



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 m² sowie Café mit Backshop und einem Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 799 m² (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)