



**Vorlagennummer:** 0988/2024  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Status:** öffentlich

## **Teiländerung des Flächennutzungsplans Nr. 108 Einzelhandel Emst**

### **hier: Veröffentlichung des Änderungsentwurfs im Internet/öffentliche Auslegung**

---

**Datum:** 18.09.2024  
**Freigabe durch:** Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Dr. Andre Erpenbach (Beigeordneter), Erik O. Schulz (Oberbürgermeister)  
**Federführung:** FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung  
**Beteiligt:** 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-Mitte (Vorberatung)	29.10.2024	Ö
Naturschutzbeirat (Vorberatung)	08.10.2024	Ö

#### **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf der Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 108 Einzelhandel Emst und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 05.09.2024 gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen. Die Begründung vom 05.09.2024 wird gemäß § 5 Abs.5 BauGB dem Plan beigelegt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

#### Geltungsbereich:

Der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich der 108. Teiländerung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Stadtteil Emst südlich der Haßleyer Straße und östlich der Bebauung an der Gerhart-Hauptmann-Straße.

#### Nächster Verfahrensschritt

Die Veröffentlichung der FNP-Teiländerung 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**

Für den Stadtteil Emst soll eine verbesserte Grundversorgung durch Erweiterung des jetzigen Einzelhandels an der Gerhart-Hauptmann-Str. geschaffen werden. In seiner Sitzung am 24.03.2015 hat der Stadtentwicklungsausschuss dazu einstimmig folgenden Beschluss gefasst: "Als Standort für die Ansiedlung von Einzelhandel wird die Fläche entlang der Haßleyer Straße gewählt."

Um die Voraussetzungen im Rahmen der Planungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für Hagen-Emst unter Berücksichtigung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen zu schaffen, ist die Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich. Parallel wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet und ebenfalls öffentlich ausgelegt.

### **Begründung**

#### 1. Ziel und Zweck der Planung

Für den Stadtteil Emst soll eine verbesserte Grundversorgung durch Erweiterung des jetzigen Einzelhandels an der Gerhart-Hauptmann-Str. geschaffen werden. Der Rat der Stadt hatte dazu am 27.09.2018 folgenden Beschluss (Drucksachen-Nr. 0739/2018) gefasst: "Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Gewinner des Investorenwettbewerbes, der Michael Brücken Immobilien GmbH, Verhandlungen über einen städtebaulichen Vertrag zur Errichtung eines Vollsortimenters plus Drogeriemarkt an der Haßleyer Straße aufzunehmen." Daraufhin hat der Vorhabenträger einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, der in der Ratssitzung am 23.05.2019 positiv beschieden wurde. Parallel war die Einleitung einer Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich, da hier im gültigen FNP Grünfläche dargestellt war.

#### 2. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt hat am 23.05.2019 die Teiländerung Nr.108 Einzelhandel Emst (Drucksachen-Nr. 0352/2019) beschlossen. Die Bekanntmachung der Einleitung erfolgte am 07.06.2019 im Amtsblatt Nr. 21/2019 der Stadt Hagen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und das Scoping (§ 2 Abs. 4 BauGB) zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung/-bericht wurden in dem Zeitraum vom 19.09.2019 bis zum 20.10.2019 durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden wurden für die weitere Planung ausgewertet und berücksichtigt:

- Planung einer neuen Zufahrt von einer Landesstraße
- Planung von mehreren Leitungsverlegungen
- Abstimmung der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Einzelhandel und der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben
- Verfeinerung des Entwurfs in Bezug auf die Kriterien im Wettbewerb (Bezug zum bestehenden Einkaufsbereich, Grünkonzept etc.)

Nach Erstellung einiger Fachgutachten und Klärung weiterer Detailfragen lag im April 2023 ein Planungsstand vor, der durch besondere Qualitäten überzeugte und nach einem entsprechenden Beschluss durch die Politik im Mai 2023 den Bürger\*innen vorgestellt werden sollte.



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Bürgeranhörung am 23.05.2023 statt. Es wurde ergänzend darauf hingewiesen, dass die präsentierten Unterlagen zusätzlich vom 24.05. bis einschl. 31.05.2023 im Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung zur Einsicht ausliegen. Von den Bürgern sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### 3. Planungsrechtliche Vorgaben

#### Regional-/Flächennutzungsplan

Der Regionalplan Ruhr stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

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

Weil der großflächige Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von über 799 qm im FNP die Darstellung Sonderbaufläche erfordert, wird zusätzlich das Verfahren Nr. 108 "Einzelhandel Ernst" zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Aufstellung der beiden Bauleitpläne (FNP-Änderung u. B-Plan) erfolgt zeitgleich im Parallelverfahren.

#### Bebauungsplan

Das Gebiet der FNP-Teiländerung und des aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6/19 liegt bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I. Nachtragssatzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/62 - Emsterfeld III - der am 18.05.1966 in Kraft getreten ist. Hier ist die zu beplanende Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Der geplante Neubau (Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.480 m<sup>2</sup> sowie Café mit Backshop und einem Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 799 m<sup>2</sup> (beides gem. "Hagener Liste" nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten) ist hingegen nur in Kerngebieten (MK) und in sonstigen Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§§ 7 u. 11 BauNVO) zulässig. Von daher wird der Bebauungsplan Nr. 6/19 zur Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel-Lebensmittel, aufgestellt.

#### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes "Hagen" (1994), allerdings ohne Schutzfestsetzung, so dass keine konkreten Festsetzungen für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld getroffen wurden. Zu berücksichtigen sind die Ziele des Entwicklungsraumes "Geplante Grünfläche Wolfshohl" (Nr. 1.2.39).

Mit der Rechtsverbindlichkeit des B-Planes wird der Landschaftsplan für den B-Planbereich außer Kraft gesetzt.

### 4. Ergebnisse des Umweltberichtes

Das Plangebiet wird entsprechend der Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes als Parkanlage und Bolzplatz genutzt. Die Fläche ist an 3 Seiten durch Wohnbebauung eingerahmt, im Norden führt die stark befahrene Haßleyer Straße direkt an der Grünfläche vorbei.

Ziel ist die Schaffung der Grundlagen zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches. Die FNP-Änderung folgt diesem Ziel, weil das Plangebiet im Gesamtzusammenhang dem Innenbereich zuzuordnen ist und die Festsetzungen des dann gültigen Bebauungsplanes eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen ermöglicht. Wesentliche Planungsziele der FNP-Änderung und des parallellaufenden B-Plan-Verfahrens sind die Erweiterung des Lebensmittelmarktes zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung für die umgebende Wohnbevölkerung und der Erhalt sowie die

Weiterentwicklung des Gebäudebestands im Plangebiet.

Das bauliche Konzept des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann die Darstellung der FNP-Änderung weiter detaillieren und folgt dann in dieser Planungsstufe zum einen den Anforderungen an Umwelt- und Klimaschutz sowie Schutz der direkt angrenzenden Anwohner und sieht zum anderen umfangreiche Festsetzungen vor. Dies sind Maßnahmen:

- zum Artenschutz,
- zur Nutzung erneuerbarer Energien durch Photovoltaik- und Solaranlagen,
- Eingraben der Stellplätze und des Baukörpers in das Gelände
- „Grüner Rücken“ nach Südwesten, "Verlängerung der Landschaft" durch direkten Übergang von Grünfläche zum Gründach
- zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm und zur Förderung der umweltfreundlichen Mobilität durch die Herrichtung von Abstellplätzen für Fahrräder.

Ergänzend führt der Umweltbericht aus, dass bei Nichtdurchführung der Planung von keiner deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet auszugehen ist. Die Fläche würde voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang, d.h. maßgeblich als städtische Park- und Grünanlage mit Bolzplatz genutzt. Die unter die Baumschutzsatzung der Stadt fallenden Bäume würden an ihren jeweiligen Standorten entsprechend verbleiben und altersbedingt weiterentwickeln. Darüber hinaus ist für das Plangebiet keine natürliche Entwicklung aufgrund fachgesetzlicher Vorgaben des Naturschutzrechts zu prognostizieren. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht zusammengefasst, die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Vorgaben - mit Ausnahme der Schutzgüter Boden und Fläche - keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen.

Eine Inanspruchnahme der Schutzgüter Boden und Fläche ist bei allen Bauvorhaben grundsätzlich nicht zu vermeiden und dementsprechend in die Abwägung mit den Belangen der Bedarfsdeckung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs einzustellen.

Vor diesem Hintergrund werden aufgrund der städtebaulichen Vorteile die Änderung des FNP befürwortet.

Nachfolgend wird auf einige Auswirkungen und Maßnahmen genauer eingegangen:

#### Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zu Anpflanzungsmaßnahmen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der ökologischen Ausgestaltung des Gebäudes, ergibt sich trotzdem ein rechnerisches Kompensationsdefizit von ca. 20.000 Punkten; dieses wird durch Ökopunkte rechnerisch ausgeglichen.

#### Artenschutz

Für die meisten der gelisteten Arten existieren im Geltungsbereich keine geeigneten Habitatstrukturen, so dass ein Vorkommen vieler geschützter Arten von vornherein ausgeschlossen werden kann. Für einige ungefährdete Vogelarten und für einige Wald-, Gebüsch- und Heckenbrüter bestehen im Untersuchungsgebiet mögliche Brutplatzgelegenheiten. Deshalb sind Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Zusätzlich sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Schallschutz und weitere Details auf B-Planebene

Da die Ebene der FNP-Änderung keine detaillierten Festsetzungen beinhaltet, wurden für das Bebauungsplanverfahren ein Schallgutachten zur Ermittlung und Bewertung des öffentlichen Verkehrslärms sowie ein weiteres Gutachten zur Untersuchung des Gewerbelärms, der u. a. von dem Kundenparkplatz und dem LKW-Anlieferverkehr des Lebensmittelmarktes ausgeht, erstellt. Ebenso wurde der Baugrund untersucht, sowie eine Entwässerungsplanung vorgelegt. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass bei der Einhaltung der angenommenen Maßnahmen zum einen die Auswirkungen auf das Plangebiet selbst und zum anderen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die umgebende Wohnbebauung erhalten bleiben.

Diese Maßnahmen sind in den Festsetzungen des parallel bearbeiteten Bebauungsplanes berücksichtigt.

#### 5. Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich der FNP-Teiländerung
- Begründung zur FNP Teiländerung Nr.108, Teil A
- Begründung zur FNP Teiländerung Nr.108, Teil B, Umweltbericht

Anlagen der Vorlagendrucksache

- LBP zum Bebauungsplan als Bestandteil des Umweltberichts zum B-Plan

## **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.

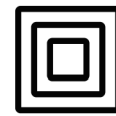
## **Finanzielle Auswirkungen**

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

## **Anlage/n**

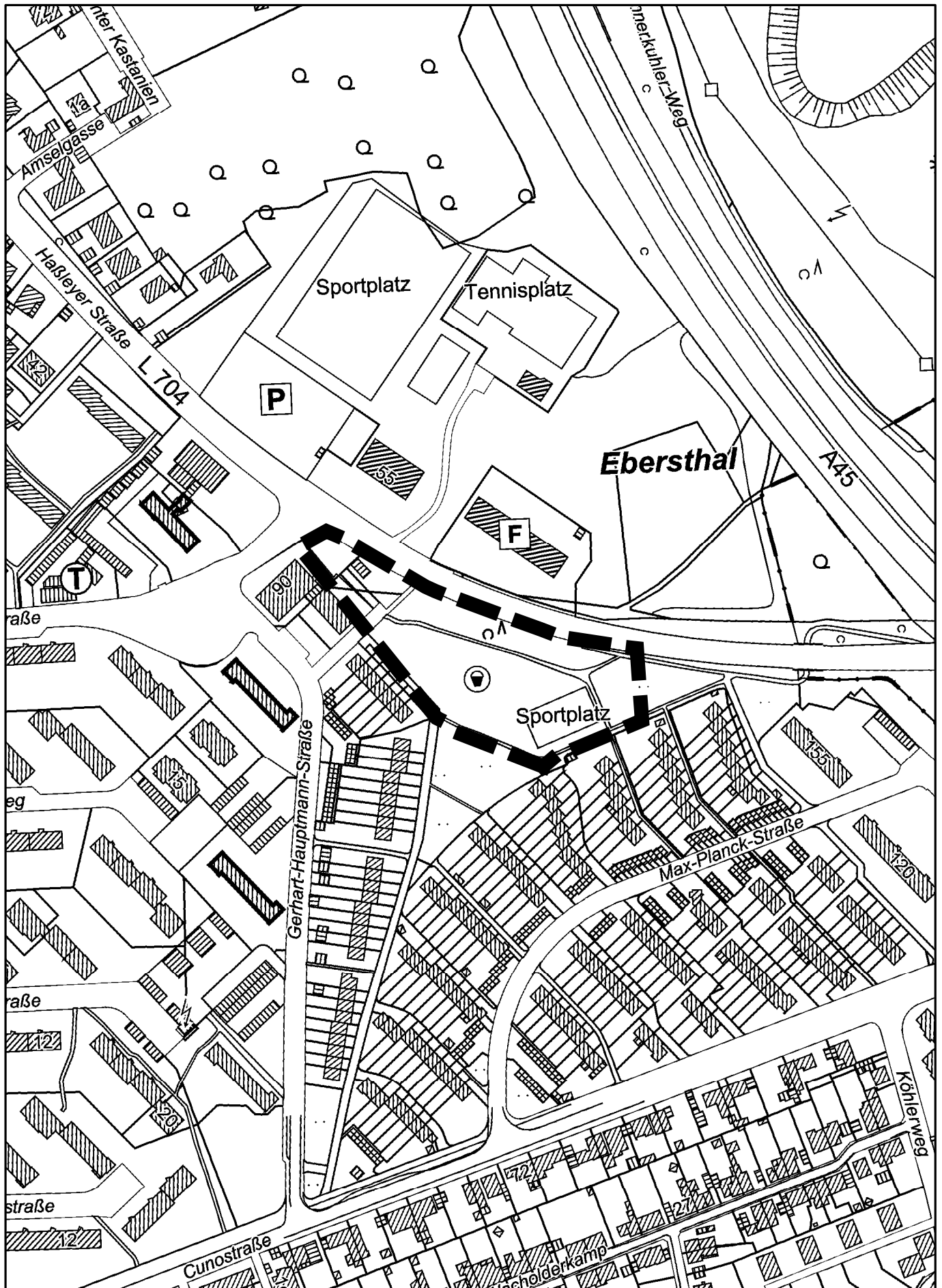
- 1 - 2024-09-20\_VORLAGENPLAN (öffentlich)
- 2 - 2024-09-12\_108\_FNP-Änd\_BegründungTeil A\_3(2) (öffentlich)
- 3 - 2024-09-10\_108\_FNP-Änd\_BegründungTeil B\_Umweltbericht (öffentlich)
- 4 - 2024-09-10\_UB\_LBP\_Anhang (öffentlich)

**FNP - Teiländerung Nr. 108**  
**- Einzelhandel Emst -**



**HAGEN**  
Stadt der FernUniversität

Drucksachen - Nr.: 0988/2024



**Teiländerung Nr. 108**  
**Flächennutzungsplan**

Begründung TEIL A

---

Stadt Hagen



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Änderungsanlass und Änderungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
<b>2</b>	<b>Änderungspunkte im Flächennutzungsplan</b>	<b>11</b>	
<b>3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>12</b>	
<b>4</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft</b>	<b>13</b>	
4.1	Eingriffsregelung	13	
4.2	Artenschutz	13	
4.3	Forstwirtschaftliche Belange	14	
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange	14	
4.5	Belange des Klimaschutzes	14	
4.6	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	15	
4.7	Immissionsschutz	15	
4.8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB	15	
4.9	Zusammenfassung des Umweltberichts (Teil B)	16	
4.10	Städtebauliche Abwägung der Umweltbelange	17	
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>	
5.1	Strom, Gas, Wasser	12	
5.2	Abwasserbeseitigung	12	
<b>6</b>	<b>Familienfreundliche Planung / Gender Planning</b>	<b>18</b>	
<b>7</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>18</b>	
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>19</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der ca. 1,16 ha große Geltungsbereich der 108. Teiländerung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Stadtteil Emst südlich der Haßleyer Straße und östlich der Bebauung an der Gerhart-Hauptmann-Straße.



Luftbild mit Abgrenzung der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes

### **1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel**

Der Stadtteil Emst weist seit langem kein bedarfsgerechtes Angebot für die wohnungsnah Grundversorgung auf. Die westlich des Plangebietes an der Gerhart-Hauptmann-Straße bestehenden Einzelhandelsnutzungen sind quantitativ und qualitativ nicht ausreichend, um die umgebenden Wohnsiedlungsbereiche angemessen zu versorgen.

Im Jahre 2018 hat die Stadt Hagen daher einen Investorenwettbewerb durchgeführt, mit dem Ziel im Änderungsbereich ein ergänzendes Angebot der Nahversorgung für den Stadtteil zu entwickeln.

Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Café mit Backshop und 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarktes mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Diese städtebauliche Zielsetzung, den Änderungsbereich als Standort für ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln wurde sowohl in dem neu aufgestellten „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hagen<sup>1</sup>“, das der Rat im September 2023 beschlossen hat, als auch in der „Teilfortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Standort Emst<sup>2</sup>“ bestätigt.

<sup>1</sup> BBE Handelsberatung GmbH (Januar 2023): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hagen. Köln

<sup>2</sup> BBE Handelsberatung GmbH (Januar 2024): Teilfortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hagen zum Standort Emst. Köln.

Da eine Umsetzung der Planung auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht möglich ist, hat der Rat der Stadt Hagen am 23.05.2019 den Beschluss zu der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Ansiedlung der Märkte zu schaffen.

Parallel zur Teiländerung Nr. 108 des Flächennutzungsplanes der Stadt erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Standort des Nahversorgungszentrums.

### 1.3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich wird derzeit als Grünfläche mit Bolzplatz zur Erholung genutzt. Die Fläche stellt sich überwiegend als Intensivrasen dar, der von einer Splittfläche und dem Bolzplatz sowie Fußwegen unterbrochen wird. Der südliche und der nördliche Rand des Plangebietes werden von Gehölzstreifen mit teils älteren Gehölzen gesäumt.

Im Norden des Änderungsbereiches im Kreuzungsbereich von Haßleyer Straße und Karl-Heinz-Osthaus-Straße findet sich eine Stellplatzfläche des westlich angrenzend gelegenen Wohn- und Geschäftshauses.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich in Richtung Süden und Westen großflächig Wohngebiete. Die A 45 verläuft östlich des Plangebietes in Südost-Nordwest-Richtung und wird von Gehölzbeständen begleitet. Zwischen der Haßleyer Straße und der A 45 liegen Sportplätze, ein Feuerwehrgerätehaus sowie eine Ackerbrache. Östlich der A 45 schließen sich landwirtschaftlich genutzter Freiraum, Wälder sowie ein Steinbruch an.

### 1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen sein wird, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet, einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Der Änderungsbereich und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief für die Stadt Hagen (Stand Dezember 2021), der im

Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Flussgebietes „Rhein“ im Teileinzugsgebiet „Ruhr“. Die nächstgelegenen Risikogewässer sind die „Volme“ im Südwesten in einem Abstand von ca. 1.500 m und die Lenne nordöstlich in einem Abstand von ca. 2.500 m.

Die Prüfung des Hochwasserrisikos<sup>3</sup> gem. Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass das Plangebiet kein signifikantes Hochwasserrisiko (HQhäufig, HQ100, HQextrem) aufweist. Das nächstgelegene Risikogebiet liegt im Bereich südwestlich im Abstand von 1,5 km im Bereich der Volme. Entsprechend der Vorgaben des WHG und der HWRM-RL werden in der Risikobewertung die Risiken für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Umwelt, Kulturerbe und wirtschaftliche Tätigkeiten berücksichtigt. Für die genannten Schutzgüter werden entsprechende Bewertungs- und Signifikanzkriterien sowie Signifikanzschwellen herangezogen.

Auch die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten<sup>4</sup> (HQhäufig, HQ100, HQextrem) hat ergeben, dass Bereiche, die bei Hochwasser potenziell überflutet werden, etwa deckungsgleich mit den o.g. Risikogebieten in ausreichender Entfernung liegen.

Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich entlang der Volme. Überschwemmungsgebiete dienen der schadlosen Abführung von Hochwasser und sichern die dafür erforderlichen Flächen für den Hochwasserabfluss sowie Retentions- oder Rückhalteräume.

Die Auswirkungen des Klimawandels wurden i.S.d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft. Der Änderungsbereich ist ausweislich der Starkregenhinweiskarte nicht von seltenen oder extremen Starkregenereignissen beeinflusst. Unabhängig davon wird den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vorgaben zur Regenrückhaltung und zur Begrünung der Dachflächen entsprochen.

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Ruhr legt den Änderungsbereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) fest.

<sup>3</sup> Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (2021): ELWAS-WEB (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW). Online unter: <http://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: 15.04.2024.

<sup>4</sup> Ebenda

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hagen stellt den Änderungsbereich derzeit als „Grünfläche“, teilweise mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar.

Südwestlich angrenzend sind Wohnbauflächen dargestellt. Nördlich der Haßleyer Straße, die als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist, sind weitere Grünflächen dargestellt.

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Änderungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan 13/62 Emsterfeld III, der für den Änderungsbereich überwiegend eine öffentliche Grünfläche festsetzt. Im Nord-Westen setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest.

Zur Schaffung verbindlichen Baurechts erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP 6/19 (692) „Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße“).

## **2 Planungsziel – Städtebauliche Konzeption**

Ziel der Planung ist es, mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB)“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im Änderungsbereich zu schaffen und damit die Nahversorgung im Stadtteil Emst langfristig zu sichern. Wie oben bereits beschrieben, ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Café mit Backshop und 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarktes mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird dabei entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes lediglich die allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine dezidierte Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens sowohl im Hinblick auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen als auch bezogen auf das „Regionale Einzelhandelskonzept“ (REHK) und die Ziele der Raumordnung im Rahmen einer Auswirkungsanalyse<sup>5</sup>, auf die im folgenden Bezug genommen wird, da erst auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Detaillierungsgrad der Planung erreicht wird, der eine konkrete Abschätzung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens zulässt. Vor dem Hintergrund, dass das konkrete Vorhaben eine vollständige

<sup>5</sup> Auswirkungsanalyse für die geplante Verlagerung eines Lebensmittelvollsortimenters und die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Hagen-Emst gem. § 11 (3) BauNVO. Stadt + Handel Beckmann + Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, April 2024

Nutzung des Plangebietes / Änderungsbereiches vorsieht, wird die gutachterliche Prüfung auch als Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen.

In einem ersten Schritt wurden die Übereinstimmung mit den Ansiedlungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen geprüft:

Das Vorhaben besitzt ein nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) und befindet sich innerhalb des zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Emst. Die Dimensionierung ist auf die Versorgung der angrenzenden Wohnbevölkerung ausgerichtet. Zudem trägt das Planvorhaben aus nahversorgungsstruktureller Sicht zu einer wesentlichen Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtteil Hagen-Emst, insbesondere in dessen östlichen Bereich, bei.

Insofern kommt die Auswirkungenanalyse zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben kongruent zu den Zielen und Empfehlungen des EHK 2023 ist.

In Bezug auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die umgebenden zentralen Versorgungsbereiche in Hagen wurde der Prognosezeitraum 2028 gewählt. Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 8,2 Mio. Euro sowie von 4,2 Mio. Euro im Sortimentsbereich Drogeriewaren, die zu 90 % zu Lasten von Wettbewerbern in den umgebenden zentralen Versorgungsbereichen gehen.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass hinsichtlich der Versorgung im Sortiment Drogeriewaren derzeit am Vorhabenstandort eine Versorgungslücke besteht, die perspektivisch durch das Planvorhaben geschlossen werden kann. Folglich übernehmen derzeit die Lebensmittelmärkte im Umfeld des Vorhabenstandortes durch ihr Angebot im Randsortiment eine wesentliche Versorgungsfunktion im Sortiment Drogeriewaren.

Im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum (HZ) Innenstadt Hagen ist festzustellen, dass von dem Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von weniger als 1 % und im Sortiment Drogeriewaren von max. 10 % auf die Bestandsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich HZ Innenstadt induziert werden.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich HZ Innenstadt sind in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten demnach nicht zu erwarten.

Bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum (NZ) Hohenlimburg werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen in einer Höhe von max. 3 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ausgelöst. Bezogen auf das Sortiment Drogeriewaren ist von Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide nachweisbarer Höhe auszugehen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich NZ Hohenlimburg sind somit nicht zu erwarten.

Im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum (NVZ) Elsey sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit dem Planvorhaben Umsatzumverteilungen in einer Höhe von max. 2 % verbunden. Bezogen auf das Sortiment Drogeriewaren sind Umsatzumverteilungen in einer Höhe von max. 9 % zu erwarten. Auch hier sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten im zentralen Versorgungsbereich NVZ Elsey zu erwarten.

Für den zentralen Versorgungsbereich NVZ Eilpe ist festzustellen, dass von dem Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von max. 5 % und im Sortiment Drogeriewaren von max. 11 % auf die Bestandsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich NVZ Eilpe ausgelöst werden.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich NVZ Eilpe in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind demnach nicht zu erwarten.

Im zentralen Versorgungsbereich NVZ Eppenhause sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit dem Planvorhaben Umsatzumverteilungen in einer Höhe von max. 15 % verbunden. Bezogen auf das Sortiment Drogeriewaren sind Umsatzumverteilungen in einer Höhe von max. 16 % zu erwarten.

Die hohen Umsatzumverteilungen, die der zentralen Versorgungsbereich NVZ Eppenhause zu erwarten hat, resultieren daher, dass durch das Planvorhaben die aktuell zu den im zentralen Versorgungsbereich gelegenen Betrieben abfließende Kaufkraft perspektivisch gebunden wird. Es ist jedoch festzuhalten, dass die Betriebe aktuell aufgrund der bestehenden signifikanten Unterausstattung im Vorhabenbereich deutlich erhöhte Flächenleistungen generieren. Mit der Ansiedlung des Planvorhabens werden diese überdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten auf ein durchschnittliches Maß zurückgeführt. Ein Fortbestand der Märkte ist dadurch nicht in Frage zu stellen.

Die hohen prozentualen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren sind angesichts der vergleichsweise moderaten

Umsatzumverteilungen und den geringen monetären Auswirkungen pro Betrieb zu relativieren. So macht das Sortiment Drogeriewaren bei den Lebensmittelmärkten rd. 10 % des Gesamtumsatzes aus, wodurch von verträglichen Umsatzumverteilungen bezogen auf den Gesamtumsatz für alle betroffenen Märkte auszugehen ist.

Auch hier sind somit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten im zentralen Versorgungsbereich NVZ Eppenhause zu erwarten.

Bezogen auf den (zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereich NVZ Emst werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen in einer Höhe von max. 50 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bzw. 100 % im Sortiment Drogeriewaren ausgelöst.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde das geplante Vorhaben wie eine Neuansiedlung behandelt. Somit werden auch die Auswirkungen auf den Bestandsmarkt dargestellt. Aufgrund der räumlichen Nähe zum angedachten Planvorhaben werden signifikante Umsatzumverteilungen in beiden Sortimentsbereichen für den Standort induziert.

Eine Nachbelegung des bisherigen Standortes mit einem vergleichbaren Konzept (kleinteiliger Lebensmittelsupermarkt) wird gutachterlicherseits als unwahrscheinlich eingestuft.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Ansiedlung des Planvorhabens die Entwicklung des zentrale Versorgungsbereich NVZ Emst im Sinne der Zielsetzungen der „Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hagen“ umgesetzt wird. Negative städtebauliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Darüber hinaus sind Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Hagen gegeben, die derzeit Nahversorgungsfunktionen übernehmen, aber nicht im zentralen Versorgungsbereich liegen. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen betragen max. 9 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und 18 % im Sortimentsbereich Drogeriewaren. Zusammenfassend kommt die Verträglichkeitsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Hagen in ihrem Bestand und deren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu befürchten sind.

Im Ergebnis kann insgesamt festgestellt werden, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf die genannten Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Auf dieser Grundlage kann gutachterlicherseits festgestellt werden, dass das Planvorhaben kongruent zu den Zielsetzungen des EHK 2023 ist.



Auch die Übereinstimmung mit den Steuerungsregeln des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK 2020) wird durch den Gutachter bestätigt:

Bezüglich seiner Lage im regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeiner Siedlungsbereich erfüllt der Standort die Anforderungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes. Das Planvorhaben weist mit einem Anteil von rund 85 % einen eindeutigen Schwerpunkt in nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf. Hiervon entfallen rd. 58 % der Gesamtverkaufsfläche auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und weitere rd. 27 % auf das Sortiment Drogeriewaren. Das Planvorhaben übernimmt in Bezug auf den zu versorgenden Bereich des NVZ Emst eine Versorgungsfunktion für den gesamten statistischen Bezirk Emst. In Bezug auf diese Versorgungsfunktion ist das Planvorhaben nachweislich als angemessen dimensioniert und auf die definierte Versorgungsaufgabe ausgerichtet zu bewerten. Der Einzugsbereich des Planvorhabens reicht nicht in eine benachbarte Kommune. Insofern entspricht das Planvorhaben nach gutachterlicher Auffassung den Zielsetzungen des REHK 2020.

Im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zwingend zu beachten sind, war die Planung auf die Übereinstimmung mit den Zielen 6.5-1 bis 6.5-3 des Landesentwicklungsplanes zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich in einem regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

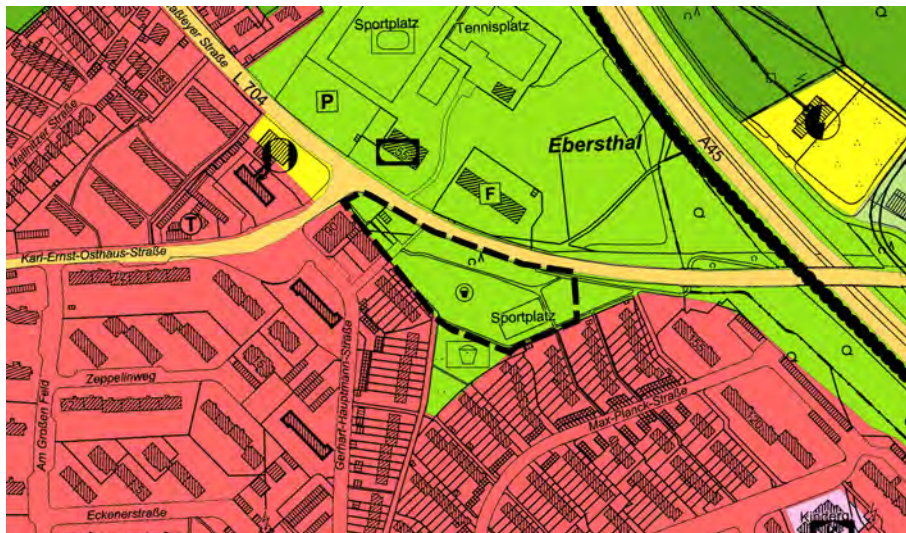
Mit der Lage in einem gemäß den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen zu entwickelnden zentralen Versorgungsbe-  
reich wird auch Ziel 6.5-2 LEP NRW erfüllt.

Da durch das Vorhaben ausweislich der Auswirkungsprognose keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst werden, wird auch dem Ziel 6.5-3 LEP NRW Rechnung getragen.

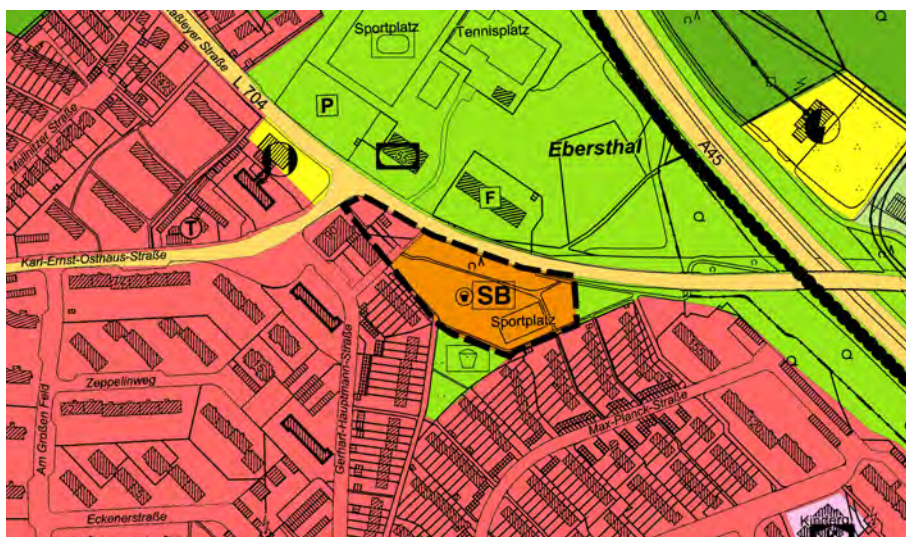
Das Vorhaben ist damit sowohl als kongruent zu den landesplanerischen Zielsetzungen, den Zielen und Steuerungsregeln des REHK Östliches Ruhrgebiet als auch zu den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen (EHK 2023).

### 3 Änderungspunkte im Flächennutzungsplan

Aufgrund des genannten Planungszieles wird der folgende Änderungspunkt für den Flächennutzungsplan erforderlich:



Flächennutzungsplan der Stadt Hagen, derzeitige Fassung



Flächennutzungsplan der Stadt Hagen, Fassung der 108. Änderung

- **Änderungspunkt 1**

Änderung von „Grünfläche“ in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB)“

Für den östlichen Teil des Änderungsbereiches, der bisher als „Grünfläche“ dargestellt und entsprechend genutzt ist, werden mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB)“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geschaffen, die die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes „Emst“ zu einem zentralen Versorgungsbereich

Nahversorgungszentrums (NVZ) und damit die Nahversorgung im Stadtteil Emst langfristig sichern.

- **Änderungspunkt 2**

Änderung von „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“

Die im Norden des Änderungsbereiches befindliche eingegrünte Stellplatzanlage des westlich angrenzenden Wohn- und Geschäftshauses, die derzeit noch als „Grünfläche“ dargestellt ist, wird künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Damit werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die bestehende Nutzung der Fläche angepasst.

#### **4 Erschließung**

Die Anbindung des Änderungsbereiches soll für den motorisierten Verkehr über eine Zufahrt von der Haßleyer Straße im Norden des Änderungsbereiches erfolgen. Die Leitungsfähigkeit der Erschließung des Änderungsbereichs wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich nachgewiesen<sup>6</sup>. Die notwendigen Flächen für den ruhende Verkehr werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb des Änderungsbereichs nachgewiesen. Insgesamt werden dort für das Vorhaben 87 Stellplätze nachgewiesen.

Der Änderungsbereich ist durch die auf der Haßleyer Straße (Haltestelle Hagen Fernheizwerk) und der Karl-Ernst-Osthaus-Straße (Haltestelle Hagen Emsterfeld) verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an der Haßleyer Straße und der Karl-Ernst-Osthaus-Straße in einem Abstand von ca. 120 m zum Änderungsbereich.

#### **5 Ver- und Entsorgung**

##### **5.1 Strom, Gas, Wasser**

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

##### **5.2 Abwasserbeseitigung**

Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Haßleyer Straße gegeben. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im vorliegenden Fall

<sup>6</sup> ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (Mai 2020): Neubau eines REWE-Marktes und eines Drogeriemarktes am Standort Haßleyer Straße in Hagen– Verkehrsgutachten Projekt Nr. 1915. Bochum

aufgrund der bestehenden bindigen Böden mit geringer Durchlässigkeit im Plangebiet nicht möglich<sup>7</sup>.

Das anfallende Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Haßleyer Straße angeschlossen.

Das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen wird über Einläufe und Rinnen gesammelt und nach vorheriger Drosselung in das Kanalsystem eingeleitet.

## **6 Belange von Natur und Landschaft**

### **6.1 Eingriffsregelung**

Mit der Planung erfolgt die Entwicklung einer Grünfläche zu einem Nahversorgungszentrum. Mit der künftigen Bebauung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und Festlegung entsprechender Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

### **6.2 Artenschutz**

#### **6.3 Arten- und Biotopschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>8</sup> ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden. Für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Artenschutzfachbeitrag<sup>9</sup> (Stufe I) erstellt. Hiernach können die im Plangebiet vorhandenen Strukturen für planungsrelevante Vogelarten sowie die Zwergfledermaus eine nicht essentielle Funktion als Nahrungshabitat übernehmen. Darüber hinaus können insbesondere störungstolerante europäische Vogelarten („Gebüschbrüter“) in den bestehenden Gehölzen der Grünfläche nicht ausgeschlossen werden.

Folglich sind zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 (1) BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung zu beachten. Diese umfasst eine zeitliche

<sup>7</sup> Van Ewyk Ingenieurbüro (Mai 2023): Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/19 REWE Hagen-Emst. Mönchengladbach

<sup>8</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

<sup>9</sup> WoltersPartner (2020): Artenschutzprüfung (Stufe I) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/19 (692) „Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße“. Coesfeld.

Vorgabe die Entfernung von Gehölzen betreffend. Mit Realisierung des Planvorhabens sind die zur Entfernung vorgesehenen Gehölze daher nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) zu fällen / zu roden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen und ist im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung zu berücksichtigen.

Die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume unterliegen z. T. der vom Rat der Stadt Hagen am 27.09.2018 beschlossenen Satzung zur Pflege und zum Erhalt des Baumbestandes (Baumpflegesatzung). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden die der Baumschutzsatzung unterliegenden Gehölze ermittelt. Auf der Baugenehmigungsebene werden die entsprechenden Ersatzpflanzungen abschließend festgelegt und dementsprechend gem. Baumpflegesatzung der Stadt ausgeglichen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kalkbuchenwälder bei Hohenlimburg“ (DE-4611-301) befindet sich ca. 1,2 km östlich des Plangebietes. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele (Erhaltung und Förderung von Waldmeister- und Orchideen-Buchenwäldern sowie der natürlichen Kalkfelsformationen mit typischer Felsvegetation) sind aufgrund der bestehenden Entfernung nicht anzunehmen.

#### **6.4 Forstwirtschaftliche Belange**

Forstliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

#### **6.5 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

#### **6.6 Belange des Klimaschutzes**

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

Bei Durchführung des Planvorhabens werden keine Strukturen beansprucht, die eine maßgebliche Funktion im Sinne des (globalen) Klimaschutzes (z.B. Wälder, bedeutende Gehölzstrukturen) übernehmen.

Gleichwohl werden auf Grundlage der Klimaanalysekarte der Stadt Hagen<sup>10</sup> Flächen überplant, die einem „Parkklima“ zuzuordnen sind. Hierbei handelt es sich meist um bioklimatische Gunsträume ohne bedeutende Fernwirkung, jedoch mit Funktionen einer Kaltluftproduktion. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist durch die zukünftige Bebauung die Entwicklung eines Siedlungsklimas bzw. Stadtrandklimas

<sup>10</sup> Stadt Hagen (2017): Klimaanalysekarte Stadt Hagen. Studie der Gruppe Stadtklimatologie des KVR im Auftrag des Umweltamtes der Stadt Hagen.

zu erwarten. Für eine klimaverträgliche Entwicklung der Fläche ist zur Reduzierung etwaiger nachteiliger Auswirkungen eine großflächige, extensive Dachbegrünung des zukünftigen Gebäudes vorgesehen. Auch die Stellplatzbereiche sind mit Laubbäumen zu durchgrünen. Darüber hinaus trägt das Vorhaben zu einer Nachverdichtung bereits anthropogen vorbelasteter und stellenweise teilversiegelter Flächen bei. Hiermit kann ggf. eine Flächen-Inanspruchnahme bislang unvorbelasteter und (mikro-)klimatisch höherwertiger Bereich im freien Landschaftsraum vermieden werden. Die neuen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des globalen Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Klimaschutzbelange unverhältnismäßig negativ betroffen.

#### **6.7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Der Änderungsbereich wurde bisher weitgehend als öffentliche Grünfläche genutzt. Ein Verdacht von Altlasten oder Bodenverunreinigungen ist nicht bekannt.

#### **6.8 Immissionsschutz**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung der Einzelhandelsnutzung mit den in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Nutzungen unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft.<sup>11</sup> Im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes ist eine Ansiedlung der Märkte demnach verträglich möglich.

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

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

<sup>11</sup> Normec Uppenkamp (Juli 2024): Immissionsschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm zum BV Rewe Markt Hagen-Emst, Nr. I05 0009 19R-2. Ahaus

## 6.10 Zusammenfassung des Umweltberichts (Teil B)

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 die Einleitung des Änderungsverfahrens zur 108. Teiländerung beschlossen. Ziel der Planung ist es, mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB)“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im Änderungsbereich zu schaffen und damit die Nahversorgung in Hagen Emst langfristig zu sichern.

Der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich der 108. Teiländerung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Stadtteil Emst südlich der Haßleyer Straße und östlich der Bebauung an der Gerhart-Hauptman-Straße. Er wird derzeit als städtische Park- und Grünanlage mit Bolzplatz für Zwecke der Naherholung genutzt. Der südliche und der nördliche Rand des Plangebietes wird von Gehölzstreifen gesäumt. Darüber hinaus stehen einige jüngere Gehölze zerstreut im Westen der Fläche.

Im Rahmen der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I wurde das Habitatpotenzial für planungsrelevante Arten im Änderungsbereich, bzw. im unmittelbaren Umfeld anhand vorliegender Informationen sowie einer Bestandserfassung der Biotopstrukturen vor Ort, ermittelt.

Hiernach können Vorkommen europäischer Vogelarten im Plangebiet nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 (1) ausschließen zu können, ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Entfernung des Gehölzbestandes nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Vorgaben - mit Ausnahme der Schutzgüter Boden und Fläche - keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen.

Eine Inanspruchnahme der Schutzgüter Boden und Fläche ist bei allen Bauvorhaben grundsätzlich nicht zu vermeiden und dementsprechend in die Abwägung mit den Belangen der Bedarfsdeckung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs einzustellen.

Der Immissionsschutz wurde in Form einer schalltechnischen Untersuchung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Soweit notwendig werden dort aktive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen, um den Schutzanspruch der bestehenden Wohnbebauung sicherzustellen.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ist gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen. Mit der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit, welches im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen wird.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Änderungsbereich ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang genutzt und als „Grünfläche“ dargestellt.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Änderungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung.

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

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

#### **6.11 Städtebauliche Abwägung der Umweltbelange**

Für die künftige Siedlungsentwicklung und zum Schutz des Freiraums ist die Innenentwicklung von wesentlicher Bedeutung. Die Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche bildet einen Beitrag zur Vermeidung zusätzlicher Freirauminanspruchnahme.

Mit der Weiterentwicklung des westlich bestehenden Nahversorgungsstandortes zu einem Nahversorgungszentrum leistet die vorliegende Planung in Übereinstimmung mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen einen wichtigen Beitrag zur Stärkung und Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Emst.

Da es sich bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben um großflächigen Einzelhandel handelt, ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes von Grünfläche in Sonderbaufläche "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" für diesen Bereich erforderlich.

Aus Sicht von Natur und Landschaft ergibt sich durch die geplanten Änderung des Flächennutzungsplans eine Inanspruchnahme innerstädtischer Freiflächen, die bei der städtebaulichen Abwägung mit einzubeziehen ist. Im vorliegenden Fall wird der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums für den bisher im Hinblick auf den Einzelhandel unterdurchschnittlich ausgestatteten Stadtteil Hagen Emst Vorrang vor dem Erhalt der Grünfläche an diesem Standort eingeräumt, zumal in dem Stadtteil Emst ein hoher Anteil an Grünflächen besteht.

Die durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Flächeninanspruchnahme folgt der im BauGB verankerten Forderung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und stellt eine sinnvolle



Maßnahme der Innenentwicklung dar, auch wenn eine Inanspruchnahme von bisher als Grünflächen genutzten Bereichen erfolgt. Durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegte Begrünung der geplanten Stellplatzanlage und die vollständige Begrünung von Dachflächen sowie die Ersatzpflanzung von Bäumen im direkten Umfeld des Änderungsbereiches werden negative Auswirkungen auf das Lokalklima weitgehend gemindert.

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

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

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

Die Planung berücksichtigt daher die Bedürfnisse der Familien und der nichtmotorisierten Bevölkerung. Unterschiedliche Auswirkungen auf Männer und Frauen durch die Planung werden nicht gesehen.

## **8 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht betroffen nicht direkt betroffen.

Grundsätzlich können bei Bodeneingriffen 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 Hagen als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 17 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 (§ 17 DSchG NW).

## **9 Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche der FNP-Teiländerung beträgt ca. 1,16 ha. Dadurch erhöht sich die Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan auf 156,48 ha (+ 0,63 %), die Wohnbauflächen auf 2.040,52 ha (+ 0,01 %). Der Anteil der Grünflächen verringert sich auf 1.389,26 ha (- 0,08 %). Die Gesamtfläche der Stadt Hagen beträgt 16.067 ha.

Erarbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers  
für die Stadt Hagen  
Coesfeld, im September 2024

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

**Teiländerung Nr. 108** Umweltbericht  
**Flächennutzungsplan** TEIL B

---

Stadt Hagen

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts	3
1.2	Umweltschutzziele	4
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase</b>	<b>6</b>
2.1	Schutzgut Mensch	7
2.2	Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	10
2.3	Schutzgut Arten- und Biotopschutz	11
2.4	Schutzgut Fläche	12
2.5	Schutzgut Boden	13
2.6	Schutzgut Wasser	14
2.7	Schutzgut Luft- und Klimaschutz	16
2.8	Schutzgut Landschaft	17
2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
2.10	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	19
<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>22</b>
8.1	Datenerfassung	22
8.2	Monitoring	22
<b>9</b>	<b>Referenzliste der Quellen</b>	<b>23</b>

## **1 Einleitung**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i. V. m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen den Änderungsbereich der vorliegenden 108. Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts**

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 die Einleitung des Änderungsverfahrens zur 108. Teiländerung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Ziel der Planung ist es, mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB)“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums (Lebensmittelvollsortimenter sowie Café mit Backshop und einem Drogeriefachmarkt) im Änderungsbereich zu schaffen und damit die Nahversorgung in Hagen Emst langfristig zu sichern.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 6/19 (692) „Sondergebiet Haßleyer Straße“, in dem die verbindlichen planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere Entwicklung des Änderungsbereichs festgelegt werden. Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sehen eine Nutzung der Sonderbaufläche zum Zwecke der Ansiedlung eines „Vollsortimenters“ bzw. Drogeriefachmarktes vor.

Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der 108. Teiländerung für den westlichen Teilbereich eine Anpassung der Darstellung als Wohnbaufläche. Für diese Teilfläche sind jedoch - im Gegensatz zur zukünftigen Sonderbaufläche - keine baulichen Veränderungen zu erwarten. Dementsprechend können erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund dieser Darstellung auch unmittelbar ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur 108. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Hagen wird auf die Ergebnisse der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellten Gutachten zurückgegriffen.

Der ca. 1,16 ha große Geltungsbereich der 108. Teiländerung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Stadtteil Emst unmittelbar südlich der Haßleyer Straße. Der Änderungsbereich (zukünftige Sonderbaufläche) wird derzeit als städtische Park- und Grünanlage mit

einem im südöstlichen Teilbereich befindlichen Bolzplatz („Sportplatz“) genutzt. Die Fläche stellt sich überwiegend als Intensivrasen dar, welcher von einer im zentralen Bereich geschotterten Fläche und dem o. g. Bolzplatz sowie Fußwegen gegliedert ist. Der südliche und der nördliche Rand des Änderungsbereiches werden von linearen Gehölzen mit teils älteren Bäumen entlang der Fuß- und Radwege gesäumt. Darüber hinaus stehen einige Gehölze jüngeren bis mittleren Alters zerstreut im Westen der Fläche. Im Osten des Plangebietes stockt zudem ein alter Silberahorn. Der gültige Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich dementsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar.

Die westliche Teilfläche (zukünftig Wohnbaufläche) stellt sich entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen als Stellplatzfläche und private Grünflächen dar. Entlang der Haßleyer Straße besteht ein linearer Gehölzstreifen.

Aufgrund des genannten Planungszieles wird der folgende Änderungspunkt für den Flächennutzungsplan erforderlich:

Änderung von „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB)“. Als zweiter Änderungspunkt erfolgt eine Berichtigung der derzeitigen Darstellung von „Grünfläche“, ebenfalls mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in „Wohnbaufläche“.

## 1.2 Umweltschutzziele

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des **Landschaftsplanes** „Hagen“ (1994). Hierin werden die Ziele und Maßnahmen für den Schutz von Natur und Landschaft verbindlich festgelegt. In der Festsetzungskarte sind keine konkreten Festsetzungen für den Änderungsbereich bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld getroffen. Der Änderungsbereich liegt gem. Entwicklungskarte innerhalb des Entwicklungsraumes „Geplante Grünfläche Wolfshohl“ (Nr. 1.2.39). Der Entwicklungsraum umfasst Acker- und Brachflächen sowie benachbarte öffentliche Grünflächen und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen als „Grünfläche“ dargestellt. Der Entwicklungsraum grenzt in nördlicher Richtung an einen wertvollen Waldbestand.
- Es liegen keine gesetzlich geschützten Biotope im Änderungsbereich vor.
- Da der Änderungsbereich in einem Abstand von mehr als 1,2 km zum **FFH-Gebiet** „Kalkbuchenwälder bei Hohenlimburg“ (DE-4611-301) liegt, sind die Umweltschutzziele des Natura 2000-Gebietes für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Das nächstgelegene **Naturschutzgebiet** (NSG Ochsenkamp) liegt in nördlicher Richtung jenseits der Bundesautobahn (BAB) 45 in einer Entfernung von rund 200 m.

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

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

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

Umweltschutzziele	
	keine Relevanz bezüglich einer überdurchschnittlichen Biodiversität aufweist, werden die entsprechenden Ziele beachtet.
<b>Luft und Klima</b>	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.</p> <p>Die Ziele des Klimaschutzes werden in vorliegendem Fall u.a. durch die planungsrechtliche Vorbereitung einer Nutzung anthropogen vorbelasteter Flächen berücksichtigt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus die Möglichkeit durch entsprechende Festsetzungen (z. B. zur Dachbegrünung, Erhalt von Grünstrukturen, Nutzung solarer Strahlungsenergie) nachteilige Auswirkungen zu reduzieren.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

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

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

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

Sofern einzelne Punkte der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c im nachfolgenden Umweltbericht nicht tiefergehend betrachtet werden sind keine wesentlichen Auswirkungen diesbezüglich zu erwarten oder können in Unkenntnis der Detailplanung noch keine abschließenden Aussagen auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen. Detailfragen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden, sind jedoch häufig erst im Rahmen der Genehmigungsplanung abschließend zu beurteilen.



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

2.1 Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Änderungsbereich stellt sich maßgeblich als städtische Park- und Grünanlage mit eingezäuntem Fußballplatz dar und wird daher insbesondere von Anwohnern umliegender Wohngebiete zur Erholungs- / Spielzwecken genutzt. Im zentralen Bereich der Fläche befindet sich eine bereits geschotterte / teilversiegelte Fläche.</li> <li>- Das Umfeld des Änderungsbereiches ist überwiegend durch Wohnbebauung und Einkaufsmöglichkeiten geprägt. Unmittelbar gegenüber dem Änderungsbereich befindet sich an der Haßleyer Straße die Einsatzzentrale der freiwilligen Feuerwehr Eilpe-Delstern. Westlich davon liegt die Bezirkssportanlage Emst.</li> <li>- Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen durch umliegende Nutzungen u. a. durch die Haßleyer Straße sowie die in einer Entfernung von rund 200 m verlaufende BAB 45.</li> <li>- Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation ist im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6/19 (692) „Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße“ eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> erarbeitet worden, bei der die Auswirkungen der Planung auf die in der Umgebung vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen gutachterlich untersucht wurden.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Zuge nachfolgender Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer von Bauarbeiten und der zu erwartenden gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten.</li> <li>- Bei Bauarbeiten fällt durch Waren- und Baustoffanlieferungen Verpackungsmüll unterschiedlicher Art und Menge an. Das Verpackungsmaterial hängt von den später verwendeten Baustoffen und Gebindegrößen ab, die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch nicht abschließend bekannt sind. Neben Schüttgütern (u. a. Schotter, Sand) und Palettenware (Klinkersteine) ist Verpackungsmaterial in Form von Kartonagen und Verbundstoffen anzunehmen. Verpackungsmaterialien werden entsprechend der Vorgaben des Verpackungsgesetzes ordnungsgemäß entsorgt.</li> <li>- Erholungsfunktionen werden nicht in erheblichem Maße berührt. Südlich und östlich des Änderungsbereiches verbleiben im Flächennutzungsplan dargestellte „Grünflächen“.</li> <li>- Mit der vorliegenden 108. Teiländerung des Flächennutzungsplanes in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (SB) sind auf der vorliegenden Planungsebene keine baubedingten</li> </ul>

<sup>1</sup> Normec Uppenkamp (Juli 2024): Immissionsschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm zum Bauvorhaben Rewe Markt Hagen-Emst. Ahaus.

2.1 Schutzgut Mensch	
	Auswirkungen und damit Risiken für die menschliche Gesundheit zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen ersichtlich.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Immissionsschutz wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6/19 (692) „Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße“ in Form einer schalltechnischen Untersuchung begutachtet (Normec Uppenkamp, Juli 2024). Als aktive Lärmschutzmaßnahme wurde an der westlichen Seite des Parkplatzes eine 3,25 m hohe Lärmschutzwand sowie eine 1,5 m hohe Lärmschutzwand an der westlichen Seite der Zufahrtsrampe von der Haßleyer Straße in den Berechnungen berücksichtigt, die entsprechend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt sind.</li> <li>- Für die Ermittlung der zu erwartenden <b>Geräuschemissionen</b> wurden die durch <b>Parkplatzverkehr, Liefer- und Ladetätigkeiten</b> der Märkte sowie die erforderlichen Aufstellflächen der Außeneinheit des Verbund-Gewerbekältesystems verursachten Geräusche beschrieben und beurteilt. Außerdem fließen Einzelschallquellen für den Be- und Entladebetrieb der LKW's, Einkaufswagenboxen und gebäudetechnische Anlagen in die Berechnung ein. Dabei wurde eine Nutzung des Parkplatzes für den Tageszeitraum zwischen 6.00 Uhr und 20.00 Uhr zu Grunde gelegt. Im Rahmen des Gutachtens wurden haustechnische Außenanlagen auf dem Dach des Lebensmittelvollsortimenters, die auch zur Nachtzeit betrieben werden, mit einem Emissionsverhalten immissionswirksamen Schallleistungspegel von 82,5 dB(A) berücksichtigt.</li> </ul> <p>Die Berechnungen des Schallgutachtens kommen zu dem Ergebnis, dass zu erwartende Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit einhalten bzw. ausschöpfen. Aus diesem Grund wurde eine Betrachtung der Vorbelastungen im Umfeld des Plangebietes durchgeführt. Eine relevante Vorbelastung ist durch das <b>Feuerwehrgerätehaus</b> zu erwarten. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tages- und Nachtzeit an den untersuchten Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das Feuerwehrgerätehaus im Regelbetrieb weiterhin eingehalten bzw. unterschritten werden. Am einem Immissionsort (IPO1) wird der Orientierungswert zur Tages- und Nachtzeit durch die Gesamtbelastung um jeweils 1 dB überschritten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die lauteste Nachtstunde des geplanten Vorhabens (Anlieferung von Waren) nicht auf dieselbe lauteste Nachtstunde des Feuerwehrbetriebes außerhalb von Einsätzen (22:00 bis 23:00 Uhr) fällt und somit die ermittelten Beurteilungspegel für den Regelbetrieb in der Praxis nicht auftreten.</p> <p>Im Einsatzfall des Feuerwehrgerätehauses werden die Immissionsrichtwerte in der ungünstigsten Nachtstunde an den Immissionsorten teilweise deutlich überschritten. Trotz der genannten Überschreitungen ist davon auszugehen, dass weiterhin gesunde Wohnverhältnisse bestehen, da die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete weiterhin gewährleistet sind. Unter Berücksichtigung dieser besonderen Umstände und der Tatsache, dass weiterhin an allen Immissionsorten gesunde Wohnverhältnisse sicher gewahrt sind, wird in der Abwägung der verschiedenen Belange dem städtebaulichen Ziel der Stärkung der</p>

## 2.1 Schutzgut Mensch

Nahversorgung im Stadtteil Emst durch die Ansiedlung eines Lebensmittel- und eines Drogeriemarktes Vorrang eingeräumt. Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte im Zusammenspiel mit der Nutzung des Feuerwehrgerätehauses wird demgegenüber als hinnehmbar eingestuft.

- Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB und/ oder mehr als 20 dB nachts überschreiten, sind nicht zu prognostizieren. Die Spitzenpegelkriterien nach Ziffer 6.1 der TA Lärm werden somit ebenfalls eingehalten.
- Im Hinblick auf die Geräusche durch Verkehrsbewegungen auf öffentlichen Straßen ist nicht zu erwarten, dass eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens, welches eine Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche von 3 dB(A) ergeben würde, eintritt. Aufgrund der direkten Anbindung des Plangebietes an die Haßleyer Straße ist hier mit einer Vermischung der anlagenbezogenen Verkehre mit dem allgemeinen Verkehrsaufkommen auszugehen. Von daher sind nach TA Lärm keine besonderen Maßnahmen organisatorischer Art zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens erforderlich.
- Im Rahmen der Nutzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (SB) fällt Verpackungsmüll (Verbundstoffe, Karton, Plastik etc.) an. Darüber hinaus werden verdorbene/ abgelauene Lebensmittel betriebsbedingt aussortiert und als unverpackte/ verpackte Ware durch entsprechende Abfallwirtschaftsunternehmen ordnungsgemäß entsorgt, d.h. einer Verwertung/ einem Recycling zugeführt.
- Durch einen nachfolgenden Betrieb des Nahversorgungszentrums sind unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben (Arbeitsschutzgesetz) keine erheblichen Auswirkungen vorhersehbar. Die im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung lässt keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu einem erhöhten Risiko für erheblich nachteilige Auswirkungen führt. Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude oder Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen die zu erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit führen könnten, sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

2.2 Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Änderungsbereich ist maßgeblich durch die städtische Park- und Grünanlage sowie den im Südosten befindlichen Bolzplatz geprägt. In den Randbereichen bestehen lineare Gehölzstrukturen entlang von Fuß- und Radwegen. Auch die nördlich verlaufende Haßleyer Straße ist durch eine dichte Gehölzreihe von der Parkanlage getrennt. Darüber hinaus stocken im Westen der Fläche einige mittelalte Bäume (Bergahorn).</li> <li>- Im zentralen Änderungsbereich besteht eine geschotterte / teilversiegelte Fläche. Die übrigen Bereiche stellen sich als Rasenflächen dar.</li> <li>- Die westliche Teilfläche (zukünftig Wohnbaufläche) stellt sich entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen als Garagenhof und private Grünflächen dar. Entlang der Haßleyer Straße besteht ebenfalls ein linearer Gehölzstreifen.</li> <li>- Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich einem „Siedlungsspektrum“, d. h. sind relativ störungsunempfindlich und an menschliche Siedlungslagen gewöhnt.</li> <li>- Die biologische Vielfalt im Änderungsbereich ist aufgrund der vorhandenen Ausstattung mit Biototypen / Habitatstrukturen, der Lage im Siedlungsraum von Hagen-Ernst und der relativ hohen Störungsintensität von untergeordneter Bedeutung.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z. B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub) nicht ausgeschlossen werden.</li> <li>- Mit einer nachfolgenden Durchführung des Planvorhabens werden die bestehenden Grünstrukturen entfernt bzw. überbaut. Hierdurch entsteht ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft, der im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen ist. Aufgrund der anzunehmenden Versiegelungsrate ist davon auszugehen, dass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Diese werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6/19 (692) „Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße“ abschließend festgelegt.</li> <li>- Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe I) betrachtet (WoltersPartner, 2020). Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG werden bei der nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens berücksichtigt (vgl. „Biotop- und Artenschutz“).</li> <li>- Unter Beachtung und Umsetzung der erforderlichen Kompensations- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verbleiben keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Die im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung lässt baubedingt keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu einem erhöhten Risiko für erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt führen. Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude oder Gefahrgutunfälle</li> </ul>

2.2 Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
	durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingte Gefahrgutunfälle sind nicht anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den eigentlichen Betrieb - einschließlich der damit zwangsläufig verbundenen Verkehrsbewegungen - sind Auswirkungen in Form von Geräusch- und Geruchsemissionen (Abgase) verbunden. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotoptypen, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt sind jedoch mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens nicht zu erwarten.</li> <li>- Im Rahmen der Nutzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (SB) ist betriebsbedingt nicht von schweren Unfällen oder Katastrophen auszugehen, die zu einem erhöhten Risiko für erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt führen. Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude oder Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingte Gefahrgutunfälle sind nicht anzunehmen.</li> </ul>

2.3 Schutzgut Arten- und Biotopschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine gesetzlich geschützten Biotope.</li> <li>- Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kalkbuchenwälder bei Hohenlimburg“ (DE-4611-301) befindet sich ca. 1,2 km östlich des Änderungsbereiches.</li> <li>- Die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume unterliegen z. T. der vom Rat der Stadt Hagen am 27.09.2018 beschlossenen Satzung zur Pflege und zum Erhalt des Baumbestandes (Baumpflegesatzung). Der Baumbestand wurde eingemessen und die der Baumschutzsatzung unterliegenden Gehölze ermittelt. Auf der Baugenehmigungsebene werden entsprechende Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung vorgenommen.</li> <li>- Für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzfachbeitrag<sup>2</sup> (Stufe I) erstellt. Hiernach können die vorhandenen Strukturen für planungsrelevante Vogelarten sowie die Zwergfledermaus eine nicht essentielle Funktion als Nahrungshabitat übernehmen. Darüber hinaus können insbesondere störungstolerante europäische Vogelarten („Gebüschbrüter“) nicht ausgeschlossen werden.</li> </ul>

<sup>2</sup> WoltersPartner (2020): Artenschutzprüfung (Stufe I) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/19 (692) „Sondergebiet Vollsortimenter Emst“. Coesfeld

## 2.3 Schutzgut Arten- und Biotopschutz

Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele (Erhaltung und Förderung von Waldmeister- und Orchideen-Buchenwäldern sowie der natürlichen Kalkfelsformationen mit typischer Felsvegetation) des nächstgelegenen FFH-Gebietes sind aufgrund der bestehenden Entfernung nicht anzunehmen.</li> <li>- Die mit einer nachfolgenden Umsetzung zu entfernenden Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Hagen unterliegen, werden auf der Baugenehmigungsebene durch entsprechende Ersatzanpflanzungen oder Ersatzgeldzahlung ausgeglichen.</li> <li>- Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung bewertet. Die notwendige Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG umfasst eine zeitliche Vorgabe die Entfernung von Gehölzen betreffend. Mit Realisierung des Planvorhabens sind die zur Entfernung vorgesehenen Gehölze daher nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) zu fällen / zu roden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen und ist im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung zu beachten.</li> <li>- Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Baumschutzsatzung sowie der Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht umfassen. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch Personen / Menschen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören.</li> <li>- Die in vorliegendem Fall zu erwartenden Auswirkungen sind in Anbetracht der bereits bestehenden Nutzung des Änderungsbereiches sowie der umliegenden Bereiche nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter auszuüben.</li> <li>- Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.</li> </ul>

## 2.4 Schutzgut Fläche

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Schutzgut umfasst eine Fläche von rund 1,16 ha und befindet sich im innerörtlichen Bereich von Hagen, Stadtteil Emst. Es bestehen z. T. Vorbelastungen aufgrund teilversiegelter / geschotterter Flächen.</li> </ul>
---------	---

2.4 Schutzgut Fläche	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens erfolgt die Inanspruchnahme einer in Teilbereichen anthropogen vorgeprägten Fläche im innerörtlichen Bereich von Hagen, Stadtteil Emst. Es werden jedoch auch städtische Park- und Grünflächen bebaut, die folglich für Naherholungsfunktionen nicht mehr zur Verfügung stehen.</li> <li>- Aufgrund der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist von einer maximalen Flächenversiegelung von 95 % (GRZ 0,8 zzgl. Überschreitung) auszugehen. Um die Flächeninanspruchnahme baubedingt zu minimieren ist eine Begrünung der zukünftigen Dachfläche vorgesehen. Gleichwohl ist eine baubedingte Flächeninanspruchnahme im Zuge von Bauvorhaben grundsätzlich unvermeidbar und dementsprechend in die Abwägung mit den Belangen der Bedarfsdeckung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs einzustellen.</li> <li>- Die mit der Planung nachfolgend verbundenen baubedingten Auswirkungen überschreiten die Erheblichkeitsschwelle, können jedoch bei allen Bauvorhaben grundsätzlich nicht vermieden werden. Durch die Inanspruchnahme des Schutzgutes im innerörtlichen Bereich und anthropogen vorgeprägter Flächen wird eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle mit ggf. höherwertigen Ausprägungen vermieden.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die mit einer nachfolgenden Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen überschreiten die Erheblichkeitsschwelle – soweit auf der vorliegenden Flächennutzungsplanebene ersichtlich – voraussichtlich nicht.</li> </ul>

2.5 Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW<sup>3</sup> (Bodenkarte 1: 50.000, vgl. nebenstehende Abb.) unterliegt dem Änderungsbereich eine Parabraunerde. Der Boden ist als „fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit“ als schutzwürdig eingestuft.</li> <li>- Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im hohen Bereich, zwischen 50 und 75 Bodenwertpunkten.</li> <li>- Aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der vorliegenden Nutzungen, bei denen Teilbereiche geschottert bzw. teilversiegelt wurden, sind keine ursprünglichen Bodenverhältnisse mehr anzunehmen. Das Schutzgut ist dementsprechend als anthropogen vorbelastet einzustufen.</li> <li>- Auch in den umliegenden Bereichen sind aufgrund der bestehenden Bebauung keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr zu erwarten.</li> </ul>

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: [www.geoportal.nrw](http://www.geoportal.nrw). Abgerufen: 01.09.2023.



2.5 Schutzgut Boden	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gegenüber der derzeitigen Nutzung wird der Versiegelungsgrad zukünftig deutlich erhöht. Bestehende Bodenfunktionen werden durch die beabsichtigte Bebauung / die planungsrechtlich mögliche Versiegelung (GRZ 0,8 zzgl. Überschreitung 0,95) dauerhaft gestört.</li> <li>- Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich bislang lediglich gering anthropogen vorgeprägter Böden unterbunden. Die bestehenden Bodenprofile gehen baubedingt verloren. Der Eingriff stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodenkörpers dar und ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung auszugleichen. Eine baubedingte Inanspruchnahme des Schutzgutes ist im Zuge von Bauvorhaben grundsätzlich unvermeidbar und in die Abwägung mit den Belangen der Bedarfsdeckung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs einzustellen.</li> <li>- Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - verbunden sein.</li> <li>- Bei Durchführung des Planvorhabens wird ein nicht vermehrbares Gut mit hohen Bodenwertzahlen überbaut.</li> <li>- Die mit der Planung nachfolgend verbundenen baubedingten Auswirkungen überschreiten die Erheblichkeitsschwelle, können jedoch im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Zuge externer Ausgleichsmaßnahmen und dadurch bedingt i. d. R. auch bodenaufwertende Maßnahmen (z. B. Extensivierungsmaßnahmen) naturräumlich ausgeglichen werden.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen.</li> </ul>

2.6 Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Oberflächengewässer.</li> <li>- Es sind keine Wasserschutzgebiete / festgesetzten Überschwemmungsgebiete vorhanden.</li> <li>- Der Änderungsbereich liegt nach Angabe des Fachinformationssystems<sup>4</sup> im Bereich des Grundwasserkörpers „Hagen-Iserlohner Massenkalk“. Der Grundwasserkörper wird gem. Fachinformationssystem hinsichtlich seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes als „gut“ bewertet (Gesamtergebnis, 3. Monitoringzyklus).</li> <li>- Für die vorliegende Planung wurde ein Entwässerungskonzept<sup>5</sup> erarbeitet.</li> </ul>

<sup>4</sup> Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2017): Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: September 2023.

<sup>5</sup> Van Ewyk Ingenieurbüro (Mai 2023): Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/19 REWE Hagen-Emst. Mönchengladbach.



2.6 Schutzgut Wasser	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete im Änderungsbe- reich bzw. im Umfeld vorkommen, kann eine baubedingte voraussichtliche er- hebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden.</li> <li>- Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -ma- schinen sind baubedingte Verschmutzungen des Schutzgutes, z. B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen.</li> <li>- Die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzte extensive Dachbegrünung wirkt sich abflussmindernd auf die im Änderungsbereich anfal- lenden Niederschlagswassermengen aus. Bei Grundstücken, deren abfluss- wirksame Fläche größer als 800 m<sup>2</sup> ist, ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen.</li> <li>- Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkun- gen zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der zukünftigen Nutzung als Sonderbaufläche für den Einzelhandel ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.</li> <li>- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßigem Be- trieb der zukünftigen Kunden- und Zulieferverkehre auszuschließen.</li> <li>- Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Haßleyer Straße gegeben. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im vorliegenden Fall aufgrund der bestehenden bindigen Böden mit geringer Durchlässigkeit nicht möglich (vgl. Van Ewyk Inge- nieurbüro, Mai 2023). Die festgesetzte extensive Begrünung der Dachflächen wirkt sich abflussmindernd auf die anfallenden Niederschlagswassermengen aus. Bei Grundstücken, deren abflusswirksame Fläche größer als 800 m<sup>2</sup> ist, ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen.</li> <li>- Insgesamt sind keine voraussichtlichen, betriebsbedingten Auswirkungen mit ei- ner Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle zu erwarten.</li> </ul>

## 2.7 Schutzgut Luft- und Klimaschutz

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Angabe des Fachinformationssystems des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW<sup>6</sup> (LANUV) wird der Änderungsbereich dem Klimatop innerstädtischer Grünflächen zugeordnet. Umliegende Flächen werden einem Vorstadtklima zugeordnet. Der Bereich der BAB 45 wird als Industrieklima (offen) beurteilt. Die Klimaaanalyse in Bezug auf die nächtliche Situation stellt für die Grünfläche einen sehr hohen Kaltluftvolumenstrom dar. Eine Funktion als Klimawandelvorsorgebereich liegt jedoch nicht vor. Die umliegenden Siedlungsbereiche zeigen nach Angabe des Fachinformationssystems keine Anhaltspunkte für eine nächtliche Überwärmung.</li> <li>- Nach Angabe der Klimaaanalysekarte der Stadt Hagen<sup>7</sup> ist der Änderungsbereich als „Parkklima“ zu bewerten. Je nach Bewuchs werden die Temperatur- und Strahlungsamplituden mehr oder weniger stark gedämpft. Es handelt sich meist um bioklimatisch wertvolle „Klimaoasen“ ohne bedeutende Fernwirkung, jedoch mit Funktionen einer Kaltluftproduktion (vgl. auch Angabe des Fachinformationssystems). Umliegende Bereiche werden als „Stadttrandklima“ bewertet. Der Bereich der Haßleyer Straße wird als „Gewerbeklima“ dargestellt. Die Fläche der heutigen Feuerwehr wird im Plan noch als „Freilandklima“ dargestellt; aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Bebauung ist für diesen Bereich jedoch von einem „Stadt(rand)klima“ auszugehen.</li> <li>- Die BAB 45 wird im Klimakonzept der Stadt als Industrieklima bewertet. Hierbei handelt es sich um Gebiete mit erhöhten Luftschadstoff- / und Abwärmebelastungen. Flächenversiegelungen führen zu Aufheizungen, das Windfeld wird verändert, z. T. belastendes Mikroklima.</li> <li>- Das Blockheizkraftwerk Emst, nördlich des Änderungsbereiches wird als „Emit-tent mit lokaler Bedeutung“ dargestellt.</li> <li>- Die Parkfläche mitsamt Baumbestand hat - bedingt durch ihre Größe / Funktion und die teilversiegelten Bereiche – für den (globalen) Klimaschutz keine Relevanz.</li> <li>- Die bestehenden Bäume übernehmen, in Abhängigkeit von Art und Belaubung, verschiedene Filterfunktionen und binden Kohlenstoffdioxid aus der Atmosphäre.</li> </ul>
---------	---

<sup>6</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klimaaanpassung. Online unter: <http://www.klimaaanpassung-karte.nrw.de/>. Abgerufen: 01.09.2023.

<sup>7</sup> Stadt Hagen (2017): Klimaaanalysekarte Stadt Hagen. Studie der Gruppe Stadtklimatologie des KVR im Auftrag des Umweltamtes der Stadt Hagen.

## 2.7 Schutzgut Luft- und Klimaschutz

Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingt sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Vorhabens verschiedene Emissionen (Abgase, Staub etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d. h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die daher voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.</li> <li>- Das bislang dargestellte Klima innerstädtischer Grünflächen bzw. das Parkklima gem. Klimakonzept der Stadt Hagen wird sich aufgrund einer zunehmenden Bebauung zugunsten eines Vorstadt- bzw. Siedlungsklimas / Stadt(rand)klimas verändern.</li> <li>- Zur Minimierung baubedingt negativer Einflüsse aufgrund zukünftiger Versiegelungen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung.</li> <li>- Die baubedingten negativen Aspekte führen - soweit auf der vorliegenden Flächennutzungsplanebene ersichtlich - voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist insofern nicht anzunehmen als dass auch bei einem Stadt(rand)klima noch ausreichende Luftaustauschprozesse und gute Bioklimate (vgl. Klimaanalysekarte Stadt Hagen) vorherrschen.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bestehen aufgrund der zentralen Lage günstige Voraussetzungen für eine fußläufige Erreichbarkeit des zukünftigen Lebensmittelvollsortimenters / Drogeriemarktes.</li> <li>- Bei den zukünftigen Gebäuden entstehen durch den Betrieb - jedoch in Abhängigkeit der tatsächlichen Bauweise - verschiedene Emissionen z. B. durch Wärmeverluste.</li> <li>- Die betriebsbedingten negativen Aspekte führen - soweit auf der vorliegenden Flächennutzungsplanebene ersichtlich - insgesamt nicht zu voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.</li> </ul>

## 2.8 Schutzgut Landschaft

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Änderungsbereich befindet sich im Siedlungsbereich und ist durch die umliegende Bebauung aus landschaftsästhetischen Aspekten bereits deutlich vorbelastet.</li> <li>- Der Änderungsbereich ist durch o. g. Lage im Siedlungsbereich von der freien Landschaft her nicht einsehbar.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	- Baubedingte Auswirkungen mit einem relevanten Einfluss auf das Schutzgut sind unter Berücksichtigung nicht anzunehmen. Bauarbeiten, die zu Störungen des Schutzgutes führen könnten (z.B. durch Baukräne) und dabei das Maß der Erheblichkeitsschwelle überschreiten sind nicht zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Mit der Darstellung einer „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ werden keine voraussichtlichen, erheblich nachteiligen betriebsbedingten Wirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kultur- und Sachgüter i. S. von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.</li> <li>- Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.</li> <li>- Nach Angabe des kulturlandschaftlichen Fachbeitrages zur Landesplanung für den Regierungsbezirk Arnsberg<sup>8</sup> liegt der Änderungsbereich in der Kulturlandschaft „Niederbergisches-Märkisches Land“ (Nr. 20). Die Kulturlandschaft ist primär als Wirtschaftsraum definiert. Hier war im Tagebau Steinkohle abbaubar. Mit seiner langen Tradition der Metall- und Textilverarbeitung hatte der Raum einen wesentlichen Anteil an der Frühindustrialisierung in NRW.</li> <li>- Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches „Raum Iserlohn – Altena – Lüdenscheid, Lennetal und Kalkbe- reich zwischen Hagen und Balve / Hönnetal“ (Nr. 21.01).</li> <li>- Der Fachbeitrag stellt zudem eine bedeutsame Sichtbeziehung von der BAB 45 in Richtung Kulturlandschaftsbereich „Ruhrtal“ (Nr. 14.31) dar (Hohensyburg).</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung nicht anzunehmen.</li> <li>- Erhebliche Auswirkungen im Zusammenhang mit den Angaben des kulturland- schaftlichen Fachbeitrages sind baubedingt ebenfalls nicht zu erwarten. Das Bauvorhaben wird - soweit auf der vorliegenden Flächennutzungsplanebene er- sichtlich - nicht zu einer Beeinflussung von bedeutsamen Sichtbeziehungen füh- ren.</li> <li>- Die im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung lässt baubedingt keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu einem erhöhten Risiko für erheblich nachteilige Auswirkungen auf das kulturelle Erbe führen könnte.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebsbedingt werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.</li> <li>- Die im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung lässt betriebsbedingt keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu einem erhöhten Risiko für erheblich nachteilige Auswirkungen auf das kulturelle Erbe führen könnte. Er- höhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude oder Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingte Gefahrgutunfälle sind ebenfalls nicht anzunehmen.</li> </ul>

<sup>8</sup> Landschaftsverband Westfalen-Lippe / Landschaftsverband Rheinland (2007): Kulturlandschaft- licher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen. Münster / Köln. Online unter: <https://www.lwl.org/dlbw/service/publikationen/kulturlandschaft>. Abgerufen: August 2023.

<b>2.10 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	
<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die derzeitige Nutzung als städtische Park- und Grünanlage. Hieraus und der daraus entstehenden Störungen (Geräusche, Licht, Bewegung) resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt.</li> <li>- Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern v. a. Boden – Wasser, Boden – Luft, Boden – Mensch, Boden – Pflanzen und Wasser – Mensch. Es liegen auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch keine Informationen zu erheblich nachteiligen Auswirkungen zwischen den Schutzgütern vor.</li> </ul>
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine baubedingte erhebliche Beeinträchtigung mit einer nachfolgenden Umsetzung der 108. Teilflächennutzungsplanänderung zu erwarten.
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	- Betriebsbedingt bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass hier auch keine voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

### **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Änderungsbereich ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter wie bisher als städtische Park- und Grünanlage mit Bolzplatz genutzt. Die unter die Baumschutzsatzung der Stadt fallenden Bäume würden an ihren jeweiligen Standorten entsprechend verbleiben und sich altersbedingt weiterentwickeln. Darüber hinaus ist keine natürliche Entwicklung aufgrund fachgesetzlicher Vorgaben des Naturschutzrechts für den Änderungsbereich zu prognostizieren.

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

#### **• Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Inwieweit in/ auf den zukünftigen Gebäuden die Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt, kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht beeinflusst werden. Von einem sparsamen Umgang mit Energie ist hinsichtlich erhöhten Umweltbewusstseins und steigender Energiekosten auszugehen.

- **Eingriffsregelung**

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

Das mit Umsetzung der Planung entstehende Biotopwertdefizit wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6/19 (692) „Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße“ auf Grundlage des aktuellen Ist-Zustandes ermittelt und mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verglichen. Im Ergebnis ist mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens ein Biotopwertdefizit verbunden welches durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist. Art und Lage der Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, wenn die konkrete Flächen-Inanspruchnahme anhand der dann vorliegenden Festsetzungen abschließend ersichtlich ist, festgelegt.

- **Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ist eine Rodung von Gehölzen / Entfernung von Vegetationsbeständen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar (vgl. § 39 V Nr. 2 BNatSchG) vorzunehmen.

- **Bodenschutz**

Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden.

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich jedoch bei Eingriffen in den Boden Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, so ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall können weitere Auflagen formuliert werden (§ 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).

- **Baumschutz**

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume unterliegen z. T. der vom Rat der Stadt Hagen am 27.09.2018 beschlossenen Satzung zur Pflege und zum Erhalt des Baumbestandes (Baumpflegesatzung). Die mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens zu entfernenden Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Hagen unterliegen, sind auf der Baugenehmigungsebene durch entsprechende Ersatzanpflanzungen auszugleichen.

## **5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ziel der Planung ist es, mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB)“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im Änderungsbereich zu schaffen und damit die Nahversorgung langfristig zu sichern. In Hagen Emst liegen keine alternativen Flächen im zentralen Nahversorgungsbereich vor, die sich in gleicher bzw. ähnlicher Weise anbieten und zudem für eine entsprechende Planung verfügbar sind. Sowohl aus städtebaulichen, ökologischen und wirtschaftlichen Gründen besteht hier an dem vorliegenden Standort die Möglichkeit den erforderlichen Nahversorgungsstandort auf der innerörtlichen Fläche im Siedlungsbereich der Stadt zu realisieren.

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

Die im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung lässt keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu einem erhöhten Risiko für erheblich nachteilige Auswirkungen führt.

Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude oder Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingte Gefahrgutunfälle sind in vorliegendem Fall nicht zu erwarten.

## **7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Im Rahmen der Nutzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (SB) ist nicht von einer Kumulierung der Auswirkungen mit Vorhaben benachbarter Plangebiete auszugehen. Bestehende Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen sind nicht bekannt.

## **8 Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Datenerfassung**

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

### **8.2 Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zu diesem Zweck sind die genannten Maßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB umfasst folgende Komponenten:

- Laufende Auswertung von Hinweisen der Bürger und Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfalle.
- Laufende Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfalle.
- Laufende Auswertung vorhandener und zukünftiger regelmäßiger städtischer Untersuchungen (z. B. Handlungskonzepte, Masterpläne, integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte, Umweltinformationssysteme etc.) zu den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB und Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfalle.

Die Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden im Wesentlichen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6/19 (692) „Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße“ festgelegt. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die für die Flächennutzungsplanteiländerung vorgenommene Prognose der Umweltauswirkungen konkretisiert, aktualisiert und auf diese Weise überprüft. Aus fachlicher Sicht wird somit auch unter Nutzung der Abschichtungsmöglichkeiten die Überwachung der Umweltauswirkungen der Teiländerung insbesondere durch die Umweltprüfung auf der Ebene der Bebauungsplanung (verbindliche Bauleitplanung) sichergestellt.

Die Stadt Hagen überprüft den Vollzug und die Umsetzung der im Umweltbericht bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan festgeschriebenen Kompensationsmaßnahmen. Die Eingriffsbilanzierung kommt unter Berücksichtigung sämtlicher



Maßnahmen zu einer negativen Bilanz, so dass eine externe Kompensation erforderlich ist.

Die Überprüfung umfasst auch die Erhaltung und den Schutz von Einzelbäumen auf den Grünflächen sowie die fachgerechte Ausführung und die Erhaltung der vorzunehmenden Anpflanzungen. Die Überprüfung der Erhaltung und der sachgemäßen Pflege der Kompensationsflächen erfolgt durch die Fachbehörden in Rahmen bestehender Überwachungspflichten.

## 9 Referenzliste der Quellen

- Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: [www.geoportal.nrw](http://www.geoportal.nrw). Abgerufen: 01.09.2023.
- Landschaftsverband Westfalen-Lippe / Landschaftsverband Rheinland (2007): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen. Münster / Köln. Online unter: <https://www.lwl.org/dlbw/service/publikationen/kulturlandschaft> Abgerufen: August 2023.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>. Abgerufen: 01.09.2023.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2017): Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: September 2023.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen. Dezember 2010
- Stadt Hagen (2017): Klimaanalysekarte Stadt Hagen. Studie der Gruppe Stadtklimatologie des KVR im Auftrag des Umweltamtes der Stadt Hagen.
- Suck, R. & M. Bushart (2010): Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands (Maßstab 1: 500.000). Online unter: <https://www.floraweb.de/lebensgemeinschaften/vegetationskarte.html>. Abgerufen: 21.09.2023.
- Normec Uppenkamp (Juli 2024): Immissionsschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm zum Bauvorhaben Rewe Markt Hagen-Emst. Ahaus.

- WoltersPartner (2020): Artenschutzprüfung (Stufe I) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/19 (692) „Sondergebiet Vollsortimenter Emst“. Coesfeld.

Erarbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers  
für die Stadt Hagen  
Coesfeld, im September 2024

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

Henning Keune  
Technischer Beigeordneter

# Umweltbericht mit Landschaftspflegerischem Begleitplan

Stadt Hagen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/19 (692)  
„Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße“

Stand: 10.09.2024



**WP/** WoltersPartner  
Stadtplaner GmbH



---

Bearbeitet im  
Auftrag der  
REWE Dortmund Immobilien-  
gesellschaft mbH

Michael Ahn  
Carsten Lang  
Sonja Pack-Hast

**WoltersPartner GmbH**

Daruper Straße 15 • 48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9408 0  
Telefax 02541 9408 100  
e-mail: [stadtplaner@wolterspartner.de](mailto:stadtplaner@wolterspartner.de)  
Internet: [www.wolterspartner.de](http://www.wolterspartner.de)

**Bearbeitung**

Dr. Fabian Borchard

**Ansprechpartner REWE Dortmund Immobilien-  
gesellschaft mbH**

Sebastian Mazur

Coesfeld, 10.09.2024

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Methode</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Plangebiet / Bestandsaufnahme</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Potentielle natürliche Vegetation</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Einleitung</b>	<b>12</b>
5.1	Kurzdarstellung des Inhalts / Beschreibung des Vorhabens und möglicher Wirkfaktoren	12
5.2	Ziele des Umweltschutzes	15
5.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	18
5.3.1	Schutzgut Mensch	19
5.3.2	Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	21
5.3.3	Schutzgut Arten- und Biotopschutz	22
5.3.4	Schutzgut Fläche	23
5.3.5	Schutzgut Boden	24
5.3.6	Schutzgut Wasser	25
5.3.7	Schutzgut Luft- und Klimaschutz	26
5.3.8	Schutzgut Landschaft	27
5.3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
5.3.10	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	29
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	29
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
5.5.1	Bauphase	30
5.5.2	Betriebsphase	31
5.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
5.7	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	31
5.8	Zusätzliche Angaben	31
5.9	Zusammenfassung	32
<b>6</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>34</b>
6.1	Eingriffs-, Ausgleichsbilanz	35
6.2	Ausgleichsmaßnahmen	36
<b>7</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>36</b>

**Anhang**

- Bestandsplan gem. Biotoptypenkartierung
- Flächenbilanzplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. 6/19 „Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße“

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Lage des Plangebietes im östlichen Stadtgebiet von Hagen-Ermst.	8
Abb. 2: Lage und Abgrenzung des Plangebietes.	9
Abb. 3: Im Südosten des Plangebietes befindlicher Fußballplatz.	9
Abb. 4: Bestehende Baumgruppe im westlichen Teilbereich der Grünanlage.	10
Abb. 5: Gehölzbestand entlang der Haßleyer Straße.	11
Abb. 6: Zentraler Bereich des Plangebietes.	11
Abb. 7: Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/19 (692) „Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße“ der Stadt Hagen.	14
Abb. 8: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Hagen.	16
Abb. 9: Ausschnitt aus der Bodenkarte.	24
Abb. 10: Ausschnitt aus der Klimaanalysekarte der Stadt Hagen.	26
Abb. 11: Ausschnitt aus dem kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zur Landesplanung NRW.	28

## **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Eingriffs-, Ausgleichsbilanz (Bestandsbewertung).	35
Tab. 2: Eingriffs-, Ausgleichsbilanz (Zielzustand).	35
Tab. 3: Gesamtbilanz	35

## 1 Vorbemerkung

Die Stadt Hagen plant für eine Fläche im Osten des Stadtteils Hagen-Ermst, unmittelbar südlich der Haßleyer Straße die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6/19 (692) „Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße“. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (UB) beschrieben und bewertet werden.

Aufgrund der Vorgaben der Stadt Hagen ist zudem u. a. aufgrund der Lage des Plangebietes in einer städtischen Park- und Grünanlage ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) zu erarbeiten, der die fachgesetzlichen Anforderungen der §§ 14 ff BNatSchG erfüllt und insbesondere folgende Inhalte konkretisiert: Bestandserhebung und (numerische) Bewertung des Vorhabens (auch nach dem Eingriff), Beschreibung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen und Benennung und Darstellung der erforderlichen Ausgleichs-, Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen.

Zudem ist die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung nach der entsprechenden Verwaltungsvorschrift „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2012 erforderlich. Die Ergebnisse der vorliegenden Artenschutzprüfung (WoltersPartner, 2020) liegen in einem separaten Fachgutachten vor und werden ebenfalls im vorliegenden Umweltbericht / landschaftspflegerischen Begleitplan aufgegriffen und die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen beschrieben.

Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach, was in angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist. Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums in Abhängigkeit der zu erwartenden Wirkradien der zu betrachtenden Schutzgüter gem. Anlage 1 BauGB.



## 2 Methode

Der vorliegende Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Begleitplan wurde auf Grundlage vorhandener Unterlagen (s. Quellenverzeichnis) sowie örtlichen Bestandserfassungen (05/2019, 08/2023) erarbeitet und umfasst die Analyse des Untersuchungsraumes sowie eine Auswirkungsprognose der potenziell durch das Vorhaben hervorgerufenen erheblichen Beeinträchtigungen.

Da mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen ist, wird der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt ermittelt, bilanziert und der erforderliche Ausgleichsbedarf zur Kompensation dargestellt.

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6/19 (692) „Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße“ wurde eine städtebauliche Begründung als Teil der Planunterlagen erarbeitet. Hierin werden die planungsrechtlichen Vorgaben eingehend dargelegt und die Festsetzungen zur baulichen Nutzung (Art und Maß, Geschossigkeit, Baukörperhöhen, Bauweise, überbaubare Flächen, Festsetzungen zur baulichen Gestaltung) sowie die beabsichtigte Erschließung des Plangebietes dargestellt. Auf eine Wiederholung der o. g. Punkte im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes / des landschaftspflegerischen Begleitplans wird daher im Detail verzichtet und auf die städtebauliche Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen. Gleichwohl werden die grundsätzlichen Planungsabsichten als Grundlage für die im Umweltbericht geforderte Beschreibung und Bewertung der mit einer Planumsetzung verbundenen Wirkfaktoren (bau- und betriebsbedingt) dargelegt (s. Kap. 5).

## 3 Plangebiet / Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Hagen-Emst unmittelbar südlich der Haßleyer Straße, gegenüber dem neuen Gebäude der freiwilligen Feuerwehr Eilpe-Delstern und umfasst eine Fläche von rund 0,9 ha (Abb. 1). Es wird derzeit als städtische Park- und Grünanlage mit einem im südöstlichen Teilbereich umzäunten Bolzplatz genutzt. Die Fläche stellt sich überwiegend als Intensivrasen dar, welcher von einer im zentralen Bereich geschotterten Fläche und dem o. g. Bolzplatz sowie Fußwegen untergliedert ist. Der südliche und der nördliche Rand des Plangebietes werden von Gehölzstreifen mit teils älteren Gehölzen entlang der Fuß- und Radwege gesäumt. Darüber hinaus stehen einige Gehölze jüngeren bis mittleren Alters zerstreut im Westen der Fläche. Im Osten des Plangebietes stockt zudem ein alter Silberahorn.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Haßleyer Straße, im Osten und Süden durch weitere städtische Grünflächen sowie Wohngebiete und im Westen durch einen Einkaufskomplex aus Supermarkt und Bäckerei begrenzt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich in Richtung Süden und Westen großflächig Wohngebiete. Die A 45 verläuft östlich des Plangebietes in Südost-Nordwest-Richtung (Abb. 1) und wird von Gehölzbeständen begleitet. Zwischen der Haßleyer Straße und der A 45 liegen Sportplätze, das o. g. Feuerwehrgerätehaus sowie eine Ackerbrache. Östlich der A 45 schließen sich landwirtschaftlicher Freiraum, Wälder und ein Steinbruch an.

Das Plangebiet unterliegt durch die Funktion als städtische Park- und Grünanlage sowie der Lage im Siedlungsraum verschiedenen anthropogenen Einflüssen. Hierzu zählen insbesondere Nutzungen durch Fußgänger und Radfahrer mitsamt Hunden sowie spielende Kinder. Die im zentralen Bereich geschotterte Fläche lässt darüber hinaus eine vormalig anderweitige, temporäre Nutzung vermuten, welche jedoch zwischenzeitlich augenscheinlich wieder aufgegeben wurde. Die teilversiegelten Bereich sind in der Örtlichkeit deutlich erkennbar und stellen ebenfalls eine Vorbelastung des Plangebietes dar.



Abb. 1: Lage des Plangebietes im östlichen Stadtgebiet von Hagen-Emst (weiße Linie). Luftbild. Geobasis NRW 2016.



Abb. 2: Lage und Abgrenzung des Plangebietes (weiße Linie). Luftbild. Gebasis NRW 2016.



Abb. 3: Im Südosten des Plangebietes befindlicher Fußballplatz. Blick aus westlicher Richtung.





Abb. 4: Bestehende Baumgruppe im westlichen Teilbereich der Grünanlage. Blick aus westlicher Richtung.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume unterliegen teilweise der vom Rat der Stadt Hagen am 27.09.2018 beschlossenen Satzung zur Pflege und zum Erhalt des Baumbestandes (Baumpflegesatzung). Inwieweit die im Plangebiet bestehenden Bäume unter die Baumpflegesatzung fallen wurde im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geprüft. Hiernach unterliegen 38 Einzelbäume der o.g. Satzung und sind durch entsprechende Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

Als Ersatzpflanzung werden im Bereich der verbleibenden öffentlichen Grünfläche (außerhalb des eigentlichen Plangebietes; vgl. Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan) 25 Bäume zur Beschattung und Aufwertung der Grünfläche gepflanzt. Die übrigen 13 Bäume können durch eine Ausgleichszahlung des Vorhabenträgers ersetzt oder von diesem in Abstimmung mit der Stadt Hagen an anderer Stelle im Hager Stadtgebiet gepflanzt werden. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.



Abb. 5: Gehölzbestand entlang der Haßleyer Straße. Blick aus östlicher Richtung.



Abb. 6: Zentraler Bereich des Plangebietes. Blick aus südlicher Richtung.

#### 4 Potentielle natürliche Vegetation

Die Karte der potentiellen natürlichen Vegetation (PNV) Deutschlands stellt die mögliche Verbreitung der natürlichen Pflanzengesellschaften dar, die unter den aktuellen klimatischen und edaphischen Standortbedingungen vorherrschen würden (Suck & Bushart, 2010). Nach Maßgabe der Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Deutschlands (1: 500.000) ist für das Plangebiet als PNV „Buchenwälder Basen- und Kalkreicher Standorte“ und als Vegetationseinheit „Waldgersten-Buchenwälder“ (Code NcW) angegeben. Ebenfalls für

den Hagener Raum typisch und deutlich weiter verbreitet wären „Hainsimsen-Buchenwälder“ (Code LcG).

Beim Blick auf die Detailkarte der PNV zeigt sich, dass im Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes von der Entwicklung eines Waldgersten-Buchenwaldes im Komplex mit Waldmeister Buchenwald (c\_N31) auszugehen wäre. Das Plangebiet wird dabei der kollinen Höhenstufe, d. h. der Tieflands- und Hügellandstufe zugeordnet.

## **5 Einleitung**

### **5.1 Kurzdarstellung des Inhalts / Beschreibung des Vorhabens und möglicher Wirkfaktoren**

Der Rat der Stadt Hagen hat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6/19 (692) „Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.480 m<sup>2</sup> inklusive eines Café mit Backshop und einer Verkaufsfläche von max. 20 m<sup>2</sup> und einem Cafébereich von 40m<sup>2</sup> sowie der notwendigen Nebenanlagen innerhalb eines als Teilfläche A gekennzeichneten Bereiches zu schaffen. Zudem ist für einen als Teilfläche B gekennzeichneten Bereich des Plangebietes der Bau eines Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 799 m<sup>2</sup> sowie der notwendigen Nebenanlagen vorgesehen.

Die Bauflächen im Plangebiet werden – entsprechend dem oben formulierten Planungsziel – als „Sonstige Sondergebiete“ festgesetzt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. Orientierungswert für Sondergebiete mit 0,8 (Grundflächenzahl – GRZ) festgesetzt, allerdings ist eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig. Damit ist planungsrechtlich zukünftig eine Flächeninanspruchnahme i. S. einer Versiegelung in Höhe von 95 % zulässig, während 5 % als unversiegelte Flächen auszugestalten sind.

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

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Grünfestsetzungen in Form anzupflanzender Einzelbäume im Stellplatzbereich. Für je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum als Hochstamm gem. Pflanzliste zu pflanzen. Pro Baum ist eine offene Pflanzfläche von mind. 12 m<sup>2</sup>, abgedeckt durch Rasengittersteine vorzusehen. Der anstehende Boden und Baugrund muss zur Pflanzung von Bäumen geeignet sein (Bodengruppen 4 – 7 nach DIN 18915).

Pflanzliste und Pflanzqualitäten:

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

Spitzahorn (*Acer platanoides* „Olmstedt“)

Blutpflaume (*Prunus ceracifera* „Nigra“)

Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi* „Carrierei“)

Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)

Für eine Eingrünung in nördliche und westliche Richtung werden zudem entlang der Plangebietsgrenzen Flächen mit einer Pflanzbindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a aufgenommen (vgl. Abb. 7). Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.

Sonstige Vegetationsflächen im Sondergebiet sind mit Rasen oder Bodendeckern zu begrünen.

Die Dachflächen der innerhalb der Teilflächen A und B gelegenen baulichen Anlagen sind extensiv mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu begrünen.

Die Grünschubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung 7.1 durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.





Abb. 7: Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/19 (692) „Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße“ der Stadt Hagen (Wolters-Partner, 09/2024).

Im Rahmen der nachfolgenden Planumsetzung sind verschiedene Wirkfaktoren zu erwarten, die zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter führen können. Hierzu gehören:

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Gehölzfällung, Flächeninanspruchnahme

#### Baubedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung/
- Verdrängung/ Vergrämung (Scheuchwirkungen durch optische und akustische Reize während der Bauphase)
- Stoffeinträge bei Bautätigkeiten

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Vergrämung (Scheuchwirkungen durch optische und akustische Reize)

In vorliegendem Fall ist maßgeblich eine Flächeninanspruchnahme der städtischen Park- und Grünanlage und damit die Entfernung von Gehölzbeständen verbunden. Eine Verdrängung/ Vergrämung ist insofern voraussichtlich nicht maßgeblich als dass die Flächen auch



zum jetzigen Zeitpunkt bereits genutzt werden und i. S. des Arten- und Biotopschutzes keine relevante Bedeutung gem. § 44 (1) BNatSchG übernehmen.

Die baubedingten Auswirkungen sind auf einen kurzen Zeitraum beschränkt und enden mit einem Abschluss der Bauarbeiten.

Relevante betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der Ausgestaltung des Vorhabens und der bereits vorliegenden anthropogenen Vorprägung (vgl. Kap. 3) nicht zu prognostizieren.

## 5.2 Ziele des Umweltschutzes

- Der **Regionalplan** Arnsberg – Obberbereiche Bochum und Hagen sowie der in Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr (Entwurfssfassung, Stand: Januar 2023) stellen das Plangebiet als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dar.
- Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Hagen stellt das Plangebiet derzeit als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Im Rahmen der 108. Teiländerung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren eine Änderung dieser Darstellung entsprechend der dargestellten Planungskonzeption in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB)“.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des **Landschaftsplanes** „Hagen“ (1994). Hierin werden die Ziele und Maßnahmen für den Schutz von Natur und Landschaft verbindlich festgelegt. In der Festsetzungskarte (Abb. 8) sind keine konkreten Festsetzungen für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld getroffen. Das Plangebiet liegt gem. Entwicklungskarte innerhalb des Entwicklungsraumes „Geplante Grünfläche Wolfshohl“ (Nr. 1.2.39). Der Entwicklungsraum umfasst Acker- und Brachflächen sowie benachbarte öffentliche Grünflächen und ist im FNP der Stadt Hagen als Grünfläche (Sportplatz) dargestellt. Der Entwicklungsraum grenzt in nördlicher Richtung an einen wertvollen Waldbestand.
- Ziele des Umweltschutzes ergeben sich auch aus der Baumpflegesatzung der Stadt Hagen. Hiernach unterliegen 38 Einzelbäume der o.g. Satzung und sind durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kap. 3).

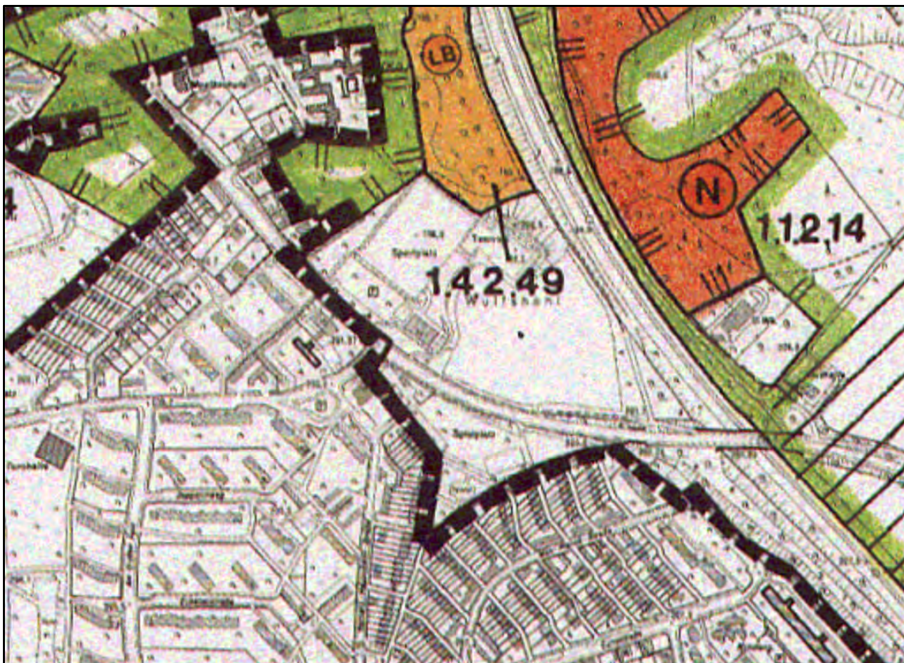


Abb. 8: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Hagen (1994).

- Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete (LSG) befinden sich ca. 200 m nördlich (LSG Emst) bzw. 300 m östlich (LSG Hassley) des Plangebietes.
- Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG Ochsenkamp) liegt in nördlicher Richtung jenseits der Bundesautobahn (BAB) 45 in einer Entfernung von rund 200 m.
- In einer Entfernung von rund 1.200 m liegt in östlicher Richtung das FFH-Gebiet „Kalkbuchenwälder bei Hohenlimburg“ (DE-4611-301). Das Massenkalkgebiet zwischen Herbeck und Wesselbach bei Hagen-Hohenlimburg wird geprägt durch die Kuppen des Raffenberg, der Hünenpfote sowie des Mastbergs und Weissensteins, die nach Osten hin zum Lennetal steil (felsenbildend) abfallen. Im Gebiet kommen neben Waldmeister-Buchenwäldern auch Orchideen-Buchenwälder vor, die im Naturraum selten und damit von hoher Bedeutung sind. Auch sehr seltene Lebensraumtypen sind Kalkfelsen, Karsthöhlenrelikte sowie Kalktrockenrasen, die hier vorzufinden sind. Vorrangiges Schutzziel ist die Erhaltung und die Förderung von Waldmeister- und Orchideen-Buchenwäldern sowie der natürlichen Kalkfelsformationen mit typischer Felsvegetation. Daneben bezieht sich der Schutzzweck auf Höhlen und Klüfte in den Felsbereichen.

Darüber hinaus werden die, auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden, Vorgaben für das Plangebiet, je nach Planungsrelevanz, inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 2: Beschreibung der weiteren Umweltschutzziele, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele berücksichtigt wurden.

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z. B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).</li> <li>- Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</li> <li>- Aufgrund der wohnbaulich angrenzend genutzten Grundstücke wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen gutachterlich untersucht und Schallschutzmaßnahmen (aktive Lärmschutzmaßnahmen: Lärmschutzwand) getroffen.</li> </ul>
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.</li> <li>- Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kalkbuchenwälder bei Hohenlimburg“ (DE-4611-301) befindet sich ca. 1,2 km östlich des Plangebietes. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele (Erhaltung und Förderung von Waldmeister- und Orchideen-Buchenwäldern sowie der natürlichen Kalkfelsformationen mit typischer Felsvegetation) sind aufgrund der bestehenden Entfernung nicht anzunehmen.</li> </ul>
<b>Boden, Fläche und Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</li> <li>- Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz), wird durch eine Flächeninanspruchnahme im innerörtlichen Bereich / mit bestehenden Vorbelastungen in Form bereits teilversiegelter Bereiche Rechnung getragen.</li> </ul>

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung. Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass durch die innerörtliche Lage keine Flächen im Außenbereich oder auch Biotopverbundflächen überplant werden.</li> </ul>
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.</li> <li>- Es erfolgt die Nutzung teilweise vorbelasteter Flächen und Flächen im Innenbereich der Stadt, wodurch eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden werden kann.</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.</li> </ul>

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

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

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

5.3.1 Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet stellt sich als städtische Park- und Grünanlage mit eingezäuntem Fußballplatz (vgl. Abb. 3) dar und wird daher insbesondere von Anwohnern umliegender Wohngebiete zur Erholungs- / Spielzwecken genutzt. Im zentralen Bereich der Fläche befindet sich eine bereits geschotterte / teilversiegelte Fläche.</li> <li>- Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung und Einkaufsmöglichkeiten geprägt.</li> <li>- Unmittelbar gegenüber dem Plangebiet befindet sich an der Haßleyer Straße die Einsatzzentrale der freiwilligen Feuerwehr Eilpe-Delstern. Westlich davon liegt die Bezirkssportanlage Emst.</li> <li>- Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch umliegende Nutzungen u. a. durch die Haßleyer Straße sowie die in einer Entfernung von rund 200 m verlaufende BAB 45.</li> <li>- Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Plangebiet ist eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> erarbeitet worden, bei der die Auswirkungen der Errichtung der geplanten Märkte auf die in der Umgebung vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen gutachterlich untersucht wurden.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Zuge einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der lediglich temporären Beeinträchtigungen während der eigentlichen Bauphase und der gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Immissionsschutz wurde in Form einer <b>schalltechnischen Untersuchung</b> begutachtet (Normec Uppenkamp, Juli 2024). Als aktive Lärmschutzmaßnahme wurde an der westlichen Seite des Parkplatzes eine 3,25 m hohe Lärmschutzwand sowie eine 1,5 m hohe Lärmschutzwand an der westlichen Seite der Zufahrtsrampe von der Haßleyer Straße in den Berechnungen berücksichtigt, die entsprechend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt sind. Die Schallschutzwände müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> [DIN ISO 9613-2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> von mindestens 25 dB [VDI 2720-1] aufweisen. Des Weiteren müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne große Risse oder Lücken haben.</li> <li>- Für die Ermittlung der zu erwartenden <b>Geräuschemissionen</b> wurden die durch <b>Parkplatzverkehr, Liefer- und Ladetätigkeiten</b> der Märkte sowie die erforderlichen Aufstellflächen der Außeneinheit des Verbund-Gewerbekältesystems verursachten Geräusche beschrieben und beurteilt. Außerdem fließen Einzelschallquellen für den Be- und Entladebetrieb der LKW's, Einkaufswagenboxen und gebäudetechnische Anlagen in die Berechnung ein. Dabei wurde eine Nutzung des Parkplatzes für den Tageszeitraum zwischen 6.00 Uhr und 20.00 Uhr zu Grunde gelegt. Im Rahmen des Gutachtens wurden haustechnische Außenanlagen auf dem Dach des Lebensmittelvollsortimenters, die auch zur Nachtzeit betrieben</li> </ul>

<sup>1</sup> Normec Uppenkamp (Juli 2024): Immissionsschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm zum Bauvorhaben Rewe Markt Hagen-Emst. Ahaus.



### 5.3.1 Schutzgut Mensch

werden, mit einem Emissionsverhalten immissionswirksamen Schallleistungspegel von 82,5 dB(A) berücksichtigt.

Die Berechnungen des Schallgutachtens kommen zu dem Ergebnis, dass zu erwartende Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit einhalten bzw. ausschöpfen (Immissionsort IO1). Aus diesem Grund wurde eine Betrachtung der Vorbelastungen im Umfeld des Plangebietes durchgeführt. Eine relevante Vorbelastung ist durch das nördlich der Haßleyer Straße befindliche **Feuerwehrgerätehaus** zu erwarten.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tages- und Nachtzeit an den untersuchten Immissionsorten (IP02 und IP03) unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das Feuerwehrgerätehaus im Regelbetrieb weiterhin eingehalten bzw. unterschritten werden. Am Immissionsort IPO1 wird der Orientierungswert zur Tages- und Nachtzeit durch die Gesamtbelastung um jeweils 1 dB überschritten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die lauteste Nachtstunde des geplanten Vorhabens (Anlieferung von Waren) nicht auf dieselbe lauteste Nachtstunde des Feuerwehrbetriebes außerhalb von Einsätzen (22:00 bis 23:00 Uhr) fällt und somit die ermittelten Beurteilungspegel für den Regelbetrieb in der Praxis nicht auftreten werden. Im Einsatzfall des Feuerwehrgerätehauses werden die Immissionsrichtwerte in der ungünstigsten Nachtstunde an den Immissionsorten teilweise deutlich überschritten. Trotz der genannten Überschreitungen ist davon auszugehen, dass weiterhin gesunde Wohnverhältnisse bestehen, da die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete weiterhin gewährleistet sind. Unter Berücksichtigung dieser besonderen Umstände und der Tatsache, dass weiterhin an allen Immissionsorten gesunde Wohnverhältnisse sicher gewahrt sind, wird in der Abwägung der verschiedenen Belange dem städtebaulichen Ziel der Stärkung der Nahversorgung im Stadtteil Emst durch die Ansiedlung eines Lebensmittel- und eines Drogeriemarktes Vorrang eingeräumt. Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte im Zusammenspiel mit der Nutzung des Feuerwehrgerätehauses wird demgegenüber als hinnehmbar eingestuft.

- Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB und/ oder mehr als 20 dB nachts überschreiten, sind nicht zu prognostizieren. Die Spitzenpegelkriterien nach Ziffer 6.1 der TA Lärm werden somit ebenfalls eingehalten.
- Im Hinblick auf die Geräusche durch Verkehrsbewegungen auf öffentlichen Straßen ist nicht zu erwarten, dass eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens, welches eine Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche von 3 dB(A) ergeben würde, eintritt. Aufgrund der direkten Anbindung des Plangebietes an die Haßleyer Straße ist hier mit einer Vermischung der anlagenbezogenen Verkehre mit dem allgemeinen Verkehrsaufkommen auszugehen. Von daher sind nach TA Lärm keine besonderen Maßnahmen organisatorischer Art zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens erforderlich.
- Insgesamt kann unter Berücksichtigung der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf das beabsichtigte Vorhaben sichergestellt werden, dass mit einer nachfolgenden Umsetzung keine voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Wohnnutzungen entstehen. Der vorliegende

### **5.3.1 Schutzgut Mensch**

	Bebauungsplan ist daher, unter Berücksichtigung der getroffenen Abwägung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig.
--	---

### **5.3.2 Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt**

<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist maßgeblich durch die städtische Park- und Grünanlage sowie den im Südosten befindlichen Bolzplatz geprägt.</li> <li>- In den Randbereichen des Plangebietes bestehen lineare Gehölzstrukturen entlang von Fuß- und Radwegen. Auch die nördlich verlaufende Haßleyer Straße ist durch eine dichte Gehölzreihe von der Parkanlage getrennt. Darüber hinaus stocken im Westen der Fläche einige mittelalte Bäume (Bergahorn).</li> <li>- Im zentralen Bereich des Plangebietes besteht eine geschotterte / teilversiegelte Fläche. Die übrigen Bereiche stellen sich als Rasenflächen dar.</li> <li>- Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich einem „Siedlungsspektrum“, d. h. sind relativ störungsunempfindlich und an menschliche Siedlungslagen gewöhnt.</li> <li>- Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Ausstattung mit Biototypen / Habitatstrukturen, der Lage im Siedlungsraum von Hagen-Ernst und der relativ hohen Störungsintensität bedingt durch die Nutzung als Parkanlage von untergeordneter Bedeutung.</li> </ul>
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z. B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub) nicht ausgeschlossen werden.</li> <li>- Mit Durchführung des Planvorhabens werden die bestehenden Grünstrukturen entfernt bzw. überbaut. Hierdurch entsteht ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft, der im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen der vorliegenden Planung auszugleichen ist. Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit (vgl. Anhang), welches extern ausgeglichen wird. Eine plangebietsinterne Kompensation ist in vorliegendem Fall nicht möglich. Etwaige nachteilige Effekte werden durch die vorgesehene Dachbegrünung sowie die anzupflanzenden Bäume – auch im Umfeld des Planvorhabens – soweit als möglich reduziert. Das mit der Umsetzung des Planvorhabens verbundene Ausgleichsdefizit wird im Ökokonto des RVR Ruhr ausgeglichen. Dieser unterhält eine Ökokontofläche in Hagen-Eilpe, welche für den vorliegenden Ausgleich anteilig zur Verfügung steht. Das Ökokonto umfasst das Flurstück 97 (tlw.), Flur 18 in der Gemarkung Hagen. Auf der Fläche erfolgte maßgeblich ein Waldumbau in direkter Umgebung des Mäckinger Bachs (vgl. Kap. 6.2). Das Kompensationserfordernis wird vertraglich gesichert.</li> <li>- Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe I) betrachtet (WoltersPartner, 2020). Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG werden bei der Umsetzung des Planvorhabens berücksichtigt (vgl. Kap. 5.3.3, „Biotop- und Artenschutz“).</li> <li>- Unter Beachtung und Umsetzung der erforderlichen Kompensations- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen verbleiben keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.</li> </ul>

### **5.3.2 Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt**

<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den eigentlichen Betrieb - einschließlich der damit zwangsläufig verbundenen Verkehrsbewegungen - sind Auswirkungen in Form von Geräusch- und Geruchsemissionen (Abgase) verbunden. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter Biototypen, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt sind jedoch mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens nicht zu erwarten.</li> </ul>
--------------------------------------	---

### **5.3.3 Schutzgut Arten- und Biotopschutz**

<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Plangebietes liegen keine gesetzlich geschützten Biotope.</li> <li>- Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kalkbuchenwälder bei Hohenlimburg“ (DE-4611-301) befindet sich ca. 1,2 km östlich des Plangebietes.</li> <li>- Die im Plangebiet vorhandenen Bäume unterliegen z. T. der vom Rat der Stadt Hagen am 27.09.2018 beschlossenen Satzung zur Pflege und zum Erhalt des Baumbestandes (Baumpflegesatzung). Der Baumbestand im Plangebiet wurde eingemessen und die der Baumschutzsatzung unterliegenden Gehölze ermittelt. Hiernach unterliegen insgesamt 38 Bäume der Satzung und sind auf der Baugenehmigungsebene durch entsprechende Ersatzpflanzungen auszugleichen.</li> <li>- Für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Artenschutzfachbeitrag<sup>2</sup> (Stufe I) erstellt. Hiernach können die im Plangebiet vorhandenen Strukturen für planungsrelevante Vogelarten sowie die Zwergfledermaus eine nicht essentielle Funktion als Nahrungshabitat übernehmen. Darüber hinaus können insbesondere störungstolerante europäische Vogelarten (Gebüschbrüter) in den bestehenden Gehölzen nicht ausgeschlossen werden.</li> </ul>
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele (Erhaltung und Förderung von Waldmeister- und Orchideen-Buchenwäldern sowie der natürlichen Kalkfelsformationen mit typischer Felsvegetation) des nächstgelegenen FFH-Gebietes sind aufgrund der bestehenden Entfernung nicht anzunehmen.</li> <li>- Die mit Umsetzung des Planvorhabens zu entfernenden Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Hagen unterliegen, werden auf der Baugenehmigungsebene durch entsprechende Ersatzanpflanzungen ausgeglichen. Nach Angabe des Vorhabenträgers sind insgesamt 38 Bäume im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung zu fällen. Gem. erfolgter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können 25 Bäume zur Aufwertung der Grünflächen und zur Beschattung der Wege in Reihen und Gruppen vor Ort gepflanzt und damit ausgeglichen werden. Die übrigen 13 Bäume werden auf der Baugenehmigungsebene auf städtischen Grundstücken auf Hagener Stadtgebiet kompensiert oder in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine Ausgleichszahlung ersetzt.</li> <li>- Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung bewertet. Die notwendige Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG umfasst eine zeitliche Vorgabe die Entfernung von Gehölzen betreffend. Mit Realisierung des Planvorhabens sind die zur Entfernung</li> </ul>

<sup>2</sup> WoltersPartner (2020): Artenschutzprüfung (Stufe I) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/19 (692) „Sondergebiet Vollsortimenter Ernst“. Coesfeld



### **5.3.3 Schutzgut Arten- und Biotopschutz**

	<p>vorgesehenen Gehölze daher nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) zu fällen / zu roden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen und ist im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Baumschutzsatzung sowie der Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht umfassen. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch Personen / Menschen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören.</li> <li>- Die in vorliegendem Fall zu erwartenden Auswirkungen sind in Anbetracht der bereits bestehenden Nutzung des Plangebietes sowie der umliegenden Bereiche nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter auszuüben.</li> <li>- Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.</li> </ul>

### **5.3.4 Schutzgut Fläche**

<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Schutzgut umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,9 ha und befindet sich im innerörtlichen Bereich von Hagen, Stadtteil Emst. Es bestehen z. T. Vorbelastungen aufgrund teilversiegelter Flächen.</li> </ul>
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens erfolgt die Inanspruchnahme einer in Teilbereichen anthropogen vorgeprägten Fläche im innerörtlichen Bereich von Hagen, Stadtteil Emst. Es werden jedoch auch städtische Park- und Grünflächen bebaut die folglich für Naherholungsfunktionen nicht mehr zur Verfügung stehen.</li> <li>- Aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Hinblick auf die Grundflächenzahl (GRZ) ist von einer maximalen Flächenversiegelung von 95 % (GRZ 0,8 zzgl. Überschreitung) auszugehen. Um die Flächeninanspruchnahme baubedingt zu minimieren ist ersatzweise eine Begrünung der zukünftigen Dachfläche vorgesehen. Gleichwohl ist eine baubedingte Flächeninanspruchnahme im Zuge von Bauvorhaben grundsätzlich unvermeidbar und dementsprechend in die Abwägung mit den Belangen der Bedarfsdeckung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs einzustellen.</li> <li>- Die mit der Planung nachfolgend verbundenen baubedingten Auswirkungen überschreiten die Erheblichkeitsschwelle, können jedoch bei allen Bauvorhaben grundsätzlich nicht vermieden werden. Durch die Inanspruchnahme des Schutzgutes im innerörtlichen Bereich und anthropogen vorgeprägter Flächen wird eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle mit ggf. höherwertigen Ausprägungen vermieden.</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut Fläche voraussichtlich nicht.</li> </ul>

### 5.3.5 Schutzgut Boden

<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW<sup>3</sup> (Bodenkarte 1: 50.000, vgl. nebenstehende Abb.) unterliegt dem Plangebiet eine Parabraunerde (Symbol in der Bodenkarte „L“). Der Boden ist als „fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit“ als schutzwürdig eingestuft.</li> <li>- Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im hohen Bereich, zwischen 50 und 75 Bodenwertpunkten.</li> <li>- Aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der vorliegenden Nutzungen, bei denen Teilbereiche im Plangebiet geschottert bzw. teilversiegelt wurden, sind keine ursprünglichen Bodenverhältnisse mehr anzunehmen. Das Schutzgut ist dementsprechend als anthropogen vorbelastet einzustufen.</li> <li>- Auch in den umliegenden Bereichen zum Plangebiet sind aufgrund der bestehenden Bebauung keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr zu erwarten.</li> </ul>
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gegenüber der derzeitigen Nutzung wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet deutlich erhöht. Bestehende Bodenfunktionen werden durch die beabsichtigte Bebauung / die planungsrechtlich mögliche Versiegelung (GRZ 0,8 zzgl. Überschreitung 0,95) dauerhaft gestört.</li> <li>- Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich bislang lediglich gering anthropogen vorgeprägter Böden unterbunden. Die bestehenden Bodenprofile gehen baubedingt verloren. Der Eingriff stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodenkörpers dar und ist im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung auszugleichen. Eine baubedingte Inanspruchnahme des Schutzgutes ist im Zuge von Bauvorhaben grundsätzlich unvermeidbar und dementsprechend in die Abwägung mit den Belangen der Bedarfsdeckung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs einzustellen.</li> <li>- Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - verbunden sein.</li> <li>- Bei Durchführung des Planvorhabens wird ein nicht vermehrbares Gut mit hohen Bodenwertzahlen überbaut.</li> <li>- Die mit der Planung nachfolgend verbundenen baubedingten Auswirkungen überschreiten die Erheblichkeitsschwelle, können jedoch im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Zuge externer Ausgleichsmaßnahmen und dadurch bedingt i. d. R. auch bodenaufwertende Maßnahmen (z. B. Extensivierungsmaßnahmen) naturräumlich ausgeglichen werden.</li> </ul>

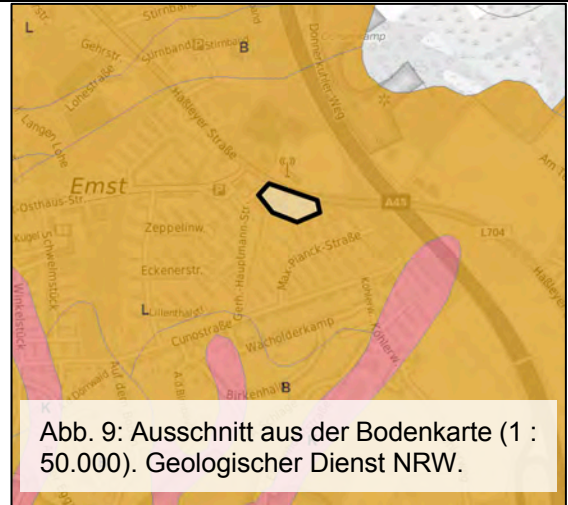


Abb. 9: Ausschnitt aus der Bodenkarte (1 : 50.000). Geologischer Dienst NRW.

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: [www.geoportal.nrw](http://www.geoportal.nrw). Abgerufen: 01.09.2023.

### 5.3.5 Schutzgut Boden

<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen ist nicht von einer erheblichen Erhöhung des Eintrages von Schadstoffen (z.B. Reifenabrieb, Auftausalze) auszugehen. Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen.</li> <li>- Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut Fläche / Boden voraussichtlich nicht.</li> </ul>
--------------------------------------	--

### 5.3.6 Schutzgut Wasser

<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine ausgewiesenen Oberflächengewässer.</li> <li>- Es sind keine Wasserschutzgebiete / festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Plangebiet vorhanden.</li> <li>- Das Plangebiet liegt nach Angabe des Fachinformationssystems<sup>4</sup> im Bereich des Grundwasserkörpers „Hagen-Iserlohner Massenkalk“. Der Grundwasserkörper wird gem. Fachinformationssystem hinsichtlich seines mengenmäßig und chemischen Zustandes als „gut“ bewertet (Gesamtergebnis, 3. Monitoringzyklus).</li> <li>- Für die vorliegende Planung wurde ein Entwässerungskonzept<sup>5</sup> erarbeitet.</li> </ul>
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete im Plangebiet bzw. im Umfeld vorkommen, kann eine baubedingte voraussichtliche erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden.</li> <li>- Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind baubedingte Verschmutzungen des Schutzgutes, z. B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen.</li> <li>- Erhebliche Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate sind – im Vergleich zum derzeitigen Zustand – nicht zu erwarten.</li> <li>- Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der zukünftigen Nutzung als Sondergebiet für den Einzelhandel ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.</li> <li>- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der zukünftigen Kunden- und Zulieferverkehre auszuschließen.</li> <li>- Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Haßleyer Straße gegeben. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im vorliegenden Fall aufgrund der bestehenden bindigen Böden mit geringer Durchlässigkeit im Plangebiet nicht möglich (vgl. Van Ewyk Ingenieurbüro, Mai 2023). Die festgesetzte extensive Begrünung der Dachflächen wirkt sich abflussmindernd auf die im Plangebiet anfallende Niederschlagswassermengen aus. Bei Grundstücken, deren abflusswirksame Fläche größer als 800 m<sup>2</sup></li> </ul>

<sup>4</sup> Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2017): Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: September 2023.

<sup>5</sup> Van Ewyk Ingenieurbüro (Mai 2023): Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/19 REWE Hagen-Emst. Mönchengladbach.

### 5.3.6 Schutzgut Wasser

- ist, ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen.
- Insgesamt sind keine voraussichtlichen, betriebsbedingten Auswirkungen mit einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle zu erwarten.

### 5.3.7 Schutzgut Luft- und Klimaschutz

#### Bestand

- Nach Angabe des Fachinformationssystems des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW<sup>6</sup> (LANUV) wird das Plangebiet dem Klimatop innerstädtischer Grünflächen zugeordnet. Umliegende Flächen werden einem Vorstadtklima zugeordnet. Der Bereich der BAB 45 wird als Industrieklima (offen) beurteilt.
- Die Klimaaanalyse in Bezug auf die nächtliche Situation stellt für die Grünfläche einen sehr hohen Kaltluftvolumenstrom dar. Eine Funktion als Klimawandelvorsorgebereich liegt jedoch nicht vor. Die umliegenden Siedlungsbereiche zeigen nach Angabe des Fachinformationssystems keine Anhaltspunkte für eine nächtliche Überwärmung.
- Nach Angabe der Klimaaanalysekarte der Stadt Hagen<sup>7</sup> (Abb. 10) ist das Plangebiet als „Parkklima“ zu bewerten. Je nach Bewuchs werden die Temperatur- und Strahlungsamplituden mehr oder weniger stark gedämpft. Es handelt sich meist um bioklimatisch wertvolle „Klimaoasen“ ohne bedeutende Fernwirkung, jedoch mit Funktionen einer Kaltluftproduktion (vgl. auch Angabe des Fachinformationssystems). Umliegende Bereiche werden als „Stadttrandklima“ bewertet. Der Bereich der Haßleyer Straße wird als „Gewerbeklima“ dargestellt. Die Fläche der heutigen Feuerwehr wird im Plan noch als „Freilandklima“ dargestellt; aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Bebauung ist für diesen Bereich jedoch eher von einem „Stadt(rand)klima“ auszugehen.
- Die BAB 45 wird im Klimakonzept der Stadt als Industrieklima bewertet. Hierbei handelt es sich um Gebiete mit erhöhten Luftschadstoff- / und Abwärmebelastungen. Flächenversiegelungen führen zu Aufheizungen, das Windfeld wird verändert, z. T. belastendes Mikroklima.



Abb. 10: Ausschnitt aus der Klimaaanalysekarte der Stadt Hagen.

<sup>6</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>. Abgerufen: 01.09.2023.

<sup>7</sup> Stadt Hagen (2017): Klimaaanalysekarte Stadt Hagen. Studie der Gruppe Stadtklimatologie des KVR im Auftrag des Umweltamtes der Stadt Hagen.

### **5.3.7 Schutzgut Luft- und Klimaschutz**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Blockheizkraftwerk Emst, nördlich des Plangebietes wird als „Emittent mit lokaler Bedeutung“ dargestellt.</li> <li>- Die Parkfläche mitsamt Baumbestand hat - bedingt durch ihre Größe / Funktion und die teilversiegelten Bereiche – für den (globalen) Klimaschutz keine Relevanz.</li> <li>- Die bestehenden Bäume übernehmen, in Abhängigkeit von Art und Belaubung, verschiedene Filterfunktionen und binden Kohlenstoffdioxid aus der Atmosphäre.</li> </ul>
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingt sind mit Umsetzung des Vorhabens verschiedene Emissionen (Abgase, Staub etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d. h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die daher voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.</li> <li>- Das bislang dargestellte Klima innerstädtischer Grünflächen bzw. das Parkklima gem. Klimakonzept der Stadt Hagen wird sich aufgrund einer zunehmenden Bebauung zugunsten eines Vorstadt- bzw. Siedlungsklimas / Stadt(rand)klimas verändern.</li> <li>- Zur Minimierung baubedingt negativer Einflüsse aufgrund zukünftiger Versiegelungen (GRZ 0,8 zzgl. Überschreitung) erfolgt eine extensive Dachbegrünung innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (Teilfläche A, Teilfläche B). Die zukünftigen Stellplatzbereiche sind je 5 Stellplätze mit einem Laubbaum (Hochstamm) zu durchgrünen.</li> <li>- Die baubedingten negativen Aspekte führen aufgrund der getroffenen Maßnahmen / grünordnerischen Festsetzungen voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist insofern nicht auszugehen, als dass auch bei einem Stadt(rand)klima noch ausreichende Luftaustauschprozesse und gute Bioklimate (vgl. Klimaanalysekarte Stadt Hagen) vorherrschen.</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bestehen aufgrund der zentralen Lage günstige Voraussetzungen für eine fußläufige Erreichbarkeit des zukünftigen Lebensmittelvollsortimenters / Drogeriemarktes.</li> <li>- Bei den zukünftigen Gebäuden entstehen durch den Betrieb - jedoch in Abhängigkeit der tatsächlichen Bauweise - verschiedene Emissionen z. B. durch Wärmeverluste.</li> <li>- Die betriebsbedingten negativen Aspekte führen insgesamt nicht zu voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.</li> </ul>

### **5.3.8 Schutzgut Landschaft**

<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich und ist durch die umliegende Bebauung aus landschaftsästhetischen Aspekten bereits deutlich vorbelastet.</li> <li>- Das Plangebiet ist durch o. g. Lage im Siedlungsbereich von der freien Landschaft her nicht einsehbar.</li> </ul>
----------------	---



### 5.3.8 Schutzgut Landschaft

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Visuell sind Beeinträchtigungen im Rahmen einer Umsetzung des Planvorhabens nicht auszuschließen. Aufgrund ihres nur vorübergehenden Charakters (z.B. während der Bauphase) jedoch voraussichtlich nicht erheblich.</li> <li>- Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung aufgrund der derzeitigen Lage im Siedlungsbereich nicht neu gestaltet. Der bereits bestehende vorherrschende Einfluss des Siedlungsbereiches bleibt erhalten. Voraussichtliche, erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht anzunehmen.</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.</li> </ul>

### 5.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen.</li> <li>- Nach Angabe des kulturlandschaftlichen Fachbeitrages zur Landesplanung für den Regierungsbezirk Arnsberg<sup>8</sup> (Abb. 11) liegt das Plangebiet in der Kulturlandschaft „Niederbergisches-Märkisches Land“ (Nr. 20). Die Kulturlandschaft ist primär als Wirtschaftsraum definiert. Hier war im Tagebau Steinkohle abbaubar. Mit seiner langen Tradition der Metall- und Textilverarbeitung hatte der Raum einen wesentlichen Anteil an der Frühindustrialisierung in NRW.</li> <li>- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches „Raum Iserlohn – Altena – Lüdenscheid, Lennetal und Kalkbereich zwischen Hagen und Balve / Hönnetal“ (Nr. 21.01).</li> <li>- Der Fachbeitrag stellt zudem eine bedeutsame Sichtbeziehung von der BAB 45 in Richtung Kulturlandschaftsbereich „Ruhrtal“ (Nr. 14.31) dar (Hohensyburg).</li> <li>- Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.</li> </ul>
----------------	---

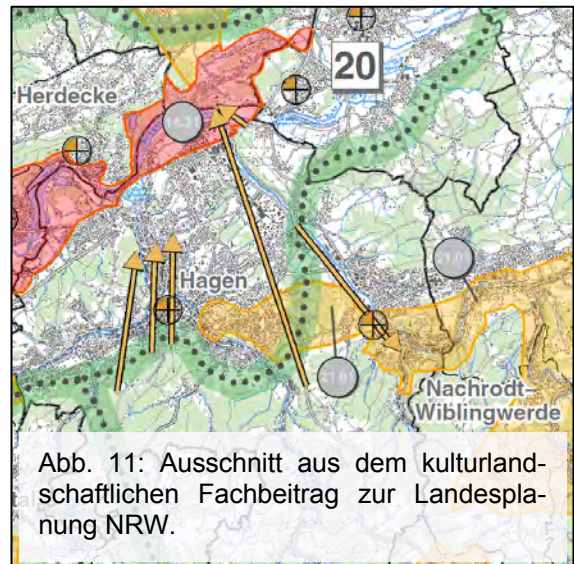


Abb. 11: Ausschnitt aus dem kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zur Landesplanung NRW.

<sup>8</sup> Landschaftsverband Westfalen-Lippe / Landschaftsverband Rheinland (2007): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen. Münster / Köln. Online unter: <https://www.lwl.org/dlbw/service/publikationen/kulturlandschaft>. Abgerufen: August 2023.

### 5.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten.</li> <li>- Im Fall von kulturhistorisch / kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Bei entsprechenden Bodenfunden sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalbehörde zu informieren.</li> <li>- Erhebliche Auswirkungen im Zusammenhang mit den Angaben des kulturlandschaftlichen Fachbeitrages sind baubedingt ebenfalls nicht zu erwarten. Das Bauvorhaben wird aufgrund seiner Höhenbeschränkung nicht zu einer Beeinflussung von bedeutsamen Sichtbeziehungen führen.</li> <li>- Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ überschreiten sind nicht anzunehmen.</li> </ul>

### 5.3.10 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht.</li> </ul>
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind voraussichtlich keine erheblichen betriebsbedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.</li> </ul>

## 5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Fläche würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang, d.h. maßgeblich als städtische Park- und Grünanlage mit Bolzplatz genutzt. Die unter die Baumschutzsatzung der Stadt fallenden Bäume würden an ihren jeweiligen Standorten entsprechend verbleiben sich altersbedingt weiterentwickeln. Darüber hinaus ist für das Plangebiet keine natürliche Entwicklung aufgrund fachgesetzlicher Vorgaben des Naturschutzrechts zu prognostizieren.

## 5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.5.1 Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<p>Um mit Umsetzung der vorliegenden Planung nicht gegen <b>artenschutzrechtliche Verbote</b> gemäß § 44 (1) BNatSchG zu verstoßen, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorkommen sog. europäischer Vogelarten können im Plangebiet nicht sicher ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 (1) Nr. 1 (Tötungsverbot) ausschließen zu können, ist daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Entfernung des Gehölzbestandes nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.</li> <li>- Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren.</li> <li>- Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der <b>Oberboden</b> sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden.</li> <li>- <b>Schutz von Bäumen</b>, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder -abtrag im Wurzelbereich).</li> <li>- Im Fall von <b>kulturbistorisch / kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden</b> sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Bei entsprechenden Bodenfunden sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalbehörde zu informieren.</li> <li>- <b>Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen</b> sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich jedoch bei Eingriffen in den Boden Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, so ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall können weitere Auflagen formuliert werden (§ 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).</li> <li>- Es ist sicherzustellen, dass keine <b>wassergefährdenden Stoffe</b> in den Untergrund gelangen. Es wird vorausgesetzt, dass Baumaschinen nur auf ausreichend gesicherten Flächen außerhalb des Baufeldes betankt werden und im Falle einer Verunreinigung eine sofortige Dekontamination bzw. ein Bodenaustausch vorgenommen wird. Jegliche anfallende Schmierstoffe und Arbeitsflüssigkeiten sind vorschriftsmäßig zu entsorgen.</li> </ul>



5.5.2 Betriebsphase	
<b>Vermeidung / Verringerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die bauliche Anordnung der Märkte auf der südlichen / südöstlichen Seite des Plangebietes und die Errichtung der Stellplatzanlage auf der den Wohnnutzungen abgelegenen nördlichen Seite reduziert die von dem Vorhaben ausgehenden betriebsbedingten Emissionen auf die südlich gelegene Wohnbebauung. Darüber hinaus werden aktive Lärmschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwänden) ergriffen.</li> <li>- Es besteht die Möglichkeit nachteilige Umweltauswirkungen z.B. durch die Nutzung erneuerbarer Energien und einen sparsamen und effizienten Energieeinsatz zu minimieren. Diese Maßnahmen bleiben jedoch dem Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorbehalten. Die neuen Gebäude werden zudem nach den aktuellen Vorgaben der Landesbauordnung NRW errichtet.</li> </ul>
<b>Ausgleich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist. Das mit der Planung verbundene Biotopwertdefizit wurde ermittelt (vgl. Anhang) und wird entsprechend extern ausgeglichen.</li> </ul>

## 5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigen (plankonforme Alternativen) und ein vergleichbares städtebauliches Entwicklungspotenzial aufweisen, bestehen nicht. Im Rahmen der nunmehr getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit die Anforderungen der Planung zu erfüllen und die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs langfristig sicherzustellen.

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

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

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

## 5.8 Zusätzliche Angaben

### • Datenerfassung

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der erfolgten Ortsbegehungen sowie der Erfassung des Biotopbestandes im Plangebiet und seiner Umgebung. Darüber hinaus

wurden Fachinformationen ausgewertet. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

Weitergehende technische Verfahren wurden ggf. im Rahmen der Erstellung externer Gutachten erforderlich und sind diesen zu entnehmen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

- **Monitoring**

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

Die im Immissionsgutachten zugrunde gelegten Annahmen sind im Zuge der Baugenehmigung, wenn die konkreten schalltechnischen Eigenschaften der einzelnen Bau- und Gebäudeteile abschließend feststehen und die endgültige Anordnung technischer Anlagen absehbar ist, zu prüfen. Unbenommen hiervon ist die fortlaufende Überprüfung während und nach Abschluss der Bauarbeiten gem. den entsprechend gutachterlich getroffenen Vorgaben und der resultierenden festgelegten Vorgaben.

Die Umsetzung und Entwicklung der erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind durch die zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde entsprechend zu prüfen (vgl. Kap. 6).

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der ggf. erforderlichen baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unerwartete Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 (3) BauGB gemeldet werden.

## **5.9 Zusammenfassung**

Der Rat der Stadt Hagen hat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6/19 (692) „Sondergebiet Vollsortimenter Emst“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.480 m<sup>2</sup> inklusive eines Café mit Backshop sowie der notwendigen Nebenanlagen zu schaffen. Zudem ist der Bau eines Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 799 m<sup>2</sup> sowie der notwendigen Nebenanlagen vorgesehen.

Die Bauflächen im Plangebiet werden – entsprechend dem oben formulierten Planungsziel – als „Sonstige Sondergebiete“ festgesetzt.

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

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Hagen-Ernst südlich der Haßleyer Straße. Das Plangebiet wird im Norden durch die Haßleyer Straße, im Osten und Süden durch weitere Rasenflächen sowie Wohngebiete und im Westen durch einen Einkaufskomplex aus Supermarkt und Bäckerei begrenzt. Es wird derzeit als städtische Park- und Grünanlage mit Bolzplatz für Zwecke der Naherholung genutzt. Die Fläche stellt sich überwiegend als Intensivrasen dar. Im zentralen Bereich besteht jedoch eine geschotterte Fläche. Im südöstlichen Teilbereich befindet sich ein eingezäunter Bolzplatz. Die Grünanlage ist mit Rad- und Fußwegen untergliedert. Der südliche und der nördliche Rand des Plangebietes wird von Gehölzstreifen mit teils älteren Gehölzstreifen gesäumt. Darüber hinaus stehen einige jüngere Gehölze zerstreut im Westen der Fläche. Baumhöhlen wurden im Rahmen der Bestandserfassung nicht festgestellt.

Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I wurde das Habitatpotenzial für planungsrelevante Arten im Plangebiet, bzw. im unmittelbaren Umfeld anhand vorliegender Informationen sowie einer Bestandserfassung der Biotopstrukturen vor Ort, ermittelt.

Hiernach können Vorkommen europäischer Vogelarten im Plangebiet nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 (1) ausschließen zu können, ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Entfernung des Gehölzbestandes nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Vorgaben - mit Ausnahme der Schutzgüter Boden und Fläche - keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Eine Inanspruchnahme der Schutzgüter Boden und Fläche ist bei allen Bauvorhaben grundsätzlich nicht zu vermeiden und dementsprechend in die Abwägung mit den Belangen der Bedarfsdeckung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs einzustellen.

Der Immissionsschutz wurde in Form einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden ergriffen, um die Schutzbedürftigkeit der bestehenden Wohnbebauung sicherzustellen. Die Berechnungen des Schallgutachtens kommen - unter Berücksichtigung der zu errichtenden Lärmschutzwände – zu dem Ergebnis, dass weiterhin gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Der Plan ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als vollzugsfähig zu beurteilen.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ist gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen. Mit der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit, welches im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung in einem externen Ökokonto ausgeglichen und vertraglich gesichert wird.

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

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

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

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

## **6 Eingriffsregelung**

Eingriffe im Sinne des §§ 13 ff BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Entstehen durch Eingriffe Beeinträchtigungen, so ist der Verursacher nach § 15 BNatSchG verpflichtet, zunächst Möglichkeiten zur Vermeidung oder Verringerung der Beeinträchtigungen zu prüfen oder bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen die Höhe des erforderlich werdenden Ausgleichs zu ermitteln und die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederherzustellen.

Die Anforderungen an den Eingriffsausgleich richten sich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung jedoch gem. der § 1a (3) und § 200a

BauGB vorrangig nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (vgl. hierzu § 18 (1) BNatSchG).

## 6.1 Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen<sup>9</sup> angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff gem. erfolgter Biotoptypenkartierung (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tab. 2) gem. der getroffenen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt das mit dem Vorhaben verbundene Biotopwertdefizit.

Tab. 1: Eingriffs-, Ausgleichsbilanz (Bestandsbewertung, August 2023).

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	Versiegelte Flächen (VF0)	350	0,0	1,0	0,0	0
1.3	Teilversiegelte Flächen (VF1)	2.032	1,0	1,0	1,0	2.032
4.5	Parkrasen (HM4)	3.877	2,0	1,0	2,0	7.754
7.2/ 7.4	Gehölzstreifen mit Einzelbäumen (BD3/ BF3)	2.915	5,0	1,0	5,0	14.575
<b>Summe Bestand G1</b>		<b>9.174</b>				<b>24.361</b>

Tab. 2: Eingriffs-, Ausgleichsbilanz gem. Zielzustand nach Festsetzungen des VBP Nr. 6/19 (692) „Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße“.

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	Sonstiges Sondergebiet (GRZ 0,8 zzgl. Überschreitung 0,95)	8.938				
1.1	Versiegelte Fläche (95%)	8.491	0,0	1,0	0,0	0
	Grünfläche im Sondergebiet (5 %)	447				
4.5	...davon allgem. Grünfläche im Sondergebiet	123	2,0	1,0	2,0	246
7.2	...davon Flächen mit Pflanzbindung <sup>1</sup>	324	5,0	0,8	4,0	1.296
	Öffentliche Verkehrsfläche					
1.1	Verkehrsfläche	237	0,0	1,0	0,0	0
	Dachbegrünung (überlagernde Darstellung)					
4.1	Extensive Dachbegrünung	4.500	0,5	1,0	0,5	2.250
	Anzupflanzende Einzelbäume im Stellplatzbereich (außerhalb der Flächen mit Pflanzbindung, überlagernde Darstellung)					
o.A.	5 Einzelbäume (a 40 m <sup>2</sup> ) im Bereich v. Baumscheiben	200	5,0	0,8	4,0	800
<b>Summe Planung G2</b>		<b>9.175</b>				<b>4.592</b>

<sup>1)</sup> Aufgrund zukünftiger Funktionsverluste durch die Bebauung/ Störungen erfolgt eine geringfügige Abwertung mittels Korrekturfaktor.

Tab. 3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	4.591,80	-24.361,00	=	-19.769,20
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund	<b>-19.770,00</b> Biotopwertpunkten.			

<sup>9</sup> Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen.

## 6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Insgesamt ist mit der nachfolgenden Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Biotopwertdefizit in Höhe von rund 19.770 Biotopwertpunkten verbunden, welches – auch durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (u.a. Dachbegrünung, Einzelbäume) – nicht plangebietsintern kompensiert werden kann.

Das mit der Umsetzung des Planvorhabens verbundene Ausgleichsdefizit wird im Ökokonto des RVR Ruhr ausgeglichen. Dieser unterhält ein anerkanntes Ökokonto (Mai 2019) auf Eigentumsflächen des RVR in Hagen-Eilpe und stellt die für den Ausgleich notwendigen Ökowertpunkte zur Ablösung durch den Vorhabenträger zur Verfügung. Das Ökokonto wurde – gleichsam wie der Eingriff – nach der „NRW-Bewertungsmethode“ des Landesumweltamtes (vgl. Fußnote 9) bilanziert. Das Ökokonto umfasst das Flurstück 97 (tlw.), Flur 18 in der Gemarkung Hagen. Auf der Fläche erfolgte maßgeblich ein Waldumbau in direkter Umgebung bzw. im Einzugsgebiet des Mäckinger Bachs. Hierzu wurden die naturfernen Wälder (Fichtenreinbestand) durch Umbau in naturnahe Laubmischwälder der potenziell natürlichen Vegetation überführt.

Die notwendige Ablösung der Ökowertpunkte wird bis zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes vertraglich gesichert.

## 7 Literaturverzeichnis

- Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: [www.geoportal.nrw](http://www.geoportal.nrw). Abgerufen: 01.09.2023.
- Landschaftsverband Westfalen-Lippe / Landschaftsverband Rheinland (2007): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen. Münster / Köln. Online unter: <https://www.lwl.org/dlbw/service/publikationen/kulturlandschaft> Abgerufen: August 2023.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>. Abgerufen: 01.09.2023.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2017): Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: September 2023.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz: Artenschutz in

der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen. Dezember 2010

- Stadt Hagen (2017): Klimaanalysekarte Stadt Hagen. Studie der Gruppe Stadtklimatologie des KVR im Auftrag des Umweltamtes der Stadt Hagen.
- Suck, R. & M. Bushart (2010): Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands (Maßstab 1: 500.000). Online unter: <https://www.floraweb.de/lebensgemeinschaften/vegetationskarte.html>. Abgerufen: 21.09.2023.
- Normec Uppenkamp GmbH (Juli 2024): Immissionsschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm zum BV Rewe Markt Hagen-Emst, Schallimmissionsprognose Nr. I05000919R-2. Ahaus.
- WoltersPartner (2020): Artenschutzprüfung (Stufe I) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/19 (692) „Sondergebiet Vollsortimenter Emst“. Coesfeld.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Hagen  
Coesfeld, im September 2024

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

## Anhang





## Biotop- und Nutzungstypen

-  Einzelbaum
-  Gehölzstreifen
-  Parkrasen
-  Versiegelte Fläche
-  Teilversiegelte Fläche
-  Geltungsbereich

## Flächenbilanz Bestand

Plangebiet 10.4.24  
9.175 qm

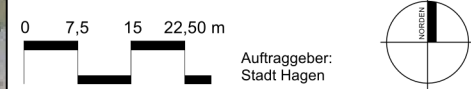
Biotop / Code	Bezeichnung	qm
1.1	Versiegelte Fläche	350
1.3	Teilversiegelte Fläche	2.032
4.5	Parkrasen	3.877
7.2/7.4	Gehölzstreifen / Einzelbaum	2.916

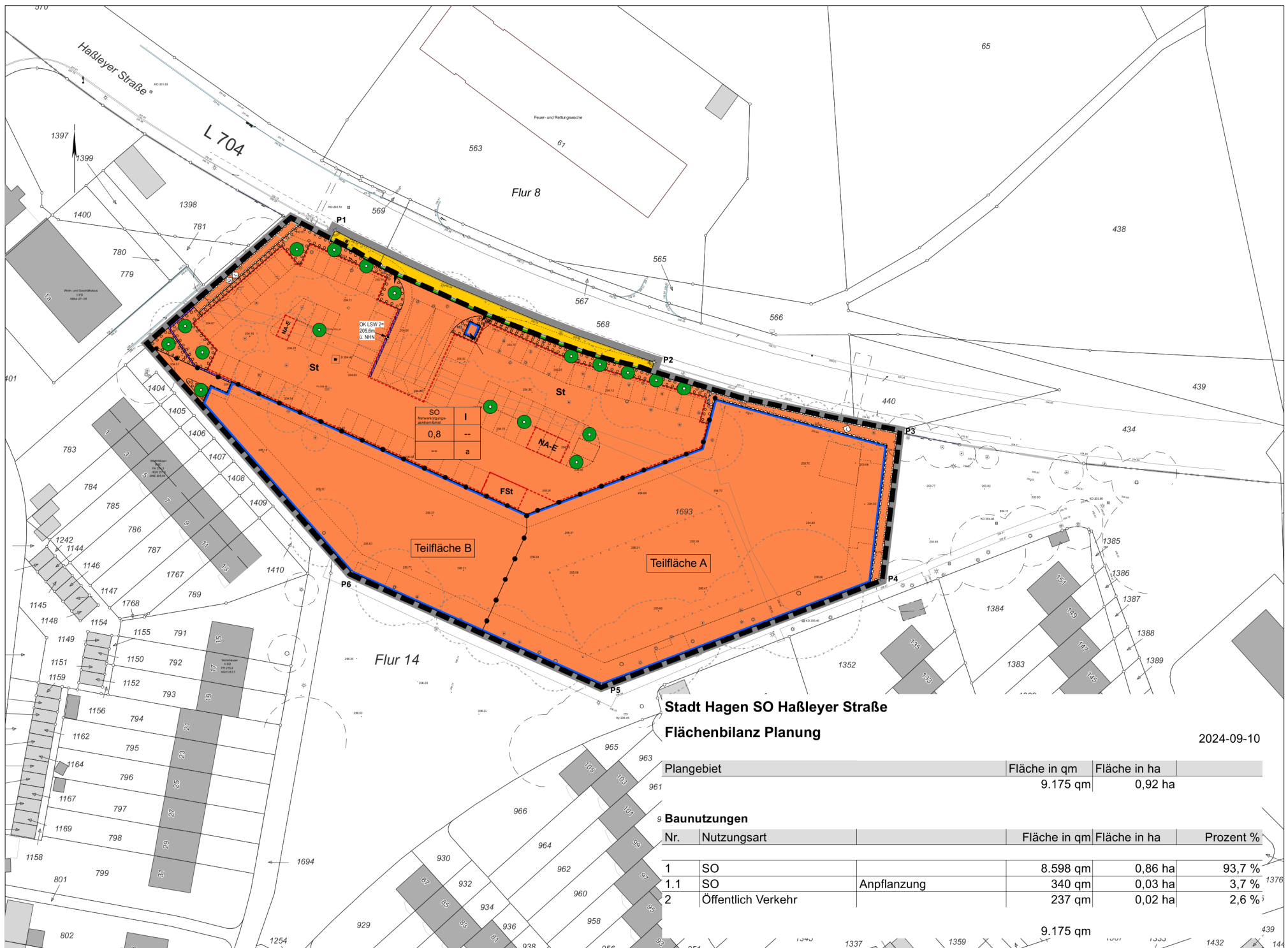
## Bestandsplan

## Stadt Hagen

Bestandsplan zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/19 (692)  
„Sondergebiet Vollsormenter Ernst“

Maßstab	1 : 750	<b>WP/WoltersPartner</b> Stadtplaner GmbH Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100 stadtplaner@wolterspartner.de
Blattgröße	A3	
Bearbeiter	FB / Stro	
Datum	10.04.24	





Stadt Hagen SO Haßleyer Straße

Flächenbilanz Planung

2024-09-10

Plangebiet	Fläche in qm	Fläche in ha
	9.175 qm	0,92 ha

9 Baunutzungen

Nr.	Nutzungsart	Fläche in qm	Fläche in ha	Prozent %
1	SO	8.598 qm	0,86 ha	93,7 %
1.1	SO	340 qm	0,03 ha	3,7 %
2	Öffentlich Verkehr	237 qm	0,02 ha	2,6 %

9.175 qm