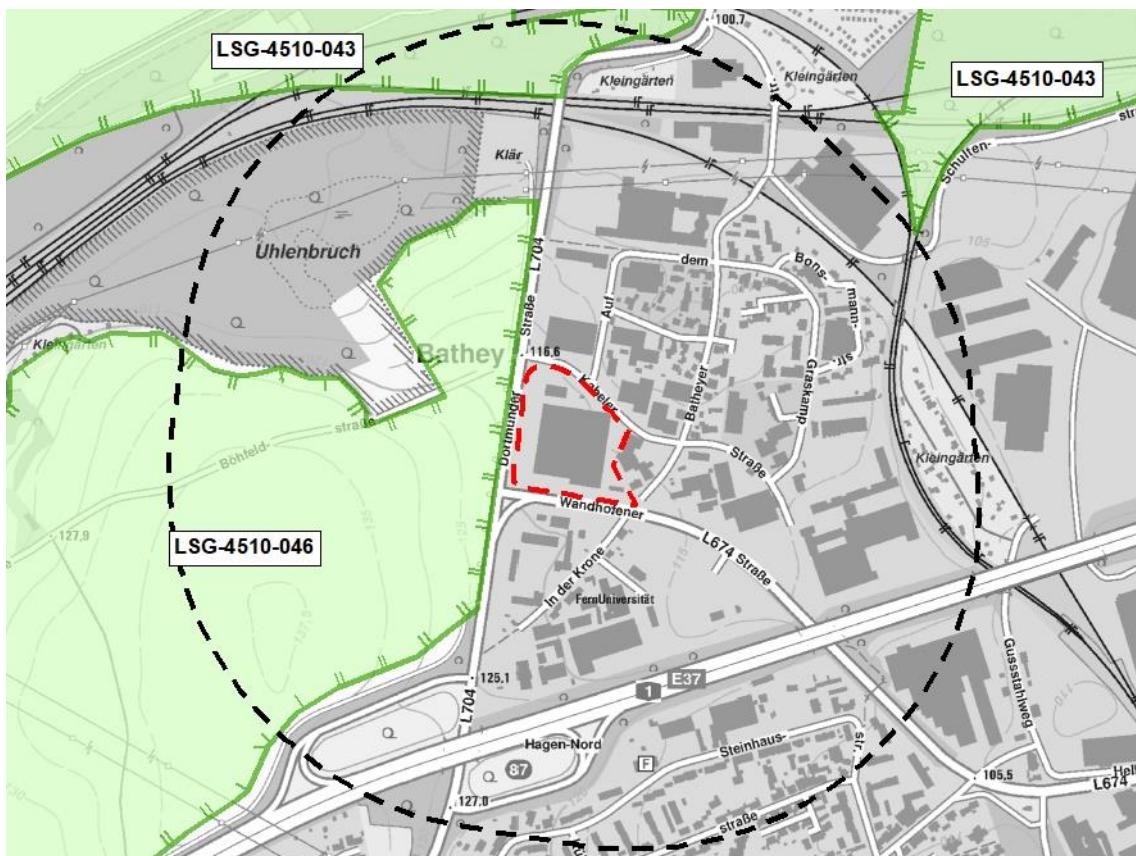


Abb. 10 Lage der Landschaftsschutzgebiete (grüne Flächen) zum Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet von 500 m (schwarze Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:10.000. Quelle: LANUV 2024A

LSG-4510-043 = LSG Hengsteysee-Ruhr-Südufer
LSG-4510-046 = LSG Auf dem Boehfelde

Biotopkatasterflächen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalens ist eine Datensammlung über Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen, die für den Arten- und Biotopschutz eine besondere Wertigkeit besitzen. Die Gebiete werden nach wissenschaftlichen Kriterien ausgewählt, in Karten erfasst und im Gelände überprüft sowie dokumentiert.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Biotopkatasterfläche. In der näheren Umgebung findet sich die nachfolgend aufgeführte Biotopkatasterfläche:

- BK-HA-00006 = NSG Uhlenbruch

Es werden keine Hinweise zum Vorkommen planungsrelevanter Arten gegeben (LANUV 2024A).

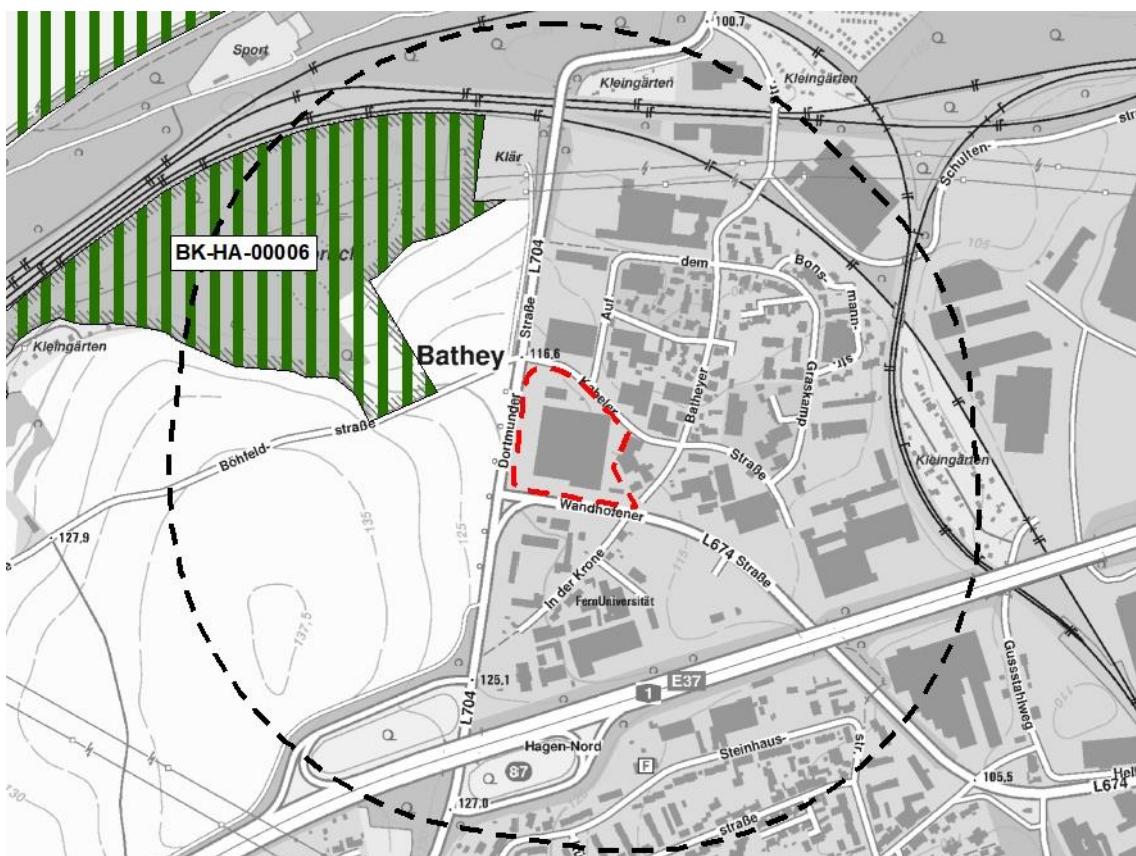


Abb. 11 Lage der Biotopkatasterflächen (grüne Schraffur) zum Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet von 500 m (schwarze Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:10.000. Quelle: LANUV 2024A

BK-HA-00006 = NSG Uhlenbruch

Gesetzlich geschützte Biotope

Nach § 30 BNatSchG sowie nach § 42 LNatSchG NRW werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. In der näheren Umgebung liegt das nachfolgend aufgeführte Biotop:

- BT-HA-00085 = Stillgewässer

Hinweise zu planungsrelevanten Arten werden nicht gegeben (LANUV 2024A).

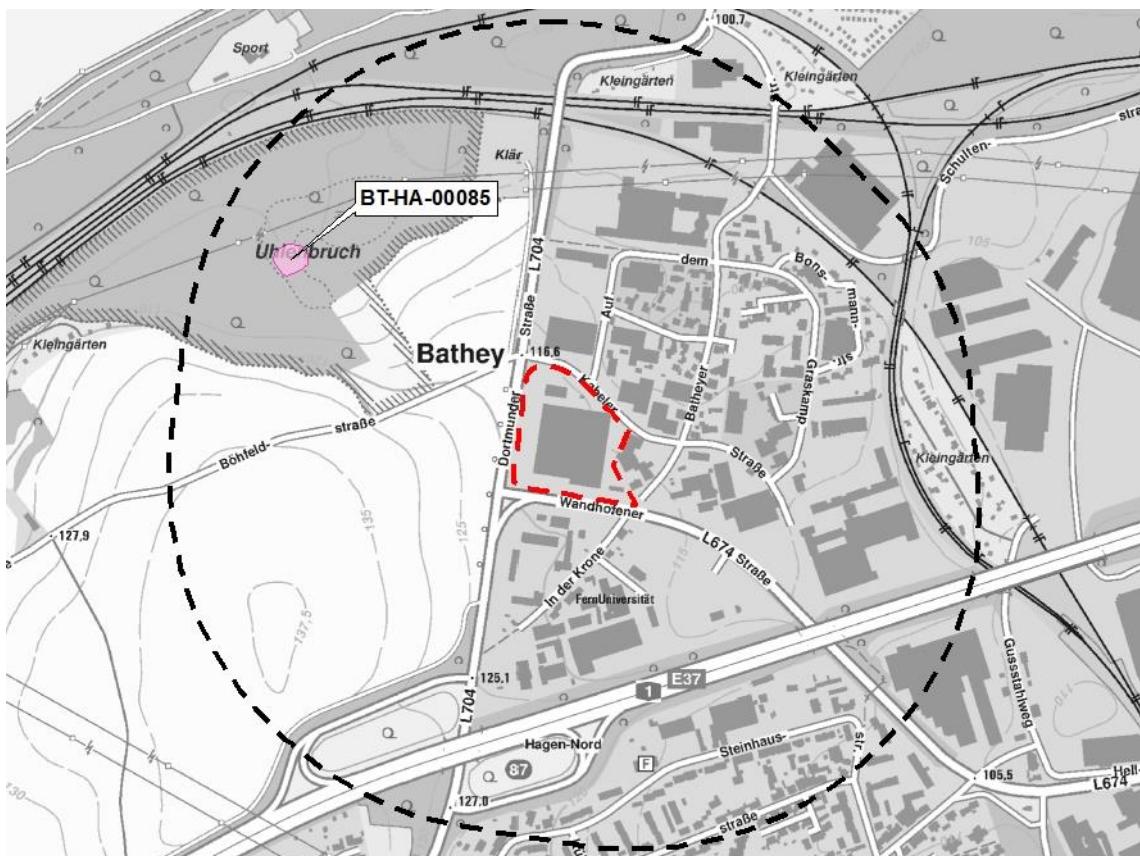


Abb. 12 Lage der gesetzlich geschützten Biotope (magentafarbene Flächen) zum Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet von 500 m (schwarze Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:10.000. Quelle: LANUV 2024A

BT-HA-00085 = Stillgewässer

Biotopverbundflächen

Nach § 21 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll außerdem zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ beitragen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Biotopverbundfläche. In der näheren Umgebung finden sich die nachfolgend aufgeführten Biotopverbundflächen:

- VB-A-4510-028 = Uhlenbruch
- VB-A-4510-122 = Südufer Hengsteysee

Es werden Hinweise zu folgenden planungsrelevanten Arten gegeben: Geburtshelferkröte, Grauspecht, Habicht, Kammmolch, Kleinspecht, Kreuzkröte, Sperber und Tüpfelsumpfhuhn (LANUV 2024A).

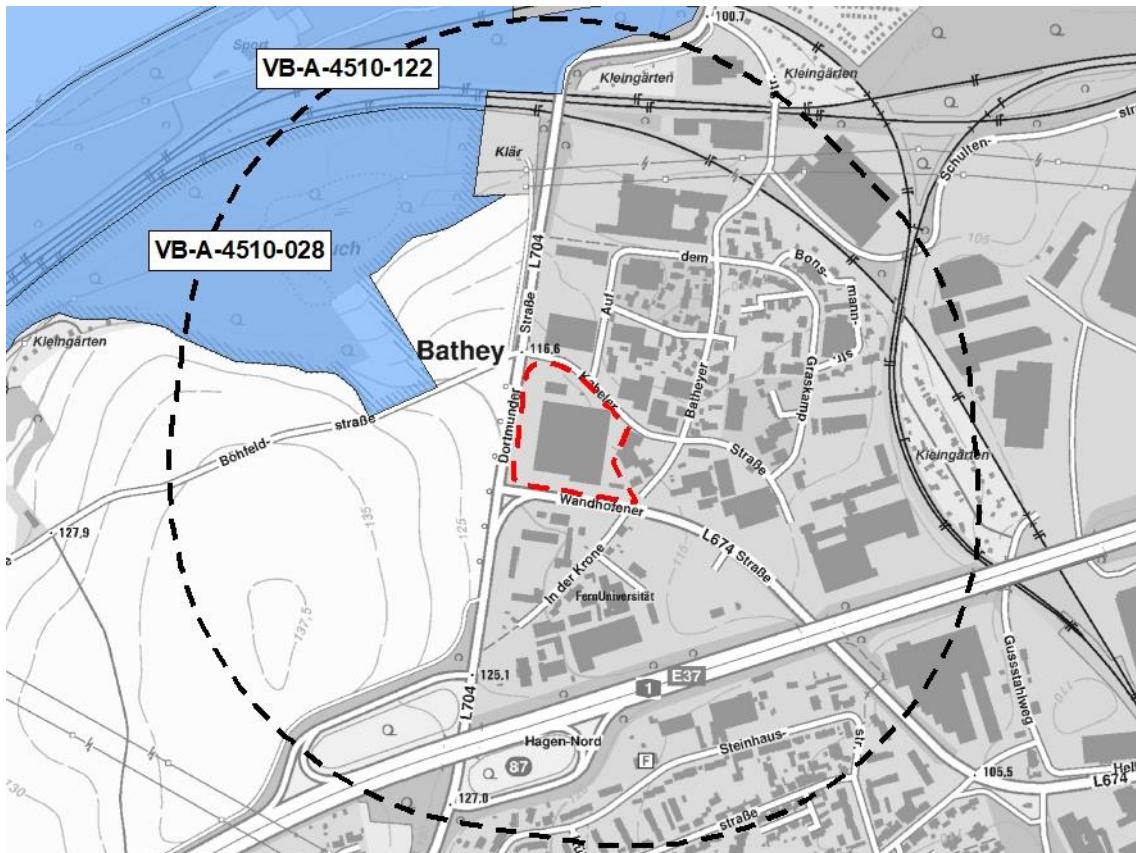


Abb. 13 Lage der Biotopverbundflächen (blaue Flächen) zum Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet von 500 m (schwarze Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:10.000. Quelle: LANUV 2024A

VB-A-4510-028 = Uhlenbruch
VB-A-4510-122 = Südufer Hengsteysee

6.2.3 Auswertung der Landschaftsinformationssammlung „LINFOS“

Eine Abfrage der planungsrelevanten Arten in der Landschafts- und Informations- sammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LINFOS) ergab den Fundpunkt FT-4510-9019-1996 im Bereich des Naturschutzgebietes „Uhlen- bruch. Hier werden Geburtshelferkröte und Kammmolch als planungsrelevante Arten genannt.

6.2.4 Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“

Das Plangebiet liegt im Bereich des Quadranten 4 des Messtischblattes 4510 „Witten“. Für diesen Quadranten wurde im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nord- rhein-Westfalen“ (FIS) eine Abfrage der planungsrelevanten Arten für die im Untersu- chungsgebiet anzutreffenden unmittelbar betroffenen sowie der angrenzenden Lebens- raumtypen durchgeführt (LANUV 2024B).

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Vegetationsarme oder freie Biotope
- Gärten
- Gebäude

Für den Quadranten 4 des Messtischblattes 4510 „Witten“ werden vom FIS für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 34 Arten als planungs- relevant genannt (fünf Säugetierarten, 26 Vogelarten, zwei Amphibienarten und eine Reptilienart). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt (LANUV 2024B).

Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums

Tab. 3 Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4510 „Witten“ (Quadrant 4) (LANUV 2024B) für die ausgewählten Lebensraumtypen. Unmittelbar betroffene Lebensraumtypen sind blau hinterlegt.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken	Vegetationsarme oder -freie Biotope	Gärten	Gebäude
Säugetiere						
Abendsegler	N	G	Na	(Na)	Na	(Ru)
Braunes Langohr	N	G	FoRu, Na		Na	FoRu
Großes Mausohr	N	U	Na		(Na)	FoRu!
Rauhautfledermaus	N	G				FoRu
Zwergfledermaus	N	G	Na		Na	FoRu!
Vögel						
Bluthänfling	N/B	U	FoRu	(Na)	(FoRu), (Na)	
Eisvogel	N/B	G			(Na)	
Feldschwirl	N/B	U	FoRu			
Feldsperling	N/B	U	(Na)		Na	FoRu
Flussregenpfeifer	N/B	S		FoRu!	FoRu	FoRu
Gartenrotschwanz	N/B	U	FoRu		FoRu	FoRu
Girlitz	N/B	U			FoRu!, Na	
Habicht	N/B	G	(FoRu), Na		Na	
Kleinspecht	N/B	G	Na		Na	
Kuckuck	N/B	U-	Na		(Na)	
Mäusebussard	N/B	G	(FoRu)			
Mehlschwalbe	N/B	U			Na	FoRu!
Nachtigall	N/B	S	FoRu!		FoRu	
Rauchschwalbe	N/B	U-	(Na)		Na	FoRu!
Rotmilan	N/B	G	(FoRu)			
Schleiereule	N/B	G	Na		Na	FoRu!
Schwarzspecht	N/B	G	(Na)			

Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken	Vegetationsarme oder -freie Biotope	Gärten	Gebäude
Sperber	N/B	G	(FoRu), Na		Na	
Star	N/B	U			Na	FoRu
Turmfalke	N/B	G	(FoRu)		Na	FoRu!
Uferschwalbe	N/B	S	(Na)	FoRu!		
Uhu	N/B	G				(FoRu)
Waldkauz	N/B	G	Na		Na	FoRu!
Waldoahreule	N/B	U	Na		Na	
Waldwasserläufer	N/B	G		(Ru), (Na)		
Wanderfalke	N/B	U+			(Na)	FoRu!
Amphibien						
Geburtshelferkröte	N	S		Ru	(Ru)	(Ru)
Kammmolch	N	G	(Ru)		(Ru)	
Reptilien						
Schlingnatter	N	U	(FoRu)	(FoRu)		FoRu

Legende:

Status: N = Nachweis ab 2000 vorhanden, N/B = Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden, N/R+W = Nachweis „Rast/Wintervorkommen“ ab 2000 vorhanden

Erhaltungszustand: G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht, + = sich verbessernd, - = sich verschlechternd.

Lebensstätten: FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, Na = Nahrungshabitat, Pfl = Pflanzenstandort, () = potenzielles Vorkommen im Lebensraum, ! = Hauptvorkommen im Lebensraum

6.3 Konfliktanalyse und Ermittlung von Konfliktarten

6.3.1 Häufige und ungefährdete Tierarten

Entsprechend des geltenden Rechts unterliegen alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Damit ist auch die vorhabenspezifische Erfüllung der Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten (sogenannten „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink und Kohlmeise) zu prüfen. Bei den häufigen und ungefährdeten Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstößen wird. Gemäß Nr. 6 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes tritt eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) nicht ein, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Das Tötungs- und Verletzungsverbot wird nicht ausgelöst, sofern sich das Risiko der Tötung oder Verletzung durch den Eingriff nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigungen trotz Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Durch die folgende Schutzmaßnahme wird sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Hinblick auf häufige und verbreitete Vogelarten ausgelöst werden. Eine Vermeidung von Verbotstatbeständen wird durch die Einhaltung der folgenden Maßnahmen sichergestellt:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen die Flächen frei von einer Quartierung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Das Vorhaben entspricht dem Regelfall, so dass von einer vertiefenden Betrachtung der häufigen und verbreiteten Vogelarten im Rahmen der Konfliktanalyse abgesehen werden kann.

6.3.2 Planungsrelevante Arten

Infolge der Habitatansprüche der Arten, der im Bereich des Plangebietes vorkommenden Biotopstrukturen und der dargestellten Wirkfaktoren kann ein potenzielles Vorkommen bzw. eine potenzielle vorhabenbedingte Betroffenheit für einige der im Rahmen der Datenrecherche ermittelten Arten im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Da nichtessenzielle Nahrungsflächen nicht zu den Schutzobjekten des § 44 Abs. 1 BNatSchG gehören, ist eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit für Arten, welche das Untersuchungsgebiet als nichtessenzielles Nahrungshabitat nutzen, nicht gegeben.

Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Die Auswertung der Schutzgebiete bzw. schutzwürdigen Bereiche ergab Hinweise zum Vorkommen planungsrelevanter Arten: Geburtshelferkröte, Grauspecht, Habicht, Kammmolch, Kleinspecht, Kreuzkröte, Sperber und Tüpfelsumpfhuhn.

Auswertung der Landschaftsinformationssammlung „LINFOS“

Die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV 2024A) weist für das Untersuchungsgebiet und die relevante Umgebung Hinweise zum Vorkommen von Geburtshelferkröte und Kammmolch aus. Diese Arten werden auch im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ genannt. Für diese Arten bietet das Plangebiet keine geeigneten Lebensraumstrukturen.

Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“

Für den oben genannten Quadranten 4 des Messtischblattes 4510 „Witten“ werden vom FIS für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 34 Arten als planungsrelevant genannt (fünf Säugetierarten, 26 Vogelarten, zwei Amphibienarten und eine Reptilienart). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt

Für diese 34 Arten – sowie für die in den Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen genannten Arten – kann, unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der aufgeführten Wirkfaktoren, eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Planung ausgeschlossen werden, wenn sie

- Ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten außerhalb der beanspruchten Lebensraumtypen finden oder
- den beanspruchten Bereich ausschließlich als Nahrungshabitat nutzen.

Zu den beanspruchten Lebensräumen zählen potenziell Gehölzbestände, Grünflächen und Gebäude sowie die versiegelten Flächen.

Somit verbleiben noch fünf Fledermausarten sowie 21 Vogelarten, zwei Amphibienarten und eine Reptilienart als weiterhin zu betrachtende Arten.

Tab. 4 Auflistung der für den Bereich der Planung dokumentierten planungsrelevanten Arten und Darstellung der Konfliktarten.

Datenquelle: FIS = Fachinformationsystem, LINFOS = Landschaftsinformationssammlung

Status: N = Nachweis, N/B = Nachweis Brutvorkommen ab 2000 vorhanden

Art	Datenquelle/ Status	relevante Wirkfaktoren	Erfüllung Verbotstatbestand BNatSchG § 44 Abs. 1 möglich			Konfliktart
			Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	
Säugetiere						
Abendsegler	FIS: N	potenzielle Veränderung von Gebäuden	x	x	x	ja
Braunes Langohr	FIS: N	potenzielle Veränderung von Gebäuden	x	x	x	ja
Großes Mausohr	FIS: N	potenzielle Veränderung von Gebäuden	x	x	x	ja
Rauhautfledermaus	FIS: N	potenzielle Veränderung von Gebäuden	x	x	x	ja
Zwergfledermaus	FIS: N	potenzielle Veränderung von Gebäuden	x	x	x	ja
Vögel						
Bluthänfling	FIS: N/B	potenzieller Verlust von Gehölzen in Grünflächen	x		x	ja
Feldschwirl	FIS: N/B	keine				nein
Feldsperling	FIS: N/B	keine				nein
Flussregenpfeifer	FIS: N/B	keine				nein
Gartenrotschwanz	FIS: N/B	potenzielle Veränderung von Gebäuden	x	x	x	ja
Girlitz	FIS: N/B	potenzieller Verlust von Gehölzen in Grünflächen	x		x	ja
Habicht	FIS: N/B	keine				nein
Mäusebussard	FIS: N/B	keine				nein
Mehlschwalbe	FIS: N/B	potenzielle Veränderung von Gebäuden	x	x	x	ja
Nachtigall	FIS: N/B	keine				nein
Rauchschwalbe	FIS: N/B	potenzielle Veränderung von Gebäuden	x	x	x	ja
Rotmilan	FIS: N/B	keine				nein
Schleiereule	FIS: N/B	potenzielle Veränderung von Gebäuden	x	x	x	ja
Sperber	FIS/LINFOS: N/B	keine				nein
Star	FIS: N/B	potenzielle Veränderung von Gebäuden	x	x	x	ja
Turmfalke	FIS: N/B	potenzielle Veränderung von Gebäuden	x	x	x	ja
Uferschwalbe	FIS: N/B	keine				nein
Uhu	FIS: N/B	keine				nein
Waldkauz	FIS: N/B	keine				nein
Waldwasserläufer	FIS: N/B	keine				nein
Wanderfalke	FIS: N/B	potenzielle Veränderung von Gebäuden	x	x	x	ja

Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums

Art	Daten- quelle/ Status	relevante Wirkfaktoren	Erfüllung Verbotstatbestand BNatSchG § 44 Abs. 1 möglich			Kon- flikt- art
			Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	
Amphibien						
Geburtshelferkröte	FIS/ LINFOS: N	keine				nein
Kammmolch	FIS/ LINFOS: N	keine				nein
Reptilien						
Schlingnatter	FIS: N	keine				nein

6.3.3 Zusammenfassende Betrachtung der Nichtkonfliktarten

Die Artbeschreibungen entsprechen, sofern nicht anders angegeben, Bauer, H. G.; Bezzel, E.; & Fiedler, W. 2005 bzw. dem Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“.

Vögel

Horst- und Koloniebrüter

Als Lebensraum bevorzugt der **Habicht** Kulturlandschaften mit einem Wechsel von geschlossenen Waldgebieten, Waldinseln und Feldgehölzen. Als Bruthabitate können Waldinseln ab einer Größe von 1 bis 2 ha genutzt werden. Die Brutplätze befinden sich zumeist in Wäldern mit altem Baumbestand, vorzugsweise mit freier Anflugmöglichkeit durch Schneisen. Der Horst wird in hohen Bäumen (z. B. Lärche, Fichte, Kiefer oder Rotbuche) in 14–28 m Höhe angelegt.

Der **Mäusebussard** besiedelt nahezu alle Lebensräume der Kulturlandschaft, sofern geeignete Baumbestände als Brutplatz vorhanden sind. Bevorzugt werden Randbereiche von Waldgebieten, Feldgehölze sowie Baumgruppen und Einzelbäume, in denen der Horst in 10 bis 20 m Höhe angelegt wird. Von einer Ansitzwarte oder im Segelflug hält der Mäusebussard Ausschau nach Kleinsäugern, Reptilien, jungen oder verletzten Vögeln, großen Insekten aber auch Regenwürmern, die ihm als Nahrung dienen können. Auch Aas wird angenommen.

Der **Rotmilan** ist ein Greifvogel aus der Gattung der Milane und etwas größer als sein naher Verwandter, der Schwarzmilan. Im Gegensatz zu diesem befindet sich der Verbreitungsschwerpunkt des Rotmilans in Europa, mehr als die Hälfte des Weltbestandes brütet in Deutschland. Zum einen jagt der Rotmilan aktiv, wobei hauptsächlich Mäuse, Kleinvögel, Reptilien, große Insekten oder Fische erbeutet werden. Zum anderen nutzen Rotmilane aber auch Aas, insbesondere überfahrene Tiere, oder Abfälle. Das Bruthabitat enthält neben Wäldern und Feldgehölzen zum Nestbau optimaler Weise strukturreiches Offenland, das im Suchflug überflogen wird. Zur Nahrungssuche werden Agrarflächen mit einem Nutzungsmosaik aus Wiesen und Äckern bevorzugt. Der Brutplatz liegt meist in lichten Altholzbeständen, an Waldrändern aber auch in kleineren Feldgehölzen (1–3 ha und größer). Rotmilane gelten als ausgesprochen reviertreu und nutzen alte Horste oftmals über viele Jahre.

Sperber leben in abwechslungsreichen, gehölzreichen Kulturlandschaften mit einem ausreichenden Nahrungsangebot an Kleinvögeln. Bevorzugt werden halboffene Parklandschaften mit kleinen Waldinseln, Feldgehölzen und Gebüschen. Reine Laubwälder werden kaum besiedelt. Im Siedlungsbereich kommt er auch in mit Fichten bestandenen Parkanlagen und Friedhöfen vor. Die Brutplätze befinden sich meist in Nadelbaumbeständen (v. a. in dichten Fichtenparzellen) mit ausreichender Deckung und freier Anflugmöglichkeit, dort wird das Nest in 4–18 m Höhe angelegt.

Im Bereich des Plangebietes wurden keine Horst- oder Koloniebäume festgestellt. Eine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhehabitat für Horst- und Koloniebrüter wird nicht erwartet. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der folgenden Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird daher nicht erwartet.

- Habicht
- Mäusebussard
- Rotmilan
- Sperber

Fließ- und Stillgewässerarten

Der **Flussregenpfeifer** besiedelte ursprünglich die sandigen oder kiesigen Ufer größerer Flüsse sowie Überschwemmungsflächen. Nach einem großräumigen Verlust dieser Habitate werden heute überwiegend Sekundärlebensräume wie Sand- und Kiesabgrabungen und Klärteiche genutzt. Gewässer sind Teil des Brutgebietes, diese können jedoch räumlich vom eigentlichen Brutplatz getrennt liegen. Das Nest wird auf kiesigem oder sandigem Untergrund an meist unbewachsenen Stellen angelegt.

Uferschwalben sind Zugvögel, die als Langstreckenzieher in Afrika überwintern. In Nordrhein-Westfalen kommen sie als mittelhäufige Brutvögel vor. Ursprünglich bewohnte die Uferschwalbe natürlich entstehende Steilwände und Prallhänge an Flussufern. Heute brütet sie in Nordrhein-Westfalen vor allem in Sand-, Kies oder Lößgruben. Als Koloniebrüter benötigt die Uferschwalbe senkrechte, vegetationsfreie Steilwände aus Sand oder Lehm. Die Nisthöhle wird an Stellen mit freier An- und Abflugmöglichkeit gebaut. Als Nahrungsflächen werden insektenreiche Gewässer, Wiesen, Weiden und Felder aufgesucht, die nicht weit von den Brutplätzen entfernt liegen. Nach Ankunft aus den Überwinterungsgebieten beginnt ab Mai die Eiablage, Zweitbruten sind möglich. Spätestens Anfang September sind die letzten Jungen flügge.

Der **Waldwasserläufer** kommt in Nordrhein-Westfalen als regelmäßiger Durchzügler sowie als unregelmäßiger Wintergast vor. Geeignete Nahrungsflächen sind nahrungsreiche Flachwasserzonen und Schlammflächen von Still- und Fließgewässern unterschiedlicher Größe. So kann die Art an Flüssen, Seen, Kläranlagen, aber auch Wiesengräben, Bächen, kleineren Teichen und Pfützen auftreten.

Für die genannten Arten fehlen im Plangebiet geeignete Lebensraumstrukturen. Ein Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird daher als unwahrscheinlich eingestuft.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der folgenden Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird daher nicht erwartet.

- Flussregenpfeifer
- Uferschwalbe
- Waldwasserläufer

Felsenbrüter

Der **Uhu** gilt als typischer Brüter von Steinbrüchen, die dem Uhu als Lebensraum und Nistquartier dienen können. Der Uhu ist mittlerweile auch als Gebäude- oder Bodenbrüter hinter Wurzelstellern oder in Greifvogelhorsten bekannt.

Für die genannten Arten fehlen im Plangebiet geeignete Lebensraumstrukturen. Ein Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird daher als unwahrscheinlich eingestuft.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der folgenden Art gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird daher nicht erwartet.

- Uhu

Wald-, Gehölz- und Gebüscherbrüter

Die **Nachtigall** besiedelt gebüsche reiche Ränder von Laub- und Mischwäldern, Feldgehölze, Gebüsche, Hecken sowie naturnahe Parkanlagen und Dämme. Dabei sucht sie die Nähe zu Gewässern, Feuchtgebieten oder Auen. Eine ausgeprägte Krautschicht ist vor allem für die Nestanlage wichtig, welche in Bodennähe oder bis 30 cm hoch auf Astgabeln und krautigen Stängeln in dichtem Gestrüpp erfolgt.

Für die genannte Art fehlen im Plangebiet geeignete Lebensraumstrukturen. Ein Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird daher als unwahrscheinlich eingestuft.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der folgenden Art gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird daher nicht erwartet.

- Nachtigall

Offenlandarten

Der **Feldschwirl** ist ein Zugvogel, der in Nordrhein-Westfalen als mittelhäufiger Brutvogel auftritt. Als Lebensraum nutzt der Feldschwirl gebüsche reiche, feuchte Extensivgrün länder, größere Waldlichtungen, grasreiche Heidegebiete sowie Verlandungszonen von Gewässern. Seltener kommt er auch in Getreidefeldern vor. Das Nest wird bevorzugt in Bodennähe oder unmittelbar am Boden in Pflanzenhorsten angelegt (z. B. in Heidekraut, Pfeifengras, Rasenschmiele).

Die Lebensraumstrukturen sind für den Feldschwirl im Plangebiet nicht geeignet.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der folgenden Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird daher nicht erwartet.

- Feldschwirl

Amphibien

Die **Geburtshelferkröte** besiedelt vor allem Steinbrüche und kommt in Siedlungsbereichen auf Industriebrachen vor. Als Absetzgewässer für die Larven werden sommerwarme Lachen und Flachgewässer, Tümpel und Weiher sowie sommerkühle, tiefe Abgrabungsgewässer genutzt. Als Sommerlebensraum dienen sonnenexponierte Böschungen, Geröll- und Blockschuttbergen auf Abgrabungsflächen sowie Lesesteinmauern oder Steinhaufen, die in der Nähe der Absetzgewässer gelegen sind. Im Winter verstecken sich die Tiere in Kleinsäugerbauten oder selbst gegrabenen Erdhöhlen.

Der **Kammmolch** gilt als typische Offenlandart, die an offenen Augewässern von Fluss und Bachauen in den Niederungslandschaften vorkommt. In Mittelgebirgslagen werden außerdem große, feuchtwarme Waldbereiche mit vegetationsreichen Stillgewässern besiedelt. Sekundär kommt die Art in Kies-, Sand- und Tonabgrabungen in Flussauen sowie in Steinbrüchen vor. Die meisten Laichgewässer weisen eine ausgeprägte Ufer und Unterwasservegetation auf, sind nur selten austrocknend, gering beschattet und in der Regel fischfrei. Als Landlebensräume nutzt der Kammmolch feuchte Laub- und Mischwälder, Gebüsche, Hecken und Gärten in der Nähe der Laichgewässer. Die aquatische Phase des Kammmolches reicht von Ende Februar/März bis August/Mitte Oktober. Seine Winterlebensräume findet er in feuchten Laub- und Mischwäldern, Gebüschen, Hecken und Gärten in der Nähe der Laichgewässer. Die maximalen Wanderstrecken betragen 1.000 Meter.

Das Plangebiet stellt keine geeigneten Laichgewässer für die genannten Arten dar. Ebenfalls sind auch keine Hinweise vorhanden, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Wanderkorridor von Amphibien handelt. Als Landlebensräume sind die Strukturen im Plangebiet ebenfalls nicht geeignet.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der folgenden Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird daher nicht erwartet.

- Geburtshelferkröte
- Kammmolch

Reptilien

Die **Schlingnatter** kommt in reich strukturierten Lebensräumen mit einem Wechsel von Einzelbäumen, lockeren Gehölzgruppen sowie grasigen und vegetationsfreien Flächen vor. Bevorzugt werden lockere und trockene Substrate wie Sandböden oder sonnige Hanglagen mit Steinschutt und Felspartien. Ursprünglich besiedelte die wärmeliebende Art ausgedehnte Binnendünenbereiche entlang von Flüssen. Heute lebt sie vor allem in Heidegebieten und trockenen Randbereichen von Mooren. Im Bereich der Mittelgebirge befinden sich die Vorkommen vor allem in wärmebegünstigten Hanglagen, wo Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden, felsige Böschungen sowie aufgelockerte steinige Waldränder besiedelt werden. Sekundär nutzt die Art auch vom Menschen geschaffene Lebensräume wie Steinbrüche, alte Gemäuer, südexponierte Straßenböschungen und Eisenbahndämme. Einen wichtigen Ersatzlebensraum stellen die Trassen von Hochspannungsleitungen dar. Im Winter verstecken sich die Tiere meist einzeln in trockenen frostfreien Erdlöchern, Felsspalten oder in Trocken- und Lesesteinmauern. Die traditionell genutzten Winterquartiere liegen in der Regel weniger als 2 km vom übrigen Jahreslebensraum entfernt.

Das Plangebiet stellt keine geeigneten Lebensräume für die genannte Art dar.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der folgenden Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird daher nicht erwartet.

- Schlingnatter

Besonders geschützte Pflanzenarten

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

7.0 Stufe II – Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

Im Rahmen der Vorprüfung konnte eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die folgend aufgeführten Fledermaus- und Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

- Abendsegler
- Braunes Langohr
- Großes Mausohr
- Rauhautfledermaus
- Zwergfledermaus
- Bluthänfling
- Feldsperling
- Gartenrotschwanz
- Girlitz
- Mehlschwalbe
- Rauchschwalbe
- Schleiereule
- Star
- Turmfalke
- Waldkauz
- Wanderfalke

Die wirkungsspezifischen Betroffenheiten sowie die daraus resultierenden artenschutzfachlichen Maßnahmen werden vertiefend behandelt.

7.1 Artbeschreibungen

Fledermäuse

Der **Abendsegler** ist eine typische Waldfledermaus, welche überwiegend Baumhöhlen in Wäldern und Parklandschaften als Sommer- und Winterquartier nutzen. Die Wochenstuben liegen vorwiegend in Nordostdeutschland, Polen und Südschweden. Als Winterquartier bezieht der Große Abendsegler großräumige Baumhöhlen, aber auch Spaltenquartiere in Gebäuden, Felsen oder Brücken. Jagdgebiete des Abendseglers sind jedoch in nahezu allen Landschaftstypen zu finden. In großen Höhen zwischen 10-50 m jagen die Tiere über großen Wasserflächen, Waldgebieten, Einzelbäumen, Agrarflächen sowie über beleuchteten Plätzen im Siedlungsbereich.

Als Waldfledermaus bevorzugt das **Braune Langohr** unterholzreiche, mehrschichtige lichte Laub- und Nadelwälder mit einem größeren Bestand an Baumhöhlen. Als Jagdgebiete dienen außerdem Waldränder, gebüschrückige Wiesen, aber auch strukturreiche Gärten, Streuobstwiesen und Parkanlagen im Siedlungsbereich. Als Wochenstuben werden neben Baumhöhlen und Nistkästen oftmals auch Quartiere in und an Gebäuden (Dachböden, Spalten) bezogen. Die Männchen schlafen auch in Spaltenverstecken an Bäumen und Gebäuden. Gegenüber seiner üblichen Quartiere in Gehölzbeständen und an Gebäuden bezieht das Braune Langohr im Winter bei kälteren Temperaturen auch unterirdische Quartiere wie Bunker, Keller oder Stollen.

Große Mausohren sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil leben. Die Jagdgebiete liegen meist in geschlossenen Waldgebieten. Bevorzugt werden Altersklassen-Laubwälder mit geringer Kraut- und Strauchschicht und einem hindernisfreien Luftraum bis in 2 m Höhe (z. B. Buchenwald). Seltener werden auch andere Waldtypen oder kurzrasige Grün-

landbereiche bejagt. Die Wochenstuben befinden sich häufig auf warmen, geräumigen Dachböden von Kirchen und anderen großen Gebäuden. Sommerquartiere von Männchen finden sich in Dachstöcken und Türmen, in Baumhöhlen und Fledermauskästen. Die Winterquartiere liegen meist in Höhlen, Stollen, Bunkeranlagen und Bergkellern.

Die **Rauhautfledermaus** gilt als typische Waldart, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil vorkommt. Als Jagdgebiete eignen sich insektenreiche Waldränder, Gewässerufer und Feuchtgebiete in Wäldern. Besiedelt werden Laub- und Kiefernwälder, wobei Auwaldgebiete in den Niederungen größerer Flüsse bevorzugt werden. Als Sommer- und Paarungsquartiere werden Spaltenverstecke an Bäumen bevorzugt, die meist im Wald oder an Waldrändern in Gewässernähe liegen. Die Überwinterungsquartiere liegen vor allem außerhalb von Nordrhein-Westfalen. Dort werden vorzugsweise Spaltenquartiere und Hohlräume an Bäumen und Gebäuden aufgesucht.

Zwergfledermäuse sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften, vor allem auch in Siedlungsbereichen als Kulturfolger vorkommen. Als Hauptjagdgebiete dienen Gewässer, Kleingehölze sowie aufgelockerte Laub- und Mischwälder. Im Siedlungsbereich werden parkartige Gehölzbestände sowie Straßenlaternen aufgesucht. Die Sommerquartiere und Wochenstuben finden sich in einem breiten Spektrum an Spaltenräumen von Gebäuden (Verkleidungen, Zwischendächer). Einzeltiere können auch in Felsspalten und hinter Rinde von Bäumen vorkommen. Die Winterquartiere befinden sich ebenfalls an Gebäuden. Größere Gruppen überwinternder Tiere kommen in Felsspalten und in unterirdischen Kellern, Tunneln und Höhlen vor.

Vögel

Der **Bluthänfling** bevorzugt als typische Vogelart ländlicher Gebiete offene mit Hecken, Sträuchern oder jungen Koniferen bewachsene Flächen mit einer samenträgenden Krautschicht. In Siedlungsbereichen kommt er in Gärten, Parkanlagen und auf Friedhöfen vor. Der bevorzugte Neststandort befindet sich in dichten Büschen und Hecken.

Der **Feldsperling** besiedelt die halboffene Agrarlandschaft mit einem hohen Grünlandanteil, Obstwiesen, Feldgehölzen und Waldrändern. Darüber hinaus kommt er in den Randbereichen ländlicher Siedlungen vor, wo er in Obst- und Gemüsegärten oder Parkanlagen lebt. Er ist dabei jedoch sehr stark an Offenlandschaften mit landwirtschaftlicher Nutzung gebunden.

Früher kam der **Gartenrotschwanz** häufig in reich strukturierten Dorflandschaften mit alten Obstwiesen und -weiden sowie in Feldgehölzen, Alleen, Auengehölzen und lichten, alten Mischwäldern vor. Mittlerweile konzentrieren sich die Vorkommen in Nordrhein-Westfalen auf die Randbereiche von größeren Heidelandschaften und auf sandige Kiefernwälder. Zur Nahrungssuche bevorzugt der Gartenrotschwanz Bereiche mit schütterer Bodenvegetation. Das Nest wird meist in Halbhöhlen in 2 bis 3 m Höhe über dem Boden angelegt, zum Beispiel in alten Obstbäumen oder Kopfweiden.

Der **Girlitz** bevorzugt ein trockenes und warmes Klima, welches in NRW nur regional, bzw. in bestimmten Habitaten zu finden ist. Daher sind Städte als Lebensraum für

diese Vogelart von besonderer Bedeutung, da in ihnen zu jeder Jahreszeit ein milderes und trockeneres Mikroklima herrscht als in ländlichen Gebieten. Dort bewohnt er Friedhöfe, Parks und Kleingartenanlagen. Nester werden bevorzugt in Nadelbäumen gebaut.

Die **Mehlschwalbe** lebt als Kulturfolger in menschlichen Siedlungsbereichen. Als Koloniebrüter bevorzugt sie frei stehende, große und mehrstöckige Einzelgebäude in Dörfern und Städten. Die Lehmnestern werden an den Außenwänden der Gebäude an der Dachunterkante, in Giebel-, Balkon- und Fensternischen oder unter Mauervorsprüngen angebracht. Bestehende Kolonien werden oft über viele Jahre besiedelt, wobei Altnester bevorzugt angenommen werden.

Die **Rauchschwalbe** kann als Charakterart für eine extensiv genutzte, bäuerliche Kulturlandschaft angesehen werden. Die Besiedlungsdichte wird mit zunehmender Verstädterung der Siedlungsbereiche geringer. In typischen Großstadtlandschaften fehlt sie. Die Nester werden in Gebäuden mit Einflugmöglichkeiten (z. B. Viehställe, Scheunen, Hofgebäude) aus Lehm und Pflanzenteilen gebaut. Altnester aus den Vorjahren werden nach Ausbessern wieder angenommen. Die Nahrungsjagd erfolgt meist in Nestnähe, wo sich daher üblicherweise offene Grünlandflächen befinden.

Die **Schleiereule** lebt als Kulturfolger in halboffenen Landschaften, die in engem Kontakt zu menschlichen Siedlungsbereichen stehen. Als Jagdgebiete werden Viehweiden, Wiesen und Äcker, Randbereiche von Wegen, Straßen, Gräben sowie Brachen aufgesucht. Als Nistplatz und Tagesruhesitz werden störungsarme, dunkle, geräumige Nischen in Gebäuden genutzt, die einen freien An- und Abflug gewähren (z.B. Dachböden, Scheunen, Taubenschläge, Kirchtürme). Eine Kombination aus geeigneten Brutplätzen mit günstigen Nahrungsgebieten ist für die Schleiereule unerlässlich. Die Jagd findet in offenem Gelände entlang von Siedlungen, entlang von Straßen und Wegen, Hecken, Rainen, Gräben, Kleingewässern und weniger bevorzugt an Waldrändern statt.

Der **Star** besitzt Vorkommen in einer Vielzahl von Lebensräumen. Als Höhlenbrüter benötigt er Gebiete mit einem ausreichenden Angebot an Brutplätzen (z. B. ausgefaulte Astlöcher, Buntspechthöhlen) und angrenzenden offenen Flächen zur Nahrungssuche. Ursprünglich ist die Art ein Charaktervogel der nacheiszeitlich von Huftieren beweideten, halboffenen Landschaften und feuchten Grasländer gewesen und besiedelt heutzutage bevorzugt strukturreiche Extensivgrünländer.

Der **Turmfalke** kommt in offenen strukturreichen Kulturlandschaften, oft in der Nähe menschlicher Siedlungen vor. Selbst in großen Städten fehlt er nicht, dagegen meiden er geschlossene Waldgebiete. Die Jagd findet über freien Flächen mit niedriger oder lückiger Vegetation statt. Als Brutplätze werden Felsnischen und Halbhöhlen an natürlichen Felswänden, Steinbrüchen oder Gebäuden, aber auch alte Krähennester in Bäumen ausgewählt.

Der **Waldkauz** bewohnt die strukturreiche Kulturlandschaft mit einem ausreichenden Nahrungsangebot und gilt als ausgesprochen reviertreu. Der Waldkauz kommt in Nordrhein-Westfalen ganzjährig als häufiger Standvogel vor. Besiedelt werden lichte und lü-

ckige Altholzbestände in Laub- und Mischwäldern, Parkanlagen, Gärten oder Friedhöfen, die ein gutes Angebot an Höhlen bereithalten. Darüber hinaus werden auch Dachböden und Kirchtürme bewohnt.

Wanderfalken sind typische Fels- und Nischenbrüter, die Felswände und hohe Gebäude (z.B. Kühltürme, Schornsteine, Kirchen) als Nistplatz nutzen. Der ursprüngliche Lebensraum des Wanderfalkens waren in NRW die Felslandschaften der Mittelgebirge. Mittlerweile besiedelt er vor allem Industrielandschaften entlang des Rheins und im Ruhrgebiet.

7.2 Wirkungsspezifische Betroffenheiten

Gebäudebewohnende Tierarten

Generell können die bestehenden Gebäudestrukturen eine Lebensraumeignung für gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten besitzen. Daher kann es durch potentielle Umbauten zu einem potenziellen Verlust von Zwischen-, Sommer- oder Ganzjahresquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse und zu Zerstörung von Bruthabitatein von Vögeln kommen.

Gehölzbrüter

Durch die Überplanung der derzeit kleinflächig als Grünflächen ausgebildeten Bereiche mit Gehölzbestand kann ein Lebensraum des Bluthänflings oder des Girlitzes betroffen sein. Im Zuge der Baufeldräumung werden Gehölze gerodet, wobei insbesondere nicht flügge, im Nest befindliche Jungvögel der Arten verletzt oder getötet werden können, wodurch ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst würde.

Darüber hinaus könnten dauerhaft Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Bluthänflings und des Girlitzes überplant werden.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nicht vollständig auszuschließen. Da diese Strukturen dauerhaft entfernt werden, ist auch eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vollständig auszuschließen.

Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG, wie etwa durch eine Silhouettenwirkung, wird als unwahrscheinlich eingestuft. Ebenfalls kommt es durch das Vorhaben nicht zu Zerschneidungswirkungen oder zu erheblichen Störungen auf angrenzenden Flächen.

7.3 Vermeidungsmaßnahmen

Gebäudebewohnende Tierarten

Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der gebäudebewohnenden Fledermäuse und Vögel gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Gebäude sind daher vor einem potenziellen Umbau auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen. Es ist eine Sichtkontrolle der Gebäude auf Spuren, Quartiere und Individuen von Fledermäusen und Vögeln durchzuführen.

Sollten bei der Untersuchung entsprechende Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln gefunden werden, ist die Beeinträchtigung von Lebensstätten bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten durch die Schaffung entsprechender Ersatzlebensstätten zu kompensieren. Sollte die Errichtung einer Ersatzlebensstätte erforderlich sein, so ist deren Herstellung (Art, Umfang, Lage etc.) im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gehölzbrüter

Im Rahmen der Ortsbegehung ergaben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen von Bluthänfling oder Girlitz, was nicht ausschließt, dass die Arten in den Gehölzen brüten könnten. Allerdings ist die Anwesenheit der Arten im Plangebiet rein spekulativ und vor dem Hintergrund der Kleinflächigkeit des Gehölzbestandes auch als unwahrscheinlich einzustufen. Im Sinne eines Worst-Case-Szenarios wird es als ausreichend erachtet, eine Tötung und/oder Verletzung von Bluthänflingen und Girlitzen zu vermeiden. Dies wird erreicht, indem die in Kapitel 6.3.1 aufgeführten Bauzeitenregelungen zum Schutz häufiger und verbreiteter Vogelarten Anwendung finden. Die Arten finden in den Gehölzen der angrenzenden Grünflächen mindestens gleichwertige Bruthabitate vor, so dass eine Gefährdung der lokalen Population des Bluthänflings und des Girlitzes infolge des Bauleitplanverfahrens nicht erwartet wird.

8.0 Zusammenfassung

Der ursprüngliche Verbrauchermarkt im Plangebiet wurde durch einen neuen Betreiber übernommen. Nach der Übernahme des Betriebes sind bauliche Veränderungen innerhalb des Marktes geplant. Ziel ist es, den eingeführten Standort in seinem Bestand zu sichern und ihm perspektivische Nutzungsspielräume im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept zu ermöglichen. Da das bisherige Planungsrecht (Festsetzung eines Gewerbegebietes) entgegensteht, soll der Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Perspektivisch soll zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, im speziellen des Nebenzentrums Boele, an diesem Standort der Einzelhandel gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen aus dem Jahr 2023 gesteuert werden.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 1/23 (712) „SO Einkaufszentrum Bathey“ erforderlich. Der Rat der Stadt Hagen hat daher in seiner Sitzung am 21.09.2023 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) „SO Einkaufszentrum Bathey“ der Stadt Hagen werden Wirkungen auf die folgenden Lebensraumtypen entstehen können:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Vegetationsarme oder freie Biotope
- Gärten
- Gebäude

Die Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ für das Messtischblatt 4510 „Witten“, Quadrant 4 erbringt Hinweise auf 34 Arten, die als planungsrelevant gelten (fünf Säugetierarten, 26 Vogelarten, zwei Amphibienarten und eine Reptilienart). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt.

Im Rahmen der Ortsbegehungen am 27. Oktober und 9. Dezember 2023 erfolgte eine Plausibilitätskontrolle. Dabei wurde überprüft, ob die Arten der Artenliste im Plangebiet bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vor-kommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Ortsbegehung ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanten Arten.

Häufige und weit verbreitete Arten

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen die Flächen frei von einer Quartierung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Planungsrelevante Arten

Generell können die bestehenden Gebäudestrukturen eine Lebensraumeignung für gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten besitzen. Daher kann es durch potenzielle Umbauten zu einem potenziellen Verlust von Zwischen-, Sommer- oder Ganzjahresquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse und zu Zerstörung von Bruthabitate von Vögeln kommen.

Durch die Überplanung der derzeit kleinflächig als Grünflächen ausgebildeten Bereiche mit Gehölzbestand kann ein Lebensraum des Bluthänflings oder des Girlitzen betroffen sein. Im Zuge der Baufeldräumung werden Gehölze gerodet, wobei insbesondere nicht flügge, im Nest befindliche Jungvögel der Arten verletzt oder getötet werden können, wodurch ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst würde.

Darüber hinaus könnten dauerhaft Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Bluthänflings und des Girlitzen überplant werden.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nicht vollständig auszuschließen. Da diese Strukturen dauerhaft entfernt werden, ist auch eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vollständig auszuschließen.

Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG, wie etwa durch eine Silhouettenwirkung, wird als unwahrscheinlich eingestuft. Ebenfalls kommt es durch das Vorhaben nicht zu Zerschneidungswirkungen oder zu erheblichen Störungen auf angrenzenden Flächen.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre

Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Vermeidungsmaßnahmen

Gebäudebewohnende Tierarten

Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der gebäudebewohnenden Fledermäuse und Vögel gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Gebäude sind daher vor einem potenziellen Umbau auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen. Es ist eine Sichtkontrolle der Gebäude auf Spuren, Quartiere und Individuen von Fledermäusen und Vögeln durchzuführen.

Sollten bei der Untersuchung entsprechende Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln gefunden werden, ist die Beeinträchtigung von Lebensstätten bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten durch die Schaffung entsprechender Ersatzlebensstätten zu kompensieren. Sollte die Errichtung einer Ersatzlebensstätte erforderlich sein, so ist deren Herstellung (Art, Umfang, Lage etc.) im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gehölzbrüter

Im Rahmen der Ortsbegehung ergaben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen von Bluthänfling oder Girlitz, was nicht ausschließt, dass die Arten in den Gehölzen brüten könnten. Allerdings ist die Anwesenheit der Arten im Plangebiet rein spekulativ und vor dem Hintergrund der Kleinflächigkeit des Gehölzbestandes auch als unwahrscheinlich einzustufen. Im Sinne eines Worst-Case-Szenarios wird es als ausreichend erachtet, eine Tötung und/oder Verletzung von Bluthänflingen und Girlitzen zu vermeiden. Dies wird erreicht, indem die in Kapitel 6.3.1 aufgeführten Bauzeitenregelungen zum Schutz häufiger und verbreiteter Vogelarten Anwendung finden. Die Arten finden in den Gehölzen der angrenzenden Grünflächen mindestens gleichwertige Bruthabitate vor, so dass eine Gefährdung der lokalen Population des Bluthänflings und des Girlitzes infolge des Bauleitplanverfahrens nicht erwartet wird.

Ergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) „SO Einkaufszentrum Bathey“ der Stadt Hagen hat, bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten planungsrelevanten Arten.

Warstein-Hirschberg, Juni 2024



Bertram Mestermann

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Quellenverzeichnis

BAUER, H. G.; BEZZEL, E.; & FIEDLER, W. (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz. Wiesbaden.

LANUV (2024A): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. @LINFOS – Landschaftsinformationssammlung, Düsseldorf. (WWW-Seite) http://www.gis6.nrw.de/osirisweb/ASC_Frame/portal.jsp (letzter Zugriff am 16.05.2024).

LANUV (2024B): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. (WWW-Seite) <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/45104> (letzter Zugriff am 16.05.2024).

MKULNV (2016): Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz), Rd. Erl. d. MKULNV v. 06.06.2016, - III 4 – 616.06.01.17.

MWEBWV (2010): Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr Nordrhein-Westfalen. Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010.

STADT HAGEN (2024A): Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) „SO Einkaufszentrum Bathey“. Hagen.

STADT HAGEN (2024B): Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 1/23 (712) „SO Einkaufszentrum Bathey“. Hagen.

Gut- achten

06/2024

**Auswirkungsanalyse für die geplante
Nachnutzung des ehem. SB-Warenhauses
real in Hagen, Kabeler Straße 25,
durch einen Marktkauf**

STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTAGNEHMER

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTAGGEBER

EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG
Im Sutenkamp 2
59069 Hamm

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Elisabeth Köhn

Dortmund, den 27.06.2024

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhaltsverzeichnis

KAPITEL	SEITE
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Standortbeschreibung	8
3.1 Makrostandort	8
3.2 Mikrostandort	9
4 Markt- und Standortanalyse	12
4.1 Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	12
4.2 Angebotsanalyse	14
4.3 Nachfrageanalyse	18
4.4 Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	20
4.5 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	25
5 Vorhabendaten	27
5.1 Sortimente und Verkaufsflächen	27
5.2 Umsatz des Bestandsobjektes	31
5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben	35
5.4 Zusammenfassende Darstellung	38
6 Auswirkungsanalyse	42
6.1 Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Hagen 2023)	42
6.2 Einordnung in die Zielstellungen Des REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020	43
6.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	45
6.4 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	47
6.5 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP NRW 2019)	53
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	55
Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Hagen hat die Fa. EDEKA das SB-Warenhaus real an der Kabeler Straße 25 übernommen und plant den Umbau der bestehenden Immobilie (8.569 m² VKF inkl. Konzessionäre zzgl. 899 m² Verkehrsflächen¹, Gesamtfläche: 9.469 m²)². Seit der Übernahme des real wird am Standort bereits ein Marktkauf betrieben. Ergänzend zum Marktkauf sind weitere Konzessionäre bzw. deren Umstrukturierung vorgesehen.

Konkret wird in der nachfolgenden Auswirkungsanalyse folgendes Umstrukturierungsszenario geprüft:

- Marktkauf-SB-Warenhaus mit 5.384 m² VKF,
- Getränkemarkt mit 781 m² VKF,
- dm-Drogeriefachmarkt mit 650 m² VKF,
- Bäcker mit 45 m² VKF,
- Friseur mit 14 m² VKF (anteilige VKF),
- Apotheke mit 80 m² VKF.

Insgesamt ist folglich im Rahmen der dargestellten Umstrukturierung eine Gesamtverkaufsfläche von 6.954 m² (zzgl. 640 m² Verkehrsflächen) geplant. Es kommt somit im Zuge der Umstrukturierung zu einer Reduktion der Gesamtverkaufsfläche um 1.615 m² und der Gesamtfläche (inkl. Verkehrsflächen) um 1.875 m².

Gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen 2023³ lässt der rechtskräftige Bebauungsplan derzeit keine ausreichende Einzelhandelssteuerung i. S. d. EHK zu, wodurch sich für den gesamten Standort ein Erfordernis der Bauleitplanung zur Festschreibung des Einzelhandelsbestandes ergibt⁴. Für den Bereich des Planvorhabens (Immobilie des Marktkauf) wird gemäß EHK Hagen 2023 eine Überplanung nach Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 empfohlen.

Nach **Ziel 6.5-7** des LEP NRW 2019 - Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel – „dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 als Sondergebiete gemäß §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt

¹ Im Folgenden werden die Mallflächen inkl. Windfang und Rolltreppen innerhalb der Immobilien des ehemaligen Real/Marktkaufs als **Verkehrsflächen** zusammengefasst.

² Die ausgewiesenen Bestands-Flächen beziehen sich auf den genehmigten Bestand des ehemaligen real-Marktes. Im vorliegenden Gutachten werden für eine bessere Lesbarkeit die gerundeten Flächen aufgeführt. Die konkreten Flächenangaben sind in Tabelle 9 dargestellt.

³ Stadt Hagen (2023): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen. Im Folgenden als **EHK Hagen 2023** bezeichnet.

⁴ Vgl. EHK Hagen 2023, S. 210.

werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist und **insbesondere zu prüfen ob die genannten Vorgaben der Landesplanung (LEP NRW Ziel 6.5-7) eingehalten werden.**

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum,

Einordnung gemäß konzeptioneller Grundlagen

- Einordnung in das EHK Hagen 2023,
- Einordnung in die relevanten Vorgaben des REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020⁵,

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP NRW 2019.

⁵ Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2020): Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) - 3. Fortschreibung (2020), Dortmund.

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel⁶ und Drogeriewaren⁷ (= nahversorgungsrelevant gem. Sortimentsliste der Stadt Hagen; vgl. EHK Hagen 2023, S. 128) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Mai 2023 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte (inkl. Lebensmittelbetrieben in Vorkassenzonen) in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m² VKF)⁸.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁹. Basis für die Umsatzschätzung der

⁶ Inkl. Getränke und Tabakwaren. Im Folgenden als **Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

⁷ Inkl. kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel sowie Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel.

⁸ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionsseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen. Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmearikel im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

⁹ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 (eigene Berechnungen) für den Untersuchungsraum sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021 und IT.NRW 2023 (31.12.2021).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹⁰ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die

¹⁰ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Umstrukturierung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens zwei Jahren zu rechnen (Ende 2026). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktaktivität zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile).

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose von IT.NRW eine nahezu konstante Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Die Ableitung der sortimentsspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2026 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentsspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2014 - 2024) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2017 - 2024. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der Branchenzahlen (bspw. COVID-19, Inflation, Wirtschaftskrise) berücksichtigt und i. S. eines Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren wird auf dieser Basis jeweils eine positive Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2026 prognostiziert (+ 1,6 % bzw. + 2,9 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Im Zuge der mit der hohen Inflationsrate verbundenen Effekte, ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie das Sortiment Drogeriewaren aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten (noch) hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Preise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel.
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Online-Monitor 2024) und logistische Herausforderungen (Kühlkette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeiten).

Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren der letzten Jahre angesichts der wesentlichen Auswirkungen der Inflation/Preissteigerung weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet und lediglich die nahezu konstante Bevölkerungsentwicklung der Nachfrageentwicklung zugrunde gelegt.

Gleichwohl werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹¹. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare

¹¹ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

3

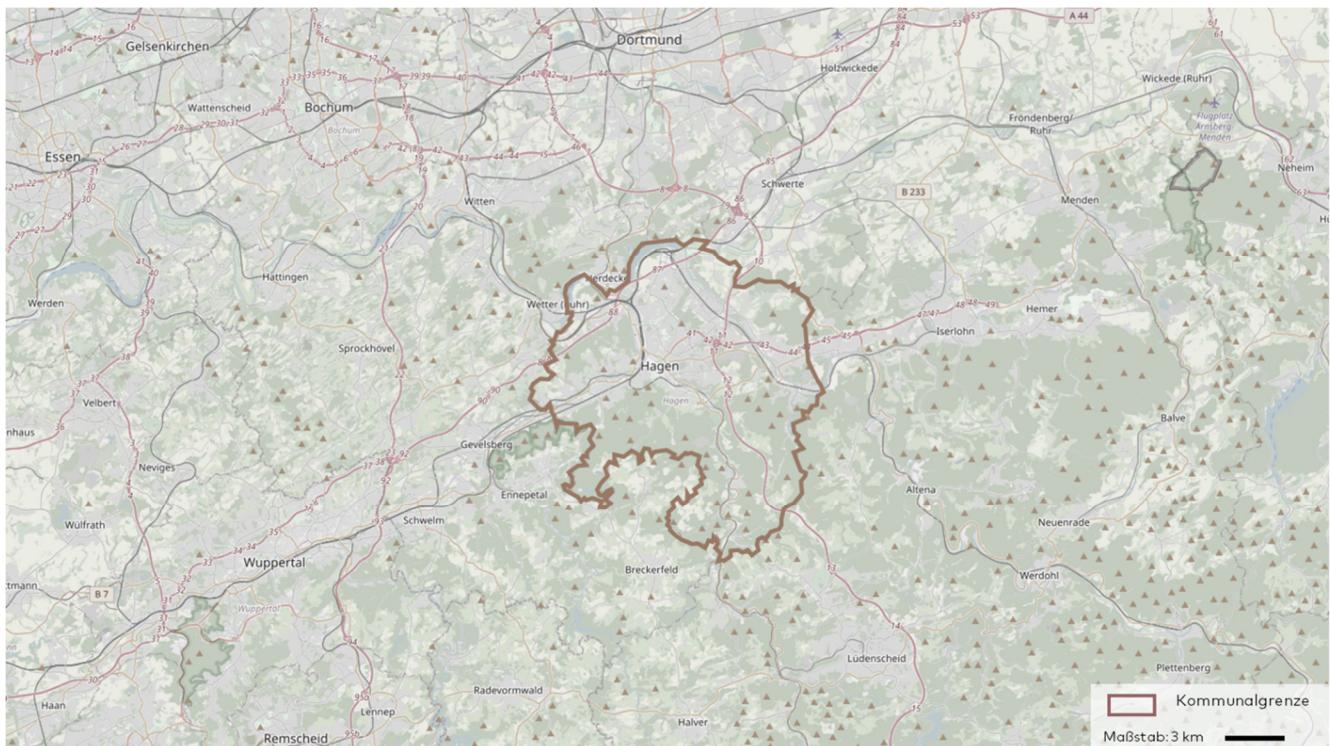
Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die kreisfreie Stadt Hagen mit 188.713 Einwohnern¹² befindet sich im Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Arnsberg. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist Hagen die Funktion eines Oberzentrums im Ballungsgebiet des südöstlichen Ruhrgebietes zu.

Im Norden grenzt Hagen an das Oberzentrum Dortmund. Im Osten befinden sich in unmittelbarer Nähe die beiden Mittelzentren Schwerte und Iserlohn sowie das Grundzentrum Nachrodt-Wiblingwerde. Im Süden grenzen die Grundzentren Schalksmühle und Breckerfeld sowie im Westen die Mittelzentren Ennepetal, Gevelsberg, Wetter und Herdecke an.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

„Die Stadt weist mit den Autobahnen A 1, A 45 und A 46 sowie den Bundes- bzw. Landesstraßen B 54, B 226 und B 7/L 700 insgesamt eine sehr gute Verkehrsanbindung auf. [...] Der Hauptbahnhof ist ein wichtiger Fern-, Regional- und S-Bahnhof im südöstlichen Ruhrgebiet. Im Güterverkehr zählt der Bahnhof Hagen-Vorhalle zu den größten Rangierbahnhöfen in Deutschland. Eine Anbindung im Regionalverkehr ist auch über die Bahnhöfe Vorhalle, Wehringhausen, Heubing und Westerbauer (S 5, S 8 bzw. S 9), Oberhagen, Dahl und Rummenohl (Volmetalbahn) sowie Hohenlimburg (Ruhr-Sieg-Express bzw. -Bahn) gegeben.“

¹² Quelle: IT.NRW 2023 (Stichtag: 31.12.2021).

Im Straßenpersonennahverkehr verfügt Hagen über ein ausgedehntes Netz von 41 Buslinien, darunter zwei Schnellbuslinien, darüber hinaus 10 Nachtexpresslinien. Damit bestehen auch Verbindungen nach Dortmund, Witten, Gevelsberg und Schwerte“ (EHK Hagen 2023, S. 27).

Die Stadt Hagen gliedert sich in fünf Stadtbezirke, die sich wiederum in 13 statistische Bezirke unterteilen. Der Vorhabenstandort befindet sich im statistischen Bezirk Boele.

Bevölkerungsprognose

Im Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) leben mit Stand zum 31.12.2021 insgesamt 78.519 Einwohner¹³. Neben dem nördlichen Stadtgebiet Hagens befinden sich Gebietsteile der Nachbarkommunen Dortmund, Herdecke und Schwerte im Untersuchungsraum. Für den gesamten Untersuchungsraum wird bis Ende 2026 eine nahezu konstante Bevölkerungsprognose i. H. v. „minus“ rd. 0,9 % prognostiziert¹⁴ (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2026)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2021)	Bevölkerung (Prognose 2026)	Bevölkerungsentwicklung in %
Hagen*	55.766	55.367	- 0,7
Dortmund*	2.327	2.325	- 0,1
Herdecke*	15.255	15.046	- 1,4
Schwerte*	5.171	5.086	- 1,6
GESAMT	78.519	77.824	- 0,9

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2021) und IT.NRW 2023; * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

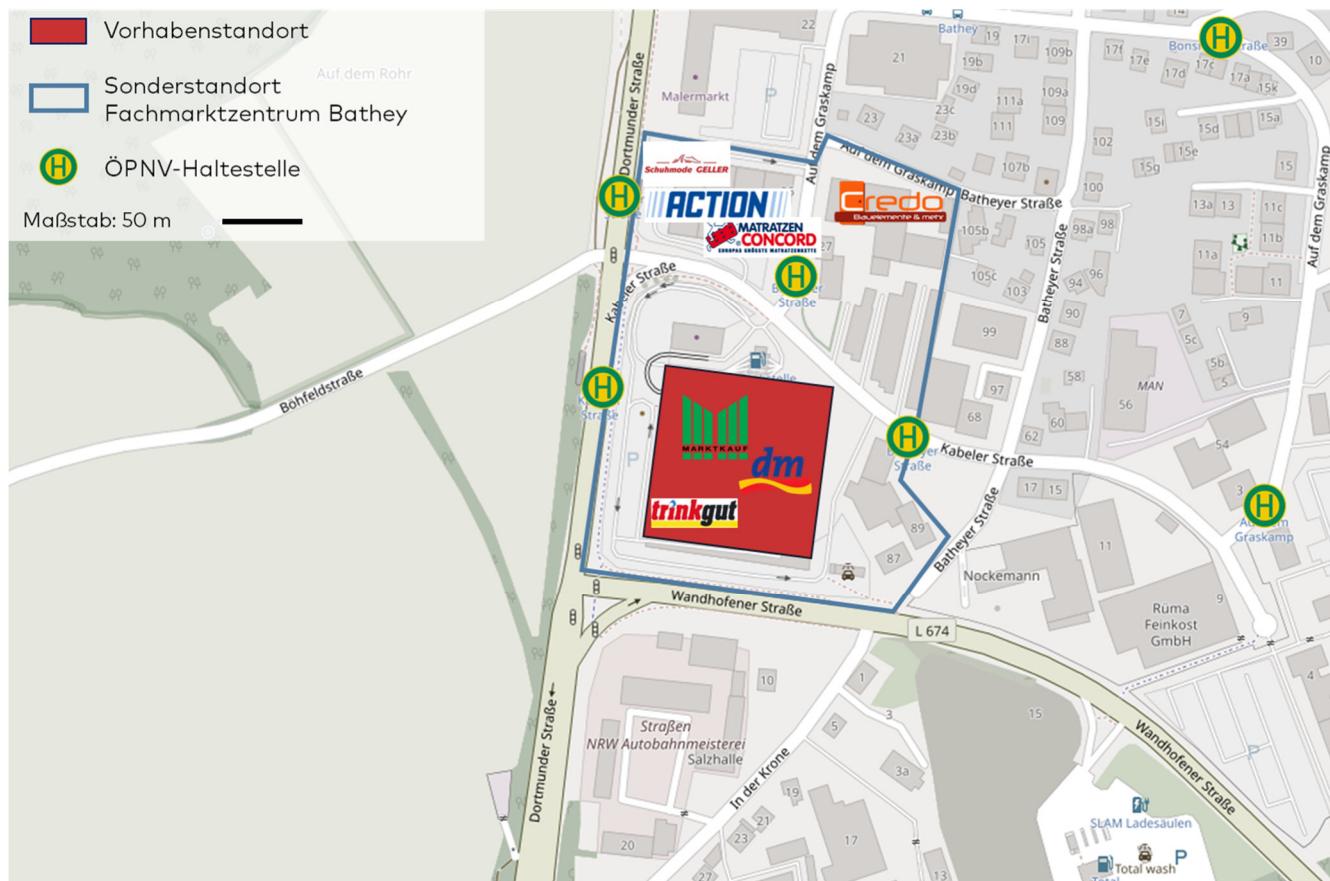
3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort an der Kabeler Straße befindet sich im statistischen Bezirk Boele an einem Fachmarktstandort nördlich der A 1. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Hagen 2023 im Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey (vgl. EHK Hagen 2023, S. 208). Am genannten Sonderstandort befindet sich perspektivisch mit dem SB-Warenhaus Marktkauf, dem Drogeriefachmarkt dm und dem Getränkemarkt trinkgut (Planvorhaben) ein umfängliches Angebot in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen. Ergänzend befinden sich weitere Fachmärkte im Sonderstandort (Schuhmode Geller, Action, Matratzen Concord, Bauelemente Credo).

¹³ Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2021) und IT.NRW 2023 (Stichtag 31.12.2021).

¹⁴ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Exkurs: Einkaufszentrum

„Ein Einkaufszentrum im Rechtssinne [ist] nur dann anzunehmen, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe - zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben - vorliegt, die entweder einheitlich geplant ist oder sich doch in anderer Weise als „gewachsen“ darstellt. Ein „gewachsenes“ Einkaufszentrum setzt außer der erforderlichen räumlichen Konzentration weiter voraus, daß die einzelnen Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten. Diese Zusammenfassung kann sich in organisatorischen oder betrieblichen Gemeinsamkeiten, wie etwa in gemeinsamer Werbung oder einer verbindenden Sammelbezeichnung, dokumentieren“ (BVerwG - Urteil vom 18.12.2012 - 4 B 3.12). Die genannten Merkmale sind jedoch keine zwingenden Voraussetzungen für ein definitorisches Einkaufszentrum.“

Im Hinblick auf das Planvorhaben ist zu konstatieren, dass der Gebäudekomplex des Marktkaufs inkl. der avisierten Konzessionäre (dm, trinkgut, Apotheke, Bäcker) aufgrund einer räumlichen Konzentration der Strukturen innerhalb einer Immobilie, einem gesamtheitlichen Konzept (Mallbereich, über den alle Betriebe zugänglich sind), gemeinsame Werbung sowie einer einheitlichen Parkplatzorganisation (vor dem Gebäude und über ein Parkhaus/-dach) der Definition eines Einkaufszentrums entspricht.

Die weiteren Betriebe am Sonderstandort Fachmarktstandort Bathey befinden sich an der Dortmunder Straße sowie am Standort Auf dem Graskamp. Die

Märkte Action, Schuhmode Geller und Matratzen Concord bilden eine Fachmarktleiste und verfügen über einen gemeinsamen Parkplatz. Während die Betriebe an der Dortmunder Straße Richtung Süden ausgerichtet sind, ist der Eingang der Marktkauf-Immobilie in Richtung Westen ausgerichtet. Für die Kunden des Sonderstandortes besteht somit keine Sichtbeziehung zwischen den beiden Bereichen. Zudem verfügen beide Bereiche nicht über einen gemeinsamen Parkplatz. Ein aufeinanderfolgender Besuch beider Bereiche wäre somit entweder mit einem kurzen Fahrtweg oder mit einem Fußweg über den Parkplatz ohne ausgewiesenen Fußgängerweg verbunden. Ein eindeutiger Bezug der beiden Bereiche zueinander durch gemeinsame Werbung oder ein gemeinsames Konzept ist demnach nicht gegeben. Auch sind die Strukturen innerhalb des Sonderstandortes nach Stadt + Handel vorliegenden Informationen nicht einheitlich geplant, finanziert oder verwaltet. Aus fachgutachterlicher Sicht ist somit lediglich der Gebäudekomplex des Marktkauf inkl. Konzessionäre als Einkaufszentrum anzusehen.

Verkehrliche Erreichbarkeit

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist insbesondere über die Dortmunder Straße (L 704) gegeben, welche eine Anbindung an die A 1 in südlicher Richtung herstellt. Darüber hinaus stellt die Dortmunder Straße eine Anbindung an die südlich gelegenen Stadtteile Hagens sowie die nördlich gelegenen Siedlungsbereiche der Nachbarkommune Dortmund her. Die Zu- und Abfahrt für den Kundenverkehr erfolgt über die Kabeler Straße. Der Vorhabenstandort verfügt sowohl aktuell als auch perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als sehr gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestellen „Kabeler Str.“ sowie „Batheyer Str.“ unmittelbar westlich und östlich des Vorhabenstandortes. Hier verkehren Busse der Linien 512 (Dortmund Syburg – Hagen Selbecke), 514 (Hagen Westerbauer Schleife – Hagen Bathey) und NE1 (Hagen Hohenlimburg Bf – Hagen Bathey). Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als gut zu bezeichnen.

Wettbewerbliches Umfeld

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das (perspektivische) NZ Boele in rd. 1,4 km Entfernung südlich des Vorhabenstandortes. Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind die innerhalb des NZ Boele verorteten Lebensmitteldiscounter ALDI Nord, NETTO Marken-Discount und LIDL sowie der Lebensmittelsupermarkt EDEKA und der Lebensmitteldiscounter PENNY am Standort Schwerter Straße in rd. 1,4 km südlicher Entfernung. Der nächstgelegene Drogeriefachmarkt befindet sich mit Rossmann ebenfalls innerhalb des NZ Boele.

4

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen, das Einzugsgebiet sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die umliegenden Siedlungsbereiche des statistischen Bezirks Boele. In nördlicher und westlicher Richtung reicht das Kerneinzugsgebiet bis zur Ruhr, welche eine naturräumliche Barriere bildet. In östlicher Richtung befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Flächen. Dort reicht das Kerneinzugsgebiet bis zur Feldmühlenstraße. Im Süden reicht es bis zur Pappelstraße. Im Kerneinzugsgebiet sind mit dem Lebensmittelsupermarkt EDEKA, den Lebensmitteldiscountern LIDL, ALDI Nord und NETTO Marken-Discount und dem Drogeriefachmarkt Rossmann innerhalb des NZ Boele sowie den Betrieben PENNY an der Schwerter Straße und trinkgut an der Poststraße mehrere Wettbewerber im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verortet. Diese Wettbewerbsstrukturen im statistischen Bezirk Boele limitieren eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes in südlicher Richtung. Aufgrund der Lage an der L 704 (hier:

Dortmunder Straße) ist das Planvorhaben aus den umliegenden Siedlungsbereichen gut erreichbar. Im Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus insbesondere die in südöstlicher Richtung gelegenen Siedlungsbereiche des statistischen Bezirks Boele bis einschließlich des Stadtteils Fley, die in östlicher Richtung gelegenen peripheren Siedlungsbereiche des statistischen Bezirks Lennetal und in nördlicher sowie nordöstlicher Richtung angrenzende Teilbereiche der Nachbarkommunen Dortmund und Schwerte. Innerhalb des erweiterten Einzugsgebiets befinden sich mit dem Lebensmittelsupermarkt EDEKA innerhalb des NVZ Helfe, dem Getränkemarkt an der Feldmühlenstraße und dem Lebensmitteldiscounter LIDL an der Reichshofstraße in Schwerte drei weitere strukturprägende Wettbewerber im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Darüber hinaus verfügen insbesondere die Siedlungsbereiche der abgesetzten Stadtteile Garenfeld und Berchum sowie der in nördlicher Richtung gelegene Stadtteil Syburg der Stadt Dortmund über keine eigene strukturprägende Nahversorgung. Eine darüberhinausgehende Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebiets ist angesichts der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen in südlicher und westlicher Richtung sowie aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz ist im erweiterten Einzugsgebiet mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

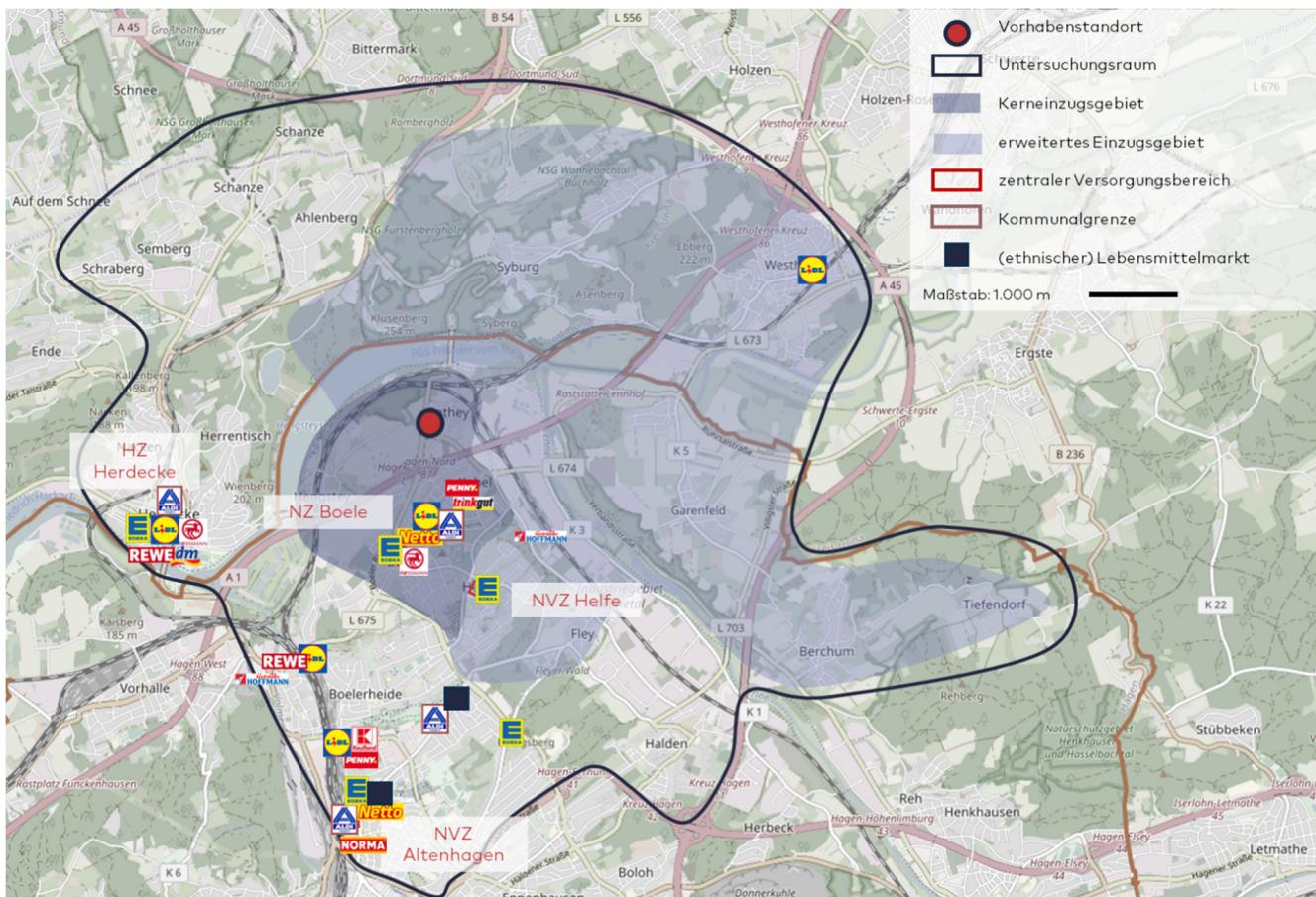
Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum umfasst das nördliche Stadtgebiet Hagens, die Kernstadt Herdecke, die nördlich gelegenen Stadtteile Syburg und Buchholz der Stadt Dortmund sowie den nordöstlich gelegenen Stadtteil Westhofen der Nachbarstadt Schwerte. Im Norden und Osten reicht der Untersuchungsraum bis zur A 45. Darüber hinaus werden im Südosten die Hagener Stadtteile Berchum und Tiefendorf vom Untersuchungsraum eingeschlossen. Im Süden bzw. Südwesten reicht der Untersuchungsraum bis zur B 54 und schließt die Angebotsstandorte an der Alexanderstraße bzw. Freiligrathstraße (u. a. Kaufland) sowie innerhalb des NVZ Altenhagen mit ein. Im Westen wirken insbesondere die in Herdecke verorteten Wettbewerber sowie zunehmende Raum-Zeit-Distanzen limitierend auf die Ausdehnung des Untersuchungsraums.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in zwei Zonen) des Planvorhabens dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 05/2023; ZVB-Abgrenzungen: EHK Hagen 2023, Einzelhandelsgutachten Herdecke 2011).

Insgesamt befinden sich vier zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (NZ Boele, NVZ Altenhagen, NVZ Helfe und HZ Herdecke).

Mobilitätsaspekte - insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts - und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % und im Sortiment Drogeriewaren aufgrund der geringeren Wettbewerbsdichte mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit der Stadt Hagen ist Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende planungsrechtlich gesicherte Marktveränderung bekannt:

- Erweiterung des Rossmann-Drogeriefachmarktes im NZ Boele auf 720 m² VKF.

In den folgenden Ausführungen wird diese Marktveränderung entsprechend berücksichtigt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Nahrungs- und Genussmittel

Im Untersuchungsraum sind 14 Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 560 und 1.400 m² und durchschnittlich rd. 840 m² VKF auf. Des Weiteren sind sechs Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 560 und 1.910 m² und durchschnittlich rd. 1.270 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

Darüber hinaus bieten die beiden SB-Warenhäuser (Kaufland, Marktkauf (Bestandsmarkt des Planvorhabens)) und ein Verbrauchermarkt (REWE) auf Verkaufsflächen von über 5.000 m² bzw. über 2.500 m² ein umfangreiches Vollsortiment.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird zudem durch drei Getränkemärkte (stand alone) und zwei strukturprägende ethnisch geprägte Lebensmittelmärkte arrondiert.

Insgesamt befinden sich 13 der 28 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als nahezu durchschnittlich einzustufen (rd. 0,45 m² VKF NuG/EW)¹⁵. Bezogen auf den Teilbereich Hagen ist mit rd. 0,53 m² VKF NuG/EW eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung zu konstatieren, was insbesondere auf die Angebotsstrukturen im Randbereich des Untersuchungsraums zurückzuführen ist. So versorgen insbesondere die Anbieter innerhalb des NVZ Altenhagen sowie an den Standorten Alexanderstraße/Freiligrathstraße sowie Schwerter Straße auch Siedlungsbereiche außerhalb des Untersuchungsraums. Daher ist der leicht überdurchschnittliche Wert zu relativieren.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

¹⁵ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2023; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungs-relevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Hagen*	NZ Boele	3.700	22,0
	NVZ Altenhagen	3.200	17,2
	NVZ Helfe	600	3,6
	SO Fachmarktzentrum Bathey**	3.300	18,7
	sonstige Lage	15.000	74,9
Herdecke*	HZ Herdecke	5.300	30,8
Schwerte*	sonstige Lage	< 800	< 6,0
GESAMT***		31.700	173,0

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 05/2023; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** inkl. Bestandsmärkte Marktkauf und dm (Planvorhaben); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Untersuchungsraum besteht ein maßgeblicher Angebotsschwerpunkt in den sonstigen Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Hagen aufgrund des hier verorteten SB-Warenhauses Kaufland und des Verbrauchermarktes REWE. Einen weiteren Angebotsschwerpunkt neben den Angebotsstrukturen in den ZVB HZ Herdecke, NZ Boele und NVZ Altenhagen bildet das in Rede stehende SB-Warenhaus Marktkauf an der Kabeler Straße innerhalb des Sonderstandortes Fachmarktzentrum Bathey.

Drogeriewaren

Im Untersuchungsraum sind vier Drogeriefachmärkte angesiedelt, die mit Ausnahme des dm-Drogeriefachmarktes des Planvorhabens alle innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verortet sind. Des Weiteren weisen die SB-Warenhäuser Kaufland und Marktkauf (Bestandsmarkt des Planvorhabens) ein strukturprägendes Angebot im Sortiment Drogeriewaren als Randsortiment auf. Das Angebot wird durch die Randsortimente der weiteren Lebensmittelmärkte arrondiert.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortiment Drogeriewaren ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungs-relevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Hagen*	NZ Boele	800	3,9
	NVZ Altenhagen	200	0,9
	NVZ Helfe	100	0,2
	SO Fachmarktzentrum Bathey**	1.000	5,7
	sonstige Lage	1.200	5,5
Herdecke*	HZ Herdecke	1.400	7,6
Schwerte*	sonstige Lage	< 100	< 0,5
GESAMT***		4.700	24,1

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 05/2023; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** inkl. Bestandsmärkte Marktkauf und dm (Planvorhaben); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Sortiment Drogeriewaren sind v. a. im HZ Herdecke, im SO Fachmarktzentrum Bathey und in den sonstigen Lagen Hagens durch die hier verorteten Drogeriefachmärkte sowie die SB-Warenhäuser Kaufland und Marktkauf (Planvorhaben) Angebotsschwerpunkte vorhanden.

Die Drogeriefachmärkte weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 500 m² und rd. 750 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 620 m².

Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum im Sortiment Drogeriewaren beträgt rd. 0,01 m² VKF Drog/EW und ist somit als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten¹⁶. Neben den Drogeriefachmärkten offerieren die SB-Warenhäuser Marktkauf (Planvorhaben) und Kaufland an der Freiligrathstraße ein strukturprägendes Angebot im Sortiment Drogeriewaren, wodurch der unterdurchschnittliche Wert teilweise relativiert werden kann.

Das Angebot in den weiteren Randsortimenten des Planvorhabens ist angesichts der im Zuge der Realisierung des Marktkaufes einhergehenden deutlichen Rücknahme der zentrenrelevanten Verkaufsfläche im Vergleich zum genehmigten Bestand des ehemaligen real-Marktes, nicht tiefergehend untersuchungsrelevant. Dies gilt, da insgesamt eine geringere Verkaufsfläche geplant ist und die eher unprofitablen umfassenden Randsortimente reduziert werden, um den Fokus auf das Hauptsortiment zu legen (seit mehreren Jahren anhaltender Prozess im Lebensmitteleinzelhandel).

¹⁶ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,04 m² VKF Drog/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Hahn Retail Estate Report 2022/2023; Gesamtverkaufsflächen strukturprägender Drogeriefachmärkte (VKF > 300 m²).

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Im Teilbereich der Stadt Hagen sowie im gesamten Untersuchungsraum wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 94 bzw. rd. 98 erzielt (IfH Köln 2022). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 227,4 Mio. Euro/Jahr und für das Sortiment Drogeriewaren von rd. 30,7 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen im Untersuchungsraum dar.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2021)	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro**	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. Euro**
Hagen*	55.766	154,4	20,3
Dortmund*	2.327	7,3	1,0
Herdecke*	15.255	49,9	7,2
Schwerte*	5.171	15,8	2,2
GESAMT	78.519	227,4	30,7

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: IT.NRW 2023; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche im Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität¹⁷ im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt somit aktuell rd. 94 % im Hagener Teilbereich und rd. 82 % im gesamten Untersuchungsraum. D. h., dass Kaufkraft aus dem Teilbereich Hagens bzw. dem Untersuchungsraum abfließt.

Im Sortiment **Drogeriewaren** beträgt die Zentralität rd. 85 % im Hagener Teilbereich und rd. 84 % im gesamten Untersuchungsraum. D. h. auch in diesem Sortimentsbereich fließen Kaufkraftpotenziale aus dem Untersuchungsraum ab.

¹⁷ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Bauzeitraums von etwa ein bis zwei Jahren sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2026 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2026;
- Entwicklungsdynamik der Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum mit einer nahezu konstanten durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von „minus“ rd. 0,9 % bis Ende 2026 zu rechnen¹⁸.

Anhand der Entwicklungsdynamik der letzten 10 Jahre sowie unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung des sortimentsspezifischen Online-Anteils lässt sich bis Ende 2026 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 1,6 % und im Sortiment Drogeriewaren von + rd. 2,9 % ableiten. Diese wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt (s. Kapitel 2).

Somit ergibt sich für den Untersuchungsraum ein leichter Rückgang der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 2,1 Mio. Euro auf rd. 225,4 Mio. Euro und im Sortiment Drogeriewaren um rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 30,4 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

¹⁸ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand/-vorausberechnung IT.NRW 2023 (Stichtage 01.01.2022 und 01.01.2027).

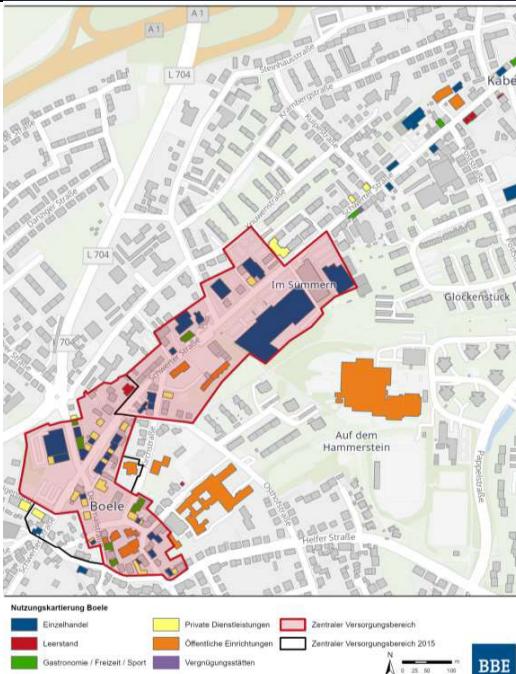
4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRaUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Hagen 2023, das Einzelhandelsgutachten Herdecke 2011¹⁹ sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

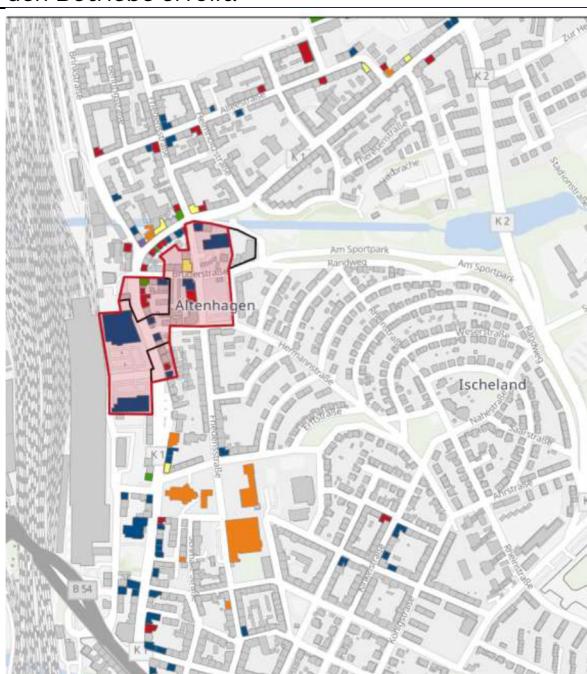
¹⁹ Stadt Herdecke (2011): Einzelhandelsgutachten Herdecke. Leitziele – zentrale Versorgungsbereiche – Sortimentsliste, Köln. Im Folgenden als **EHK Herdecke 2011** bezeichnet.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Nebenzentrum Boele (perspektivisch)

Lage										
Verortung	Statistischer Bezirk Boele im Norden Hagens									
Distanz zum Vorhaben	1,4 km Fahrdistanz									
Einbindung in das Umfeld	Sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung in allen Himmelsrichtungen.									
Einzelhandelsstruktur										
Angebotsstruktur	 <p>Die Angebotsstruktur im Nebenzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen und langfristigen Bedarfsbereich. Der Fokus liegt dabei u. a. auf dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Das Zentrum weist insgesamt ein differenziertes Angebot unterschiedlicher Nutzungen auf. Die geringe Zahl von Leerständen zeigt gefestigte Versorgungsstrukturen, die durch Verbundeffekte zwischen dem eher kleinteiligen Angebot im südwestlichen Abschnitt und dem frequenzstarken Einzelhandel im nordöstlichen Bereich profitieren. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.</p>									
relevante Magnetbetriebe	EDEKA, LIDL, ALDI Nord, NETTO Marken-Discount, Rossmann									
Verkehrliche Anbindung										
MIV & ÖPNV	 <p>Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Dortmunder Straße sowie über die Schwerter Straße erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Boele Markt“, „Hammerstein“ und „Amtshaus“.</p>									
Städtebauliche Struktur										
Struktur & Erscheinungsbild	 <p>Der städtebauliche Mittelpunkt des Nebenzentrums ist im Bereich der St. Johannes Kirche und dem Boeler Marktplatz zu verorten. Entlang der Schwerter Straße schließt sich ein durchgehender Geschäftsbesatz mit Fachgeschäften und kleineren Fachmärkten sowie ergänzenden Dienstleistungsangeboten an. Ein deutlicher Angebots-Schwerpunkt besteht im südlichen Bereich des Zentrums im Bereich des Marktplatzes und des EDEKA sowie im nordwestlichen Bereich mit mehreren großflächigen Anbietern (u. a. NETTO Marken-Discount, ALDI Nord, Hellweg Baumarkt). In einem Übergangsbereich stellen das Amtshaus und eine Schule publikumsintensive Nutzungen dar, die für das Stadtleben in Boele wichtig sind. Die Aufenthaltsqualität wird insbesondere entlang der Schwerter Straße durch die hohe verkehrliche Frequenz eingeschränkt.</p>									
Versorgungsfunktion										
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Boele. Diese wird angesichts der vorhandenen Lebensmittelmärkte sowie des Drogeriefachmarktes erfüllt.									
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>										
 <p>Nutzungskartierung Boele</p> <table border="1"> <tr> <td>Einzelhandel</td> <td>Private Dienstleistungen</td> <td>Zentraler Versorgungsbereich</td> </tr> <tr> <td>Leerstand</td> <td>Öffentliche Einrichtungen</td> <td>Zentraler Versorgungsbereich 2015</td> </tr> <tr> <td>Gastronomie / Freizeit / Sport</td> <td>Vergnügungsstätten</td> <td></td> </tr> </table> <p>BBE</p>		Einzelhandel	Private Dienstleistungen	Zentraler Versorgungsbereich	Leerstand	Öffentliche Einrichtungen	Zentraler Versorgungsbereich 2015	Gastronomie / Freizeit / Sport	Vergnügungsstätten	
Einzelhandel	Private Dienstleistungen	Zentraler Versorgungsbereich								
Leerstand	Öffentliche Einrichtungen	Zentraler Versorgungsbereich 2015								
Gastronomie / Freizeit / Sport	Vergnügungsstätten									

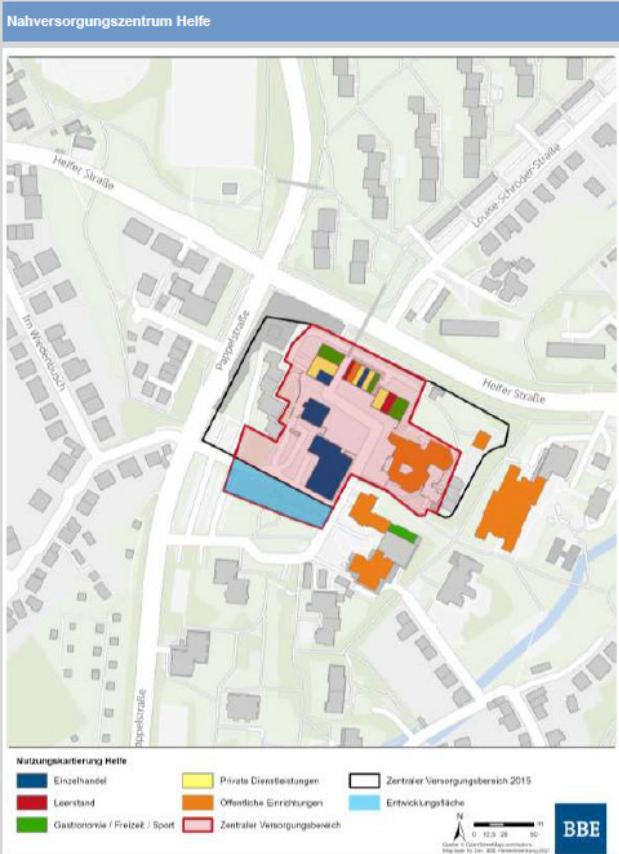
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Hagen 2023, 199-202; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Altenhagen

Lage										
Verortung	Statistischer Bezirk Altenhagen nördlich der Hagener Innenstadt									
Distanz zum Vorhaben	5,2 km Fahrdistanz									
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung. In westlicher Richtung befinden sich Bahntrassen.									
Einzelhandelsstruktur	● ● ●									
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel). Durch den verkehrlich gut erreichbaren Kopplungsstandort an der Zollstraße mit EDEKA und ALDI Nord sowie den weiteren Anbietern NETTO Marken-Discount und einem ethnischen Lebensmittelmarkt offeriert das Zentrum ein gutes qualitatives sowie quantitatives Nahversorgungsangebot. Jedoch belasten mehrere Leerstände die Funktionsfähigkeit insbesondere der westlichen „Boeler Straße“ und der nördlichen „Altenhagener Straße“. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.									
relevante Magnetbetriebe	Edeka, ALDI Nord, NETTO Marken-Discount, ethnischer Lebensmittelmarkt									
Verkehrliche Anbindung	● ● ●									
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die „Boeler Straße“ erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Brüderstraße/EDEKA“ und „Friedensplatz“.									
Städtebauliche Struktur	● ● ●									
Struktur & Erscheinungsbild	Aufenthaltsqualität besteht im Zentrum aufgrund von Begrünung sowie Sitzmöglichkeiten insbesondere im Bereich des Friedensplatzes. Entlang der Altenhagener bzw. Boeler Straße befindet sich überwiegend gründerzeitliche Bebauung mit Ladenlokalen im Erdgeschoss. Aufgrund mehrerer Leerstände dieser Lokale stellt sich der Einzelhandelsbesatz und die Attraktivität eingeschränkt dar. Aufgrund großer Parkplatzflächen wird die Verweilqualität im Bereich der Zollstraße ebenfalls eingeschränkt.									
Versorgungsfunktion										
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Siedlungsbereich Altenhagen-Süd/Eckesey-Süd mit ca. 14.800 Einwohnern (Vgl. EHK Hagen 2023, S. 153). Diese wird angesichts der bestehenden Betriebe erfüllt.									
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Nutzungskartierung Altenhagen</p> <table border="1"> <tr> <td>Einzelhandel</td> <td>Private Dienstleistungen</td> <td>Zentraler Versorgungsbereich</td> </tr> <tr> <td>Leerstand</td> <td>Öffentliche Einrichtungen</td> <td>Zentraler Versorgungsbereich 2015</td> </tr> <tr> <td>Gastronomie / Freizeit / Sport</td> <td>Vergnügungsstätten</td> <td></td> </tr> </table> <p>BBE</p>	Einzelhandel	Private Dienstleistungen	Zentraler Versorgungsbereich	Leerstand	Öffentliche Einrichtungen	Zentraler Versorgungsbereich 2015	Gastronomie / Freizeit / Sport	Vergnügungsstätten	
Einzelhandel	Private Dienstleistungen	Zentraler Versorgungsbereich								
Leerstand	Öffentliche Einrichtungen	Zentraler Versorgungsbereich 2015								
Gastronomie / Freizeit / Sport	Vergnügungsstätten									

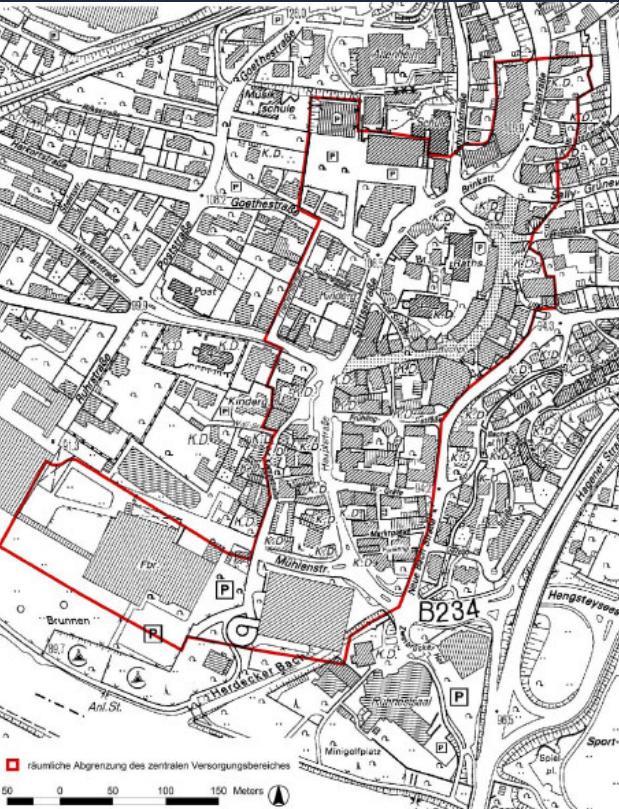
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Hagen 2023, 151-153; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Helfe

Lage	
Verortung	Stadtteil Helfe im statistischen Bezirk Boele
Distanz zum Vorhaben	2,8 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung. In östlicher und südöstlicher Richtung befinden sich eine Grundschule, eine Kita sowie ein Seniorenzentrum.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	 Die Angebotsstruktur im Zentrum ist ausschließlich geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel). Der ZVB weist mit dem Lebensmittelsupermarkt lediglich einen strukturprägenden Nahversorger auf, welcher zudem eine nicht mehr marktgängige Dimensionierung aufweist. Das Angebot wird durch wenige Gastronomie- sowie Dienstleistungsangebote ergänzt.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	 Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die „Helfer Straße“ sowie über die „Pappelstraße“ erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Helfe Mitte“ und „Fröbelstr.“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	 Durch die Konzentration der Einzelhandels- sowie Dienstleistungsangebote um den Marktplatz herum, welcher eine ansprechende Gestaltung aufweist, besteht in diesem Bereich eine angemessene Aufenthaltsqualität. Diese wird jedoch angesichts mehrerer Leerstände innerhalb des Zentrums limitiert.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für den Siedlungsbereich Fley/Helfe mit ca. 6.500 Einwohnern (Vgl. EHK Hagen 2023, S. 205). Diese wird angesichts des strukturprägenden EDEKA-Marktes erfüllt. Das Zentrum ist in starkem Maße introvertiert gestaltet und entfaltet keine über das Quartier hinausreichende Ausstrahlungskraft.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	
	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Hagen 2023, 203-205; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 8: Steckbrief Hauptzentrum Herdecke

Lage	
Verortung	Kernstadt Herdecke
Distanz zum Vorhaben	7,0 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zu Wohnbebauung und nennenswerte Mantelbevölkerung. Siedlungsbereiche der Kernstadt in westlicher, nördlicher sowie östlicher Richtung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	
	Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs ist durch vielfältige und zahlreiche Angebote in allen Sortimentsbereichen geprägt. Es sind mehrere großflächige Magnetbetriebe innerhalb des ZVB verortet, die eine umfangreiche (Nah-)Versorgung gewährleisten und eine hohe Strahlkraft aufweisen. Das Zentrum weist ergänzend ein Angebot an Gastronomie- und Dienstleistungen auf. Durch die zahlreichen vielfältigen Angebotsstrukturen ist das Zentrum sehr gut aufgestellt.
relevante Magnetbetriebe	E-Center, REWE, LIDL, ALDI Nord, dm, Rossmann
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	
	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die B 54 (hier: Hagener Straße) sowie den Straßenzug der L 675 und mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Mühlenstraße“, „Mitte“ und „Rathaus“. Weiterhin liegt nördlich des ZVB der Bahnhaltelpunkt „Herdecke“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	
	Angebotsstarke Einzelhandelsagglomeration (EKZ Mühlen Center) im südlichen Bereich sowie anschließender Hauptgeschäftsbereich entlang der Hauptstraße und Stiftsstraße. Gute Aufenthaltsqualität im Bereich des EKZ im südlichen Bereich sowie im Norden des ZVB im Bereich der Altstadt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet. Diese wird angesichts der zahlreichen vorhandenen Angebotsstrukturen erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	

Quelle Eigene Darstellung nach Einzelhandelsgutachten Herdecke 2011, S. 7; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im hergeleiteten Untersuchungsraum als weitestgehend flächendeckend zu bewerten (s. Kapitel 4.1). Lediglich in den peripher gelegenen Stadtteilen und Siedlungsbereichen der Städte Hagen, Dortmund und Herdecke sind Angebotsdefizite im Hinblick auf eine fußläufige Nahversorgung zu konstatieren, was v. a. auf das nicht ausreichende Nachfragepotenzial in diesen Siedlungsbereichen zurückzuführen ist (s. Kapitel 4.1).
- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Sonderstandortes Fachmarktzentrum Bathey im nördlichen Bereich des statistischen Bezirks Boele. Durch die Lage an der Dortmunder Straße (L 704) weist der Standort eine gute inner- und überörtliche MIV- sowie eine gute ÖPNV-Anbindung auf (s. Kapitel 3.2).
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** im Untersuchungsraum ist aktuell als nahezu durchschnittlich einzustufen (rd. 0,45 m² VKF NuG/EW). Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt aktuell im Untersuchungsraum rd. 82 %. Die Bestandsstrukturen können somit die gegebene Kaufkraft derzeit nicht vollständig binden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere auch Kaufkraftflüsse aus den dünn besiedelten Siedlungsbereichen nach Hagen festzustellen sind.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum im Sortiment **Drogeriewaren** beträgt rd. 0,01 m² VKF Drog/EW (bezogen auf Drogeriefachmärkte), was als deutlich unterdurchschnittlich bewertet werden kann. Neben den Drogeriefachmärkten offerieren die SB-Warenhäuser Marktkauf (Planvorhaben) und Kaufland an der Freiligrathstraße ein strukturprägendes Angebot im Sortiment Drogeriewaren, wodurch der unterdurchschnittliche Wert teilweise relativiert werden kann. Die Zentralität im Sortiment Drogeriewaren beträgt rd. 84 %. In diesem Sortiment fließt somit ebenfalls Kaufkraft aus dem Untersuchungsraum in die umliegenden Kommunen bzw. in weitere Stadtgebiete Hagens.
- Der Teilbereich der Stadt Hagen sowie der gesamte Untersuchungsraum weisen eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 94 bzw. 98 (IfH 2022) auf.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2026) ist für den Untersuchungsraum ein durchschnittliches Absinken der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren um „minus“ rd. 0,9 % zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Dies gilt es, bei der Umsatzprognose sowie den möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen. Die leicht negative

Prognose wirkt sich auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus.

- Die **qualitative Angebotssituation** im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** ist als angemessen zu bewerten. So sind im Untersuchungsraum zahlreiche marktgängige Lebensmittelmärkte mit adäquaten Verkaufsflächendimensionierungen verortet. Vereinzelt bestehen jedoch auch Märkte im Untersuchungsraum, die kein marktgängiges Format und Erscheinungsbild aufweisen. Die zum Vorhabenstandort nächstgelegenen vergleichbaren Wettbewerber sind der Verbrauchermarkt REWE an der Schwerter Straße in rd. 3,6 km südwestlicher Richtung und das SB-Warenhaus Kaufland an der Freiligrathstraße in rd. 4,7 km südlicher Richtung sowie nachgeordnet der Lebensmittelsupermarkt EDEKA innerhalb des NZ Boele in rd. 1,4 km südlicher Richtung. Zusätzlich sind innerhalb des NZ Boele sowie an der Schwerter Straße mit LIDL, ALDI Nord, NETTO Marken-Discount und PENNY vier weitere Wettbewerber verortet.
- Im Sortiment **Drogeriewaren** ist insgesamt eine überwiegend flächendeckende Versorgung (durch das Angebot der Lebensmittelmärkte in Verbindung mit den Drogeriefachmärkten sowie -geschäften) im Untersuchungsraum zu attestieren, wenngleich sich die quantitative Ausstattung unterdurchschnittlich darstellt.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: 16 der 32 genannten strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter im Untersuchungsraum ergeben werden.

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens (Marktkauf, dm, trinkgut) liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie nachgeordnet im Sortiment Drogeriewaren.

Im Zuge der avisierten Umstrukturierung erfolgt insgesamt eine Rücknahme der faktischen Gesamtverkaufsfläche um 1.615 m^2 und der Gesamtfläche (inkl. Verkehrsflächen) um 1.875 m^2 . Hierbei ist anzumerken, dass im Zuge der Etablierung eines Marktkauf ein höherer Fokus im Bereich Frische bzw. Nahversorgung liegt. So wird unter Berücksichtigung der aktuellen Planung die Verkaufsfläche im Segment nahversorgungsrelevante Sortimente um 466 m^2 ansteigen. Der Anstieg der Verkaufsfläche in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist dabei nahezu ausschließlich auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zurückzuführen. Im Sortiment Drogeriewaren erfolgt lediglich eine geringfügige Zunahme um 19 m^2 VKF. Demnach wird die Verkaufsfläche in den weiteren Sortimentsbereichen deutlich zurückgenommen (in Summe: 2.081 m^2). Insbesondere in den sensiblen zentrenrelevanten Sortimenten ist eine Rücknahme der Verkaufsfläche um 1.512 m^2 zu erwarten. Ergänzend ist zu erwähnen, dass im Zuge einer Vorhabenrealisierung nicht nur in Summe eine Rücknahme der zentrenrelevanten Verkaufsfläche zu erwarten ist, sondern auch je Einzelsortiment eine Rücknahme bzw. mindestens die gleiche Verkaufsflächendimensionierung erreicht wird.

Das Sortiment „sonstiges“ umfasst neben den Einzelsortimenten Uhren, Schmuck, Optiker und medizinische Artikel zusätzlich Saisonwaren und Non-Food-Aktionswaren. Diese Kategorien beinhalten mehrere zentrenrelevante Sortimente, welche auf Aktionsflächen regelmäßig wechseln. Daher wird im Folgenden keine eindeutige Zuordnung vorgenommen. Insgesamt lassen sich diese Kategorien nicht einem Sortiment bzw. einer Warengruppe zuordnen, sondern vielen unterschiedlichen Sortimenten. Daher verteilen sich die Flächen ebenso auf mehrere Sortimente, wodurch jeweils nur geringe Flächen erzielt werden.

Um im Folgenden die Auswirkungen der Umstrukturierung korrekt abbilden zu können, wird dabei der genehmigte Bestand des ehemaligen real-Marktes und jetzigen Marktkauf-Marktes mit seinen Konzessionären der Planvariante Marktkauf gegenübergestellt. Dies ist sachgerecht, weil der neue Betreiber das Gebäude innerhalb der für das SB-Warenhaus erteilten Baugenehmigung ohne Einschränkungen nutzen darf. Dies folgt aus dem aus der bestehenden Baugenehmigung abzuleitenden Bestandschutz.

Neben den Verkaufsflächen der geplanten Nutzungen umfasst die Immobilie des Marktkauf weitere Flächen in Form von Verkehrsflächen (Mallfläche, Windfang etc.). Diese Fläche wird sowohl für den Bestand als auch die Planung nachfolgend aufgeführt, stellt jedoch keine definitorische Verkaufsfläche dar, da sie als umsatzneutrale Verkehrsfläche dient und hier keine Verkäufe abgewickelt werden.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Betrieben und Sortimenten untergliedert wie folgt dar:

Tabelle 9: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente*		VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
SB-Warenhaus (Bestand: genehmigte Flächen real; Planung: Marktkauf)				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel	3.162,19	2.901	- 261,19
nvr	Drogeriewaren	628,05	460	- 168,05
zr	Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)	1.245,74	415	- 830,74
zr	Bücher, Schreib- und Spielwaren	201,51	227	+ 25,49
zr	Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto	779,41	165	- 614,41
zr	Blumen	0	16	+ 16
zr	Einrichtungsbedarf	538,99	480	- 58,99
zr	sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel, Saisonware, Non-Food-Aktion)	380,42	596	+ 215,58
nzr	Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)	113,49	124	+ 10,51
nzr	Bau- und Gartenbedarf	195,34	0	- 195,34
GESAMT SB-Warenhaus		7.245,14	5.384	- 1.861,14
Bäcker (zzgl. Café-Bereich²⁰)				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel	30	45	+ 15
dm				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel	81,72	98	+ 16,28
nvr	Drogeriewaren	292,60	487	+ 194,40
zr	Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)	31,63	27	- 4,63
zr	Bücher, Schreib- und Spielwaren	0	2	+ 2
zr	Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto	21,09	8	- 13,09
zr	Einrichtungsbedarf	68,54	8	- 60,54
zr	sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel, Saisonware, Non-Food-Aktion)	0	2	+ 2
nzr	Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)	15,82	18	+ 2,18
GESAMT dm		511,40	650	+ 138,60
Apotheke				
nvr	Drogeriewaren	36	25	- 11
nvr	Apotheken	81,50	55	- 26,50
Gesamt Apotheke		117,50	80	- 37,50
Kiosk				
zr	Bücher, Schreib- und Spielwaren	44,97	entfällt	- 44,97
Ernsting's Family				
zr	Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)	148,03	entfällt	- 148,03

Blumenladen				
zr	Blumen	22,62	<i>entfällt</i>	- 22,62
Feinkost				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel	28	<i>entfällt</i>	- 28
Friseur				
nvr	Drogeriewaren	10,05	14	+ 3,95
Baumarkt				
nzr	Bau- und Gartenbedarf	386,60	<i>entfällt</i>	- 386,60
Handyshop				
zr	Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto	15,12	<i>entfällt</i>	- 15,12
Optiker				
zr	sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel, Saisonware, Non-Food-Aktion)	9,90	<i>entfällt</i>	- 9,90
Getränkemarkt trinkgut				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel		731	+ 731
zr	sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel, Saisonware, Non-Food-Aktion)	<i>Im Bestand nicht vorhanden</i>	50	+ 50
Gesamt Getränkemarkt			781	+ 781
Verkehrsflächen der Immobilie				
-	Verkehrsflächen (Mallflächen, Windfang, Rolltreppen)	899,46	640	- 259,46
GESAMT Nahrungs- und Genussmittel		3.301,91	3.775	+ 473,09
GESAMT Drogeriewaren		966,70	986	+ 19,30
GESAMT nahversorgungsrelevante Sortimente		4.350,11	4.816	+ 465,89
GESAMT zentrenrelevante Sortimente		3.507,97	1.996	- 1.511,97
GESAMT nicht-zentrenrelevante Sortimente		711,25	142	- 569,25
Gesamtverkaufsfläche		8.569,33	6.954	- 1.615,33
Verkehrsflächen der Marktkauf-Immobilie		899,46	640	- 259,46
Gesamtfläche (inkl. Verkehrsfläche der Marktkauf-Immobilie)		9.468,79	7.594	- 1.874,79

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers und der Stadt Hagen; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2024; *Sortimentseinteilung gemäß Sortimentsliste für die Stadt Hagen: nvr = nahversorgungsrelevante; zr = zentrenrelevante; nzr = nicht zentrenrelevante Sortimente; einzelne Sortimente wurden in Warengruppen zusammengefasst.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 6.954 m² (- 1.615 m²) und eine Gesamtfläche (inkl. Verkehrsflächen der Marktkauf-Immobilie) von 7.594 m² (- 1.875 m²). Den wesentlichen Verkaufsflächenanteil nimmt der Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** mit 3.775 m² ein (+ 473

²⁰ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

m²). Die Mehrfläche wird dabei insbesondere im Zuge des geplanten Trinkgut-Getränkemarktes induziert (+ 781 m² VKF). Dabei handelt es sich demnach um sperrige und schwere Artikel (v. a. Mehrweg), welche bevorzugt mit dem MIV bezogen werden.

Im Sortiment **Drogeriewaren** wird eine Verkaufsfläche von 986 m² erreicht (+ 19 m²). Die weiteren Sortimente erreichen keine strukturprägende Größenordnung oder erfahren eine teilweise deutliche Verkaufsflächenrücknahme.

In den weiteren – insbesondere den zentrenrelevanten – Sortimenten wird sich die Verkaufsfläche insgesamt deutlich verringern (insgesamt um 2.081 m² VKF, zr: um 1.512 m² VKF). Folglich werden die weiteren Sortimente nicht tiefergehend in der Verträglichkeitsanalyse untersucht, da es sich um eher umsatzschwache Sortimente handelt, welche im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen werden. Aus diesem Grund ist eine Reduktion in diesen Sortimenten nicht nur aus städtebaulicher Sicht (zu Gunsten der ZVB im Untersuchungsraum), sondern auch aus ökonomischen Gründen zielführend.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die Flächenproduktivität des derzeitigen Marktkauf und des Bestandsmarktes dm abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität²¹ des Betreibers Marktkauf beträgt rd. 4.410 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.725 m².

Die durchschnittliche Flächenproduktivität²² des Betreibers dm beträgt rd. 6.855 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 631 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität der Bestandsmärkte Marktkauf und dm ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum weist eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100) leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 98 (IfH 2022) auf. Das heißt, das Kaufkraftniveau liegt rd. 2 % unter dem Bundesdurchschnittswert.
- Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** im Untersuchungsraum ist aktuell als nahezu durchschnittlich einzustufen (rd. 0,45 m² VKF NuG/EW). Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt aktuell im Unter-

²¹ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

²² Quelle: Hahn Retail Estate Report 2022/2023 (Datenstand: 2021).

suchungsraum rd. 82 %. Die Bestandsstrukturen können somit die gegebene Kaufkraft derzeit nicht vollständig binden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere auch Kaufkraftflüsse aus den dünner besiedelten Siedlungsbereichen nach Hagen festzustellen sind.

- Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum im Sortiment **Drogeriewaren** beträgt rd. 0,01 m² VKF Drog/EW (bezogen auf Drogeriefachmärkte), was als deutlich unterdurchschnittlich bewertet werden kann. Neben den Drogeriefachmärkten offerieren die SB-Warenhäuser Marktkauf (Planvorhaben) und Kaufland an der Freiligrathstraße ein strukturprägendes Angebot im Sortiment Drogeriewaren, wodurch der unterdurchschnittliche Wert teilweise relativiert werden kann. Die Zentralität im Sortiment Drogeriewaren beträgt rd. 82 %. In diesem Sortiment fließt somit ebenfalls Kaufkraft aus dem Untersuchungsraum in die umliegenden Kommunen bzw. in weitere Stadtgebiete Hagens.
- Insgesamt ist die Ausstattung im Lebensmittelsegment im Untersuchungsraum als weitestgehend flächendeckend einzustufen. Im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens sind mit den Angebotsstrukturen innerhalb des (perspektivischen) NZ Boele (EDEKA, LIDL, ALDI Nord, Netto Marken-Discount, Rossmann) sowie dem Lebensmitteldiscounter PENNY an der Schwerter Straße und einem Getränkemarkt trinkgut an der Poststraße mehrere Wettbewerbsstrukturen vorhanden. Der Marktkauf unterscheidet sich jedoch zum einen hinsichtlich des Betriebstyps sowie der Zielgruppenansprache und zum anderen hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung deutlich von den nächstgelegenen Wettbewerbern im (perspektivischen) NV Boele. Insofern stehen diese Betriebe nur bedingt in Wettbewerbsbeziehungen zum Bestandsmarkt Marktkauf. Die nächstgelegenen zum vorhabenrelevanten Marktkauf vergleichbaren Märkte stellen der Verbrauchermarkt REWE an der Schwerter Straße und das SB-Warenhaus Kaufland an der Freiligrathstraße dar.
- Für den Bestandsmarkt dm besteht mit dem Rossmann im (perspektivischen) NZ Boele ein vergleichbarer Wettbewerber innerhalb des Kerneinzugsgebietes.
- Das Einzugsgebiet der Bestandsmärkte Marktkauf und dm wird insbesondere durch die jeweils vergleichbaren Anbieter REWE (Verbrauchermarkt, Schwerter Straße) und Kaufland (SB-Warenhaus, Freiligrathstraße) sowie Rossmann (NZ Boele) in südlicher Richtung eingeschränkt. In nördlicher und östlicher Richtung stellt sich die Siedlungsstruktur überwiegend dispers dar, wodurch insgesamt eine leicht eingeschränkte Marktdurchdringung gegeben ist.

Marktkauf

Im Untersuchungsraum ist ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraft-Niveau zu konstatieren. Gleichzeitig kann die gegebene Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum durch die bestehenden Angebotsstrukturen nicht gebunden werden. Das Nachfragepotenzial (Ausdehnung des Einzugsgebiets) wird angesichts der vergleichbaren Anbieter in Hagen sowie der eher dispersen Siedlungsstruktur im Norden und Osten leicht eingeschränkt. Unter Berücksichtigung dieser Bewertungsaspekte ist ein leichtes Absinken der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Marktkauf anzunehmen.



dm

Angesichts einer deutlichen Unterausstattung stellt sich das Wettbewerbsfeld im Sortiment Drogeriewaren für den Bestandsmarkt moderat dar. Vor diesem Hintergrund ist eine leicht überdurchschnittliche Flächenleistung des dm im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers anzunehmen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines ZVB am Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey. Am Standort bestehen Kopplungseffekte der Bestandsmärkte dm und Marktkauf untereinander sowie mit den weiteren Fachmärkten und -geschäften am Sonderstandort (u. a. Ernsting's Family, Action, Schuhmode Geller, Matratzen Concord).
- Angesichts der hohen Strahlkraft des Marktkauf, welcher das Sortiment Drogeriewaren auf einer strukturprägenden Randsortimentsfläche offeriert, und einer nennenswerten Besuchergrundfrequenz bestehen insbesondere im Sortiment Drogeriewaren Kannibalisierungseffekte, welche v. a. den Drogeriefachmarkt dm betreffen.
- Der dm-Bestandsmarkt verfügt aktuell über eine nicht mehr vollkommen marktgängige Verkaufsflächendimensionierung. Die aktuelle Verkaufsflächendimensionierung des Bestandsmarktes dm i. H. v. 511 m² liegt leicht unterhalb des bundesweiten Durchschnittswertes des Betreibers.
- Der Marktkauf weist einen für vergleichbare Märkte sehr geringen Verkaufsflächenanteil im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf (< 50 %). Üblicherweise stellt der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel hinsichtlich der Flächenleistung eines der umsatzstärksten Sortimente von SB-Warenhäusern dar (s. auch Vorhabenplanung).
- Der Standort weist angesichts seiner Lage an der Dortmunder Straße (L 704) eine gute MIV-Anbindung sowie eine gute Einsehbarkeit auf. Der Standort weist zudem eine gute ÖPNV-Anbindung auf.

Marktkauf

Eine gute MIV-Anbindung und Sichtbarkeit entspricht den grundsätzlichen Standortanforderungen von SB-Warenhäusern. Es bestehen nennenswerte Kopplungseffekte der Bestandsbetriebe untereinander sowie mit den benachbarten Fachmärkten und -geschäften, welche hinsichtlich der Flächenproduktivität des Marktes jedoch angesichts des sehr geringen (umsatzstarken) Anteils im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu relativieren sind. In Summe ist somit davon auszugehen, dass auch hinsichtlich der standortspezifischen Rahmenbedingungen von einer leicht unterdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit des Bestandsmarktes auszugehen ist.



dm

Für den Bestandsmarkt dm sind insbesondere im Sortiment Drogeriewaren Kannibalisierungseffekte durch den Marktkauf anzunehmen, welche die Kopplungseffekte am Standort relativieren. Somit ist insgesamt eine leicht unterdurchschnittliche Lagegunst des Drogeriefachmarktes anzunehmen.



Ableitung Flächenproduktivität

Marktkauf

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb Marktkauf eine Flächenproduktivität erzielt, die leicht unter dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. **4.200 Euro/m² VKF** pro Jahr für das SB-Warenhaus angenommen.

Nach fachlicher Einschätzung ist für die Flächenproduktivitäten der Randsortimente des Marktkauf ein übliches Leistungsniveau anzunehmen. Die entsprechenden Flächenproduktivitäten liegen dabei in den Randsortimentsbereichen z. T. deutlich unter der Flächenleistung für die nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereiche (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Diese Annahmen werden durch empirische Untersuchungen und Echtdaten aus anderen Projektzusammenhängen gestützt und ordnen sich in sortimentsübliche Werte ein.

dm

In der Zusammenführung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb dm eine Flächenproduktivität erzielt, die dem Bundesdurchschnitt des Betreibers entspricht. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. **6.855 Euro/m² VKF** pro Jahr für den Drogeriefachmarkt angenommen.

Für die Konzessionäre im Bestand werden folgende Umsätze angenommen:

- Bäcker: rd. 0,3 Mio. Euro
- Apotheke: 0,4 Mio. Euro
- Kiosk: 0,2 Mio. Euro

- Blumenladen: 0,1 Mio. Euro
- Optiker: 0,1 Mio. Euro
- Ernsting's Family: 0,2 Mio. Euro
- Friseur (anteilige VFK): unter 0,1 Mio. Euro
- Feinkost: 0,1 Mio. Euro
- Baumarkt: 0,5 Mio. Euro
- Handyshop (anteilige VKF): unter 0,1 Mio. Euro

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Umstrukturierung der Bestandsimmobilie wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung der Betriebe kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens (inkl. Umstrukturierung SB-Warenhaus, Erweiterung dm, Ansiedlung Getränkemarkt und Umstrukturierung weiterer Konzessionäre) berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens. Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Die im vorherigen Kapitel genannten grundsätzlichen Rahmenbedingungen sind für das Planvorhaben wie folgt zu ergänzen bzw. zu spezifizieren:

SB-Warenhaus Marktkauf

- Die projektierte GVKF für das SB-Warenhaus ist mit 5.384 m² als unterdurchschnittlich in Bezug auf die durchschnittliche Verkaufsfläche des Betreibers Marktkauf zu bewerten. Bewegt sich jedoch im Spektrum der aktuellen Expansionsgrößen des Betreibers.
- Im Zuge einer Vorhabenrealisierung würde es zu einer Ausweitung des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel kommen bei gleichzeitiger Rücknahme bzw. Stagnation aller weiteren Sortimente. Im Sortiment Drogeriewaren erfolgt eine deutliche Rücknahme der Verkaufsfläche, sodass keine strukturprägende Wirkung mehr entfaltet werden kann.
- Eine Vorhabenrealisierung führt zwar im Zuge einer Modernisierung zu einer leichten Attraktivierung des Vorhabenstandortes und einer leicht höheren Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens, dennoch ist angesichts der Verkaufsflächenrücknahme sowie des nach wie vor attraktiven Angebots im Umfeld des Planvorhabens mit keiner nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes zu rechnen. Vielmehr werden die Marktanteile im Segment Nahrungs- und Genussmittel zu Lasten der Marktanteile in den Randsortimenten (geringeres Angebot im Vergleich zum genehmigten Bestand) erhöht. In diesem Zusammenhang wird jedoch die Leistungsfähigkeit des geplanten Marktkauf im Vergleich zum Bestandsmarkt erhöht, da die Randsortimente i. d. R. deutlich geringere Flächenproduktivitäten aufweisen.

dm

- Die im Zuge der Erweiterung des dm-Marktes avisierte GVKF von 650 m² liegt im Bereich des betreiberspezifischen Durchschnittswertes, welcher der betreiberspezifischen Flächenproduktivität zu Grunde liegt.
- Der dm-Markt profitiert von der Verkaufsflächenrücknahme des SB-Warenhauses im Sortiment Drogeriewaren, wodurch der Drogeriefachmarkt eine höhere Marktdurchdringung im Einzugsgebiet erreichen wird.

Getränkemarkt trinkgut

- Gemäß der ausgewiesenen Flächenproduktivitäten der BBE erzielen Getränkemarkte eine durchschnittliche Raumleistung zwischen rd. 1.400 - 1.800 Euro/m² VKF. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße beträgt dabei rd. 400 m² GVKF²³.
- Die avisierte GVKF des Getränkemarktes von 781 m² liegt deutlich über dem betriebstypenspezifischen Durchschnittswert, welcher der benannten Flächenproduktivitätsspanne zu Grunde liegt.
- Der Markt profitiert absehbar von nennenswerten Kopplungseffekten mit den weiteren Betrieben des Planvorhabens. Der Betreiber Trinkgut ist zur Fa. EDEKA zugehörig, sodass die Angebote absehbar aufeinander abgestimmt sein werden und die Kannibalisierungseffekte somit reduziert ausfallen können.

Für alle Betriebe des Planvorhabens relevante Aspekte

- Durch die gleichzeitige Umstrukturierung des SB-Warenhauses, der Erweiterung des dm und die Ansiedlung eines Getränkemarktes ist grundsätzlich von einer Attraktivierung des Vorhabenstandorts aus Kundensicht (Modernisierung im Vergleich zum Bestand) auszugehen. Auch wenn anzunehmen ist, dass in Teilen wechselseitige Umsatzumverteilungen zwischen den Betrieben des Planvorhabens entstehen, ist insgesamt von einer leichten Leistungssteigerung des Standorts auszugehen, welche insbesondere den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel betrifft.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2026) wird für den Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungsrückgang um rd. 0,9 % prognostiziert, wodurch ein durchschnittlicher Rückgang der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 2,1 Mio. Euro auf rd. 225,4 Mio. Euro und im Sortiment Drogeriewaren um rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 30,4 Mio. Euro zu erwarten ist (s. Kapitel 4.3).

²³ Vgl. BBE 2020, S. 15f

Marktkauf

Zwar ist im Zuge der Modernisierung des Marktes eine leichte Attraktivierung und eine leicht höhere Marktdurchdringung zu erwarten, jedoch ist angesichts der Verkaufsflächenrücknahme in nahezu allen Randsortimenten sowie des nach wie vor attraktiven Angebots im Umfeld des Planvorhabens keine nennenswerte Ausweitung des derzeitigen Einzugsgebietes anzunehmen.



dm

Der avisierte Drogeriefachmarkt profitiert von der Verkaufsflächenrücknahme des SB-Warenhauses im Sortiment Drogeriewaren. Zudem erreicht der Markt nach Erweiterung eine marktgängige Verkaufsflächendimensionierung. Angesichts dessen ist eine leicht höhere Marktdurchdringung im Einzugsgebiet anzunehmen.



Getränkemarkt

In Anbetracht der überdurchschnittlichen avisierten Verkaufsflächendimensionierung des Marktes ist insgesamt eine Flächenleistung anzunehmen, die im unteren Bereich der Spanne von Getränkemarkten liegt.



Marktkauf

In der Zusammenföhrung der Argumente ist davon auszugehen, dass der Marktkauf nach der Umstrukturierung i. S. e. Worst Case-Ansatzes eine für den Betreiber überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. **5.100 Euro/m² VKF** pro Jahr erreichen wird.

Analog zum Bestandsmarkt ist auch für den Marktkauf nach Umstrukturierung für die Flächenproduktivitäten der Randsortimente ein übliches – im Vergleich zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten geringeres – Leistungsniveau anzunehmen. Beim Marktkauf erfolgt im Vergleich zum Bestandsmarkt eine deutliche Reduktion des Angebots und somit eine Fokussierung auf die üblichen Mitnahmeartikel. In diesem Zusammenhang wird i. d. R. auch hier eine höhere Leistungsfähigkeit je Sortiment erzielt.

dm

Für den dm ist im Sinne eines Worst Case-Ansatzes eine Flächenproduktivität von **rd. 7.200 Euro/m² VKF** pro Jahr anzunehmen. Der hier prognostizierte Wert im Worst Case-Ansatz liegt leicht über der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers dm²⁴.

Getränkemarkt trinkgut

Für den **Getränkemarkt** wird i. S. e. Worst Case-Ansatzes eine Flächenproduktivität i. H. v. rd. **1.600 Euro/m² VKF** pro Jahr angenommen.

²⁴ Durchschnittliche Flächenleistung dm: rd. 6.855 Euro/m² VKF; Quelle: Hahn Retail Estate Report 2022/2023.

Für den **Bäcker** wird ein Umsatz von rd. 0,4 Mio. Euro pro Jahr angenommen.

Für den **Friseur** wird ein einzelhandelsrelevanter Umsatz von rd. 0,1 Mio. Euro angenommen.

Für die Ermittlung des anzunehmenden Umsatzes der **Apotheke** wird auf Bundesweite Kennziffern zurückgegriffen. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren ist dementsprechend ein Umsatz von **rd. 0,2 Mio. Euro p. a.** und im Sortimentsbereich der frei verkäuflichen Apothekenwaren von **rd. 0,25 Mio. Euro p. a.** anzunehmen (vgl. ADBA 2022).

5.4 ZUSAMMENFASENDE DARSTELLUNG

Auf Grundlage der obenstehenden Ausführungen ergeben sich demnach folgende Umsätze am Standort (im Worst Case).

Tabelle 10: Bestandsumsatz und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente*		Bestandsum-	Umsatzprog-	Umsatz-Diffe-
		satz in Mio. Euro	nose in Mio. Euro	renz in Mio. Euro*
SB-Warenhaus Marktkauf				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel	17,7	17,4	- 0,3
nvr	Drogeriewaren	3,5	2,5	- 1,0
zr	Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)	3,1	1,5	- 1,7
zr	Bücher, Schreib- und Spielwaren	0,5	0,8	+ 0,3
zr	Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto	1,9	0,6	- 1,4
zr	Blumen	-	0,1	+ 0,1
zr	Einrichtungsbedarf	1,3	1,7	+ 0,3
zr	sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel, Saisonware, Non-Food-Aktion)	1,0	2,1	+ 1,1
nzr	Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)	0,6	0,7	+ 0,1
nzr	Bau- und Gartenbedarf	0,5	-	- 0,5
GESAMT SB-Warenhaus*		30,1	27,3	- 2,9
Bäcker (zzgl. Café-Bereich²⁵)				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel	0,3	0,4	+ 0,1
dm				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel	0,6	0,7	+ 0,1
nvr	Drogeriewaren	2,0	3,5	+ 1,5
zr	Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)	0,2	0,2	- < 0,1
zr	Bücher, Schreib- und Spielwaren	-	< 0,1	+ < 0,1
zr	Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto	0,1	0,1	- 0,1
zr	Einrichtungsbedarf	0,5	0,1	- 0,4
zr	sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel, Saisonware, Non-Food-Aktion)	-	< 0,1	+ < 0,1
nzr	Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)	0,1	0,1	+ < 0,1
GESAMT dm*		3,5	4,7	+ 1,2
Apotheke				
nvr	Drogeriewaren	0,2	0,2	+ 0,1
nvr	Apotheken	0,2	0,3	+ 0,1
Gesamt Apotheke*		0,4	0,5	+ 0,1

²⁵ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

Kiosk				
zr Bücher, Schreib- und Spielwaren	0,2	<i>entfällt</i>	- 0,2	
Ernsting's Family				
zr Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)	0,2	<i>entfällt</i>	- 0,2	
Blumenladen				
zr Blumen	0,1	<i>entfällt</i>	- 0,1	
Feinkost				
nvr Nahrungs- und Genussmittel	0,1	<i>entfällt</i>	- 0,1	
Friseur				
nvr Drogeriewaren	< 0,1	0,1	+ < 0,1	
Baumarkt				
nzr Bau- und Gartenbedarf	0,5	<i>Entfällt</i>	- 0,5	
Handyshop				
zr Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto	< 0,1	<i>Entfällt</i>	- < 0,1	
Optiker				
zr sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel, Saisonware, Non-Food-Aktion)	0,1	<i>entfällt</i>	- 0,1	
Getränkemarkt trinkgut				
nvr Nahrungs- und Genussmittel		1,2	+ 1,2	
zr sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel, Saisonware, Non-Food-Aktion)	<i>Im Bestand nicht vorhanden</i>	0,1	+ 0,1	
Gesamt Getränkemarkt*		1,2	+ 1,2	
GESAMT Nahrungs- und Genussmittel*	18,7	19,7	+ 1,0	
GESAMT Drogeriewaren*	5,6	6,3	+ 0,6	
GESAMT nahversorgungsrelevante Sortimente*	24,5	26,2	+ 1,7	
GESAMT zentrenrelevante Sortimente*	9,3	7,1	- 2,2	
GESAMT nicht-zentrenrelevante Sortimente*	1,7	0,9	- 0,8	
Gesamtumsatz*	35,5	34,1	- 1,4	

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2022/2023, EHI 2023, BBE 2020); Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; Sortimentseinteilung gemäß Sortimentsliste für die Stadt Hagen: nvr = nahversorgungsrelevante; zr = zentrenrelevante; nzr = nicht zentrenrelevante Sortimente; einzelne Sortimente wurden in Warengruppen zusammengefasst.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 34,1 Mio. Euro prognostiziert (- min. rd. 1,4 Mio. Euro). Umsatzzuwächse sind im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sowie im Sortiment Drogeriewaren zu verzeichnen.

In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 26,2 Mio. Euro einhergehen (+ max. rd. 1,7 Mio. Euro). Hier kommt es im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren zu Umsatzzuwächsen.

Auf die zentrenrelevanten Sortimente entfallen max. rd. 7,1 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (- min. rd. 2,2 Mio. Euro). Auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente entfallen max. rd. 0,9 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (- mind. rd. 0,8 Mio. Euro).

Insgesamt ist eine starke Abnahme der sonstigen, insbesondere der zentrenrelevanten, Sortimente des geplanten Marktkauf im Vergleich zum Bestandsmarkt zu verzeichnen. Wenngleich im Sortiment sonstiges ein Anstieg des Umsatzes zu verzeichnen ist, wird dies durch den Umsatzrückgang der weiteren zentrenrelevanten Sortimente ausgeglichen. Der Umsatz verteilt sich dabei auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird.

Angesichts dessen sowie vor dem Hintergrund des Verkaufsflächen- und Umsatzrückgangs sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen relevanten Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6

Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Leitlinien des EHK Hagen 2023 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung (LEP NRW 2019) ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK HAGEN 2023)

Der Vorhabenstandort ist innerhalb des im EHK Hagen 2023 definierten Sonderstandortes Fachmarktzentrum Bathey verortet, für welchen folgende Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen definiert werden.

„Für das Einkaufszentrum (Edeka/Marktkauf und Konzessionäre = Einzelvorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO) ist eine Überplanung nach Ziel 6.5-7 LEP NRW möglich (zu prüfen ist, ob eine Überplanungspflicht nach Ziel 6.5-8 LEP NRW besteht).“ (vgl. EHK Hagen 2023, S. 210).

Da der rechtskräftige Bebauungsplan keine ausreichende Einzelhandelssteuerung i. S. d. EHK Hagen zulässt, ergibt sich seitens der Stadt „*ein dringendes Erfordernis einer Bauleitplanung zur Festschreibung des Einzelhandelsbestandes bzw. zum Einzelhandelsausschluss im angrenzenden Gewerbegebiet (z.Zt. ohne Bebauungsplan)*“ (EHK Hagen 2023, S. 210).

Für das Einkaufszentrum (Gebäude des Marktkauf-Planvorhabens) wird eine Überplanung nach Ziel 6.5-7 gemäß LEP NRW (ggf. nach Ziel 6.5-8) empfohlen.

„Dabei sind in einem entsprechenden Sondergebiet die Sortimente und Verkaufsflächen i.d.R. auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt (nur bei Ziel 6.5-7). Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist grundsätzlich sinnvoll (nur bei Ziel 6.5-7 möglich). Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung vorzunehmen. Hierbei sind insbesondere die Auswirkungen auf das (perspektivische) Nebenzentrum Boele von Bedeutung.“ (EHK Hagen 2023, S. 210).

Hinsichtlich des Planvorhabens ist Folgendes festzuhalten:

- Von dem Planvorhaben gehen keine absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus. Die Bewertung der zu erwartenden vorhabenbezogenen absatzwirtschaftlichen

und städtebaulichen Auswirkungen werden in Kapitel 6.2 und 6.4 dargestellt. Für die Lebensmittelanbieter innerhalb des (perspektivischen) NZ Boele ist zwar eine gewisse vorhabeninduzierte Wettbewerbsintensivierung anzunehmen, jedoch sind angesichts nennenswerter Kopplungseffekte, der marktgerechten Aufstellung sowie der integrierten Lage der Märkte keine städtebaulich negativen Auswirkungen wie Marktabgänge oder -umstrukturierungen zu erwarten (s. auch Kapitel 6.4). Dies gilt auch, da die Wettbewerbssituation durch den Sonderstandort bereits seit vielen Jahren gegeben ist und den Betreibern auch eine Umstrukturierung allgemein bekannt ist (so wie in vielen Teilen Deutschlands). In diesem Zusammenhang stellt die Umstrukturierung keine Planungsunsicherheit für die Betriebe in den ZVB im Besonderem dar und somit auch nicht für die Leistungsfähigkeit der ZVB im Allgemeinen.

- Insgesamt erfolgt ein Verkaufsflächenrückgang um 1.615 m² und somit um rd. 19 % gegenüber dem aktuellen genehmigten Bestand (Planvorhaben, Marktkauf-Immobilie). Im Hinblick auf die Gesamtfläche der Immobilie (inkl. Verkehrsflächen) ist ein Flächenrückgang um 1.875 m² zu konstatieren.

Im vorliegenden Gutachten wird das Planvorhaben hinsichtlich einer Überplanung des Gebietes nach Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 geprüft. Den Handlungsempfehlungen der Stadt Hagen wird somit im Zuge des Genehmigungsprozesses des Planvorhabens entsprochen.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass es sich bei dem Planvorhaben um die Umstrukturierung des ehemaligen SB-Warenhauses real handelt, in dessen Zuge es zu einer Verkaufsflächenreduzierung insgesamt wie auch in den sonstigen, insbesondere zentrenrelevanten, Randsortimenten kommt (s. Kapitel 5.1).

Aus der Erweiterung des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel sowie des Sortiments Drogeriewaren resultiert keine wesentliche Beeinträchtigung der ZVB bzw. der Nahversorgung im Untersuchungsraum (s. Kapitel 6.2 und 6.4).

6.2 EINORDNUNG IN DIE ZIELSTELLUNGEN DES REHK FÜR DAS ÖSTLICHE RUHRGEBIET UND ANGRENZENDE BEREICHE 2020

Die Vorgaben des REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020 verfolgen „die qualitative und quantitative Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur in der Region unter besonderer Berücksichtigung der städtischen Zentren. Dabei stehen eine vertrauliche Kommunikation und eine einvernehmliche Zusammenarbeit im Kooperationsraum im Vordergrund dieser Zielsetzung“ (REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020, S. 32). Im Folgenden werden die für die vorliegende Auswirkungsanalyse relevanten Vorgaben dargestellt.

„Im Sinne des REHK sind Vorhaben als regional bedeutsam einzustufen, sobald sie, allein betrachtet aber ggf. auch im Rahmen einer Einzelhandelsagglomeration, eine überörtliche Bedeutung entwickeln, d.h. absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur bzw. Zentrenstruktur mindestens einer Nachbarkommune zu erwarten

sind" (REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020, S. 32).

Im Hinblick auf das untersuchte Umstrukturierungsszenario ist diesbezüglich folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben weist ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf (Nahrungs- und Genussmittel, s. Kapitel 5.1).
- Aufgrund eines weitreichenden Einzugsgebietes im Kernsortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie angesichts der Stadtrandlage des Vorhabenstandortes reicht das Einzugsgebiet des Planvorhabens über die Stadtgrenzen Hagens hinaus. Das Planvorhaben übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche der Städte Dortmund (Stadtteil Syburg) und Schwerte (Stadtteil Westhofen) in nördlicher sowie nordwestlicher Richtung.

Das Planvorhaben ist somit als regional bedeutsam einzustufen.

Im Rahmen eines Konsensverfahrens wird ein regional bedeutsames Vorhaben hinsichtlich der Erfüllung der vereinbarten Prüfkriterien geprüft. Anschließend kann ein regionaler Konsens festgestellt und im Plenum beschlossen werden.

Prüfkriterium V: Bewertung negativer städtebaulicher Auswirkungen

„Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen ist ein zwingend erforderlicher Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens, wie in verschiedenen obergerichtlichen Urteilen bestätigt wurde. Dabei ist herauszustellen, dass relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Versorgungsstruktur erst dann zu erwarten sind, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen“(REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020, S. 65).

Im Hinblick auf das Planvorhaben ist diesbezüglich Folgendes festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.4 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst.

Die weiteren Prüfkriterien (u. a. Standortqualität, Tragfähigkeit von Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten) werden in Bezug auf das Planvorhaben angesichts der Lage des Vorhabenstandortes in einem Sonderstandort in städtebaulich nicht integrierter Lage sowie außerhalb eines ASB (vgl. Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Blatt 3) nicht erfüllt.

„Erfüllt ein Vorhaben dennoch die definierten Prüfkriterien zum Teil und kann die Vorhabencommune daneben nachweisen, dass die Ziele und Steuerungsregeln des REHK grundsätzlich eingehalten werden, kann – nach

entsprechender Erörterung im Plenum - ein Vorhaben ausnahmsweise genehmigt werden“ (REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020, S. 32).

Im Hinblick auf das untersuchte Umstrukturierungsszenario ist zusätzlich folgendes festzuhalten:

- Der Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey besteht schon seit vielen Jahren. Im Rahmen der avisierten Umstrukturierung des Planvorhabens soll lediglich eine Neuaufstellung der Anbieter ohne wesentliche Veränderung des gegebenen Betriebstypenmixes und insgesamt eine deutliche Rücknahme der zentrenrelevanten Sortimente am Standort erfolgen (s. auch Kapitel 5.1).
- Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.4). Demnach sind auch für die Nachbarkommunen Dortmund, Schwerte sowie Herdecke keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.
- Im Rahmen des EHK Hagen 2023 werden explizite Handlungsempfehlungen bzgl. der angestrebten Entwicklung des Sonderstandortes Fachmarktstandort Bathey definiert. Den Handlungsempfehlungen der Stadt Hagen wird im Zuge des Genehmigungsprozesses des Planvorhabens entsprochen (Prüfung der Überplanung des Gebietes nach Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019).

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, wodurch die Konformität zu den konkreten im Rahmen des REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020 definierten Vorgaben nachgewiesen werden muss. Der Vorhabenstandort befindet sich in einem ausgewiesenen Sonderstandort in städtebaulich nicht integrierter Lage. Somit ist das Planvorhaben grundsätzlich nicht konform zu mehreren Prüfkriterien, welche im Rahmen der Regionalen Konsensprüfung vorgegeben werden. Bei dem Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey handelt es sich jedoch um einen langjährig bestehenden Angebotsstandort. Zudem ist im Rahmen des avisierten Umstrukturierungsszenarios insgesamt eine Verkaufsflächenrücknahme am Standort geplant (insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten).

Durch das Planvorhaben sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstige Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum (Kommunen Hagen, Dortmund, Herdecke, Schwerte) zu erwarten. Das Planvorhaben steht den grundsätzlichen Intentionen des REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020 somit nicht entgegen.

6.3 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine

wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der leicht negativen Einwohnerprognose (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren insgesamt marginal verstärkt. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes werden die prognostizierten Kaufkraftzuwächse der Branchen nicht berücksichtigt (s. Kapitel 4.3). Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2026.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. In dem untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren wird aufgrund eines grobmaschigeren Angebotsnetzes der „Streumsatz“ mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel 95 % und im Sortiment Drogeriewaren 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %	
Hagen	NZ Boele	21,9	0,4	2
	NVZ Altenhagen	17,1	**	**
	NVZ Helfe	3,6	**	**
	sonstige Lage	74,4	0,5	1
Herdecke	HZ Herdecke	30,4	**	**
Schwerte	sonstige Lagen Schwerte	< 6,0	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes			0,1	
GESAMT*** (Worst Case)		153,0	1,0	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 05/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Bestandsmarkt Marktkauf; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 1,0 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Die durch das Planvorhaben ausgelösten vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %	
Hagen	NZ Boele	3,9	0,4	10
	NVZ Altenhagen	0,9	**	**
	NVZ Helfe	0,2	**	**
	sonstige Lage	5,5	0,1	2
Herdecke	HZ Herdecke	7,5	0,1	1
Schwerte	sonstige Lagen Schwerte	< 0,5	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenum-satzes		0,1		
GESAMT*** (Worst Case)		18,2	0,6	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 05/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Bestandsmarkt Marktkauf; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment Drogeriewaren von max. rd. 0,6 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.4 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren im Folgenden aufgezeigt.

Stadt Hagen

Auswirkungen auf das (perspektivische) NZ Boele

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen im (perspektivischen) NZ Boele induziert. Im Sortiment **Drogeriewaren** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 10 % induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmittelsupermarkt EDEKA und die Lebensmitteldiscounter ALDI Nord, LIDL und NETTO Marken-Discount.
- Im Sortiment **Drogeriewaren** tangieren die Umsatzumverteilungen insbesondere den Drogeriefachmarkt Rossmann sowie nachrangig die Lebensmittelanbieter EDEKA, ALDI Nord, LIDL und NETTO Marken-Discount, welche das Sortiment lediglich auf Randsortimentsflächen offerieren.
- Der ZVB weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 1,4 km eine gewisse Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der Lebensmittelsupermarkt **EDEKA** stellt als einziger strukturprägender Vollsortimenter innerhalb des Zentrums einen wichtigen Magnetbetrieb und Frequenzbringer im Bereich des Boeler Marktplatzes dar. Der Markt ist aus allen Richtungen verkehrlich gut erreichbar und weist über den Bushaltepunkt „Boele Markt“ eine gute ÖPNV-Anbindung auf. Der Markt profitiert von Kopplungseffekten mit den umliegenden Einzelhandelsstrukturen (u. a. Rossmann) und zentrenergänzenden Funktionen sowie mit dem auf dem Boeler Marktplatz stattfindenden Wochenmarkt. Zudem ist der Markt modern aufgestellt und weist eine marktgerechte Verkaufsflächedimensionierung auf.
- Die Lebensmittelsupermärkte **ALDI Nord**, **LIDL** und **NETTO Marken-Discount** im nordwestlichen Bereich des Zentrums profitieren an ihrem Standort von Kopplungsbeziehungen untereinander sowie mit weiteren Angebotsstrukturen (u. a. Hellweg Baumarkt, Centershop, B.O.C.). Die Lebensmitteldiscounter sind bereits am Markt etabliert und profitieren von ihrer städtebaulich integrierten Lage innerhalb des statistischen Bezirks Boele. Zudem verfügen die Märkte im ZVB durch ihre Lage an der Schwerter Straße sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Insgesamt offerieren die Lebensmittelanbieter im (perspektivischen) NZ Boele ein gutes quantitatives sowie qualitatives Nahversorgungsangebot. Ergänzend weisen die betroffenen Märkte jeweils einen zum Planvorhaben differenten Betriebstypen bzw. Betreiber auf, was sich insbesondere in der Sortimentsbreite und -tiefe widerspiegelt. Somit sind die Betriebe auf z. T. unterschiedliche Kundenstämme ausgerichtet.

- Angesichts der aufgeführten Aspekte sowie der prozentual und monetär als gering zu bezeichnenden Umsatzverteilungen (jeweils deutlich unter 10 %) sind keine vorhabenbedingten Marktschließungen/-umstrukturierungen der betroffenen Lebensmittelmärkte zu erwarten.
- Der Drogeriefachmarkt **Rossmann** stellt den einzigen Drogeriefachmarkt in Boele dar und weist durch seine zentrale Lage innerhalb des ZVB nennenswerte Standortvorteile auf (u. a. Kopplungseffekte, integrierte Lage). Der Markt profitiert zudem von einer erheblichen Besuchergrundfrequenz innerhalb des ZVB und wird sich perspektivisch neu und marktgerecht aufstellen. Angesichts der Standortvorteile sowie der deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum ist davon auszugehen, dass der Rossmann die vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen verkraften wird und weiterhin eine für den Betreiber marktadäquate Flächenleistung erzielen wird.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das (perspektivische) NZ Boele in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das NVZ Altenhagen

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe auf das NVZ Altenhagen aus. Angesichts dessen sind keine vorhabenbedingten Marktschließungen/-umstrukturierungen zu erwarten. Dies ist insbesondere auf die große Distanz des Zentrums zum Vorhabenstandort zurückzuführen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das NVZ Altenhagen in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das NVZ Helfe

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe auf das NVZ Helfe aus. Angesichts dessen sind keine vorhabenbedingten Marktschließungen/-umstrukturierungen zu erwarten. Der hier vertretete EDEKA stellt den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter innerhalb des Zentrums dar. Angesichts der Größenordnung des Marktes übernimmt dieser eine auf die umliegenden Siedlungsbereiche limitierte Versorgungsfunktion, weshalb keine wesentliche Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens anzunehmen ist.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Helfe** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Hagen

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Hagen aus. Im Sortiment **Drogeriewaren** gehen Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Hagen aus.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren v. a. den Verbrauchermarkt REWE an der Schwerter Straße und das SB-Warenhaus Kaufland an der Freiligrathstraße als nächstgelegene vergleichbare Anbieter. Deutlich nachgeordnet werden die weiteren strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Untersuchungsraum (u. a. 2x PENNY, EDEKA, 2x LIDL, Norma, ALDI Nord) von vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen tangiert.
- Insbesondere die wesentlichen Wettbewerber REWE (Verbrauchermarkt) und Kaufland (SB-Warenhaus) sind in den sonstigen Lagen in Hagen vertreten.
- Im Sortiment **Drogeriewaren** tangieren die Umsatzumverteilungen insbesondere das SB-Warenhaus Kaufland, welches das Sortiment auf einer strukturprägenden Randsortimentsfläche offeriert.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das Einzugsgebiet des Verbrauchermarktes **REWE** an der Schwerter Straße weist durch die Ausrichtung auf den statistischen Bezirk Boele eine Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf. Angesichts dessen ist für den Verbrauchermarkt mit einer gewissen Wettbewerbsintensivierung zu rechnen. Der REWE ist bereits langjährig am Markt etabliert, weist eine marktgerechte Verkaufsflächendimensionierung auf und ist modern aufgestellt. Zudem profitiert der Markt von einer guten Einsehbarkeit und seiner Anbindung über die Schwerter Straße sowie die B 54 an die umliegenden Siedlungsbereiche der Stadt Hagen. Der Markt weist angesichts seiner Ausprägung sowie der verkehrsgünstigen Lage ein Einzugsgebiet und eine Strahlkraft auf, welche insbesondere in westlicher Richtung über den Untersuchungsraum hinausreichen. Aufgrund der angeführten Aspekte sowie angesichts der als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen ist eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe oder -umstrukturierung des Verbrauchermarktes REWE nicht zu erwarten.
- Auch das Einzugsgebiet des SB-Warenhauses **Kaufland** an der Freiligrathstraße weist angesichts des Standortes an der südlichen Grenze des statistischen Bezirks Boele eine gewisse Überschneidung mit dem Einzugsge-

biet des Planvorhabens auf. Angesichts der Distanz zum Vorhabenstandort von rd. 4,5 km sowie mehrerer Lebensmittelanbieter, welche zwischen beiden Standorten liegen (u. a. Verbrauchermarkt REWE) ist dies jedoch teilweise zu relativieren. Der Markt profitiert von seiner verkehrlich guten Erreichbarkeit über die Alexanderstraße, welche in westlicher Richtung eine Anbindung an die B 54 herstellt, und weist eine marktadäquate sowie betreiberübliche Verkaufsflächendimensionierung auf. Ergänzend weist der Kaufland einen zum Planvorhaben differenten Betreiber auf, wodurch die Märkte z. T. auf unterschiedliche Kundenstämme ausgerichtet sind. Aufgrund der angeführten Aspekte sowie angesichts der als gering zu bewertenden monetären Umsatzumverteilungen ist eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe oder -umstrukturierung des SB-Warenhauses Kaufland nicht zu erwarten.

- Das Einzugsgebiet des Lebensmitteldiscounters **PENNY** an der Schwerter Straße weist angesichts der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort eine signifikante Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf. Der Markt weist eine städtebaulich integrierte Lage auf und nimmt somit für die umliegenden Siedlungsbereiche des statistischen Bezirks Boele eine wichtige Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung ein. Angesichts der Größenordnung und der überwiegend lokalen Strahlkraft des Marktes übernimmt dieser insbesondere eine Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im unmittelbaren Nahbereich. Ergänzend weist der PENNY einen zum Planvorhaben differenten Betriebstypen bzw. Betreiber auf und ist somit auf z. T. unterschiedliche Kundenstämme ausgerichtet.
- Die weiteren betroffenen Märkte (EDEKA, 2x LIDL, PENNY, ALDI Nord, Norma) befinden sich in großer räumlicher Entfernung zum Planvorhaben (> 3,0 km). Die Märkte weisen jeweils zum Planvorhaben differente Betriebstypen auf (Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter) und sind auf unterschiedliche Kundenstämme ausgerichtet. Zudem weisen die Märkte angesichts ihrer Verkaufsflächendimensionierung jeweils eine überwiegend lokale Strahlkraft auf, wodurch keine wesentliche Überschneidung der Einzugsgebiete der Märkte mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens gegeben ist. Angesichts dieser Aspekte ergeben sich für diese Märkte nur sehr geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen, die den Fortbestand der Märkte nicht gefährden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Hagen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Stadt Herdecke

Auswirkungen auf das HZ Herdecke

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe auf das HZ Herdecke aus. Im Sortiment **Drogeriewaren** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen im HZ Herdecke induziert.

- Die Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren tangieren insbesondere die Drogeriefachmärkte dm und Rossmann.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das HZ Herdecke befindet sich in rd. 7,0 km westlicher Entfernung zum Planvorhaben. Aufgrund dieser großen Distanz sowie zudem des Flusses Ruhr als naturräumliche Barriere zwischen dem Vorhabenstandort und dem HZ Herdecke ist keine nennenswerte Überschneidung der Einzugsgebiete des ZVB und des Planvorhabens festzustellen.
- Die betroffenen Märkte sind bereits am Markt etabliert und profitieren von ihrer integrierten Lage im Hauptzentrum (nennenswerte Mantelbevölkerung). Darüber hinaus profitieren diese Märkte durch ihre räumliche Nähe zu verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten von Koppelungsvorteilen am Standort. Angesichts der Höhe der Umsatzumverteilungen ergeben sich nur sehr geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen für die betroffenen Märkte, welche einen Fortbestand der Betriebe keinesfalls gefährden.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das HZ Herdecke in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Stadt Schwerte

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Schwerte

Auf die sonstigen Lagen in Schwerte (bezogen auf den Untersuchungsraum) werden monetär sowie prozentual empirisch nicht mehr nachweisbare Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren induziert. Somit sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen für den Bestand zu erwarten. Dies ist insbesondere auf die große Distanz des einzigen strukturprägenden Betriebes LIDL an der Reichshofstraße zum Vorhabenstandort zurückzuführen (rd. 7,0 km).

Städtebaulich negative Auswirkungen für die integrierte Nahversorgung in Schwerte in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

6.5 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP NRW 2019)

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Auswirkungsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) dargestellt.

Ausgangslage

- *Nach Ziel 6.5-7 des LEP NRW 2019 - Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel – „dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 als Sondergebiete gemäß §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.*
- *Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.*

In der Begründung zu 6.5-7 Ziel wird weiter ausgeführt:

- *„Nur ausnahmsweise kommen geringfügige Erweiterungen der Verkaufsflächen in Betracht, wenn von der gesamten durch die Ausweisung dann ermöglichten Einzelhandelsnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Die Entscheidung, was "geringfügig" ist, ist vom Einzelfall abhängig. Neben dem wichtigsten Kriterium der fehlenden wesentlichen Beeinträchtigung ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist.“ (LEP NRW 2019).*

Diesbezüglich ist im Hinblick auf das untersuchte Umstrukturierungsszenario zunächst folgendes festzuhalten:

- Im Zuge einer Realisierung des untersuchten Umstrukturierungsszenarios käme es zu einer Reduktion der Gesamtverkaufsfläche um 1.615 m² und der Gesamtfläche (inkl. Verkehrsflächen der Marktkauf-Immobilie) um 1.875 m².
- Im Gegenzug ist im Rahmen der untersuchten Umstrukturierung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Erweiterung der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche um 473 m² auf 3.775 m² VKF vorgesehen (Bestand: 3.302 m² VKF), was einer Erweiterung über rd. 14 % ggü. dem

genehmigten Bestand entspricht (s. Kapitel 5.1). Die avisierte Verkaufsflächenerweiterung ist aus gutachterlicher Sicht als geringfügig und folglich als konform zu Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 einzustufen.

- Die Verkaufsflächenerweiterung im Sortiment Drogeriewaren umfasst 19 m² VKF und kann demnach ebenfalls als geringfügig bewertet werden.
- Die weiteren zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente sind angesichts der reduzierten Verkaufsflächen in Relation zum genehmigten Bestand und auszuschließender wesentlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus gutachterlicher Sicht als vereinbar mit Ziel 6.5-7 einzuordnen (s. Kapitel 5.1 und 5.4). Dies gilt insbesondere angesichts der vorgesehenen Reduktion der Gesamtverkaufsfläche um 1.615 m² bzw. im Segment zentrenrelevanter Sortimente um 1.512 m² und im Segment nicht zentrenrelevanter Sortimente um 569 m².

Eine entsprechende Erweiterung der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren darf jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen.

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.4 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

Das erste Kriterium der einzelfallbezogenen „geringfügigen Erweiterung“ ist für das Vorhaben erfüllt.

Im Hinblick auf das zweite Kriterium, dass wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen sind, ist festzustellen, dass diese in der hier untersuchten Ausprägung nicht zu erwarten sind.

Das Planvorhaben ist demnach als kongruent zu Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 anzusehen.

Das Vorhaben ist konform zu den relevanten Zielen des LEP NRW 2019.

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Hagen hat die Fa. EDEKA das SB-Warenhaus real an der Kabeler Straße 25 übernommen und plant den Umbau der bestehenden Immobilie (8.569 m² VKF inkl. Konzessionäre zzgl. 899 m² Verkehrsflächen, Gesamtfläche: 9.469 m²). Seit der Übernahme des real wird am Standort bereits ein Marktkauf betrieben. Ergänzend zum Marktkauf sind weitere Konzessionäre bzw. deren Umstrukturierung vorgesehen.

Konkret wird in der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgendes Umstrukturierungsszenario geprüft:

- Marktkauf-SB-Warenhaus mit 5.384 m² VKF,
- Getränkemarkt mit 781 m² VKF,
- dm-Drogeriefachmarkt mit 650 m² VKF,
- Bäcker mit 45 m² VKF,
- Friseur mit 14 m² VKF (anteilige VKF),
- Apotheke mit 80 m² VKF.

Insgesamt ist folglich im Rahmen der dargestellten Umstrukturierung eine Gesamtverkaufsfläche von 6.954 m² (zzgl. 640 m² Verkehrsflächen) geplant. Es kommt somit im Zuge der Umstrukturierung zu einer Reduktion der Gesamtverkaufsfläche um 1.615 m² und der Gesamtfläche (inkl. Verkehrsflächen) um 1.875 m².

Gemäß des EHK Hagen 2023 lässt der rechtskräftige Bebauungsplan derzeit keine ausreichende Einzelhandelssteuerung i. S. d. EHK zu, wodurch sich für den gesamten Standort ein Erfordernis der Bauleitplanung zur Festschreibung des Einzelhandelsbestandes ergibt²⁶. Für den Bereich des Planvorhabens (Immobilie des Marktkauf) wird gemäß EHK Hagen 2023 eine Überplanung nach Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 empfohlen.

Im Rahmen der vorliegenden Analyse ist folgendes festzuhalten:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

Im vorliegenden Gutachten wird das Planvorhaben hinsichtlich einer Überplanung des Gebietes nach Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 geprüft. Den Handlungsempfehlungen der Stadt Hagen wird somit im Zuge des Genehmigungsprozesses des Planvorhabens entsprochen.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass es sich bei dem Planvorhaben um die Umstrukturierung des ehemaligen SB-Warenhauses real handelt, in dessen Zuge es zu einer Verkaufsflächenreduzierung insgesamt wie auch in

²⁶ Vgl. EHK Hagen 2023, S. 210.

den sonstigen, insbesondere zentrenrelevanten, Randsortimenten kommt (s. Kapitel 5.1).

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

Ziel 6.5-7 LEP

Das erste Kriterium der „geringfügigen Erweiterung“ ist aus fachlicher Sicht erfüllt, da es sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um eine Erweiterung um 473 m² VKF und somit um rd. 14 % handelt. Auch im Sortiment Drogeriewaren ist mit einer Erweiterung um 19 m² VKF eine geringfügige Erweiterung festzustellen.

Im Hinblick auf das zweite Kriterium, dass wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen sind, ist festzustellen, dass wesentliche Auswirkungen auf die ZVB absehbar nicht zu erwarten sind.

Das Vorhaben ist somit als konform zu den relevanten Zielen des LEP NRW 2019 einzuordnen.

Das Planvorhaben ist konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHK) sowie zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP NRW 2019).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	8
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	10
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2026)	9
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	16
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	17
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	18
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Nebenzentrum Boele (perspektivisch)	21
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Altenhagen	22
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Helfe.....	23
Tabelle 8:	Steckbrief Hauptzentrum Herdecke.....	24
Tabelle 9:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	29
Tabelle 10:	Bestandsumsatz und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)	39
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	46
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)	47

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2023): EHI handelsdaten aktuell 2023, Köln.

Hahn Gruppe (2022): Hahn Retail Estate Report 2022/2023, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2020): Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) - 3. Fortschreibung (2020), Dortmund.

Landesdatenbank Nordrhein-Westfalen – IT.NRW.

Stadt Hagen (2023): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen.

Stadt Herdecke (2011): Einzelhandelsgutachten Herdecke. Leitziele – zentrale Versorgungsbereiche – Sortimentsliste, Köln.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
bspw.	beispielsweise	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	OZ	Ortszentrum
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	p. a.	per annum
bzw.	beziehungsweise	rd.	rund
d. h.	das heißt	S.	Seite
EW	Einwohner	s.	siehe
gem.	gemäß	s. o.	siehe oben
ggf.	gegebenenfalls	s. u.	siehe unten
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	u. a.	unter anderem
i. d. R.	in der Regel	v. a.	vor allem
inkl.	Inklusive	VG	Verwaltungsgericht
i. H. v.	in Höhe von	vgl.	vergleiche
i. S.	im Sinne	v. H.	von Hundert
IZ	Innenstadtzentrum	VKF	Verkaufsfläche
L	Landesstraße	ZVB	zentraler Versorgungsbereich
m	Meter		
m ²	Quadratmeter		
max.	maximal		
Mio.	Millionen		
<hr/>			

KONTAKT

**Stadt + Handel Beckmann und
Förder Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hölder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43



Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Leergutlagers an einem bestehenden Marktkauf in Hagen-Bathey



Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Leergutlagers an einem bestehenden Marktkauf in Hagen-Bathey

Dieser Bericht besteht aus insgesamt 31 Seiten, davon 21 Seiten Text, 3 Seiten Anlagen und 7 Seiten Datenanhang.

Auftraggeber: EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG
Standortentwicklung und Expansion
Edekaplatz 1
47445 Moers

Berichtsnummer: F 10235-1
Datum: 14.02.2024

Referenz: CJ/
Ansprechperson: Herr Juchheim
+49 231 725 499 152
carsten.juchheim@peutz.de



Die Akkreditierung gilt für den in der Urkundenanlage
D-PL-20140-01-00 festgelegten Umfang der Bereiche
Geräusche und Erschütterungen.
Messstelle nach § 29b BImSchG

Peutz Consult GmbH, Borussiastraße 112, 44149 Dortmund, Tel. +49 231 725 499 10
Geschäftsführer: Dr. ir. Martijn Vercammen, ir. Ferry Koopmans, ing. David den Boer
AG Düsseldorf, HRB Nr. 22586, Ust-IdNr. DE 119424700, Steuer-Nr. 106/5721/1489
info@peutz.de, www.peutz.de
Düsseldorf – Dortmund – Berlin – Nürnberg – Leuven – Paris – Lyon – Mook – Zoetermeer – Groningen – Eindhoven

F 10235-1
14.02.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Situation und Aufgabenstellung	5
2	Bearbeitungsgrundlagen, zitierte Normen und Richtlinien	6
3	Örtliche Gegebenheiten und Nutzungsansätze	9
4	Beurteilungsgrundlagen der TA Lärm	10
4.1	Immissionsrichtwerte / zulässige Geräuschspitzen der TA Lärm	10
4.2	Vorbelastung und angestrebter anteiliger Immissionsrichtwert	11
5	Ermittlung der Schallimmissionen	12
5.1	Allgemeine Vorgehensweise	12
5.2	Schallemissionsgrößen	12
5.2.1	Fahrbewegungen	12
5.2.2	Einzelgeräusche Lkw	13
5.2.3	Verladegeräusche	14
5.2.4	Innenpegel Leergutlager	14
5.2.5	Schallabstrahlung der Hallen	15
5.3	Ergebnis der Immissionsberechnungen und deren Beurteilung	15
5.4	Spitzenpegelkriterium der TA Lärm	16
5.5	Tieffrequente Geräusche, Ton-, Informations- und Impulshaltigkeit	17
6	Statistische Sicherheit der Aussagequalität	18
7	Zusammenfassung	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 4.1:	Immissionsrichtwerte der TA Lärm [2]	10
Tabelle 5.1:	Meteorologiefaktoren C_0 [dB] gemäß für die Station Essen	12
Tabelle 5.2:	Herleitung des Emissionsansatzes für den Rangievorgang eines Lkw mit Rückfahrtwarnsignal	14
Tabelle 5.3:	Beurteilungspegel für das maßgebende Geschoss	16
Tabelle 6.1:	Standardabweichung des Prognosemodells	19



1 Situation und Aufgabenstellung

Der Auftraggeber betreibt eine Marktkauf-Filiale an der Kabeler Straße in Hagen-Bathey. Im Rahmen von Umbaumaßnahmen im Inneren des Gebäudes soll ein zusätzliches Leergutlager südlich angrenzend an das Bestandsgebäude errichtet werden. Für diese Erweiterung sowie die damit verbundenen Nutzungen ist eine schalltechnische Untersuchung zu den dadurch zusätzlich entstehenden Gewerbelärmimmissionen durchzuführen. Weitere relevante Um- oder Neubaumaßnahmen im Außenbereich sind nicht vorgesehen.

Ein Übersichtslageplan der örtlichen Gegebenheiten mit Lage der Filiale ist in Anlage 1 dargestellt. Eine Darstellung des Simulationsmodells sowie der berücksichtigten Immissionsorte wird in der Anlage 2 gezeigt.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sind die in Verbindung mit der Nutzung des Leergutlagers zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen und Nutzungsangaben [15] sowie eigener Messergebnisse gemäß den Vorgaben der TA Lärm [2] in Verbindung mit den Vorgaben der DIN 9613 2 [4] mittels eines digitalen Simulationsmodells zu ermitteln und zu beurteilen.

2 Bearbeitungsgrundlagen, zitierte Normen und Richtlinien

Titel	Beschreibung / Bemerkung	Kat.	Datum
[1] BlmSchG Bundes-Immissionsschutzgesetz	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge	G	Aktuelle Fassung
[2] TA Lärm Sechste AVwV zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm	Gemeinsames Ministerialblatt Nr. 26, herausgegeben vom Bundesministerium des Innern vom 28.09.1998	VV	26.08.1998, zuletzt geändert am 01.06.2017
[3] TA Lärm	Schreiben des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit – Korrektur redaktioneller Fehler beim Vollzug der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm	VV	07.07.2017
[4] DIN ISO 9613, Teil 2	Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Allgemeines Berechnungsverfahren; <i>Verweis in der TA Lärm auf den Entwurf September 1997</i>	N	Ausgabe Oktober 1999 (Entwurf Sept. 1997)
[5] DIN EN 12 354, Teil 4	Bauakustik – Berechnung der akustischen Eigenschaften von Gebäuden aus den Bauteileigenschaften – Teil 4: Schallübertragung von Räumen ins Freie	N	Nov. 2017
[6] DIN 45 680	Messung und Bewertung tief-frequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft	N	März 1997
[7] DIN 45 680, Beiblatt 1	Messung und Bewertung tief-frequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft, Hinweise zur Beurteilung bei gewerblichen Anlagen	N	März 1997

Titel	Beschreibung / Bemerkung	Kat.	Datum
[8] DIN 45 681	Bestimmung der Tonhaltigkeit von Geräuschen und Ermittlung eines Tonzuschlages für die Beurteilung von Geräuschimmissionen; Verweis in der TA Lärm auf Entwurf Januar 1992	N	Entwurf November 2002, <i>Entwurf Januar 1992</i>
[9] DIN 45 681	Bestimmung der Tonhaltigkeit von Geräuschen und Ermittlung eines Tonzuschlages für die Beurteilung von Geräuschimmissionen	N	März 2005
[10] DIN 45 681, Berichtigung 2	Bestimmung der Tonhaltigkeit von Geräuschen und Ermittlung eines Tonzuschlages für die Beurteilung von Geräuschimmissionen	N	Berichtigungen zu DIN 45681:2005-03 August 2006
[11] Parkplatzlärmstudie Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohäusern und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen	Schriftenreihe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. überarbeitete Auflage	Lit.	2007
[12] Empfehlungen zur Bestimmung der meteorologischen Dämpfung C_{met} gemäß DIN 9613-2	LANUV NRW Hinweise zur C_{met} Bildung	Lit.	26.09.2012
[13] Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw-Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen	Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Schriftenreihe Umwelt und Geologie Lärmschutz in Hessen, Heft 192	Lit.	1995
[14] Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten	Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Schriftenreihe Umwelt und Geologie Lärmschutz in Hessen, Heft 3	Lit.	2005



Titel	Beschreibung / Bemerkung	Kat.	Datum
[15] Planunterlagen und Nutzungsangaben zum Betrieb	Zur Verfügung gestellt durch den Auftraggeber	P.	Februar 2024
[16] Bebauungsplan Nr. 4/63	Onlineportal der Stadt Hagen	P	zuletzt geändert: 07/2009
[17] Höhendaten DGM1 / Gebäudedaten LoD1 / Allgemeine Basiskarten abk	Land NRW (2024) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)	P	Februar 2024

Kategorien:

G:	Gesetz	N:	Norm
V:	Verordnung	RIL:	Richtlinie
VV:	Verwaltungsvorschrift	Lit:	Buch, Aufsatz, Berichtigung
RdErl.:	Runderlass	P:	Planunterlagen / Betriebsangaben

3 Örtliche Gegebenheiten und Nutzungsansätze

Das zu untersuchende Leergutlager mit der zugehörigen Marktkauf-Filiale befindet sich im Norden der Stadt Hagen im Stadtteil Bathey im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/63 "Bathey Süd" [16] innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes. Nördlich des Betriebsgrundstücks verläuft die Kabeler Straße, westlich die Dortmunder Straße. Weiter südlich befindet sich die A1 mit der Anschlussstelle Hagen-Nord. Erste Wohnnutzungen befinden sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4/63 ebenfalls innerhalb von Gewerbegebieten. Für die nächstgelegene Wohnnutzung außerhalb dieses Bebauungsplans liegen keine weiteren Bebauungspläne vor. Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort wird hier eine Einstufung im Sinne eines Mischgebietes angenommen.

Gemäß Angaben des Auftraggebers sind am Leergutlager pro Tag bis zu drei Lkw zu erwarten, welche jeweils mit bis zu 32 Paletten beladen sind. Die Verladung der Paletten erfolgt seitlich mittels Elektrostaplern.

4 Beurteilungsgrundlagen der TA Lärm

4.1 Immissionsrichtwerte / zulässige geräuschspitzen der TA Lärm

Gemäß den Anforderungen der TA Lärm [2] soll die Gesamtbelastung aus den Geräuschen von gewerblichen Anlagen (Vorbelastung zzgl. Zusatzbelastung) am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Der maßgebliche Immissionsort liegt 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes. Die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (Nummer 6.1 der TA Lärm) sind in der nachfolgenden Tabelle 4.1 aufgeführt.

Tabelle 4.1: Immissionsrichtwerte der TA Lärm [2]

Gebietsausweisung	Immissionsrichtwerte [dB(A)]	
	Tag	Nacht
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35
Reine Wohngebiete (WR)	50	35
Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete (WA)	55	40
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete (MI)	60	45
Urbane Gebiete (MU)	63	45
Gewerbegebiete (GE)	65	50
Industriegebiete (GI)	70	70

Einzelne Impulse dürfen den Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm [2] im Tageszeitraum um nicht mehr als 30 dB(A) und im Nachtzeitraum um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

In allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten sowie reinen Wohngebieten (WA/WR) ist während der Ruhezeiten ein Zuschlag von 6 dB zu den berechneten Schallimmissionen zuzurechnen. Die Ruhezeiten mit erhöhter Empfindlichkeit sind wie folgt definiert:

An Werktagen:	06.00 bis 07.00 Uhr 20.00 bis 22.00 Uhr
An Sonn- und Feiertagen:	06.00 bis 09.00 Uhr 13.00 bis 15.00 Uhr 20.00 bis 22.00 Uhr

In Misch-, urbanen bzw. Gewerbe- und Industriegebieten sind keine Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zu berücksichtigen.

4.2 Vorbelastung und angestrebter anteiliger Immissionsrichtwert

Die Anforderungen der TA Lärm beziehen sich auf die Summe aller Immissionen, d.h. auch der Gewerbelärm von Nachbarbetrieben ist zu berücksichtigen. Gemäß TA Lärm gilt:

„Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet“

In der Umgebung der Marktkauf-Filiale befinden sich weitere immissionsrelevante gewerbliche Nutzungen, die eine Vorbelastung an der zu untersuchenden schutzbedürftigen Bebauung verursachen. Die Höhe dieser Vorbelastung ist unbekannt. Im Rahmen dieser Untersuchung erfolgt keine detaillierte Ermittlung der Vorbelastung durch die umliegenden gewerblichen Betriebe.

Das geplante Leergutlager ist als zusätzliche Anlage auf dem Gelände der Marktkauf-Filiale zu betrachten, das die bestehende Nutzung ergänzt. Das Leergutlager und alle zugehörigen Vorgänge sind als relevante Änderung und Erweiterung zum Bestand zu bewerten.

Gemäß der TA Lärm Punkt 2.2 bilden die Flächen, in denen die von einer Anlage (hier: Leergutlager) ausgehenden Geräusche einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB unter dem für diese Flächen maßgebenden Immissionsrichtwert liegt, den Einwirkungsbereich einer Anlage. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass, wenn für den neu hinzukommenden Anlagenteil mit allen zugehörigen Nutzungen und Vorgängen nachgewiesen werden kann, dass die Immissionen, die durch diese Nutzung verursacht werden, an den maßgebenden schützenswerten Bebauungen im Umfeld 10 dB unterhalb der jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte (abhängig von der jeweiligen Gebietseinstufung) liegen, diese untersuchten Bebauungen im Umfeld nicht mehr im Einwirkungsbereich dieses Anlagenteils (Leergutlager) liegen. Die Nutzung des neuen Leergutlagers führt dann in Summe mit den vorhandenen Emissionen der Marktkauf-Filiale nicht zu einer relevanten Erhöhung der Schallimmissionen im Umfeld.

Die übrigen Nutzungen auf dem Betriebsgelände ändern sich durch das Bauvorhaben nicht bzw. nur unwesentlich. Mit der Berücksichtigung von um 10 dB reduzierten anteiligen Immissionsrichtwerten an den maßgebenden schützenswerten Bebauungen im Umfeld werden die vorhandenen schalltechnisch relevanten Vorgänge und technischen Einrichtungen der Marktkauf-Filiale als Vorbelastung berücksichtigt. Bei dieser Vorgehensweise werden nur die neuen Vorgänge und Nutzungen, die in Verbindung mit des Leergutlagers stehen, schalltechnisch untersucht.

Mit der oben beschriebenen Vorgehensweise mit Berücksichtigung der um 10 dB geminderten Immissionsrichtwerte wird eine schalltechnische Irrelevanz des geplanten Vorhabens untersucht. Eine Berücksichtigung der Vorbelastung von umliegenden gewerblichen Nutzungen ist nicht erforderlich.

5 Ermittlung der Schallimmissionen

5.1 Allgemeine Vorgehensweise

Die Ermittlung der Schallimmissionen erfolgt rechnerisch getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum, auf Grundlage von Literaturdaten / eigenen Messergebnissen vergleichbarer Nutzungen, unter Berücksichtigung der Planunterlagen und Nutzungsangaben [15] mit dem Rechenprogramm SoundPLAN Version 9.0.

Die immissionsrelevanten Geräuschquellen werden in dem digitalen Simulationsmodell in Form von Ersatzlinien- und Ersatzflächenschallquellen, deren Lage in Anlage 3 dargestellt ist, berücksichtigt.

Ausgehend von diesen Emissionsgrößen erfolgte auf Grundlage der Rechenvorschriften der DIN ISO 9613-2 [4] in Verbindung mit der DIN EN 12354-4 [5] die Bestimmung der im Bereich der zum Bauvorhaben nächstgelegenen Wohnnutzungen vorliegenden Schallimmissionen.

Die Bestimmung der meteorologischen Dämpfung C_{met} nach DIN ISO 9613-2 erfolgt gemäß den Empfehlungen des LANUV NRW [12] auf Grundlage der in der nachfolgenden Tabelle 5.1 aufgeführten Meteorologiefaktoren C_0 für die Station Essen.

Tabelle 5.1: Meteorologiefaktoren C_0 [dB] gemäß für die Station Essen

Station	Mitwindrichtung für die Ausbreitung von der Quelle zum Immissionsort C_0 [dB]											
	0°	30°	60°	90°	120°	150°	180°	210°	240°	270°	300°	330°
Essen	3,0	3,2	3,0	2,5	1,9	1,5	1,3	1,4	1,5	1,7	2,0	2,5

Die hier dargestellten Berechnungsergebnisse basieren auf einer Schallausbreitungsrechnung auf Grundlage des 5-Sekunden-Taktmaximalpegels L_{AFTeq} . Die Impulshaltigkeit der Geräusche ist damit berücksichtigt.

5.2 Schallemissionsgrößen

5.2.1 Fahrbewegungen

Die Schallemissionen der Fahrbewegungen von Lkw werden als Ersatzlinienschallquellen digitalisiert und auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie [11], der Erhebung der Schriftenreihe „Umwelt und Geologie Lärmschutz Hessen“ Heft 192 und Heft 3 [13] / [14] sowie eigener Messergebnisse ermittelt. Die Schallleistungspegel der Fahrgeräusche von Pkw und Lkw können bei langsamer Fahrt mit folgender Formel berechnet werden:

$$L_{WA} = L'_{WA,1h} + K_{StrO^*} + 10 \log(n) + 10 \log\left(\frac{1}{1m}\right) - 10 \log\left(\frac{T_r}{T}\right)$$

Darin sind

L_{WA} = der resultierende Schallleistungspegel;

F 10235-1

14.02.2024

- $L'_{WA,1h}$ = der über 1 h gemittelte Schallleistungspegel für 1 Bewegung und 1 m Fahrtweg, hier: $L'_{WA,1h,1m} = 63 \text{ dB(A)}/\text{m}$ für Lkw ($> 105 \text{ kW}$, ohne Kühlaggregat);
- K_{Str0} = Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen; hier 0 dB für Asphalt;
- n = Anzahl der Kfz-Fahrten der Leistungsklasse in der Beurteilungszeit T_r ;
- I = Länge des Streckenabschnittes [m];
- T = Bezugszeit = 1h;
- T_r = die Beurteilungszeit [h] (hier: 16 Stunden tags).

Die Schallleistungspegel der Lkw-Fahrbewegungen werden im digitalen Simulationsmodell 1 m oberhalb der Geländeoberfläche gleichmäßig in Form von Linienschallquellen modelliert.

Für den ca. 304 m langen Anfahrweg zum Leergutlager ergibt sich bei 3 Lkw am Tag ein auf die jeweilige Beurteilungszeit bezogener Schallleistungspegel von $L_{WAr} = 80,6 \text{ dB(A)}$, für die etwa 155 m lange Ausfahrt $L_{WAr} = 77,6 \text{ dB(A)}$.

5.2.2 Einzelgeräusche Lkw

Aus dem im Folgenden für verschiedene Einzelgeräusche bestimmten zeitlich gemittelten Schallleistungspegel $L_{WAT,1h}$ für einen Vorgang pro Stunde, können mit Hilfe der nachfolgend aufgeführten Formel die Beurteilungsschallleistungspegel bestimmt werden:

$$L_{WAr} = L_{WAT,1h} + 10 \log(n) - 10 \log\left(\frac{T_r}{T}\right)$$

Darin sind:

- L_{WAT} = der Taktmaximal - Schallleistungspegel;
- $L_{WAT,1h}$ = der über 1 h gemittelte Taktmaximal - Schallleistungspegel für 1 Vorgang
- n = Anzahl der Vorgänge
- T = Bezugszeit = 1h;
- T_r = die Beurteilungszeit [h] (hier: 16 Stunden tags).

Ein Rangievorgang eines Lkw mit Rückwärtsfahrtsignal innerhalb einer Stunde führt gemäß [13] / [14] zu den in der nachfolgenden Tabelle 5.2 aufgeführten zeitlich gemittelten Schallleistungspegeln $L_{WAT,1h}$.

Tabelle 5.2: Herleitung des Emissionsansatzes für den Rangievorgang eines Lkw mit Rückfahrwarnsignal

Geräuschart	L_{WA,max} (arith. Mittel) [dB(A)]	Anzahl	Einwirkzeit			L_{WAT,1h} [dB(A)]
			[min]	[s]	5-s-T.	
Kurzfahrt, Rangieren, Leerlaufgeräusch	99	1	2		24	84,2
Rückwärtssfahrwarner	101	1		30	6	80,2
Türenschlagen	100	2		10	2	74,4
Motorstart	100	1		5	1	71,4
Betriebsbremse	108	1		5	1	79,4
Summe						87,0

Die Lage der Ersatzflächenschallquelle für Abstellvorgänge von Lkw ist in der Anlage 3 dargestellt.

Für den Rangierbereich der Lkw ergibt sich für insgesamt 3 Lkw innerhalb des Tageszeitraums ein auf die Beurteilungszeit bezogenen Schallleistungspegel $L_{WAr} = 79,7 \text{ dB(A)}$. Zusätzlich wird zur Berücksichtigung der Tonhaltigkeit eines Rückfahrwarnsignals ein Zuschlag von $K_T = 3 \text{ dB}$ berücksichtigt.

5.2.3 Verladegeräusche

Die Verladung des Leerguts erfolgt seitlich der Lkws mittels Elektrostaplern. Gemäß Studien [13] kann für einen mittleren Arbeitszyklus eines Elektrostaplers ein Schallleistungspegel von $L_W = 90 \text{ dB(A)}$ angesetzt werden. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Verladedauer von 30 Minuten pro Lkw und 3 Lkw pro Tag ergibt sich ein auf die Beurteilungszeit bezogenen Schallleistungspegel $L_{WAr} = 79,7 \text{ dB(A)}$.

5.2.4 Innenpegel Leergutlager

Der Innenpegel im Leergutlager lässt sich gemäß DIN EN 12354-4 [6] entsprechend der folgenden Formel berechnen:

$$L_{p,in} = L_{WAT} + 10 \log \left(\frac{4}{A_s} \right)$$

Darin sind:

L_{WAT} = Schallleistungspegel als Anregung im Innenraum [dB(A)],
 hier: $L_{WAT} = 79,7 \text{ dB(A)}$ als auf die Beurteilungszeit bezogener Schallleistungspegel für 30 Minuten Staplerverkehr pro Lkw innerhalb des Lager (insgesamt 90 Minuten)

- A_s = äquivalente Absorptionsfläche [m^2], mit $A_s = A_i \cdot \alpha_i$.
 hier: $A_s = 33 \text{ m}^2$
- A_i = Teil-Oberfläche im Innenraum [m^2]
 hier: ca. 800 m^2 geschlossene Flächen und 9 m^2 offene Flächen (Tor)
- α = Absorptionsgrad der Oberflächen, hier: $\alpha = 0,03$ für geschlossene Flächen (Seiten, Boden, Decke), $\alpha = 1$ für offene Flächen

Aus den oben dargestellten, äquivalenten Absorptionsflächen ergibt sich unter Berücksichtigung des berechneten Schallleistungspegel ein auf die jeweilige Beurteilungszeit gerechterter Innenpegel von $L_{p,in} = 70,5 \text{ dB(A)}$.

5.2.5 Schallabstrahlung der Hallen

Die Schallabstrahlung über die Außenbauteile von Gebäuden wird gemäß DIN EN12354-4 [5] mit der nachfolgenden Formel bestimmt:

$$L_w = L_{p,in} + C_d - R' + 10 \log \left(\frac{S}{S_0} \right)$$

Darin sind:

- L_w = der Schallleistungspegel in dB;
- $L_{p,in}$ = der mittlere Schalldruckpegel im Abstand von etwa 1 bis 2 m von der Innenseite des Segments in dB; hier: $L_{p,in} = 70,5 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$.
- C_d = der Diffusitätsterm für das Innenschallfeld in dB, hier: $C_d = -3 \text{ dB}$;
- R' = das Bau-Schalldämm-Maß für ein Bauteil in dB, hier:
 $R' = 20 \text{ dB}$ für Trapezbleche
 $R' = 0 \text{ dB}$ für offenes Tor;
- S = die Fläche des Segments in m^2 ;
- S_0 = die Bezugsfläche in m^2 , hier $S_0 = 1 \text{ m}^2$.

Die sich anhand des ermittelten Innenpegels sowie der berücksichtigten Schalldämmmaße ergebenden Schallleistungspegel der einzelnen Bauteile sind im Datenanhang dargestellt.

5.3 Ergebnis der Immissionsberechnungen und deren Beurteilung

Es erfolgten Immissionsberechnungen für die in der Anlage 2 dargestellten 8 Immissionssorte in der Umgebung. Die Ergebnisse der Immissionsberechnung für die in Kapitel 3 aufgezeigte Frequentierung sind detailliert der Anlage 3 sowie der nachfolgenden Tabelle 5.3 für das maßgebende Geschoss zu entnehmen.

Tabelle 5.3: Beurteilungspegel für das maßgebende Geschoss

Immissionsorte			ant. Immissionsrichtwert		Beurteilungspegel L_r		Überschreitung IRW	
Nr.	Bezeichnung	Gebietsein-stufung	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
			[dB(A)]		[dB(A)]		[dB]	
01	In der Krone 10	GE	55	40	38	-	-	-
02	In der Krone 5	GE	55	40	33	-	-	-
03	In der Krone 1	GE	55	40	37	-	-	-
04	Batheyer Straße 89	GE	55	40	32	-	-	-
05	Kabeler Straße 62	GE	55	40	27	-	-	-
06	Kabeler Straße 62	GE	55	40	25	-	-	-
07	Batheyer Straße 97	MI	50	35	27	-	-	-
08	Batheyer Straße 97	MI	50	35	28	-	-	-

Es bedeuten:

IRW = Immissionsrichtwert in dB(A)

L_r = Beurteilungspegel Gewerbelärm in dB(A)

Wie die in der oben aufgeführten Tabelle 5.3 dargestellten Ergebnisse der Immissionsberechnungen zeigen, werden die um 10 dB reduzierten, anteiligen Immissionsrichtwerte mit den berücksichtigten Ansätzen deutlich unterschritten. Das Leergutlager ist somit für die umliegende Bebauung als schalltechnisch irrelevant zu betrachten.

5.4 Spitzenpegelkriterium der TA Lärm

Innerhalb der vorliegenden Untersuchung wird gemäß der TA Lärm ebenfalls die Einhaltung der zum Tages- und Nachtzeitraum zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen untersucht.

Folgende maximale Schallereignisse werden mit den im Folgenden aufgelisteten maximalen Schallleistungspegeln berücksichtigt:

- Entlüftung einer Lkw-Betriebsbremse $L_{WAmax} = 108 \text{ dB(A)}$;
- Schlagen der Gabel eines Elektrostaplers $L_{WAmax} = 110 \text{ dB(A)}$;

Mit Berücksichtigung dieser maximalen Schallleistungspegel ergeben sich die in der Anlage 3 aufgeführten Maximalpegel. Wie die Ergebnisse in Anlage 3 zeigen, werden die Anforderungen der TA Lärm an die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen an allen Immissionsorten zum Tageszeitraum eingehalten.

5.5 Tieffrequente Geräusche, Ton-, Informations- und Impulshaltigkeit

Gemäß Nummer 7.3 "Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche" der TA Lärm ist bei Geräuschen mit vorherrschenden Energieanteilen im Frequenzbereich unter 90 Hz (tieffrequente Geräusche) zu beurteilen, ob hiervon schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen können. Hier heißt es:

"Für Geräusche, die vorherrschenden Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hz besitzen (tieffrequente Geräusche) ist die Frage, ob von ihnen schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen, im Einzelfall nach den örtlichen Verhältnissen zu beurteilen. Schädliche Umwelteinwirkungen können insbesondere auftreten, wenn bei deutlich wahrnehmbaren tieffrequenten Geräuschen in schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenen Fenstern die nach Nummer A.1.5 des Anhangs ermittelte Differenz $L_{Ceq} - L_{Aeq}$ den Wert 20 dB überschreitet."

Unter Nummer A.1.5 "Hinweise zur Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche" des Anhangs der TA Lärm heißt es weiter:

"Hinweise zur Ermittlung und Bewertung tieffrequenter Geräusche enthält DIN 45680, Ausgabe März 1997, und das zugehörige Beiblatt 1. Danach sind schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten, wenn die in Beiblatt 1 genannten Anhaltswerte nicht überschritten werden."

Als ein Prüfkriterium zur Beurteilung tieffrequenter Geräusche gemäß der TA Lärm in Verbindung mit der DIN 45680 66 gilt die Pegeldifferenz $L_{Ceq} - L_{Aeq}$ innerhalb des schutzbedürftigen Raumes.

Aufgrund der zu erwartenden Tätigkeiten ist davon auszugehen, dass keine tieffrequenten Geräusche vorliegen. Teile der möglichen Schallemissionen (Motorgeräusche der Lkw etc.) besitzen zwar eine tieffrequente Charakteristik mit vorherrschenden Energieanteilen im Frequenzbereich unter 90 Hz. Bei Massivbauweise der vorhandenen Gebäude ist durch eine ausreichende Schalldämmung im tieffrequenten Bereich jedoch nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm auszugehen.

Bei Hervortreten eines oder mehrerer Einzeltöne aus dem übrigen Frequenzspektrum schreibt die TA Lärm einen Zuschlag K_T für die Tonhaltigkeit des Geräusches vor. Dieser Zuschlag kann pauschal 3 bzw. 6 dB betragen oder aus Messungen nach DIN 45681 [8][9][10] bestimmt werden. Eine Tonhaltigkeit eines möglichen Rückfahrwarnsignals wurde mit einem Zuschlag von $K_T = 3$ dB berücksichtigt.

Für informationshaltige Geräusche ist ebenfalls ein pauschaler Zuschlag von $K_T = 3$ bzw. 6 dB, je nach Auffälligkeit, vorgesehen. Im vorliegenden Fall ist nicht von einer Informationshaltigkeit der Betriebsgeräusche auszugehen.

6 Statistische Sicherheit der Aussagequalität

Die TA Lärm sieht unter Punkt A.2.6 Angaben zur Qualität der Aussage vor. Die Qualität der Aussage ist dabei abhängig von folgenden Faktoren:

- Die Unsicherheit der Emission (Eingangsdaten zur Prognose)
- Die Unsicherheit der Transmission (Berechnungsmodell der Prognose)
- Die Unsicherheit der Immission (bei Messung von Geräuschimmissionen)

Die Gesamtstandardabweichung einer rechnerischen Immissionsprognose als statistisches Maß für die Qualität der Aussage lässt sich nach Veröffentlichungen des Landesumweltamtes NRW aus den folgenden Teilunsicherheiten bestimmen:

$$\sigma_{ges} = \sqrt{\sigma_t^2 + \sigma_{prog}^2} \quad \text{mit } \sigma_t = \sqrt{\sigma_R^2 + \sigma_P^2}$$

Darin sind:

- | | | |
|-----------------|---|---|
| σ_{ges} | = | Gesamtstandartabweichung als Maß für die Qualität der Aussage |
| σ_P | = | Standardabweichung der Unsicherheit durch die Produktionssteuerung
Bei der Herstellung von Maschinen/Geräten |
| σ_R | = | Standardabweichung der Unsicherheit der Messverfahren zur Bestimmung der Emissionen |
| σ_t | = | Standardabweichung der Unsicherheit der Eingabedaten (Emissionen) |
| σ_{prog} | = | Standardabweichung der Unsicherheit des Berechnungsmodells |

Die o.g. Formel zur Fehlerfortpflanzung gilt nur unter der Annahme einer Normalverteilung der auftretenden Immissionspegel, d.h. Gauß'sche Normalverteilung. Die Glockenkurve wird dabei vom Beurteilungspegel L_r (Lage und Höhe des Maximums) und der Standardabweichung der Verteilungsfunktion σ_{ges} (Breite der Glocke) bestimmt. Gemäß der Veröffentlichungen des Landesumweltamtes NRW nimmt die Gesamtstandardabweichung σ_t häufig Werte zwischen 1,3 dB (Messverfahren der Genauigkeitsklasse 1) und 3,5 dB (Messverfahren der Genauigkeitsklasse 2) an. Sie beschreibt lediglich die Ungenauigkeiten der Schallleistung von Aggregaten oder Vorgängen. Für die vorliegende Untersuchung wurde eine Standardabweichung von ca. 1,5 dB abgeschätzt.

Die Emissionsansätze basieren auf Untersuchungen, die aufgrund von Datenerhebungen und Messungen Emissionsansätze empfehlen. Diese Emissionsansätze gelten als konservativ bzw. auf der sicheren Seite.

Bezüglich der Schallausbreitungsberechnung gibt die DIN ISO 9613-2 in ihrer Tabelle 5 geschätzte Abweichungen für unter nahezu freier Schallausbreitung berechnete Immissionspegel an. Dies ist allerdings kein Maß für die Standardabweichung σ_{prog} im Sinne von o.g. Formel, sondern gibt einen Schätzwert der tatsächlichen Schwankungen der

Immissionspegel an. Daraus ergeben sich die dazugehörigen Standardabweichungen gemäß nachfolgender Tabelle:

Tabelle 6.1: Standardabweichung des Prognosemodells

Mittlere Höhe	Abstand	
	0 – 100 m	100 – 1000 m
0 – 5 m	$\sigma_{\text{prog}} = 1,5 \text{ dB}$	$\sigma_{\text{prog}} = 1,5 \text{ dB}$
5 – 30 m	$\sigma_{\text{prog}} = 0,5 \text{ dB}$	$\sigma_{\text{prog}} = 1,5 \text{ dB}$

Es ergibt sich somit eine Gesamtstandardabweichung nach oben von:

$$\sigma_{\text{ges}} = \sqrt{1,5^2 + 1,5^2} = 2,21 \text{ dB}$$

Die Sicherheit der Beurteilungspegel lässt sich mit Hilfe der Gesamtstandardabweichung für verschiedene Quantilen ermitteln. Angegeben wird typischerweise die obere Vertrauensgrenze, unterhalb derer sich mit der jeweiligen Wahrscheinlichkeit alle auftretenden Immissionspegel befinden werden. Bei Einhaltung der angesetzten Frequentierungen und Emissionsansätze liegen alle Immissionspegel mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% unterhalb:

$$L_0 = L_m + 1,28 \sigma_{\text{ges}} = L_m + 2,72 \text{ dB}$$

Darin sind:

- L_0 = Obere Vertrauengrenze
- L_m = Prognostizierter Immissionspegel (=Beurteilungspegel L_r)
- σ_{ges} = Gesamtstandardabweichung der Prognose

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass emissionsseitig eher eine Überschätzung der Geräuschemissionen vorliegt. Die gewählten Ansätze bilden alle eine worst-case-Situation ab. Grundsätzlich wurden ebenfalls Ansätze mit Berücksichtigung der Taktmaximalpegel gewählt, wodurch man bei Überlagerung der entsprechenden Geräuschkomponenten sicherlich die sichere Seite abbildet. Somit ist insgesamt, aufgrund der sehr konservativen, auf der sicheren Seite liegenden Emissionsansätze, eher von einer Überschätzung der prognostizierten Beurteilungspegel auszugehen, so dass mit den berechneten Beurteilungspegeln eher die obere Vertrauengrenze abgebildet wird. Der damit verbundene Sicherheitszuschlag ist bei Immissionsberechnungen gemäß TA Lärm somit nicht erforderlich, da die vorliegenden Berechnungen unter Berücksichtigung von Maximalansätzen (Takt-Maximal-Mittelungspegels L_{AFTeq} für die Emissionsansätze) durchgeführt wurden („worst-case“-Ansatz). Dies wird u.a. durch die Urteile des Hamburgischen OVG vom 02.02.2011 (IIBf 90-07, Juris 102) und des OVG NRW vom 06.09.2011 (2A 2249-09, Juris 119ff) bestätigt.



7 Zusammenfassung

Der Auftraggeber betreibt eine Marktkauf-Filiale an der Kabeler Straße in Hagen-Bathey. Im Rahmen von Umbaumaßnahmen im Inneren des Gebäudes soll ein zusätzliches Leergutlager südlich angrenzend an das Bestandsgebäude errichtet werden. Für diese Erweiterung sowie die damit verbundenen Nutzungen war eine schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm durchzuführen.

Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen und Nutzungsangaben wurden mittels eines digitalen Simulationsmodells die Gewerbelärmimmissionen ausgehend vom geplanten Leergutlager für den Bereich der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen ermittelt. Ergebnis der vorliegenden Untersuchung ist, dass die um 10 dB reduzierten, anteiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die mit dem Leergutlager verbundenen Schallimmissionen deutlich unterschritten werden. Das Leergutlager ist somit für die umliegende Bebauung als schalltechnisch irrelevant zu betrachten.

Die in Abhängigkeit der Gebietseinstufung gemäß TA Lärm kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen werden ebenfalls unterschritten.

Peutz Consult GmbH

ppa. Dipl.-Ing. Mark Bless
(Messstellenleitung)

B. Sc. Carsten Juchheim
(Projektleitung / Projektbearbeitung)



F 10235-1

14.02.2024



Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Übersichtslageplan

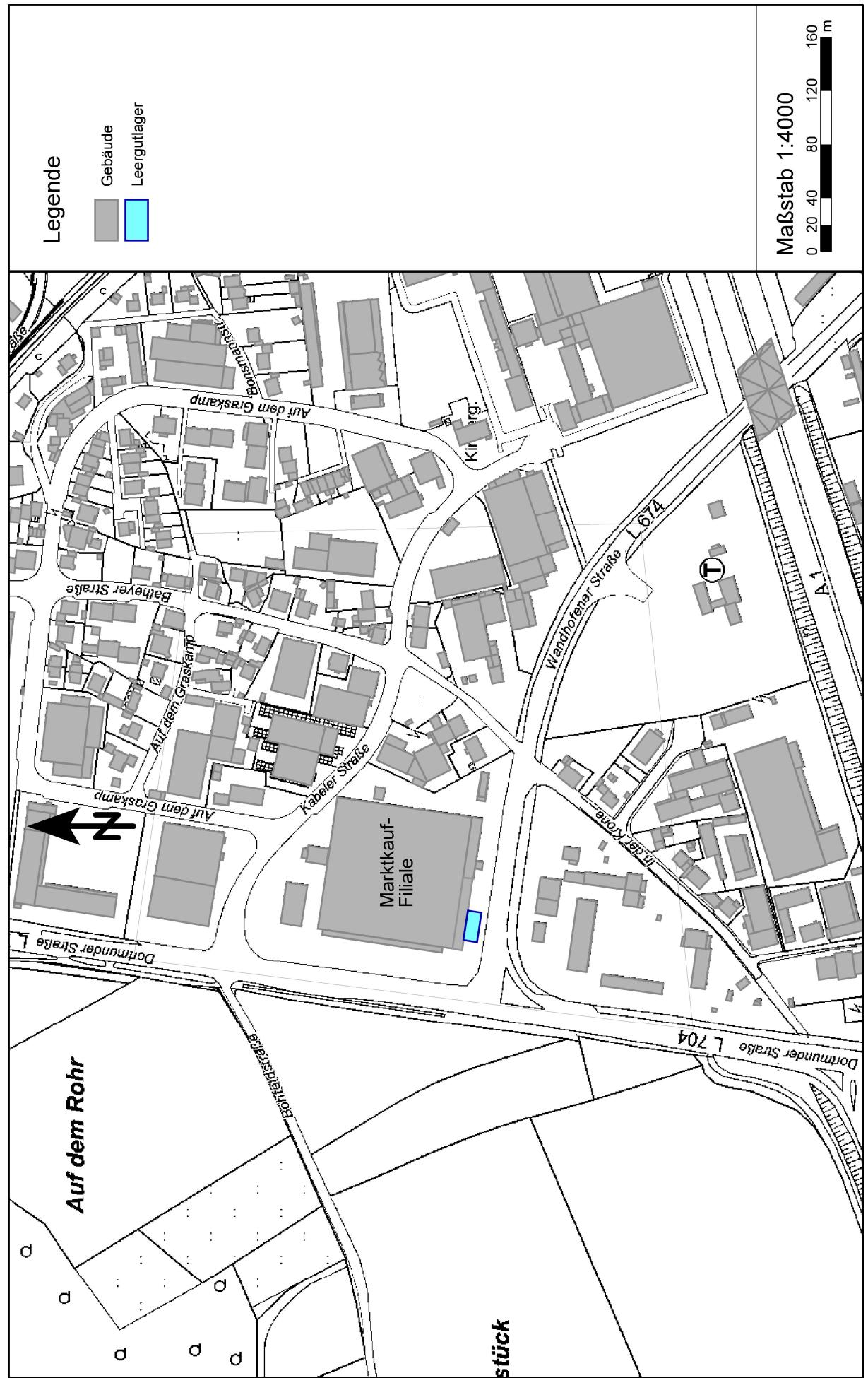
Anlage 2 Lageplan mit Darstellung des Simulationsmodells sowie der Immissionsorte

Anlage 3 Ergebnisse der Immissionsberechnung

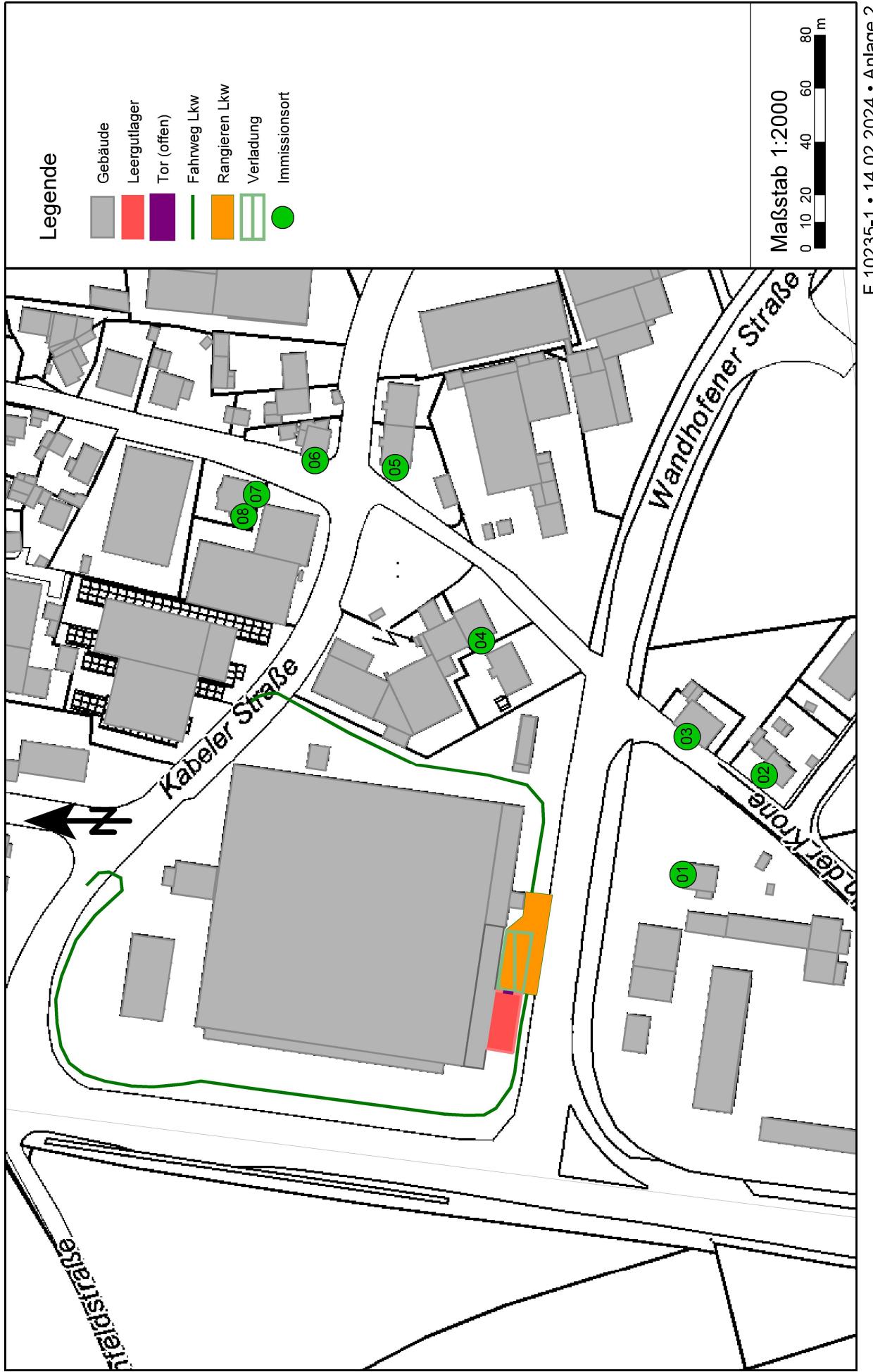
Datenanhang

Anlage 1: Übersichtslageplan

PEUTZ



Anlage 2: Lageplan mit Darstellung des Simulationsmodells sowie der Immissionsorte



Anlage 3: Ergebnisse der Immissionsberechnung

Nr.	Beschreibung	Stockwerk	Gebietsnutzung	ant. Immissionsrichtwert		Beurteilungspegel Lr		Überschreitung LK		zulässiger Maximalpegel		berechneter Maximalpegel		Überschreitung Maximalpegel	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
				dB(A)				dB(A)				dB(A)			
01	In der Krone 10	EG	GE	55	40	38	-	-	-	95	70	65	-	-	-
02	In der Krone 5	EG 1.OG	GE 1.OG	55 55	40 40	30 33	-	-	-	95	70	59	-	-	-
03	In der Krone 1	EG 1.OG 2.OG	GE 1.OG 2.OG	55 55 55	40 40 40	34 36 37	-	-	-	95	70	61	-	-	-
04	Batheyer Straße 89	EG 1.OG 2.OG	GE	55 55 55	40 40 40	30 31 32	-	-	-	95	70	62	-	-	-
05	Kabeler Straße 17	EG 1.OG 2.OG 3.OG	GE	55 55 55 55	40 40 40 40	24 24 25 27	-	-	-	95	70	64	-	-	-
06	Kabeler Straße 62	EG 1.OG 2.OG	GE	55 55 55	40 40 40	20 22 25	-	-	-	95	70	65	-	-	-
07	Batheyer Straße 97	EG 1.OG 2.OG 3.OG 4.OG	M1	50 50 50 50	35 35 35 35	18 20 23 26	-	-	-	90	65	48	-	-	-
08	Batheyer Straße 97	EG 1.OG 2.OG 3.OG 4.OG	M1	50 50 50 50	35 35 35 35	17 21 25 27	-	-	-	90	65	53	-	-	-
										90	65	58	-	-	-
										90	65	60	-	-	-
										90	65	62	-	-	-
										90	65	48	-	-	-
										90	65	52	-	-	-
										90	65	58	-	-	-
										90	65	62	-	-	-
										90	65	63	-	-	-

Datenanhang: Emissionsdaten der Gewerbelärmquellen

PEUTZ

Legende

Quell- Name	Name der Schallquelle
Quell- Typ	Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Länge l, Fläche S m, m ²	geom. Abmessung der Quelle (Länge oder Fläche)
Li	Innenpegel, Schalldruckpegel in vorhandenen relevanten Gebäude
R'w	bewertetes Schalldämm-Maß
Lw	Schalleistungspegel der Quelle
L'w	geometrisch bezogener Schalleistungsspegel pro m oder m ² , entsprechend des Typs der Quelle
Lw ,max	kurzeitiger Schalleistungsspegel für Geräuschspitzen
KT	Zuschlag für Tonhaltigkeit
63 Hz	Schalleistungsspegel dieser Oktave
125 Hz	Schalleistungsspegel dieser Oktave
250 Hz	Schalleistungsspegel dieser Oktave
500 Hz	Schalleistungsspegel dieser Oktave
1 kHz	Schalleistungsspegel dieser Oktave
2 kHz	Schalleistungsspegel dieser Oktave
4 kHz	Schalleistungsspegel dieser Oktave
8 kHz	Schalleistungsspegel dieser Oktave

Datenanhang:
Emissionsdaten der Gewerbelärmquellen

DEUTZ

Quell-Name	Quell-Typ	Länge l, m, m ²	Fläche S	Li	R'w	Lw	Lw, max	KT	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz
					dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Leergutlager-Dach	Fläche	228	70,5	20	73,0	49,4		53,1	59,1	64,1	66,1	64,1	61,1	67,1	65,1	
Leergutlager-Ost	Fläche	46	70,5	20	66,0	49,4		46,1	52,1	57,2	59,2	57,1	54,1	60,2	58,1	
Leergutlager-Süd	Fläche	127	70,5	20	70,5	49,4		50,6	56,6	61,6	63,6	61,6	58,6	64,6	62,6	
Leergutlager-Tor	Fläche	12	70,5	1	78,3	67,5	110	45,3	55,3	62,3	68,4	71,3	72,3	70,3		
Leergutlager-West	Fläche	58	70,5	20	67,1	49,4		47,2	53,2	58,2	60,2	58,2	55,2	61,2	59,2	
Lkw Leergut Anfahrt	Linie	304			87,8	63,0	108	68,2	71,2	77,2	80,2	84,2	81,2	75,2	67,2	
Lkw Leergut Ausfahrt	Linie	155			84,9	63,0	108	65,2	68,2	74,3	77,3	81,2	78,2	72,3	64,2	
Rangieren Lkw Leergut	Fläche	519			87,0	59,9	108	3	67,3	70,3	76,4	79,4	83,3	80,3	74,4	66,3
Verladung per Stapler	Fläche	215			87,0	63,7	110	54,0	64,0	71,1	77,1	80,0	81,0	81,1	79,0	

Datenanhang:
Ganglinie der Gewerbelärmquellen
Schallleistungspegel der Einzelquellen in Abhängigkeit von der jeweiligen Tageszeit

DEUTZ

Quell-Name	06-07 Uhr dB(A)	07-08 Uhr dB(A)	08-09 Uhr dB(A)	09-10 Uhr dB(A)	10-11 Uhr dB(A)	11-12 Uhr dB(A)	12-13 Uhr dB(A)	13-14 Uhr dB(A)	14-15 Uhr dB(A)	15-16 Uhr dB(A)	16-17 Uhr dB(A)	17-18 Uhr dB(A)	18-19 Uhr dB(A)	19-20 Uhr dB(A)	20-21 Uhr dB(A)	21-22 Uhr dB(A)	lauteste Nachtstd. dB(A)
Leergutlager-Dach	73,0	73,0	73,0	73,0	73,0	73,0	73,0	73,0	73,0	73,0	73,0	73,0	73,0	73,0	73,0	73,0	73,0
Leergutlager-Ost	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0
Leergutlager-Süd	70,5	70,5	70,5	70,5	70,5	70,5	70,5	70,5	70,5	70,5	70,5	70,5	70,5	70,5	70,5	70,5	70,5
Leergutlager-Tor	78,3	78,3	78,3	78,3	78,3	78,3	78,3	78,3	78,3	78,3	78,3	78,3	78,3	78,3	78,3	78,3	78,3
Leergutlager-West	67,1	67,1	67,1	67,1	67,1	67,1	67,1	67,1	67,1	67,1	67,1	67,1	67,1	67,1	67,1	67,1	67,1
Lkw Leergut Anfahrt	80,6	80,6	80,6	80,6	80,6	80,6	80,6	80,6	80,6	80,6	80,6	80,6	80,6	80,6	80,6	80,6	80,6
Lkw Leergut Ausfahrt	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6
Rangieren Lkw Leergut	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7
Verladung per Stapler	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7	79,7

**Datenanhang:
Berechnungsergebnisse und Ausbreitungsparameter gemäß TA Lärm und DIN ISO 9613-2**

PEUTZ

Legende

Quelle	Quellname
Quell- Typ	Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Zeitbe- reich	Name des Zeitbereichs
Ab- stand	Abstand zwischen Schallquelle und Immissionsort
I oder S	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
Li	Innenpegel, Schalldruckpegel in vorhandenen relevanten Gebäude
R'w	bewertetes Schalldämm-Maß
Lw	A-bewerteter Schallleistungspegel einer Quelle
L'w	längen- bzw. flächenbezogener Schallleistungspegel pro m bzw. m ²
KT	Zuschlag für Tonhaltigkeit
Ko	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
Adiv	Mittlere Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agr	Mittlere Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abär	Mittlere Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	Mittlere Dämpfung aufgrund Luftabsorption
Amisc	Mittlere Minderung durch Bewuchs, Industriegelände und Bebauung
ADI	Mittlere Richtwirkungskorrektur
dLrefl	Pegelerhöhung durch Reflexionen
dLw	Korrektur Betriebszeiten aufgrund der Nutzungsdauer oder -intensität
Cmet	Meteorologische Korrektur
ZR	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
Lr	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

Datenanhang:
Berechnungsergebnisse und Ausbreitungsparameter gemäß TA Lärm und DIN ISO 9613-2

PEUTZ

Quelle	Quell-Typ	Zeitbereich	Abstand m	Li m,m ²	LrT 38 dB(A)	RW,T 65 dB(A)	L'w	R'w	Lw	L'v	KT	Ko	Adiv	Agr	Abar	Aatm	Amisc	ADI	dLrefl	dLw	Cmet	ZR	Lr	dB(A)
Nr. 01 In der Krone 10 EG																								
Leerguttagger-Dach	Fläche	LrT	87	228	70,5	20	73,0	49,4	3	-49,8	2,7	-4,8	-1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	19,5	
Leerguttagger-Ost	Fläche	LrT	79	46	70,5	20	66,0	49,4	3	-49,0	2,6	-0,8	-1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	20,8	
Leerguttagger-Süd	Fläche	LrT	84	127	70,5	20	70,5	49,4	3	-49,5	2,6	-0,8	-1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	23,8	
Leerguttagger-Tor	Fläche	LrT	79	12	70,5	1	78,3	67,5	3	-49,0	2,7	-0,6	-1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	32,7	
Leerguttagger-West	Fläche	LrT	96	58	70,5	20	67,1	49,4	3	-50,6	2,6	-16,3	-0,5	0,0	0,1	0,0	0,0	-0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	
Lkw Leergut Anfahrt	Linie	LrT	150	304			87,8	63,0		-54,5	2,8	-8,4	-0,6	0,0	2,0	-7,3	-1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,5	
Lkw Leergut Ausfahrt	Linie	LrT	83	155			84,9	63,0		-49,4	2,5	-2,3	-0,6	0,0	2,1	-7,3	-1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	28,7	
Rangieren Lkw Leergut	Fläche	LrT	65	519			87,0	59,9	3	-47,2	2,5	-4,3	-0,5	0,0	1,5	-7,3	-0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	33,8	
Verladung per Stapler	Fläche	LrT	71	215			87,0	63,7		-48,1	2,6	-3,1	-2,1	0,0	0,9	-7,3	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	28,9	
Nr. 02 In der Krone 5 1.0G																								
Leerguttagger-Dach	Fläche	LrT	135	228	70,5	20	73,0	49,4	3	-53,6	2,7	-4,8	-2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,3	
Leerguttagger-Ost	Fläche	LrT	126	46	70,5	20	66,0	49,4	3	-53,0	2,7	-2,9	-2,7	0,0	0,0	1,1	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	14,0	
Leerguttagger-Süd	Fläche	LrT	132	127	70,5	20	70,5	49,4	3	-53,4	2,6	-3,3	-2,6	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	16,7	
Leerguttagger-Tor	Fläche	LrT	126	12	70,5	1	78,3	67,5	3	-53,0	2,7	-4,8	-2,2	0,0	0,0	1,7	0,0	-0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	25,0	
Leerguttagger-West	Fläche	LrT	144	58	70,5	20	67,1	49,4	3	-54,2	2,6	-17,3	-0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	
Lkw Leergut Anfahrt	Linie	LrT	203	304			87,8	63,0		-57,1	2,5	-10,7	-0,7	0,0	0,0	2,0	-7,3	-1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,2
Lkw Leergut Ausfahrt	Linie	LrT	114	155			84,9	63,0		-52,2	2,4	-2,1	-0,6	0,0	0,0	1,6	-7,3	-0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	26,1
Rangieren Lkw Leergut	Fläche	LrT	110	519			87,0	59,9	3	-51,8	2,4	-5,2	-0,6	0,0	0,0	1,9	-7,3	-0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	28,7
Verladung per Stapler	Fläche	LrT	117	215			87,0	63,7		-52,4	2,6	-5,2	-2,0	0,0	0,0	1,2	-7,3	-0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	23,0
Nr. 03 In der Krone 1 2.0G																								
Leerguttagger-Dach	Fläche	LrT	127	228	70,5	20	73,0	49,4	3	-53,1	2,7	-4,7	-2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,9	
Leerguttagger-Ost	Fläche	LrT	118	46	70,5	20	66,0	49,4	3	-52,4	2,7	0,0	-1,9	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,9	
Leerguttagger-Süd	Fläche	LrT	125	127	70,5	20	70,5	49,4	3	-53,0	2,7	-0,1	-2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21,0	
Leerguttagger-Tor	Fläche	LrT	118	12	70,5	1	78,3	67,5	3	-52,4	2,7	0,0	-2,1	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	29,9	
Leerguttagger-West	Fläche	LrT	138	58	70,5	20	67,1	49,4	3	-53,8	2,7	-15,3	-0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	2,8	
Lkw Leergut Anfahrt	Linie	LrT	192	304			87,8	63,0		-56,7	2,4	-7,4	-0,8	0,0	0,0	1,6	-7,3	-0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	18,9
Lkw Leergut Ausfahrt	Linie	LrT	88	155			84,9	63,0		-49,9	2,5	-1,8	-0,4	0,0	0,0	2,3	-7,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	30,2	
Rangieren Lkw Leergut	Fläche	LrT	99	519			87,0	59,9	3	-50,9	2,4	-1,5	-0,7	0,0	0,0	1,6	-7,3	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	33,6

Datenanhang:
Berechnungsergebnisse und Ausbreitungsparameter gemäß TA Lärm und DIN ISO 9613-2

PEUTZ

Quelle	Quell-Typ	Zeitbereich	Abstand m	I oder S m,m²	Li dB(A)	R'w dB(A)	Lw dB(A)	L'v dB(A)	KT dB	Ko dB	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	Amisc dB	ADI dB	dLrefl dB	dLw dB	Cmet dB	ZR dB	Lr dB(A)	
Verladung per Stapler																						
Nr. 04	Batheyer Straße 89	2.0G	RW,T 65 dB(A)	RWT 32 dB(A)	LrT 215	LrT 107	228	70,5	20	73,0	49,4	-51,6	2,6	-0,3	-2,2	0,0	1,0	-7,3	-0,1	0,0	29,2	
Leergutlager-Dach	Fläche	LrT	143	46	70,5	20	66,0	49,4	3	-53,5	2,7	-4,8	-2,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	14,9	
Leergutlager-Ost	Fläche	LrT	133	46	70,5	20	70,5	49,4	3	-54,2	2,7	-3,8	-2,3	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,2	
Leergutlager-Süd	Fläche	LrT	144	127	70,5	20	78,3	67,5	3	-53,5	2,7	-12,5	-0,8	0,0	0,5	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	9,1	
Leergutlager-Tor	Fläche	LrT	133	12	70,5	1	67,1	49,4	3	-54,8	2,7	-8,2	-1,6	0,0	0,8	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	21,3	
Leergutlager-West	Fläche	LrT	155	58	70,5	20	87,8	63,0	3	-56,2	2,4	-10,6	-0,6	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	1,1	
Lkw Leergut Anfahrt	Linie	LrT	183	304	62	155	84,9	63,0	3	-46,9	2,5	-4,9	-0,3	0,0	0,2	0,0	-7,3	-1,0	0,0	0,0	15,8	
Lkw Leergut Ausfahrt	Linie	LrT	62	115	519	215	87,0	59,9	3	-52,2	2,4	-9,3	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	30,7	
Rangieren Lkw Leergut	Fläche	LrT	121	215	87,0	63,7	87,0	63,7	3	-52,6	2,6	-14,7	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	24,4	
Verladung per Stapler	Fläche	LrT	215	215	87,0	63,7	87,0	63,7	3	-52,6	2,6	-14,7	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,2	
Nr. 05 Kabeler Straße 17 3.0G																						
Leergutlager-Dach	Fläche	LrT	212	228	70,5	20	73,0	49,4	3	-57,5	2,7	-4,7	-2,6	0,0	0,1	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	10,9	
Leergutlager-Ost	Fläche	LrT	202	46	70,5	20	66,0	49,4	3	-57,1	2,7	-4,1	-3,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,0	7,3	
Leergutlager-Süd	Fläche	LrT	214	127	70,5	20	70,5	49,4	3	-57,6	2,7	-13,5	-1,0	0,0	1,2	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,0	4,8	
Leergutlager-Tor	Fläche	LrT	202	12	70,5	1	78,3	67,5	3	-57,1	2,7	-7,8	-2,3	0,0	0,1	0,0	-0,4	0,0	0,0	0,0	16,4	
Leergutlager-West	Fläche	LrT	223	58	70,5	20	67,1	49,4	3	-58,0	2,7	-15,6	-1,1	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,0	0,0	0,0	-2,3	
Lkw Leergut Anfahrt	Linie	LrT	230	304	155	186	87,8	63,0	3	-58,2	2,4	-3,9	-1,1	0,0	0,4	0,0	-7,3	-0,8	0,0	0,0	19,3	
Lkw Leergut Ausfahrt	Linie	LrT	115	115	186	191	84,9	63,0	3	-52,2	2,4	-6,1	-0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	23,7	
Rangieren Lkw Leergut	Fläche	LrT	186	519	215	215	87,0	59,9	3	-56,4	2,4	-10,7	-0,7	0,0	1,4	0,0	-7,3	-0,5	0,0	0,0	18,3	
Verladung per Stapler	Fläche	LrT	191	215	87,0	63,7	87,0	63,7	3	-56,6	2,6	-15,9	-1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,9	
Nr. 06 Kabeler Straße 62 2.0G																						
Leergutlager-Dach	Fläche	LrT	223	228	70,5	20	73,0	49,4	3	-57,9	2,7	-4,6	-2,5	0,0	1,5	0,0	-0,4	0,0	0,0	0,0	11,8	
Leergutlager-Ost	Fläche	LrT	213	46	70,5	20	66,0	49,4	3	-57,6	2,7	-6,3	-2,3	0,0	1,8	0,0	-0,5	0,0	0,0	0,0	6,9	
Leergutlager-Süd	Fläche	LrT	225	127	70,5	20	70,5	49,4	3	-58,0	2,7	-17,3	-0,8	0,0	0,6	0,0	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,1	
Leergutlager-Tor	Fläche	LrT	213	12	70,5	1	78,3	67,5	3	-57,6	2,7	-11,4	-1,7	0,0	1,8	0,0	-0,6	0,0	0,0	0,0	14,5	
Leergutlager-West	Fläche	LrT	233	58	70,5	20	67,1	49,4	3	-58,3	2,6	-18,4	-0,8	0,0	0,4	0,0	-0,6	0,0	0,0	0,0	-5,0	
Lkw Leergut Anfahrt	Linie	LrT	226	304	155	119	87,8	63,0	3	-58,1	2,4	-7,6	-1,1	0,0	1,0	0,0	-7,3	-1,0	0,0	0,0	16,1	
Lkw Leergut Ausfahrt	Linie	LrT	119	155	84,9	84,9	84,9	63,0	3	-52,5	2,4	-7,9	-0,5	0,0	3,1	-7,3	0,0	0,0	0,0	0,0	22,3	

Datenanhang:
Berechnungsergebnisse und Ausbreitungsparameter gemäß TA Lärm und DIN ISO 9613-2

PEUTZ

Quelle	Quell-Typ	Zeitbereich	Abstand m	I oder S m,m ²	Li dB(A)	R'w dB(A)	Lw dB(A)	L'v dB(A)	KT dB	Ko dB	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	Amisc dB	ADI dB	dLrefl dB	dLw dB	Cmet dB	ZR dB	Lr dB(A)
Rangieren Lkw Leergut Verladung per Stapler	Fläche Fläche	LrT LrT	199 203	519 215	87,0 87,0	59,9 63,7	3 3	-57,0 -57,1	2,4 2,6	-16,1 -21,1	-0,6 -1,5	0,0 0,0	2,7 3,7	-7,3 -7,3	-0,8 -0,8	0,0 0,0	13,4 5,5	0,0 0,0	13,4 5,5		
Nr. 07 Battheyer Straße 97 4. OG																					
Leerguttager-Dach	Fläche	LrT	219	228	70,5	20	73,0	49,4	3	-57,8	2,7	-4,5	-2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,6	
Leerguttager-Ost	Fläche	LrT	210	46	70,5	20	66,0	49,4	3	-57,4	2,7	-3,4	-2,9	0,0	0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0	8,0	
Leerguttager-Süd	Fläche	LrT	222	127	70,5	20	70,5	49,4	3	-57,9	2,7	-14,7	-1,1	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	2,3	
Leerguttager-Tor	Fläche	LrT	210	12	70,5	1	78,3	67,5	3	-57,4	2,7	-7,9	-2,4	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	16,0	
Leerguttager-West	Fläche	LrT	229	58	70,5	20	67,1	49,4	3	-58,2	2,7	-15,7	-1,2	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	-2,5	
Lkw Leergut Anfahrt	Linie	LrT	210	304			87,8	63,0		-57,5	2,4	-5,8	-0,8	0,0	0,1	-7,3	-0,4	0,0	0,0	18,6	
Lkw Leergut Ausfahrt	Linie	LrT	112	155			84,9	63,0		-51,9	2,4	-7,2	-0,5	0,0	4,6	-7,3	0,0	0,0	0,0	25,0	
Rangieren Lkw Leergut Verladung per Stapler	Fläche Fläche	LrT LrT	198 201	519 215			87,0	59,9	3	-56,9	2,4	-12,8	-0,6	0,0	1,2	-7,3	-0,4	0,0	0,0	15,7	
Nr. 08 Battheyer Straße 97 4. OG																					
Leerguttager-Dach	Fläche	LrT	213	228	70,5	20	73,0	49,4	3	-57,6	2,7	-4,5	-2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,9	
Leerguttager-Ost	Fläche	LrT	205	46	70,5	20	66,0	49,4	3	-57,2	2,7	-3,4	-2,9	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	8,1	
Leerguttager-Süd	Fläche	LrT	217	127	70,5	20	70,5	49,4	3	-57,7	2,7	-15,5	-1,1	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	1,6	
Leerguttager-Tor	Fläche	LrT	205	12	70,5	1	78,3	67,5	3	-57,2	2,7	-7,9	-2,3	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	16,3	
Leerguttager-West	Fläche	LrT	223	58	70,5	20	67,1	49,4	3	-58,0	2,7	-15,9	-1,2	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	-2,5	
Lkw Leergut Anfahrt	Linie	LrT	201	304			87,8	63,0		-57,1	2,4	-2,8	-0,9	0,0	0,1	-7,3	-0,2	0,0	0,0	22,0	
Lkw Leergut Ausfahrt	Linie	LrT	105	155			84,9	63,0		-51,4	2,5	-6,5	-0,5	0,0	3,9	-7,3	0,0	0,0	0,0	25,6	
Rangieren Lkw Leergut Verladung per Stapler	Fläche Fläche	LrT LrT	193 196	519 215			87,0	59,9	3	-56,7	2,4	-13,1	-0,6	0,0	1,2	-7,3	-0,3	0,0	0,0	15,6	