



Vorlagenummer: 1048/2024
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Bebauungsplan Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey - Einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

hier:

a) Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet / öffentliche Auslegung

**b) Bebauungsplan Nr. 4/63 (90) Bathey Süd -
Teilaufhebungsverfahren, hier:**

**Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet
/ öffentliche Auslegung**

Datum: 01.10.2024
Freigabe durch: Erik O. Schulz (Oberbürgermeister), Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Dr. André Erpenbach (Beigeordneter)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt: FB69 - Umweltamt

Beratungsfolge

| Gremium | Geplante Sitzungstermine | Öffentlichkeitsstatus |
|--|--------------------------|-----------------------|
| Bezirksvertretung Hagen-Nord (Vorberatung) | 20.11.2024 | Ö |
| Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität (Vorberatung) | 04.12.2024 | Ö |
| Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Vorberatung) | 05.12.2024 | Ö |
| Rat der Stadt Hagen (Entscheidung) | 12.12.2024 | Ö |

Beschlussvorschlag

a) Der im Sitzungssaal ausgehängte und zu diesem Beschluss gehörende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey - Einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB i. V. m. § 13 BauGB wird beschlossen und die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich der Begründung vom 31.10.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen. Die Begründung vom 31.10.2024 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigefügt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Der Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 519, 520, 541, 542 sowie 566 (teilw.). Das Plangebiet wird durch die Straße Auf dem Graskamp geteilt. Südlich grenzt die Kabeler Straße und westlich die Dortmunder



Straße an. Nördlich befinden sich gewerbliche Nutzungen. Das Plangebiet umfasst ca. 1,52 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Der Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Der im Sitzungssaal ausgehängte und zu diesem Beschluss gehörende Teilaufhebungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4/63 (90) Bathey Süd wird beschlossen und die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich der Begründung vom 31.10.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen. Die Begründung vom 31.10.2024 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigefügt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Der Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele. Die Teilaufhebung bezieht sich auf die Flur 3, teilweise Flurstück 519, 520, 541, 542 und 566. Das Plangebiet umfasst ca. 0,4 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Der Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt

Zu a)

Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, im Speziellen des Nebenzentrums Boele. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche durch die bestehende Einzelhandelsagglomeration am Standort zukünftig vermieden werden. Mit dem Bebauungsplan wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 9 Abs. 2a BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden“ zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen. Damit wird den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen gefolgt.

Verfahrensablauf

In der Ratssitzung am 21.09.2023 wurde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/23 (713) beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 13.10.2023 im Amtsblatt.

Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes fand vom 30.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023 statt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Zusammenfassung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken mitsamt einer Stellungnahme der Verwaltung sind als Anlagen im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und in der jeweiligen Sitzung einsehbar.

Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet und die öffentliche Auslegung sollen nach dem Ratsbeschluss durchgeführt werden. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung



der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Ruhr stellt die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Gemäß Ziel 6.5 - 8 Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2019 haben Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 (713) wird für den vorhandenen Standort der Einzelhandel gesteuert und der Bebauungsplan an die Ziele des LEP NRW 2019 angepasst.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen setzt für den Bereich Gewerbliche Baufläche fest. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen der Bauleitplanung.

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/63 Bathey Süd. Der Bebauungsplan setzt für die vom Bebauungsplan erfassten Flächen unmittelbar an der Kabeler Straße ein Gewerbegebiet fest. Im Parallelverfahren wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan für die betroffenen Teilflächen aufgehoben, da die Planung nach § 9 Abs. 2a BauGB nur innerhalb eines Bereiches nach § 34 BauGB zulässig ist.

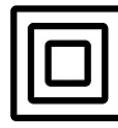
Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplans.

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach den Regelungen des § 13 BauGB durchgeführt. Die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt:

- Dieser Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.



Zu b)

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Teilaufhebung ist es, die planungsrechtliche Grundlage des § 34 BauGB herzustellen, da für den Bereich der Fachmarktzeile ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, hier des Nebenzentrums Boele, aufgestellt wird.

Verfahrensablauf

In der Ratssitzung am 21.09.2023 wurde die Einleitung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/63 (90) Bathey Süd beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 13.10.2023 im Amtsblatt.

Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes fand vom 30.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023 statt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Zusammenfassung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken mitsamt einer Stellungnahme der Verwaltung sind als Anlagen im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und in der jeweiligen Sitzung einsehbar.

Die Veröffentlichung des Teilaufhebungsentwurfes 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.

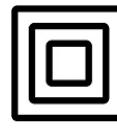
Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Ruhr stellt die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Das Teilaufhebungsverfahren entspricht den Zielen der Regionalplanung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen setzt für den Teilbereich Gewerbliche Baufläche fest. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen der Bauleitplanung.

Das Teilaufhebungsverfahren betrifft den Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Die Höhe der Gebäude wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Es ist eine offene Bauweise zulässig bei einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2. Durch die 4. Änderung wurde die Baunutzungsverordnung von 1962 auf 1990 umgestellt. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wurde innerhalb des Plangebiets dadurch ausgeschlossen. Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe sind davon ausgenommen. Sie genießen Bestandsschutz. Da die städtebauliche Zielsetzung für den Bereich nördlich der Kabeler Straße den Bebauungsplan Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey (nach § 9 Abs. 2a BauGB) vorsieht, wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 4/ 63 für die entsprechenden Teilen aufgehoben.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.



Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtspläne der Geltungsbereiche
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey - Einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m § 13 BauGB vom 31.10.2024
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd - Teilaufhebungsverfahren vom 31.10.2024
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd - Teilaufhebungsverfahren vom 31.10.2024

Anlagen der Beschlussvorlage

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

- Bebauungsplan Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey – Einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m § 13 BauGB
- Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd – Teilaufhebungsverfahren
- Zusammenfassungen der Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahme der Verwaltung
- Auswirkungsanalyse für die geplante Nachnutzung des ehem. SBWarenhauses real durch einen Marktkauf, Stadt + Handel, Juni 2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey, Stufe I, Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung, Oktober 2024

Auswirkungen

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Bei den vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB und die Teilaufhebung eines Bebauungsplanes in einem bereits vollständig bebauten Bereich. Durch die Aufstellung und Aufhebung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

Anlage/n

1 - Übersichtsplan B-Plan Nr. 2/23 (öffentlich)

2 - Übersichtsplan B-Plan Nr. 4/63 (öffentlich)

3 - Ratsplan B-Plan 2/23 (öffentlich)

4 - Zusammenfassung der Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahme der Verwaltung B-Plan Nr. 2/23 (öffentlich)

5 - Zusammenfassung der Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahme der Verwaltung B-Plan Nr. 4/63 (öffentlich)

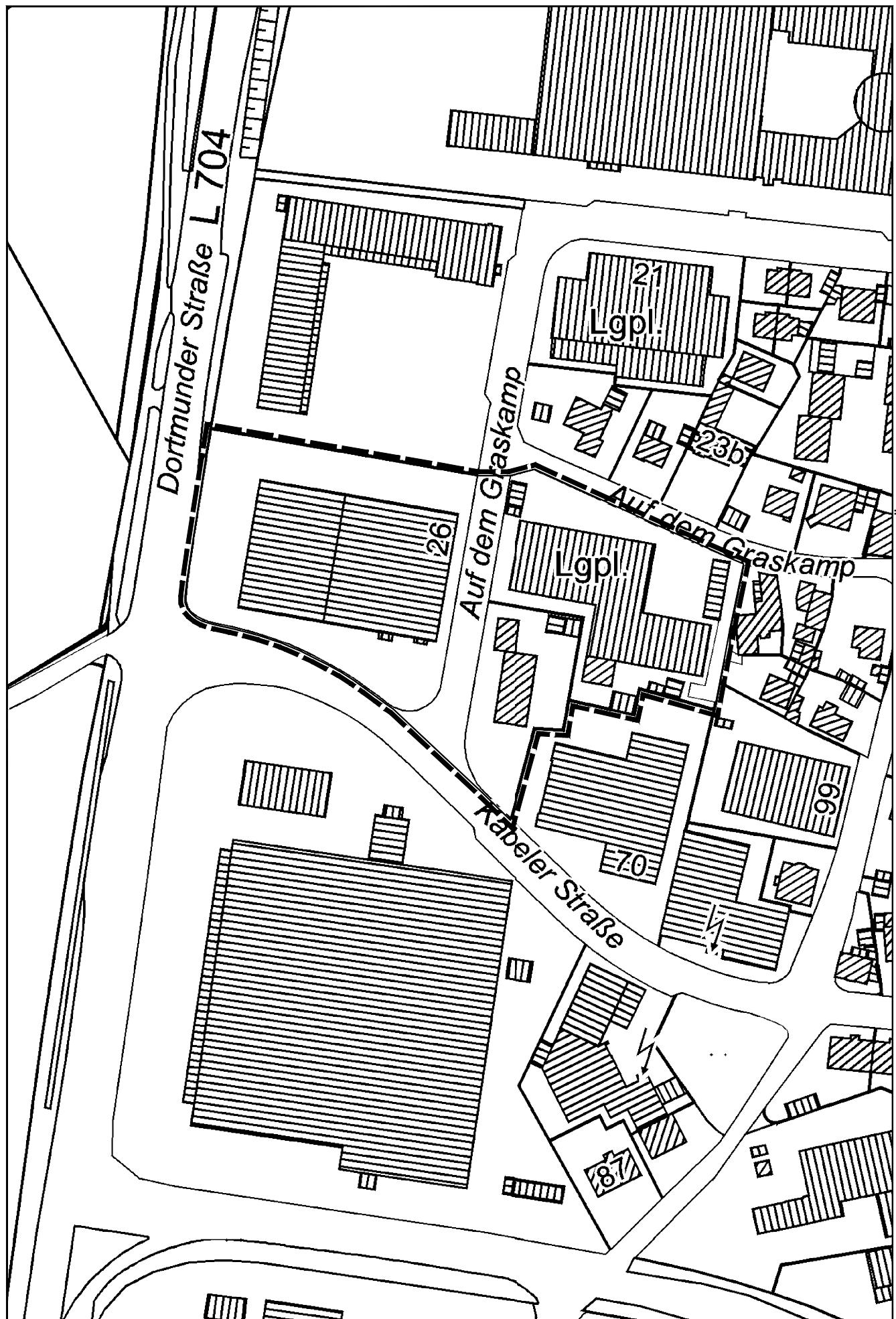
6 - Begründung B-Plan Nr. 2/23 (öffentlich)

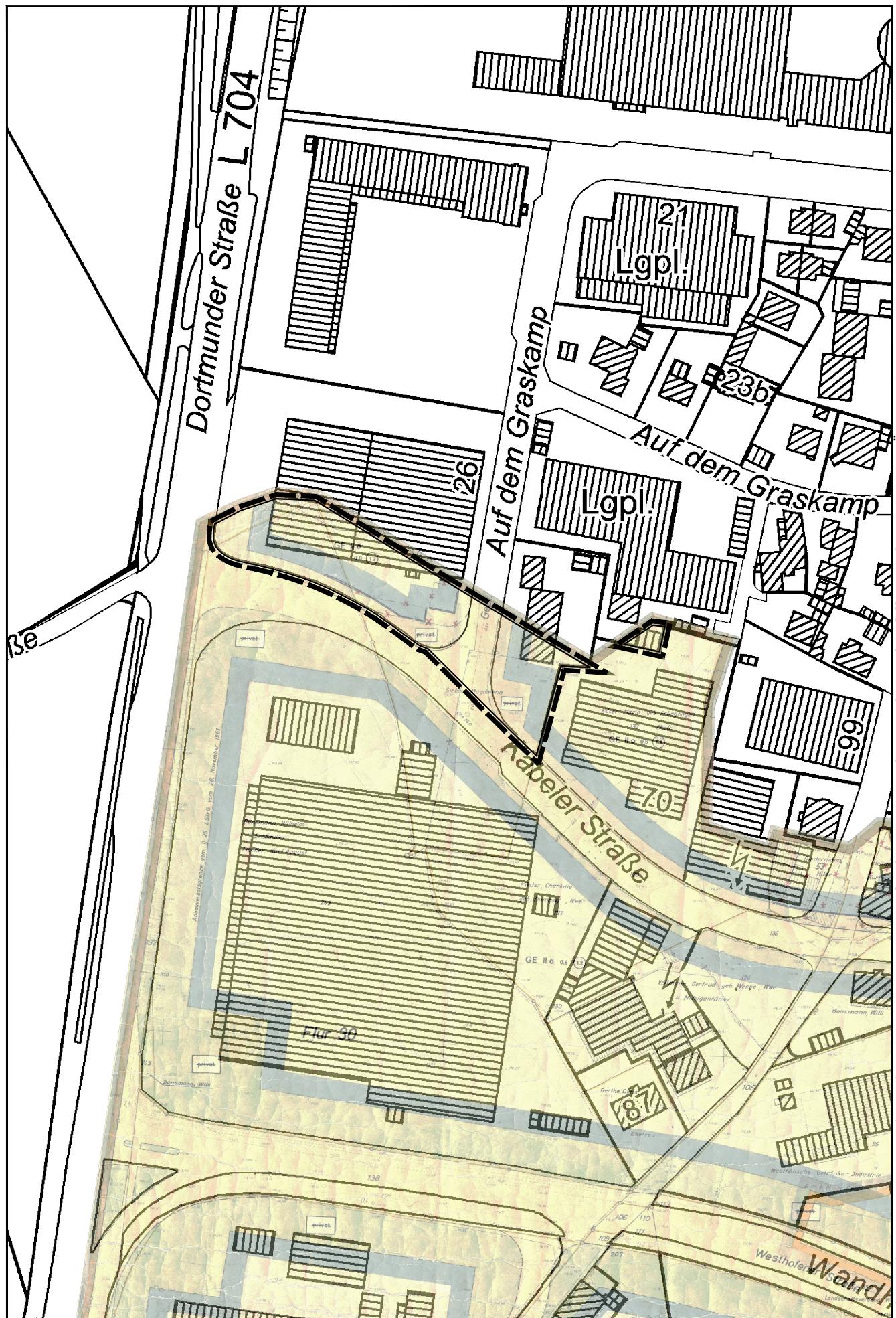
7 - Begründung Teil A B-Plan Nr. 4/63 (öffentlich)

8 - Umweltbericht Teil B B-Plan Nr. 4/63 (öffentlich)

9 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (öffentlich)

10 - Auswirkungsanalyse (öffentlich)





Bebauungsplan Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey – Einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

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

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

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

1. Energie Vernetzt GmbH, Leitungsauskunft, 30.10.2023
2. Ampriion GmbH, Leitungsauskunft, 02.11.2023
3. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 03.11.2023
4. Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, 32/03, 07.11.2023
5. Energie Vernetzt GmbH, Technischer Service, 08.11.2023
6. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde, 08.11.2023
7. Wirtschaftsbetrieb Hagen, 09.11.2023
8. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 10.11.2023
9. Stadt Hagen, Umweltamt, 10.11.2023
10. Stadt Dortmund, 21.11.2023
11. Stadt Schwerte, 24.11.2023

| Nr. | Stellungnahme | Beschlussvorschlag der Verwaltung | Anpassung | |
|-------|--|--|-----------|------|
| | | | Ja | Nein |
| II. 1 | Energie Vernetzt GmbH, Leitungsauskunft, 30.10.2023 Angrenzend an das Plangebiet Einrichtungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom. Im Plangebiet selbst keine Versorgungsanlagen. | Die Lagepläne liegen vor. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. | | X |
| II. 2 | Ampriion GmbH, Leitungsauskunft, 02.11.2023 Keine Betroffenheit. | - | | X |
| II. 3 | LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe 03.11.2023 Keine Bedenken. | - | | X |
| II. 4 | Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, 32/03, 07.11.2023 | | | |

Vorlage 1048/2024 – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

| Nr. | Stellungnahme | Beschlussvorschlag der Verwaltung | Anpassung | |
|-------|---|--|-----------|------|
| | | | Ja | Nein |
| | <p>Es werden folgende Kampf-mittelbeseitigungsmaßnahmen angeordnet:</p> <p>Flächenüberprüfung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.</p> <p>Hinweis: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampf-mittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.</p> | <p>Der Anregung zur Durchführung einer Flächenüberprüfung wird nicht gefolgt, da die genannte Fläche nicht neu bebaut wird, sondern die Bestandsgebäude erhalten bleiben.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> | | X |
| II. 5 | <p>Energie Vernetzt GmbH, Technischer Service, 08.11.2023</p> <p>Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Eine Versorgung mit Gas, Wasser und Strom kann aus dem vorhandenen Netz erfolgen.</p> | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. | | X |
| II. 6 | <p>Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde, 08.11.2023</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p> | - | | X |
| II. 7 | <p>Wirtschaftsbetrieb Hagen, 09.11.2023</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht des WBH grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>In der Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey bitte ich um folgende Anpassungen:</p> <p>In Kapitel 7 Ver- und Entsorgung, 7.2 Entwässerung und</p> | <p>Die Entwässerung und der Überflutungsschutz sind nicht Gegenstand der Planung. Erläuterungen hierzu erfolgen daher nicht.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> | | X |

Vorlage 1048/2024 – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

| Nr. | Stellungnahme | Beschlussvorschlag der Verwaltung | Anpassung | |
|-----|--|-----------------------------------|-----------|------|
| | | | Ja | Nein |
| | <p>Überflutungsschutz, Seite 4 ist der Satz „Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene Kanalisation in der Kabeler Straße und der Dortmunder Straße gegeben“ durch nachfolgenden Textbaustein zu ersetzen:</p> <p>„Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen-Boele/Bathey und wird im Trennsystem entwässert. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene öffentliche Trennkanalisation in der Kabeler Straße und der Straße Auf dem Graskamp gegeben.“</p> <p>Bei Neuplanungen sind die vorhandenen Anschlussleitungen zu nutzen.</p> <p>Im Bereich der Straße Auf dem Graskamp, die nördlich des Grundstückes Gemarkung Boele, Flur 3, Flurstück 542, liegt, ist eine zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser in die dort vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation aus hydraulischer Sicht nicht zulässig. Zusätzliche Flächen sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation der Straße Auf dem Graskamp, die westlich des Grundstückes Gemarkung Boele, Flur 3, Flurstück 542, liegt, anzuschließen.</p> <p>Aus Sicht des WBH ist es wichtig, dass die Planer von Anfang an alle notwendigen Einschränkungen kennen. Diese sind in der Kurz begründung zum Bebauungsplan Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey nicht ausreichend berücksichtigt. Daher möchte ich Sie bitten die Textbausteine zum Thema Überflutungsschutz gem. Anlage 1, Seite 1 zu ergänzen (im Anschluss an Kapitel 7.2).</p> | | | |

Vorlage 1048/2024 – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

| Nr. | Stellungnahme | Beschlussvorschlag der Verwaltung | Anpassung | |
|-------|--|--|-----------|------------|
| | | | Ja | Nein |
| | Außerdem möchte ich darum bitten die Maßnahmen zum Überflutungsschutz als textliche Festsetzung gem. Anlage 1, Seite 2 im B-Plan zu berücksichtigen. | Der Bebauungsplan lässt eine solche textliche Festsetzung nicht zu. Es sind lediglich die Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB möglich. Maßnahmen zum Überflutungsschutz sind nicht Gegenstand der Planung. Der Anregung wird nicht gefolgt. | | X |
| II. 8 | <p>Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 10.11.2023</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.</p> <p>Ich rege an, im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern und SO-Fläche auszuweisen.</p> <p>Außerdem sollte im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes MK OE SI für das Plangebiet sowie das Gebiet des B-Planes Nr. 713 (2/23) ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgesetzt werden.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da lediglich ein Nutzungsausschluss stattfindet und auch momentan gewerbliche Nutzung vorliegt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorliegende Nutzung innerhalb des Gebietes stellt zum Großteil gewerbliche Nutzung dar. Aus diesem Grund wird von einer Änderung der jetzigen Flächenzuweisung als gewerbliche Flächen abgesehen.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> | | X X |
| II. 9 | <p>Stadt Hagen, Umweltamt, 10.11.2023</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2-23 (713) Fachmarktzeile Bathey bestehen. Kennzeichnungen zum Bodenschutz sind nicht notwendig.</p> <p>Folgende Textliche Hinweise sind in den B-Plan aufzunehmen:</p> <p>1. Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet z.Zt. nicht bekannt.</p> | <p>Der Bodenschutz ist nicht Gegenstand der Planung. Textliche Hinweise hierzu werden daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> | | X |

Vorlage 1048/2024 – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

| Nr. | Stellungnahme | Beschlussvorschlag der Verwaltung | Anpassung | |
|-------|---|-----------------------------------|-----------|------|
| | | | Ja | Nein |
| | <p>2. Für den B-Plan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.</p> <p>3. Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen.</p> <p>4. Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.</p> | | | |
| II.10 | <p>Stadt Dortmund, 21.11.2023</p> <p>Ihre Planungsabsichten habe ich zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Stadt Dortmund bestehen hierzu keine Bedenken.</p> <p>Ich bestätige die nachbargemeindliche Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.</p> | - | | X |
| II.11 | <p>Stadt Schwerte, 24.11.2023</p> <p>Seitens der Stadt Schwerte bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> | - | | X |

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

- I. Beteiligung der Bürger*innen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.
- II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:
1. Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, 32/03, 30.10.2023
 2. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 02.11.2023
 3. Amprion GmbH, Leitungsauskunft, 02.11.2023
 4. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde, 08.11.2023
 5. Energie Vernetzt GmbH, Leitungsauskunft, 08.11.2023
 6. Wirtschaftsbetrieb Hagen, 09.11.2023
 7. Stadt Hagen, Umweltamt, 10.11.2023
 8. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 10.11.2023
 9. Stadt Dortmund, 21.11.2023
 10. Stadt Schwerte, 24.11.2023

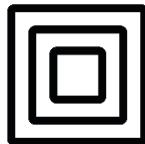
| Nr. | Stellungnahme | Beschlussvorschlag der Verwaltung | Anpassung | |
|------|--|-----------------------------------|-----------|------|
| | | | Ja | Nein |
| II.1 | <p>Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, 32/03, 30.10.2023</p> <p>Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.</p> <p>Hinweis: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche</p> | - | | X |

Vorlage 1048/2024 – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

| Nr. | Stellungnahme | Beschlussvorschlag der Verwaltung | Anpassung | |
|------|--|-----------------------------------|-----------|------|
| | | | Ja | Nein |
| | Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. | | | |
| II.2 | LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 02.11.2023 Gegen die o.g. Planung bestehen aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. | - | | X |
| II.3 | Amprion GmbH, Leitungsauskunft, 02.11.2023 Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. | - | | X |
| II.4 | Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde, 08.11.2023 Keine Bedenken | - | | X |
| II.5 | Enervie Vernetzt GmbH, Leitungsauskunft, 08.11.2023 Keine Bedenken | - | | X |
| II.6 | Wirtschaftsbetrieb Hagen, 09.11.2023 Gegen das Teilaufhebungsverfahren zum Bebauungsplan 4/63 Bathey Süd bestehen aus Sicht des WBH keine Bedenken. | - | | X |
| II.7 | Stadt Hagen, Umweltamt, 10.11.2023 Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/63 (90) Bathey Süd-Teilaufhebungsverfahren bestehen keine Bedenken. | - | | X |

Vorlage 1048/2024 – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

| Nr. | Stellungnahme | Beschlussvorschlag der Verwaltung | Anpassung | |
|-------|--|-----------------------------------|-----------|------|
| | | | Ja | Nein |
| II.8 | Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 10.11.2023 Es bestehen keine Bedenken gegen die Teilaufhebung des o. g. Bebauungsplanes. | - | | X |
| II.9 | Stadt Dortmund, 21.11.2023 Keine Bedenken | - | | X |
| II.10 | Stadt Schwerte, 24.11.2024 Seitens der Stadt Schwerte bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. | - | | X |

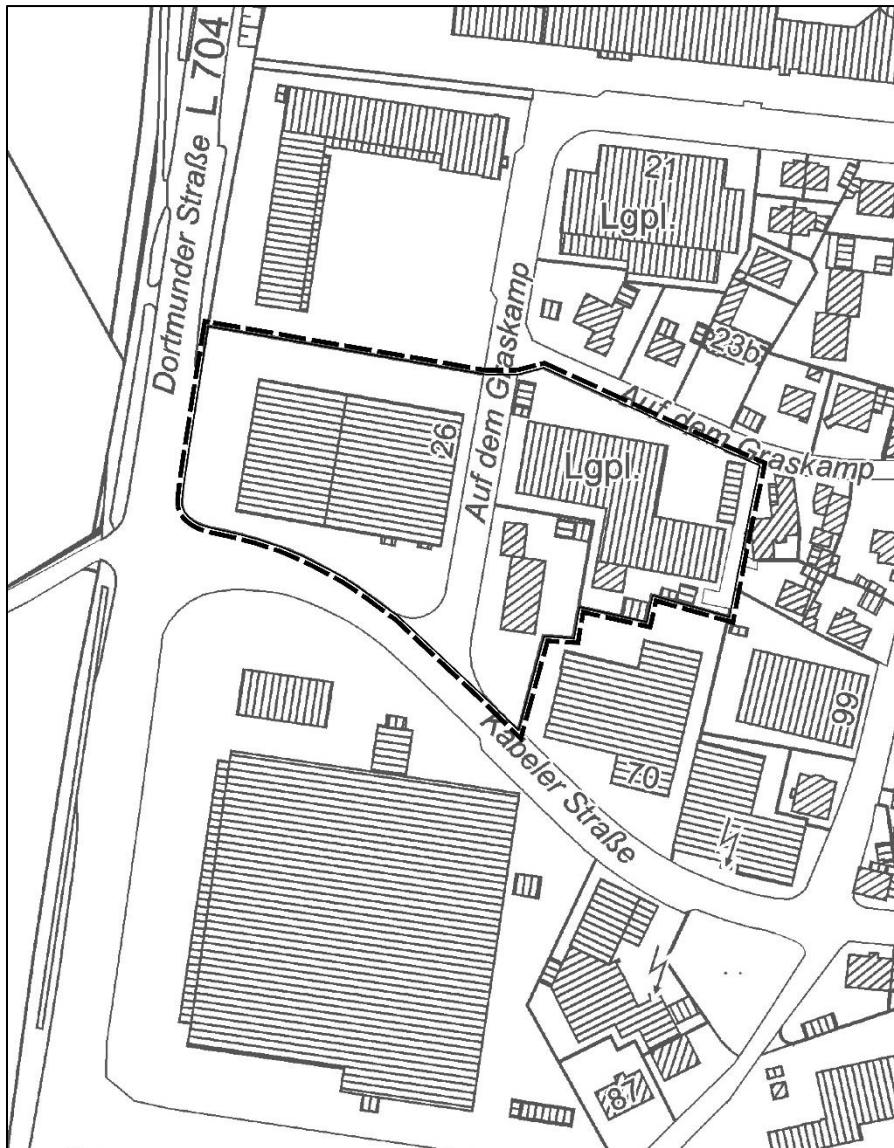


HAGEN

Stadt der FernUniversität

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey



Datum: 31.10.2024

Stand: Veröffentlichung im Internet

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|--|----------|
| 1 | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION | 1 |
| 2 | ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG | 1 |
| 3 | PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN..... | 2 |
| 3.1 | Regionalplanung | 2 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan..... | 3 |
| 3.3 | Verbindliche Bauleitplanung..... | 4 |
| 3.4 | Landschaftsplan | 5 |
| 4 | STÄDTEBAULICHE PLANUNG | 5 |
| 5 | FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES..... | 6 |
| 6 | ERSCHLIEßUNG | 8 |
| 8 | UMWELTBELANGE | 9 |
| 8.1 | Artenschutz..... | 9 |
| 9 | FLÄCHENBILANZ..... | 9 |
| 10 | GUTACHTEN..... | 9 |

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/23 (713) liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 519, 520, 541, 542 sowie 566 (teilw.). Das Plangebiet wird durch die Straße Auf dem Graskamp geteilt. Südlich grenzt die Kabeler Straße und westlich die Dortmunder Straße an. Nördlich befinden sich gewerbliche Nutzungen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 1,52 Hektar und befindet sich im Gewerbegebiet Bathey in einer siedlungsstrukturell nicht-integrierten Lage. Der Bereich ist derzeit durch eine Fachmarktzeile mit verschiedenen Nonfood-Einzelhändlern (wie Discounter für Schuhe, Matratzen und andere Waren) sowie einen Baustoffmarkt und ein Wohngebäude bebaut. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind überwiegend durch Stellplätze und deren Zufahrten versiegelt, unbefestigte Bereiche befinden sich lediglich am Rand der Fachmarktzeile sowie auf dem Grundstück eines Wohnhauses.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich ein großflächiger Verbrauchermarkt der Marke Marktkauf (ehemals Real), ein dm-Drogeriemarkt sowie verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, darunter ein Bäcker, ein Kiosk, eine Apotheke, ein Blumenladen und ein Optiker. Neben diesen gewerblichen Nutzungen sind in der Umgebung auch einige Wohnhäuser vorhanden.

2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Anlass des Bebauungsplanverfahrens beruht auf dem EHK 2023, welches den Bereich um die Fachmarktzeile Bathey als Problembereich mit dringendem Handlungsbedarf einstuft. Der Standort wird als „Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey“ definiert und weist aufgrund der bestehenden Einzelhandelsagglomeration Defizite auf, die eine gezielte bauleitplanerische Steuerung erforderlich machen. Durch diese Steuerung sollen negative Einflüsse auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auf das Nebenzentrum Boele, verhindert und eine nachhaltige Standortentwicklung sichergestellt werden. Zusätzlich ergibt sich die Erfordernis zur Bauleitplanung aus der unzureichenden Planungsgrundlage und der bestehenden Einzelhandelsagglomeration (Ziel 6.5-8 LEP NRW 2019).

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2/23 Fachmarktzeile Bathey ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, im speziellen des Nebenzentrums Boele. Mit dem Bebauungsplan wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 9 Abs. 2a BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden“ bestimmte Nutzungsarten, die in dem als „Innenbereich“ zu qualifizierenden Plangebiet nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässig

wären, auszuschließen, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zukünftig zu vermeiden. Damit wird auch den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen 2023 gefolgt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 21.09.2023 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

Zur Steuerung der Einzelhandelsnutzungen soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn

- die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. (§ 13 Abs 1 Nr. 3)

Da die Voraussetzungen im vorliegenden Fall erfüllt sind, kann der Bebauungsplan Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeil Bathey im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Auf eine Umweltprüfung und eine zusammenfassende Erklärung wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 REGIONALPLANUNG

Der Regionalplan Ruhr weist die Fläche als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) aus. Gemäß Ziel 6.5-8 des Landesentwicklungsplans (LEP) NRW 2019 haben die Gemeinden dem Entstehen sowie der Verfestigung und Erweiterung neuer Einzelhandelsagglomerationen außerhalb allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus sind sie verpflichtet, der Entstehung und Verfestigung von Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken und

sicherzustellen, dass zentrale Versorgungsbereiche durch solche Ansiedlungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/23 (713) „Fachmarktzeile Bathey“ wird der Einzelhandel am bestehenden Standort gezielt gesteuert, um den Bebauungsplan an die Vorgaben des LEP NRW 2019 anzupassen und die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr (Teilabschnitt Oberbereich Bochum Hagen) | eigene Überarbeitung

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

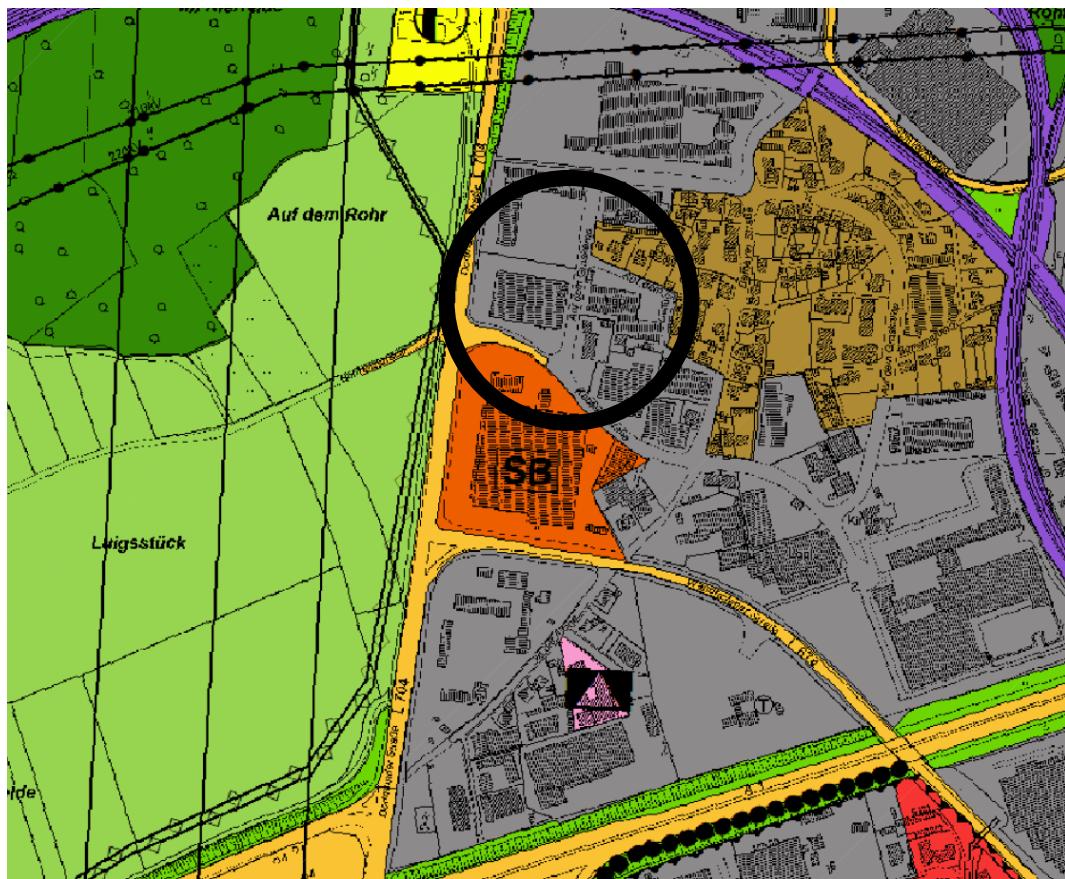


Abbildung 2: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan | eigene Überarbeitung

3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/63 „Bathey Süd“. Für den überwiegenden Teil des Gebiets besteht jedoch kein Bebauungsplan, weshalb die Zulässigkeit dort gemäß § 34 BauGB beurteilt wird.

Der Bebauungsplan setzt für die vom Bebauungsplan erfassten Flächen unmittelbar an der Kabeler Straße Gewerbegebiet fest. Im Parallelverfahren wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan für die betroffenen Teilflächen aufgehoben, da die Planung nach § 9 Abs. 2a BauGB nur innerhalb eines Bereiches nach § 34 BauGB zulässig ist.

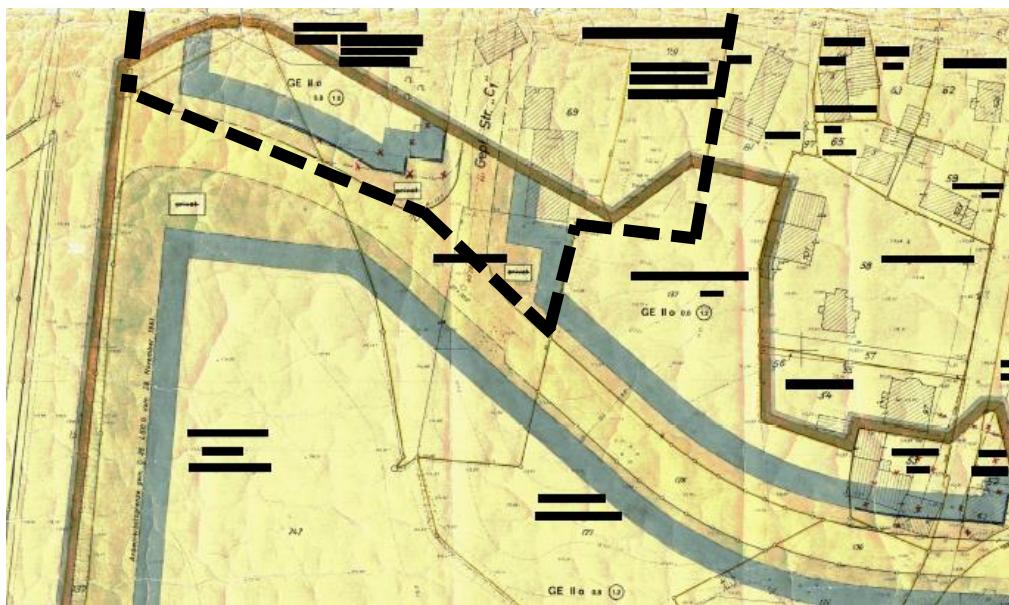


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd | eigene Überarbeitung

3.4 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplans.

4 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Laut EHK 2023 liegt dringender Handlungsbedarf für das Plangebiet (Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey) vor. Für den Standort ist als Einzelhandelsagglomeration im GIB nach Ziel 6.5-8 LEP NRW 2019 der Bestand hinsichtlich Verkaufsflächen und Sortimenten festzuschreiben bzw. auszuschließen. Die im Plangebiet liegenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht mit dem EHK 2023 vereinbar. Der geplante Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient dem Schutz und der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche.

Das Ziel 6.5-8 Einzelhandelsagglomerationen LEP NRW 2019 besagt, „die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4/64 Bathey Süd sowie der Bereich ohne Bebauungsplan lassen keine ausreichende Einzelhandelssteuerung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes zu. Aus diesem Grund besteht das Erfordernis einer Bauleitplanung zur Festschreibung bzw. zum Ausschluss des Einzelhandelsbestandes. Im bisherigen Bebauungsplan wurde bereits durch die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) ein Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe vorgenommen, um die Ansiedlung solcher Betriebe zu steuern und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern.

Um den Empfehlungen des EHK 2023 nachzukommen, wird der Bebauungsplan Nr. 2/23 Fachmarktzeile Bathey aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 2/23 Fachmarktzeile Bathey enthält gemäß § 9 Abs. 2a BauGB Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandel. So soll eine gezielte Steuerung von Einzelhandelsbetrieben ermöglicht werden, die eine nachhaltige Entwicklung des Standorts sicherstellt und den Schutz zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere des Nebenzentrums Boele, weiter stärkt.

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hagen. Für im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind.

Im Bebauungsplan erfolgen ausschließlich Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels. Es wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Hagen unzulässig sind.

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

| Definition zentrenrelevanter Sortimente | |
|---|---|
| Nr. nach WZ 2008 | Bezeichnung |
| Bekleidung, Schuhe, Sport | |
| 47.71 | Bekleidung |
| 47.72 | Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck |
| aus 47.64.2 | Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte) |
| Bücher, Schreib- und Spielwaren | |
| 47.61.0 | Bücher |
| 47.62.1 | Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen |
| 47.62.2 | Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel |
| 47.65 | Spielwaren und Bastelartikel |
| Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto | |
| 47.43 | Geräte der Unterhaltungselektronik |
| 47.63 | Ton- und Bildträger |
| 47.41 | Datenverarbeitungsgeräte, peripherie Geräte und Software |
| 47.42 | Telekommunikationsgeräte |
| aus 47.54 | elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte) |
| 47.78.2 | Foto- und optische Erzeugnisse |
| Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf | |
| aus 47.76.1 | Blumen |
| Möbel, Einrichtungsbedarf | |
| aus 47.51 | Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche |
| aus 47.53 | Vorhänge und Gardinen |
| 47.59.2 | keramische Erzeugnisse und Glaswaren |
| aus 47.59.9 | Haushaltsgegenstände: Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte |
| 47.78.3 | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel |
| Sonstige Sortimente | |
| 47.74 | medizinische und orthopädische Artikel |
| 47.77 | Uhren und Schmuck |
| 47.78.1 | Augenoptiker |

* auch zentrenrelevant

Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen 2023, BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW

Abbildung 4: Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Stadt Hagen (vgl. EHK Hagen 2023, S.128 f.)

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Abwägung öffentlicher und privater Belange im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2a BauGB. Die ausführliche Bestandsaufnahme dient als Grundlage, um alle relevanten Interessen zu identifizieren, umfassend zu

gewichten und in die Abwägung einzustellen. Im Plangebiet ist aktuell Einzelhandel ansässig, dessen Eigentümer einen Bestandsschutz genießen. Dieser Bestandsschutz berücksichtigt das Interesse der Eigentümer an einer angemessenen Verwertung ihrer Grundstücke. Die zukünftigen Festsetzungen im Bebauungsplan sehen jedoch den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel vor, um die Versorgungsbereiche in der Umgebung zu schützen und deren Funktionsfähigkeit zu sichern. Dies dient dem öffentlichen Interesse, die Versorgungsfunktion der umliegenden zentralen Bereiche zu erhalten und eine verbrauchernahe Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten. Weiterhin werden dadurch die sozialen und wirtschaftlichen Strukturen der Stadt geschützt.

Der Bebauungsplan trägt sowohl den privaten Belangen der Eigentümer Rechnung, indem er den Bestandsschutz für die derzeitigen Einzelhandelsnutzungen wahrt, als auch den öffentlichen Belangen, indem er zukünftige Einzelhandelsentwicklungen steuert und die umliegenden Zentren in ihrer Funktion schützt. Die Festsetzungen schränken lediglich den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ein, während andere gewerbliche Nutzungen weiterhin zulässig bleiben. Die Beschränkung auf die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen ist erforderlich, um nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden und die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts umzusetzen.

In der Abwägung der Belange überwiegt das öffentliche Interesse an einer kontrollierten Einzelhandelsentwicklung gegenüber dem privaten Interesse an einer uneingeschränkten Grundstücksnutzung. Durch den Ausschluss von künftigem zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Plangebiet wird dem Ziel der städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen und die Versorgung der Bevölkerung langfristig gesichert. Der Ausgleich der widerstreitenden Interessen in den Planfestsetzungen erweist sich daher im Sinne des Gemeinwohls als angemessen und objektiv gerechtfertigt.

6 ERSCHLIEßUNG

Die Anbindung des Fachmarktzentrums soll auch zukünftig über die Kabeler Straße und die bestehenden Zufahrten erfolgen. Da sich an der Verkehrsführung und Erschließung im Vergleich zum Bestand nichts ändert und mit keinem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, ist kein Verkehrsgutachten erforderlich. Über die entlang der Kabeler Straße verlaufenden Gehwege ist das Plangebiet auch für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer erreichbar. Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich an der Ecke Kabeler Straße/Auf dem Graskamp in einer Entfernung von ca. 10 m zum Plangebiet. Eine weitere Haltstelle befindet sich in ca. 90 m vom Plangebiet an der Dortmunder Straße.

Die Nutzungen östlich der Straße Auf dem Graskamp werden weiterhin von der östlichen und der westlichen Seite erschlossen.

8 UMWELTBELANGE

8.1 ARTENSCHUTZ

Eine Artenschutzprüfung¹ hat dargelegt, dass Verbote des § 44 BNatSchG nicht betroffen sind. Die bau- und umbaurechtlichen Voraussetzungen werden durch § 34 BauGB geregelt. Zusätzlich ist der erforderliche Artenschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und wird dort umfassend geprüft.

9 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes ca. 1,52 ha

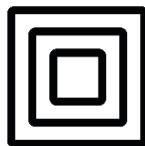
10 GUTACHTEN

Folgendes Gutachten liegt vor:

- Artenschutzprüfung (Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung 10/2024)

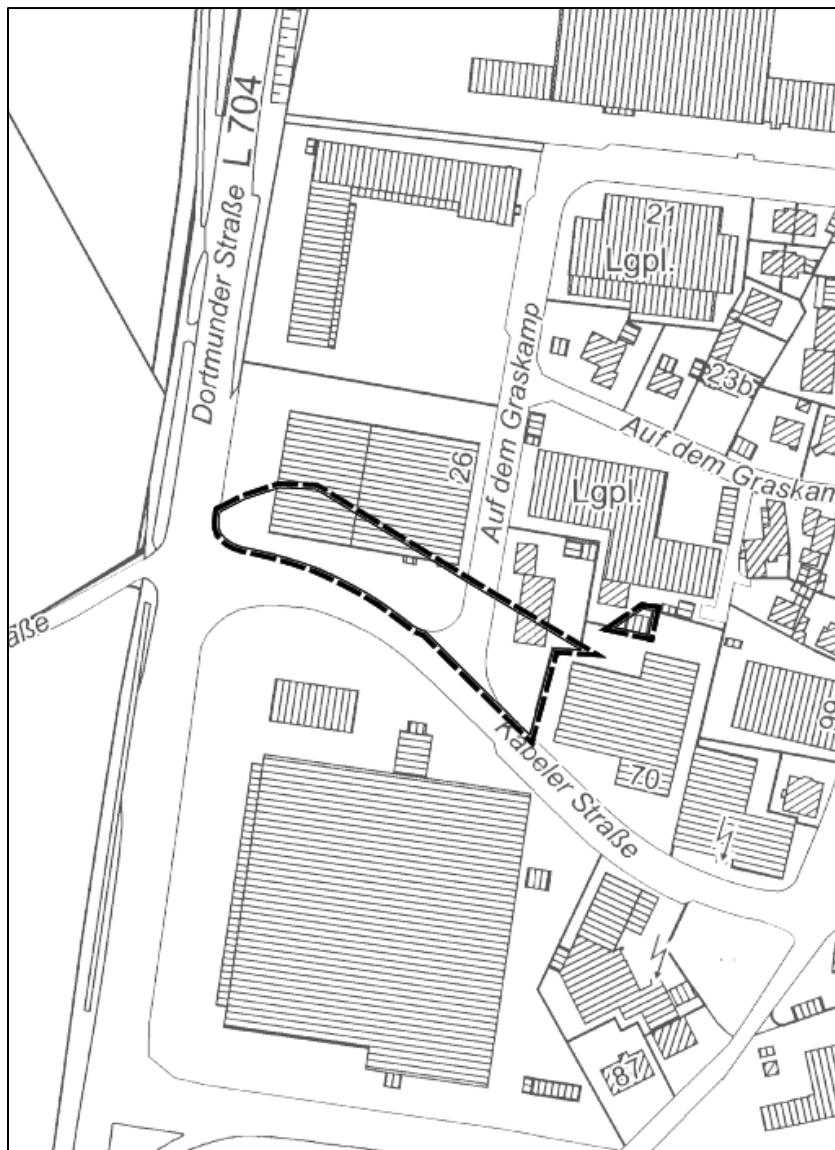
Stadt Hagen, 31.10.2024

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 2/23 (713) „Fachmarktzeile Bathey“ der Stadt Hagen. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. 10/2024.



BEGRÜNDUNG – TEIL A

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4/63 BATHEY SÜD – TEILAUFHEBUNGSVERFAHREN



Datum: 31.10.2024

Stand: Veröffentlichung im Internet

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|---|
| 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION | 1 |
| 2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG | 1 |
| 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN..... | 2 |
| 3.1 Regionalplanung | 2 |
| 3.2 Flächennutzungsplan..... | 3 |
| 3.3 Verbindliche Bauleitplanung..... | 4 |
| 3.4 Landschaftsplan | 4 |
| 4. INHALTE DER PLANUNG | 4 |
| 4.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen | 5 |
| 5. ZUKÜNFTIGES PLANUNGSRECHT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 5 |
| 5.1 Zukünftiges Planungsrecht..... | 5 |
| 5.2 Auswirkungen der Planaufhebung | 6 |
| 6. FLÄCHENBILANZ..... | 7 |

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/63 Bathey Süd - Teilaufhebungsverfahren liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele. Die Teilaufhebung bezieht sich auf die Flur 3, teilweise Flurstück 519, 520, 541, 542 und 566. Das Plangebiet grenzt südlich an die Kabeler Straße, östlich an die Dortmunder Straße. Östlich und nördlich grenzen gewerbliche Nutzungen an.

Der Bereich der Aufhebung umfasst Teile der Fachmarktzeile nördlich der Kabeler Straße. Dort sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (u.a. Hardware-Discounter, Schuhe, Matratzen) angesiedelt. Des Weiteren befindet sich zum Teil ein Wohnhaus, eine bauliche Anlage sowie ein Teil der Straße Auf dem Graskamp innerhalb der Plangebietsgrenzen. Neben den baulichen Anlagen sind die übrigen Grundstücksteile weitestgehend mit Stellplätzen und ihren Zufahrten versiegelt. Eine kleine Grünfläche befindet an der Ecke Kabeler Straße/ Auf dem Graskamp. Das Grundstück des Wohnhauses, das zum Teil miteinbezogen ist, ist ebenfalls begrünt.

Das Plangebiet liegt in siedlungsstrukturell nicht-integrierter Lage im Gewerbegebiet Bathey und umfasst ca. 0,4 ha.

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Hagen wurde 2023 neu aufgestellt und vom Rat der Stadt Hagen beschlossen. In dem Einzelhandelskonzept wird für den Bereich des Sonderstandortes Fachmarktzentrum Bathey aufgrund der bestehenden Einzelhandelsagglomeration und der unzureichenden Planungsgrundlage ein dringender Handlungsbedarf ausgesprochen. Die planungsrechtliche Grundlage ist nicht ausreichend, um den Einzelhandel zu steuern. Zum Teil ist dieser Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen und zum anderen besteht dort der Bebauungsplan Nr. 4/63 (90) Bathey Süd. Dieser setzt ein Gewerbegebiet fest. Durch die 4. Änderung wurde auf die Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt, um großflächige Einzelhandelsbetriebe auszuschließen mit dem Schutz des genehmigten Bestandes. Jedoch ist dieser Plan nicht ausreichend, um eine angemessene Einzelhandelsteuerung durchführen zu können. Aufgrund der Planhistorie (Anschluss eines weiteren Bebauungsplanes, der nicht mehr existiert) deckt der Plan nur einen Teil der bestehenden Fachmarktzeile ab.

Anlass des Bebauungsplanverfahrens ist die bestehende Einzelhandelsagglomeration sowie die Neuaufstellung des südlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 1/23 (712) SO Einkaufszentrum Bathey, der zum Ziel hat, den bestehenden Verbrauchermarkt in seinem Bestand zu

sichern und ihm perspektivische Nutzungsspielräume im Rahmen des EHK 2023 zu ermöglichen.

Um den Handlungsempfehlungen des EHK 2023 zu folgen, wird der Bebauungsplan Nr. 4/63 (90) Bathey Süd nördlich der Kabeler Straße aufgehoben. In einem Parallelverfahren wird für den Bereich der gesamten Fachmarktzeile sowie den östlich angrenzenden Baustoff-Markt ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt, um zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen. Die Teilaufhebung und die Neuaufstellung der Bebauungspläne bedingen sich gegenseitig und schaffen die planungsrechtliche Voraussetzung für eine angemessene Steuerung des Einzelhandels am Standort, mit dem Ziel, negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, vor allem des Nebenzentrums Boele, zu verhindern.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 REGIONALPLANUNG

Der Regionalplan Ruhr legt die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) fest. Gemäß Ziel 6.5-8 Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2019 haben Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/63 (90) Bathey Süd und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey wird für den vorhandenen Standort der Einzelhandel gesteuert und die Bauleitplanung an die Ziele des LEP NRW 2019 angepasst.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr | eigene Überarbeitung

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Bebauungsplangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen des Bebauungsplanes.

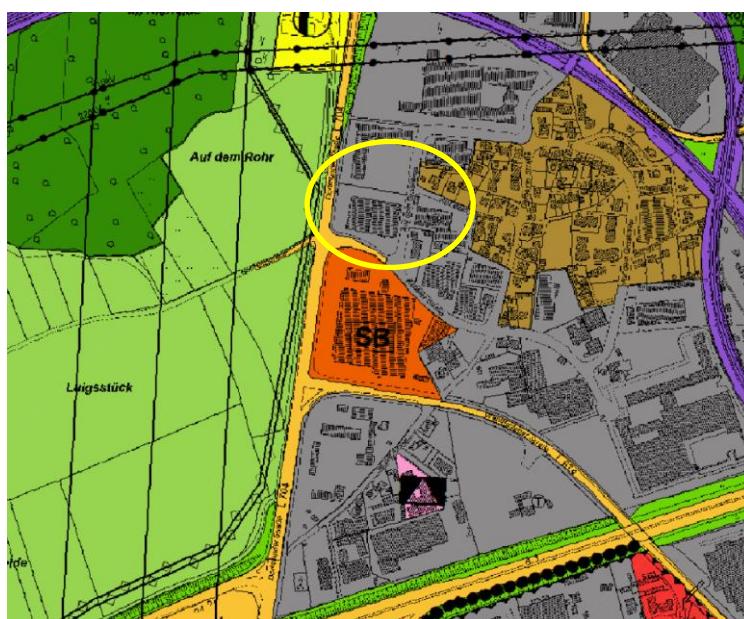


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Hagen | eigene Überarbeitung

3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Die Teilaufhebung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/63 (90) Bathey Süd. Die Höhe der Gebäude wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Es ist eine offene Bauweise zulässig bei einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2. Durch die 4. Änderung wurde die Baunutzungsverordnung von 1962 auf 1990 umgestellt. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wurde innerhalb des Plangebiets dadurch ausgeschlossen. Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe sind davon ausgenommen. Sie genießen Bestandsschutz. Da die rechtsverbindliche Planungsgrundlage keine ausreichende Einzelhandelssteuerung zulässt, wird der Bereich des Bebauungsplanes nördlich der Kabeler Straße aufgehoben.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4/63 (90) Bathey Süd | eigene Überarbeitung

3.4 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplans.

4. INHALTE DER PLANUNG

Auf der Urkunde des Bebauungsplanes Nr. 4/63 (90) Bathey Süd erfolgt nach Abschluss des Verfahrens die zeichnerische Darstellung, welche Teile des Bebauungsplanes aufgehoben sind. Das Aufhebungsverfahren wird mit einer eigenen Verfahrensleiste dokumentiert.

4.1 AUFHEBUNG RECHTSVERBINDLICHER FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten der Teilaufhebung gelten die entsprechenden Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 4/63 (90) Bathey Süd mit allen Festsetzungen, Nachträgen und Änderungen als aufgehoben. Diese umfassen folgende Festsetzungen

- Gewerbegebiet,
- Überbaubare/ Nicht überbaubare Grundstücksfläche,
- II Vollgeschossene,
- Offene Bauweise,
- GRZ 0,8,
- GFZ 1,2,
- Straßenverkehrsfläche (öffentliche),
- Mindestgröße der Baugrundstücke 2000 qm,
- Das an die anbaufähigen Straßen angrenzende Gelände ist so zu gestalten, dass es sich an den festgesetzten Straßenhöhen angleicht.

5. ZUKÜNSTIGES PLANUNGSRECHT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 ZUKÜNSTIGES PLANUNGSRECHT

Nach Abschluss des Teilaufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 4/63 (90) Bathey Süd wird sich der Zulässigkeitsmaßstab nördlich der Kabeler Straße nach § 34 BauGB richten. Das bedeutet, dass bauliche Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Aufhebungsbereich umfasst hauptsächlich Teile der Fachmarktzeile nördlich der Kabeler Straße und eine Teilgrundstücksfläche eines bestehenden Wohnhauses sowie einen Teil der Straße „Auf dem Graskamp“. Neben den baulichen Anlagen sind die übrigen Grundstücksteile weitestgehend mit Stellplätzen und ihren Zufahrten versiegelt. In der näheren Umgebung befinden sich Gewerbebetriebe sowie vereinzelt Wohnnutzungen. Der Zulässigkeitsmaßstab wird sich zukünftig nach der Eigenart dieser näheren Umgebung richten.

Im Parallelverfahren zu dieser Teilaufhebung wird ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt, der den Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel zum Inhalt hat.

5.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANAUFHEBUNG

Die Teilaufhebung umfasst einen kleinen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4/63 (90) Bathey Süd und ist als Bereinigung/ Randkorrektur des Bebauungsplanes zu sehen. Ursprünglich sollte nördlich an diesen Bebauungsplan ein weiterer Bebauungsplan (Nr. 5/63 Bathey Nord) anschließen. Dieser existiert nicht, sodass eine planungsrechtliche Steuerung nördlich der Kabeler Straße nicht möglich bzw. ausreichend ist. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nördlich der Kabeler Straße wird die Möglichkeit gegeben einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB dient der Erhaltung/ Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, hier im speziellen des Nebenzentrums Boele, dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und zu dem der Innenentwicklung der Gemeinde. Durch die Teilaufhebung und Neuaufstellung der Bebauungspläne ist zukünftig eine angemessene Steuerung des Einzelhandels nördlich der Kabeler Straße möglich.

Im Rahmen des Planverfahrens werden die Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/63 (90) Bathey Süd geprüft; die von der Planaufhebung betroffenen öffentlichen und privaten Belange werden ermittelt und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Als öffentliche Belange können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, die verbrauchernahen Versorgung aller Bewohner und die Belange insbesondere der mittelständischen Strukturen der Wirtschaft genannt werden sowie die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (EHK 2023). Auf der anderen Seite sind die Belange der Eigentümer hinsichtlich der Verwertung ihrer Grundstücke zu nennen.

Die bestehende Fachmarktzeile setzt sich aus kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben zusammen und kann eine ähnliche Wirkung entfalten wie ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Die Einzelhandelsbetriebe übernehmen eine Vorbildfunktion für weitere Einzelhandelsnutzungen nördlich der Kabeler Straße, wodurch die bestehende Agglomeration gestärkt wird und die Attraktivität des Standortes steigen würde. Negative Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsbereiche, im speziellen des Nebenzentrums Boele, könnten nicht ausgeschlossen werden. Durch die Teilaufhebung und Neuaufstellung der Bebauungspläne wird der Einzelhandel so gesteuert – Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel, dass sich zum einen die bestehende Einzelhandelsagglomeration nicht verfestigen oder erweitern kann und zum anderen negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Diese Bauleitplanung trägt dazu bei, die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln sowie ihre vielfältigen Funktionen zu schützen. Die verbrauchernahen Versorgung aller Bewohner wird ebenfalls gesichert.

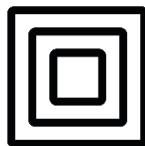
Die privaten Belange wurden im Bauleitplanverfahren ebenfalls betrachtet. Hier ist zu erwähnen, dass keine Nachteile durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Das Gebiet ist weiterhin als Gewerbegebiet einzustufen. Die Teilbereiche, die aufgehoben werden, umfassen keine ganzen Gebäude oder Grundstücke. Die Genehmigungsgrundlage richtet sich bisher sowohl nach § 34 BauGB als auch nach § 30 BauGB (Bebauungsplan Nr. 4/63 (90) Bathey Süd - Gewerbegebiet). Durch die Teilaufhebung und Neuaufstellung ist zukünftig eine vereinfachte Genehmigungsgrundlage vorzufinden. Zukünftige Vorhaben richten sich nach § 34 BauGB, ausgenommen der zentrenrelevante Einzelhandel. Dieser wird für den Bereich ausgeschlossen. Eine Verwertung der Grundstücke ist weiterhin angemessen möglich. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/63 und die Umstellung auf die BauNVO 1990 erfolgte bereits ein Ausschluss von großflächigem Einzelhandel. Diese Regelung galt jedoch aufgrund des Geltungsbereiches nur für einen Teilbereich der vorhandenen Bebauung.

Nachteilige Auswirkungen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/63 (90) Bathey Süd sind weder für die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer noch für die Allgemeinheit zu erkennen. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/63 (90) Bathey Süd wird den in Kapitel 2 genannten Zielen Rechnung getragen. Durch die geplante Aufhebung und Neuaufstellung des Plangebietes ist ein positiver Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vor allem bezogen auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hagen zu erwarten.

6. FLÄCHENBILANZ

| | |
|-------------------------------|------------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | ca. 0,4 ha |
|-------------------------------|------------|

Stadt Hagen, 31.10.2024

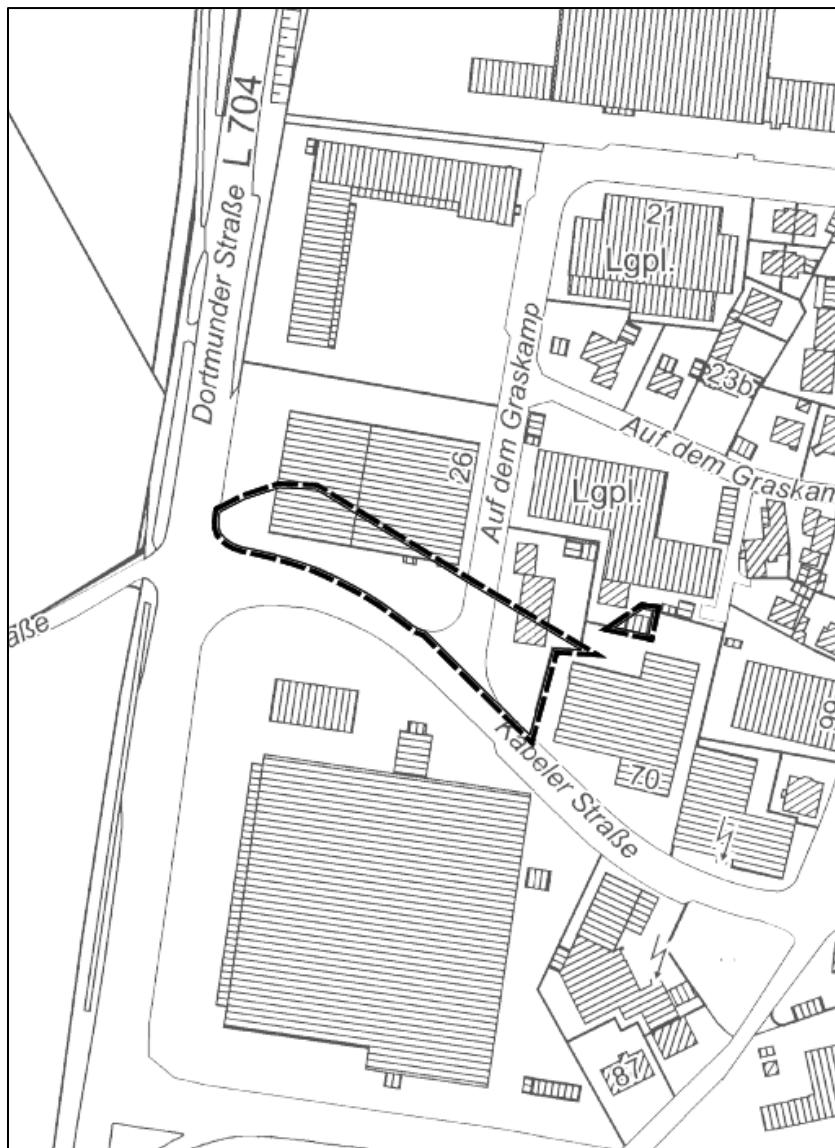


HAGEN

Stadt der FernUniversität

UMWELTBERICHT – TEIL B

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4/63 BATHEY SÜD - TEILAUFHEBUNGSVERFAHREN



Datum: 31.10.2024

Stand: Veröffentlichung im Internet

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| 1 EINLEITUNG..... | 1 |
| 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung..... | 1 |
| 1.2 Fachpläne..... | 4 |
| 1.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen..... | 6 |
| 2 BESTANDSAUFAHME UND PROGNOSA DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG | 7 |
| 2.1 Bestandsbeschreibung..... | 7 |
| 2.2 Schutzgut Mensch | 7 |
| 2.3 Schutzgut Tiere | 8 |
| 2.4 Schutzgut Pflanzen | 8 |
| 2.5 Schutzgut Fläche | 8 |
| 2.6 Schutzgut Boden | 9 |
| 2.7 Schutzgut Wasser | 9 |
| 2.8 Schutzgut Luft | 9 |
| 2.9 Schutzgut Klima..... | 9 |
| 2.10 Schutzgut Landschaft | 9 |
| 2.11 Schutzgüter FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sowie Verträglichkeitsstudie nach § 34 BNatSchG..... | 10 |
| 2.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 10 |
| 2.13 Schutzgut - Biologische Vielfalt und Wechselwirkung | 10 |
| 2.14 Art und Menge der erzeugten Abfälle | 11 |
| 3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen | 11 |
| 3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben..... | 11 |
| 3.2 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen | 12 |
| 3.3 Eingriffsregelung/ Ausgleichsbilanzierung..... | 12 |
| 4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen | 12 |
| 5 Darstellung der wichtigsten Planungsalternativen und Null-Variante | 12 |
| 6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | 13 |

7 Monitoring **14**

8 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes..... **14**

1 EINLEITUNG

Entsprechend den §§ 2 (4), 2a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Diese Pflicht gilt auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/63 wird daher eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 (4), 2a BauGB erstellt. Funktion der UP ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Das Ergebnis der UP ist bei der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Lage des Aufhebungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/63 Bathey Süd - Teilaufhebungsverfahren liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele. Die Teilaufhebung bezieht sich auf die Flur 3, teilweise Flurstück 519, 520, 541, 542 und 566.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,4 ha.

Der Bereich der Aufhebung umfasst Teile der Fachmarktzeile nördlich der Kabeler Straße. Dort sind die Fachmärkte Action, Matratzen Concord, Geller und Credo angesiedelt. Des Weiteren befindet sich zum Teil ein Wohnhaus innerhalb der Plangebietsgrenzen sowie ein Teil der Straße „Auf dem Graskamp“. Neben den baulichen Anlagen sind die übrigen Grundstücks-teile weitestgehend mit Stellplätzen und ihren Zufahrten versiegelt. Eine kleine Grünfläche befindet an der Ecke „Kabeler Straß/ Auf dem Graskamp“. Das Grundstück des Wohnhauses, das zum Teil miteinbezogen ist, ist ebenfalls begrünt.



um eine angemessene Einzelhandelsteuerung durchzuführen zu können. Aufgrund der Planhistorie (Anschluss eines weiteren Bebauungsplanes, der nicht mehr existiert) deckt der Plan nur einen Teil der bestehenden Fachmarktzeile ab.

Der Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd wird nördlich der Kabeler Straße aufgehoben. In einem Parallelverfahren wird für den Bereich der gesamten Fachmarktzeile ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Die Teilaufhebung und die Neuaufstellung der Bebauungspläne sind aneinandergebunden und schaffen die planungsrechtliche Voraussetzung für eine angemessene Steuerung des Einzelhandels am Standort. Mit dem Ziel, zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern.

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die Teilaufhebung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/63 Bathey Süd. Der Bebauungsplan setzt für die Teilflächen an der Kabeler Straße Gewerbegebiet fest. Durch die 4. Änderung wurde auf die Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt, um großflächige Einzelhandelsbetriebe auszuschließen. Die Höhe der Gebäude wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Es ist eine offene Bauweise zulässig bei einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2.

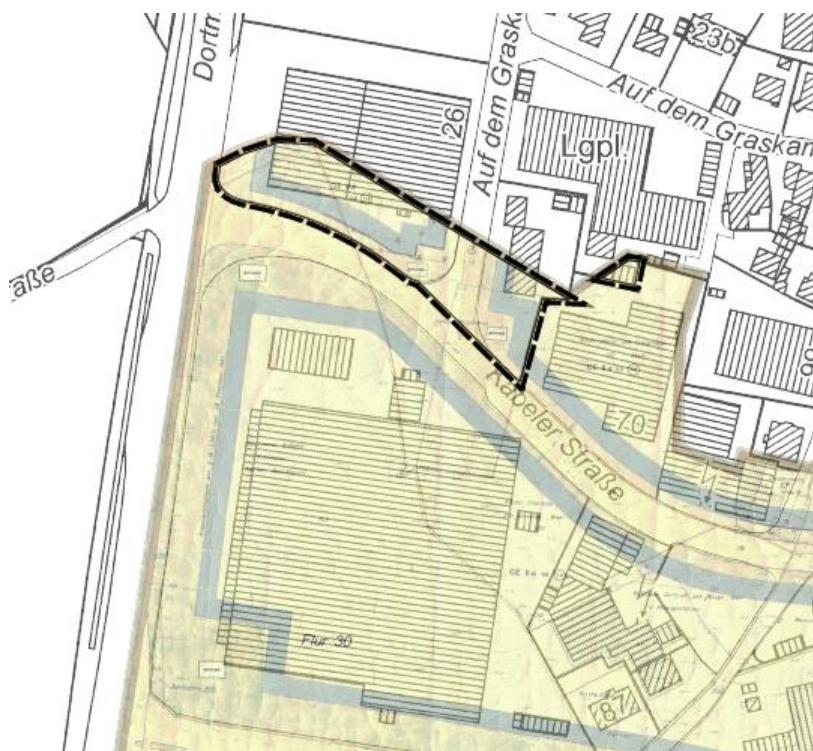


Abb. 3 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd, eigene Darstellung

1.2 FACHPLÄNE

Regionalplan

Der Regionalplan Ruhr stellt die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

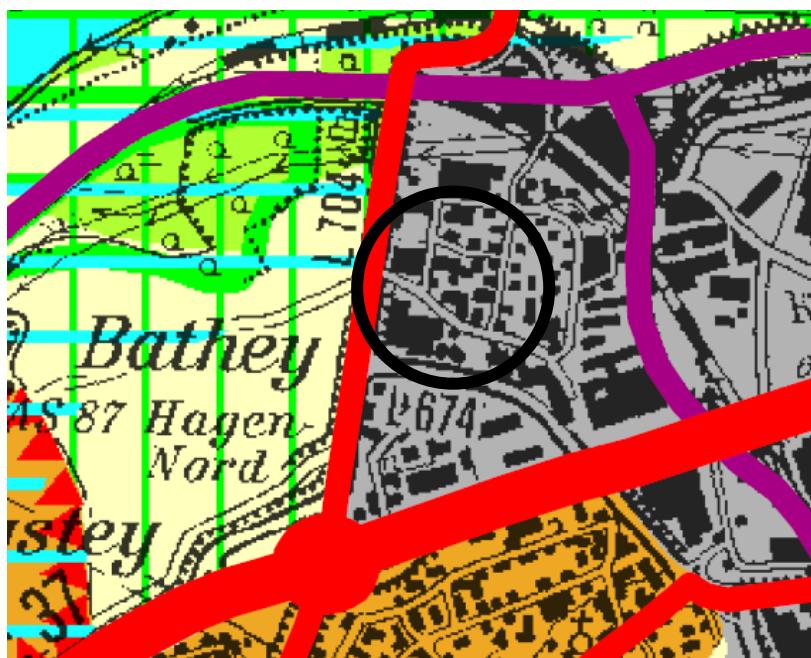


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr, eigene Überarbeitung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Bebauungsplangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen der Bebauungsplanung.

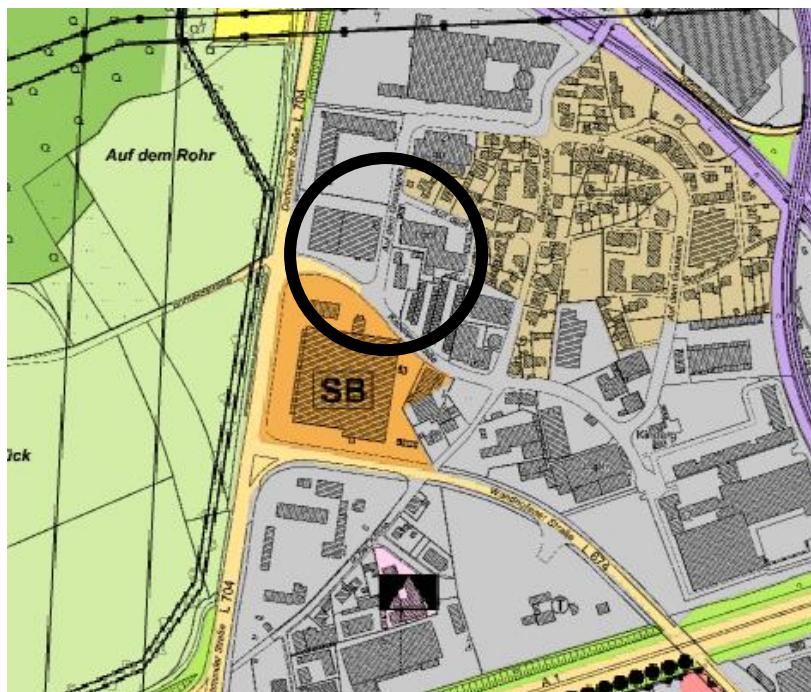


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr, eigene Überarbeitung

Landschaftsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplans der Stadt Hagen. Der Landschaftsplan gilt für den Außenbereich des Stadtgebietes Hagen, also für Bereiche außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne. Für den Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/63 Bathey Süd bestehen keine Festsetzungen.

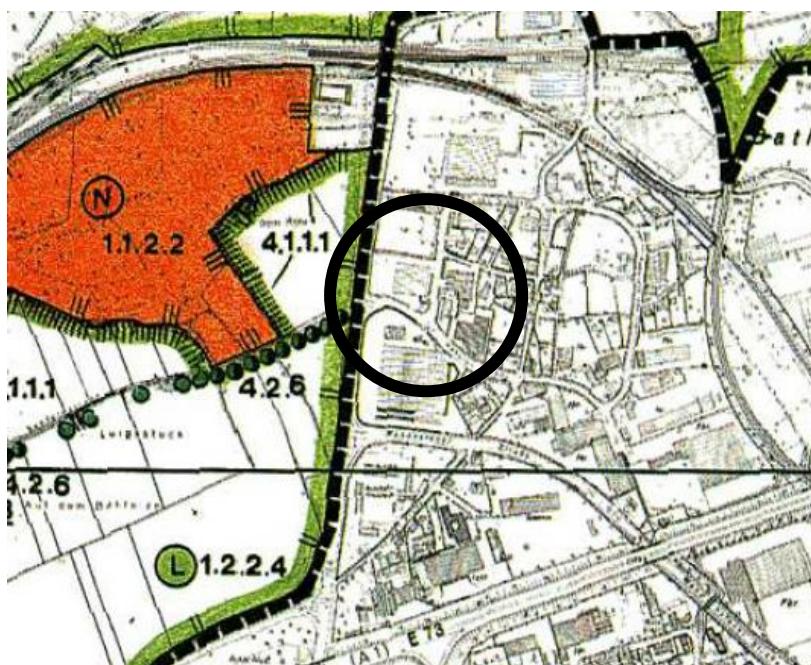


Abb. 6 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Hagen, eigene Überarbeitung

1.3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN

EU-Umweltziele

Die Ziele der Umweltpolitik der EU sind vor allem die Reduzierung der Treibhausgase, der Schutz der Natur und Biodiversität, die Steigerung der Lebensqualität durch Verbesserung der Luftqualität, verringerte Lärmbelästigung und die nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen. Diese Ziele sollen durch verschiedene Abkommen und Richtlinien erreicht werden.

Mit dem UVP-Gesetz erfolgte auf Basis der Richtlinie 85/337/EWG vom 27.06.1985 insbesondere die Umsetzung der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (UVP-Änderungsrichtlinie) sowie der Richtlinie 96/61/EG des Rates vom 24. September 1996 über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (IVU-Richtlinie). Mit der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (2001/42/EG) vom 27. Juni 2001 wurde die Strategische Umweltprüfung in Europäisches Recht eingeführt. Ferner gelten die Richtlinie 2011/92/EU vom 13. Dezember 2011 sowie die Richtlinie 2014/52/EU vom 16. April 2014 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten. Mit dem Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 wurde das BauGB an die UVP-Richtlinie der EU angepasst.

Gesetze

Abwägungsbeachtliche Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, ergänzt durch die Ausführungen des § 1a BauGB zum Bodenschutz und zur Eingriffsregelung, benannt.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gibt in § 1 die Ziele und in § 2 die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch im besiedelten Bereich vor, das Landesnaturschutzgesetz NW (LNatSchG NW) stimmt die landesrechtlichen Regelungen mit den gesetzlichen Vorgaben des Bundes ab. Im BNatSchG sind auch die artenschutzrechtlichen Verbote für die planungsrelevanten Arten genannt.

Die Ziele zum Lärmschutz sind im Bundesimmissionsschutzgesetz formuliert und in der TA Lärm zum Gewerbelärm umgesetzt.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) gibt in § 1 die Ziele und Grundsätze zum Schutz des Bodens an. Zusätzlich wird in § 3 BBodSchG die Anwendung bei schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten vorgegeben.

Die Untersuchung und Bewertung von altlastenverdächtigen Flächen sowie Anforderungen zur Gefahrenabwehr und Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen werden in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) geregelt.

Das Wasserrecht (WHG bzw. LWG) formuliert bspw. in § 1a WHG ebenfalls Ziele des Umweltschutzes, insbesondere hinsichtlich der Abwasserbeseitigung.

2 BESTANDSAUFAHME UND PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Im folgenden Teil des Umweltberichtes erfolgt die Gliederung nach den Schutzgütern, deren Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen sind. Dabei werden zur besseren Lesbarkeit die Bestandsaufnahmen und die Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter zusammengefasst.

2.1 BESTANDSBESCHREIBUNG

Der Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd wird nördlich der Kabeler Straße aufgehoben. Der Bereich der Aufhebung umfasst Teile der Fachmarktzeile nördlich der Kabeler Straße. Dort sind die Fachmärkte Action, Matratzen Concord, Geller und Credo angesiedelt. Des Weiteren befindet sich zum Teil ein Wohnhaus/-grundstück innerhalb der Plangebietsgrenzen sowie ein Teil der Straße „Auf dem Graskamp“. Neben den baulichen Anlagen sind die übrigen Grundstücksteile weitestgehend mit Stellplätzen und ihren Zufahrten versiegelt. Eine kleine Grünfläche befindet an der Ecke Kabeler Straße/ Auf dem Graskamp. Das Grundstück des Wohnhauses, das zum Teil miteinbezogen ist, ist ebenfalls begrünt.

2.2 SCHUTZGUT MENSCH

Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn- und Lebensqualität, der Erholungs- und Freizeitwert, aber auch Aspekte des Immissionsschutzes von Bedeutung. Der Aufhebungsbereich ist weitestgehend bebaut, zum Teil mit einer Fachmarktzeile und der dazugehörigen Stellplatzanlage sowie mit einem Teil eines Wohnhauses; Anteile von Grünstrukturen sind vorhanden. Die Fachmarktzeile ist für die Öffentlichkeit zugänglich, weist jedoch keine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Das Wohnhaus und der dazugehörige Garten sind im privaten Besitz. Seine Erholungsfunktion beschränkt sich auf die private Nutzung der Eigentümer. Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sind im Teilbereich der Wohnbebauung durch die unmittelbare Nähe der A1 und Dortmunder Straße gegeben.

Im Rahmen der Teilaufhebung werden Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 4/63 aufgehoben. Nach der Aufhebung ist eine Beurteilung nach § 34 BauGB vorzunehmen. Dies hat keine Auswirkung auf die Erholungsfunktion. Durch die Teilaufhebung sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

2.3 SCHUTZGUT TIERE

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird dem Schutzgut Tier kein Lebensraum entzogen und es ist keine Beeinträchtigung des vorhandenen Lebensraumes abzusehen, da mit der Planaufhebung keine Verringerung der Freiflächen oder Veränderung der vorhandenen/ bebaute Struktur verfolgt wird.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey, der den Bereich der Teilaufhebung überplant, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹ erstellt. Im Rahmen einer Ortsbegehung ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten. Verbote des § 44 BNatSchG sind nicht betroffen. Die bau- und umbaurechtlichen Voraussetzungen werden durch § 34 BauGB geregelt. Zusätzlich ist der erforderliche Artenschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und wird dort umfassend geprüft.

2.4 SCHUTZGUT PFLANZEN

Das Plangebiet ist weitestgehend versiegelt. Eine kleine Grünfläche/ Straßenbegleitgrün befindet an der Ecke Kabeler Straße/ Auf dem Graskamp. Das Grundstück des Wohnhauses ist ebenfalls begrünt (Nutz- und Ziergarten). Diese Vegetationsstrukturen sind durch die Planaufhebung nicht gefährdet. Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplans der Stadt Hagen. Für den Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/63 Bathey Süd bestehen keine Festsetzungen. Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Geltungsbereich nicht vor.¹

2.5 SCHUTZGUT FLÄCHE

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens im Kontext eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden betrachtet. Durch das Instrument der Bauleitplanung soll gewährleistet werden, dass der Flächenverbrauch auf das für das Vorhaben notwendige Maß beschränkt wird. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/63 führt zu keiner Neuinanspruchnahme von Flächen. Der jetzige Versiegelungsgrad und die

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey, Stufe I, Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung, Oktober 2024

vereinzelten Grünstrukturen werden durch das Aufhebungsverfahren nicht tangiert. Insgesamt ist daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche im Bereich des Plangebiets auszugehen.

2.6 SCHUTZGUT BODEN

Die Flächen im Plangebiet sind zum großen Teil versiegelt. Belastungen des Bodens sind nutzungsbedingt. Eine Veränderung des Bodens und dessen Versiegelungsgrad ist durch die Teilaufhebung nicht beabsichtigt. Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet z.Zt. nicht bekannt. Hinweise auf Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände liegen nicht vor. Insgesamt ist daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden im Bereich des Plangebiets auszugehen.

2.7 SCHUTZGUT WASSER

Im Aufhebungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Darüber hinaus liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht erwarten.

2.8 SCHUTZGUT LUFT

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/ 63 sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten, die im Hinblick auf die maßgebenden Immissionsrichtwerte zu einer untersuchungsrelevanten Situation führen würden.

2.9 SCHUTZGUT KLIMA

Der Geltungsbereich der Planaufhebung ist durch seine Lage an der Auffahrt A 1 Hagen Nord/ Dortmunder Straße geprägt. Der Aufhebungsbereich ist überwiegend versiegelt. Kleinräumige Untersuchungen des Klimas liegen für die Bezugsebene der Bauleitplanung nicht vor.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten, die sich negativ auf die klimatischen Verhältnisse im Bereich der vorhandenen Ortslage auswirken können.

2.10 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Landschaftsbild wird als die wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft verstanden. Das Gebiet und die unmittelbare Umgebung sind durch Gewerbe/ Einzelhandel und den dazugehörigen Stellplatzflächen geprägt. Aufgrund der durchgängigen Bebauungsstruktur und dem Fehlen von öffentlichen Grünbereichen innerhalb des Plangebiets sowie der Nähe

zur Autobahn ist im Plangebiet eine Eignung für eine öffentliche Erholungsnutzung nicht gegeben.

Im Landschaftsplan der Stadt Hagen² sind westlich angrenzend/ außerhalb des Geltungsbereichs folgende Schutzgebiete festgesetzt:

- Landschaftsschutzgebiet "Auf dem Böhfelde"
- Naturschutzgebiet "Uhlenbruch"

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind durch die Planaufhebung nicht zu erwarten.

2.11 SCHUTZGÜTER FFH-GEBIETE UND VOGELSCHUTZGEBIETE SOWIE VERTRÄGLICHKEITSSTUDIE NACH § 34 BNATSchG

Im Plangeltungsbereich sind keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der o.g. Vorschriften vorhanden.

2.12 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Landwirtschaftliche oder sonstige erwerbsorientierte Nutzflächen sowie sonstige Sachgüter sind von der Planaufhebung nicht betroffen. Wert- und Funktionselemente sind im Plangebiet nicht bekannt, so dass eine Bewertung des Schutzgutes nicht erfolgt. Gem. §§ 15 und 16 DSchG ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Untere Denkmalbehörde zu informieren.

2.13 SCHUTZGUT - BIOLOGISCHE VIELFALT UND WECHSELWIRKUNG

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

Wechselwirkungen sind alle strukturellen und denkbaren Beziehungen zwischen den oben genannten Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Wechselwirkungen sind in Anbetracht dessen, dass es durch die Planaufhebung zu keinen Veränderungen in den tatsächlichen und potenziellen Nutzungen kommt, nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Teilaufhebung nicht zu erwarten.

² Landschaftsplan der Stadt Hagen, 2010

2.14 ART UND MENGE DER ERZEUGTEN ABFÄLLE

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind keine Abfälle zu erwarten. Nach dem KrWG (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen) gilt jedoch grundsätzlich folgende Rangfolge bei der Abfallbewirtschaftung:

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

Durch die Einhaltung dieser Rangfolge sowie ergänzender Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung von Abfällen können schädliche Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) grundsätzlich vermieden werden. Ein unsachgemäßer Umgang mit belasteten Abfällen kann jedoch zu direkter Kontamination der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft führen, was erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Klima, biologische Vielfalt sowie den Menschen haben kann. Auch das Landschaftsbild könnte durch illegale Müllentsorgung erheblich beeinträchtigt werden. Durch die ordnungsgemäße Entsorgung von nicht verwertbaren Abfällen werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis e BauGB nicht erheblich beeinträchtigt.

3 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN

3.1 ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN DURCH DAS VORHABEN

Ergänzend zu den Erläuterungen der einzelnen Schutzgüter sind keine nennenswerten Auswirkungen durch die geplante Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/ 63 zu erwarten. Nach Abschluss des Verfahrens werden zukünftige Vorhaben entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt. Ausgenommen der Einzelhandel, dieser wird durch den Bebauungsplan Nr. 2/23 – im Parallelverfahren – gesteuert. Räumliche Ausweitungen oder Nutzungsänderungen, die zu qualitativen oder quantitativen Veränderungen umweltrelevanter Aspekte führen könnten, sind auch im Rahmen des künftigen Planungsrechtes auszuschließen.

3.2 VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN

Da keine negativen Auswirkungen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/ 63 für den Menschen und die Umwelt entstehen, sind besondere Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht erforderlich.

3.3 EINGRIFFSREGELUNG/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/ 63 liegen die Möglichkeiten der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen nicht über denen des derzeit noch gültigen Planungsrechtes. Durch die Planaufhebung kommt es daher nicht zu einem Eingriff im Sinne des Bau- und des Naturschutzrechtes; ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

4 BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Planaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/ 63 ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5 DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN PLANUNGSALETERNATIVEN UND NULL-VARIANTE

In dem Einzelhandelskonzept wird für den Bereich des Sonderstandortes Fachmarktzentrum Bathey ein dringender Handlungsbedarf ausgesprochen, da die planungsrechtliche Grundlage nicht ausreichend ist, um den Einzelhandel zu steuern. Zum Teil ist dieser Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen und zum anderen besteht dort der Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd, 4. Änderung. Jedoch ist dieser Plan nicht ausreichend, um eine angemessene Einzelhandelsteuerung durchzuführen zu können. Der Bebauungsplan Nr. 4/ 63 soll aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für den eine Teil des Geltungsbereichs aufgehoben werden. In einem Parallelverfahren wird für den Bereich der gesamten Fachmarktzeile ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Die Teilaufhebung und die Neuaufstellung der Bebauungspläne sind aneinandergebunden und schaffen die planungsrechtliche Voraussetzung für eine angemessene Steuerung des Einzelhandels am Standort.

Im Rahmen der Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und der sogenannten Null-Variante wird deutlich, dass bei Verzicht des Planvorhabens keine angemessene

Einzelhandelssteuerung an diesem Standort möglich ist. Dies widerspricht den Zielen der Landesplanung. Nach Ziel 6.5-8 LEP NRW haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/63 und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 wird diesem Ziel Rechnung getragen.

Da keine negativen Auswirkungen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/63 für Mensch und Umwelt festgestellt wurden, wird eine Erarbeitung anderweitiger Planungsalternativen und besonderer Maßnahmen zum Schutz von Mensch und Natur nicht weiter in Betracht gezogen.

6 DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Die Umweltprüfung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/63 ist unter Verwendung der der Stadt Hagen vorliegenden Planunterlagen sowie eigener Pläne und Untersuchungen durchgeführt worden. Als umweltrelevante Planunterlagen sind topographische und geologische Karten zu nennen. Zudem sind der Landschaftsplan der Stadt Hagen und weiteres Luftbildmaterial für die Umweltprüfung herangezogen worden. Für das Parallelverfahren Nr. 2/23 wurde eine Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser wurde aufgrund der räumlichen Nähe für die Bewertung des Schutzwertes Tiere und Pflanzen herangezogen.

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

- Städtebauliche Begründung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd – Teilaufhebungsverfahren
- Bebauungsplan Nr. 4/63 Bathey Süd – Teilaufhebungsverfahren
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/23 (713) Fachmarktzeile Bathey, Stufe I, Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung, Oktober 2024
- Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen 2023
- Landschaftsplan der Stadt Hagen 2010

Die vorliegenden Pläne und Untersuchungen sind als sachgerechte und aktuelle Informationsgrundlage für die Umweltprüfung zu bewerten. Im Hinblick auf die mit der Teilaufhebung des derzeitigen Bebauungsplanes verfolgten Planungsziele liegen in Umfang und Detaillierungsgrad angemessene und hinreichend konkrete Umweltinformationen vor, so dass weitere zur Beurteilung notwendige Fachgutachten nicht erforderlich sind.

Die der Stadt Hagen vorliegenden umweltrelevanten Planungen und Untersuchungen ermöglichen eine dem gegenwärtigen Wissensstand entsprechende Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens. Den in den §§ 2 und 2a BauGB genannten Anforderungen an die sachgerechte Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials wird somit angemessen Rechnung getragen.

7 MONITORING

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei dem hier vorliegenden Planverfahren handelt es sich um die Teilaufhebung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4/63. Nach Abschluss des Verfahrens hat das Gebiet planungsrechtlich den Status eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich); Bauvorhaben werden hier nach den gesetzlichen Regularien des § 34 BauGB beurteilt. Das Instrument des Monitorings gem. § 4c BauGB greift in diesen Bereichen nicht. Es ist daher nicht erforderlich, Monitoring-Maßnahmen vorzuschlagen.

8 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES UMWELTBERICHTES

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/63 ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bei der anschließenden Teilaufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Das Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/63 in Verbindung mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 ist eine angemessene Einzelhandelssteuerung gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen. Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist, hat die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen oder quantitativen

Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der Planaufhebung nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird keine Änderung erfahren, da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist und die bauplanungsrechtliche Bemessungsgrundlage sich nach der Planaufhebung an dem derzeitigen Bestand (§ 34 BauGB) orientieren wird.

Stadt Hagen, 31.10.2024

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

**zum Bebauungsplan Nr. 2/23 (713)
„Fachmarktzeile Bathey“
der Stadt Hagen**

BERTRAM MESTERMANN
BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG



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

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

zum Bebauungsplan Nr. 2/23 (713)

„Fachmarktzeile Bathey“

der Stadt Hagen

Auftraggeber:

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

Verfasser:

Bertram Mestermann
Büro für Landschaftsplanung
Brackhüttenweg 1
59581 Warstein-Hirschberg

Bearbeiter:

Nadine Faßbeck
M. Eng. Landschaftsarchitektur und Regionalentwicklung

Bertram Mestermann
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Proj.-Nr. 2493

Warstein-Hirschberg, Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Inhaltsverzeichnis | I |
| Abbildungsverzeichnis | II |
| Tabellenverzeichnis | II |
| 1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung..... | 1 |
| 2.0 Rechtliche Grundlagen und Methodik | 2 |
| 3.0 Vorhabensbeschreibung | 6 |
| 3.1 Lage des Plangebietes | 6 |
| 3.2 Bebauungsplan | 6 |
| 4.0 Bestandssituation im Untersuchungsgebiet | 7 |
| 5.0 Ermittlung der Wirkfaktoren | 9 |
| 6.0 Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums | 10 |
| 6.1 Festlegung des Untersuchungsrahmens | 10 |
| 6.2 Ermittlung vorkommender Tier- und Pflanzenarten..... | 10 |
| 6.2.1 Ortsbegehungen | 11 |
| 6.2.2 Auswertung von Hinweisen auf planungsrelevante Arten in Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen | 12 |
| 6.2.3 Auswertung der Landschaftsinformationssammlung „LINFOS“ | 18 |
| 6.2.4 Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ | 18 |
| 6.3 Konfliktanalyse und Ermittlung von Konfliktarten | 21 |
| 6.3.1 Häufige und ungefährdete Tierarten | 21 |
| 6.3.2 Planungsrelevante Arten..... | 22 |
| 6.3.3 Zusammenfassende Betrachtung der Nichtkonfliktarten | 24 |
| 6.4 Ergebnis | 32 |
| 7.0 Zusammenfassung | 33 |
| Quellenverzeichnis | 35 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| Abb. 1 | Lage des Plangebietes | 1 |
| Abb. 2 | Bestandssituation im Bereich des Plangebietes | 7 |
| Abb. 3 | straße im Plangebiet mit Baustoffhandel und Stellplatzflächen | 8 |
| Abb. 4 | Fachmarktzentrum | 8 |
| Abb. 5 | Wohnhaus mit Gartenflächen | 8 |
| Abb. 6 | Lage des Naturschutzgebietes | 13 |
| Abb. 7 | Lage der Landschaftsschutzgebiete | 14 |
| Abb. 8 | Lage der Biotopkatasterflächen | 15 |
| Abb. 9 | Lage der gesetzlich geschützten Biotope | 16 |
| Abb. 10 | Lage der Biotopverbundflächen | 17 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|--------|--|----|
| Tab. 1 | Übersicht über die im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ausgewerteten Datenquellen | 10 |
| Tab. 2 | Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4510 „Witten“ | 19 |
| Tab. 3 | Auflistung der für den Bereich der Planung dokumentierten planungsrelevanten Arten und Darstellung der Konfliktarten | 23 |

1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. Hierdurch sollen negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zukünftig vermieden werden.

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

Um die planungsrechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 2/23 (713) „Fachmarktzeile Bathey“ erforderlich. Der Rat der Stadt Hagen hat daher in seiner Sitzung am 21.09.2023 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen (STADT HAGEN 2024).

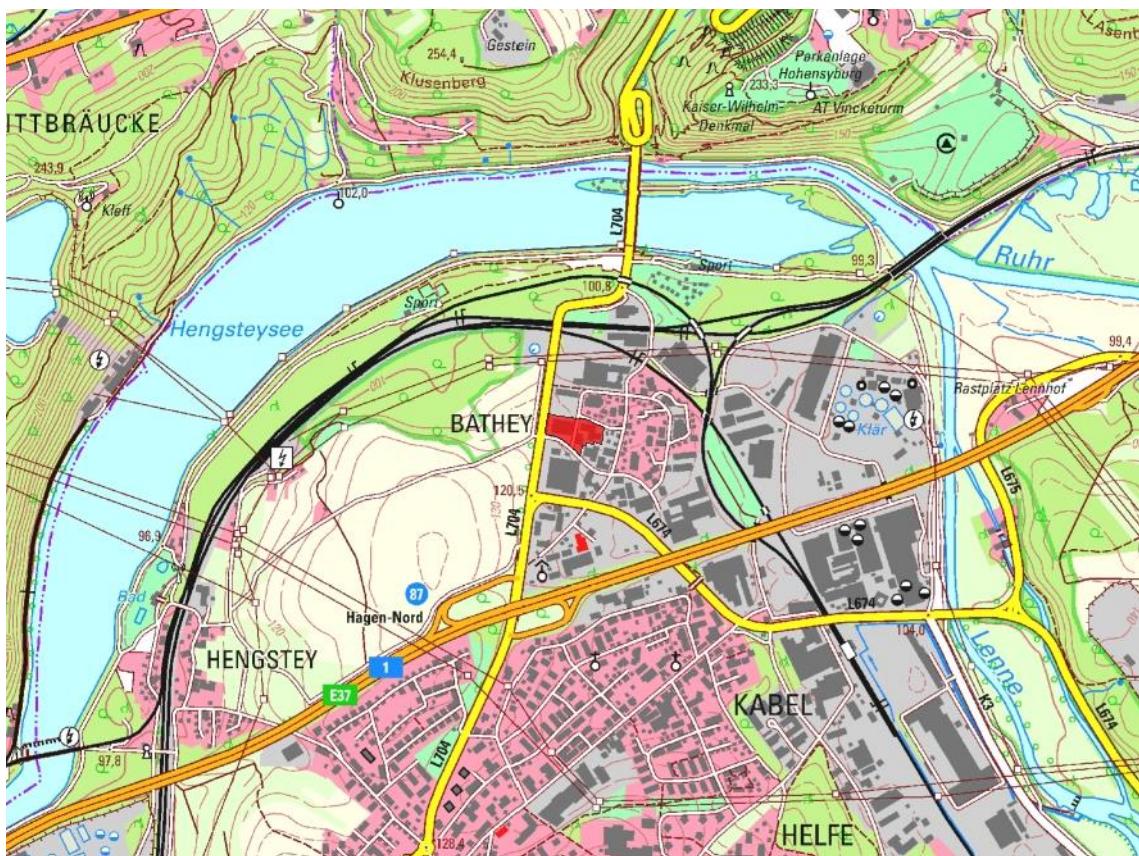


Abb. 1 Lage des Plangebietes (rote Fläche) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:25.000.

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

2.0 Rechtliche Grundlagen und Methodik

Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (Prüfungsveranlassung)

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

Vorhaben in diesem Zusammenhang sind:

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

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

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

Prüfung der artenschutzrechtlichen Tatbestände (Prüfumfang)

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

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

Formale Konsequenzen (Verbotstatbestände)

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

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

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

Planungsrelevante Arten

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

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

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

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

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

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

Methodik

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

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

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

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

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

Stufe III: Ausnahmeverfahren

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

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

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

3.0 Vorhabensbeschreibung

3.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/23 (713) liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 519, 520, 541, 542 sowie 566 (teilw.). Das Plangebiet wird durch die Straße Auf dem Graskamp geteilt. Südlich grenzt die Kabeler Straße und westlich die Dortmunder Straße an. Nördlich befinden sich gewerbliche Nutzungen.

Der Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey liegt in siedlungsstrukturell nicht-integrierter Lage im Gewerbegebiet Bathey und umfasst ca. 1,52 ha (STADT HAGEN 2024A).

3.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hagen. Für im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind.

Im Bebauungsplan erfolgen ausschließlich Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels. Sonstige Gebietsfestsetzungen erfolgen nicht (STADT HAGEN 2024A).

4.0 Bestandssituation im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2/23 (713) „Fachmarktzeile Bathey“ der Stadt Hagen sowie die nähere Umgebung, sofern diese für die Aspekte des Artenschutzes relevant ist.

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

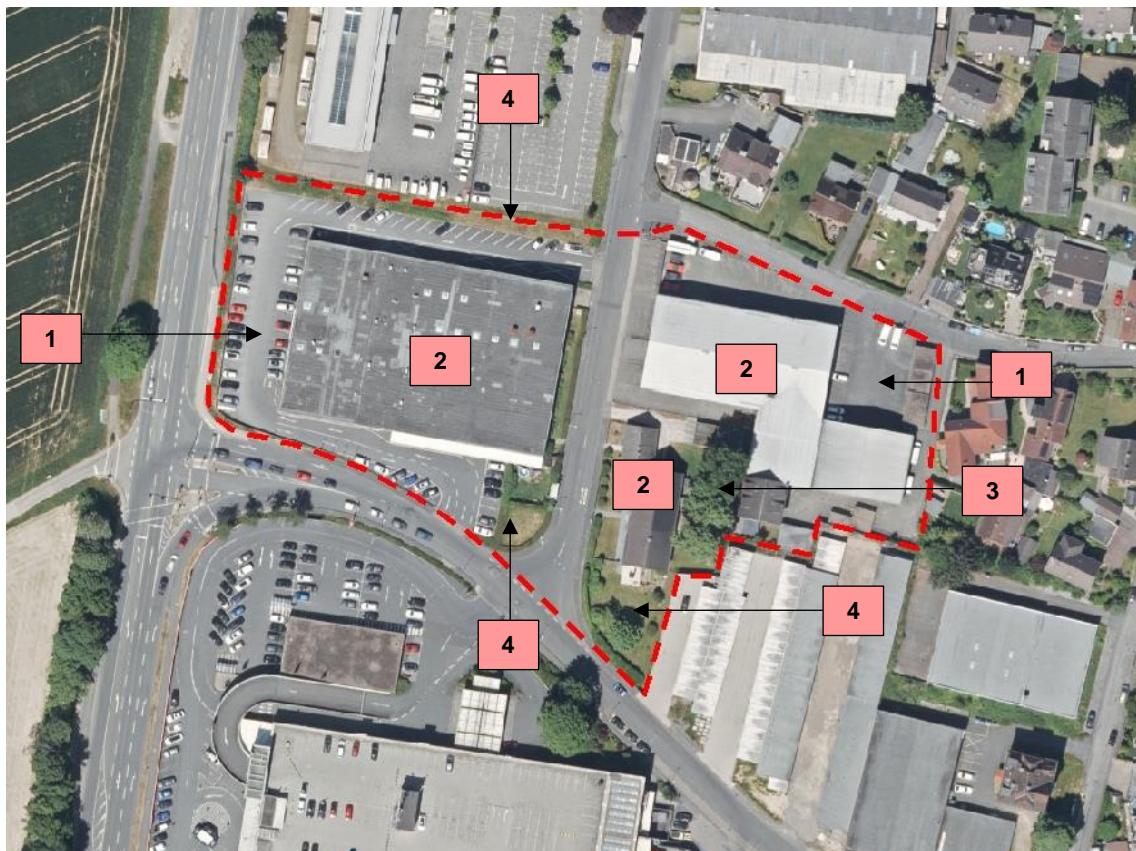


Abb. 2 Bestandssituation im Bereich des Plangebietes (rote Strichlinie) auf Grundlage des Luftbildes vom 03.06.2023.

1 = Versiegelte Flächen
2 = Gebäude

3 = Gehölze
4 = Grünflächen

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

Das Plangebiet selbst wird im Wesentlichen durch ein Fachmarktzentrum, einen Baustoffhandel sowie gewerbliche Nutzungen geprägt. Zudem findet sich ein Wohnhaus im Plangebiet. Neben Stellplatzflächen und der versiegelten Straße „Auf dem Graskamp“, die das Plangebiet quert, finden sich randlich Grünflächen und Gehölzstrukturen.

Bestandssituation im Untersuchungsgebiet

Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang drei Einzelbäume, von denen eine Berg-Ulme auch als Naturdenkmal der Stadt Hagen ausgewiesen ist.



Abb. 3 Straße im Plangebiet mit Baustoffhandel und Stellplatzflächen.



Abb. 4 Fachmarktzentrum.



Abb. 5 Wohnhaus mit Gartenflächen.



Abb. 5 Wohnhaus mit Bäumen im Hintergrund.

5.0 Ermittlung der Wirkfaktoren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 (713) „Fachmarktzeile Bathey“ der Stadt Hagen dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hagen.

Die Wirkungen beziehen sich daher auf die Weiternutzung der bestehenden Gebäudekomplexe mit den zugehörigen Nebenanlagen, wodurch sich weiterhin Lärmemissionen und optische Wirkungen ergeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Bebauung ermöglicht und auch Umbauten sind nicht mit dem Bebauungsplan verbunden.

Mögliche Wirkungen durch Neu- und Umbau von Gebäuden ergäben sich erst im Rahmen von Baugenehmigungen und sind daher auf Ebene des Bebauungsplanes, der ausschließlich Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels trifft, nicht zu betrachten.

6.0 Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums

6.1 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2/23 (713) „Fachmarktzeile Bathey“ der Stadt Hagen mit den dort anstehenden Biotopstrukturen sowie deren vorhabenspezifisch relevante, nähere Umgebung.

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

6.2 Ermittlung vorkommender Tier- und Pflanzenarten

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

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

Tab. 1 Übersicht über die im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ausgewerteten Datenquellen.

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

6.2.1 Ortsbegehungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Natura 2000-Gebiete

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

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

Naturschutzgebiete

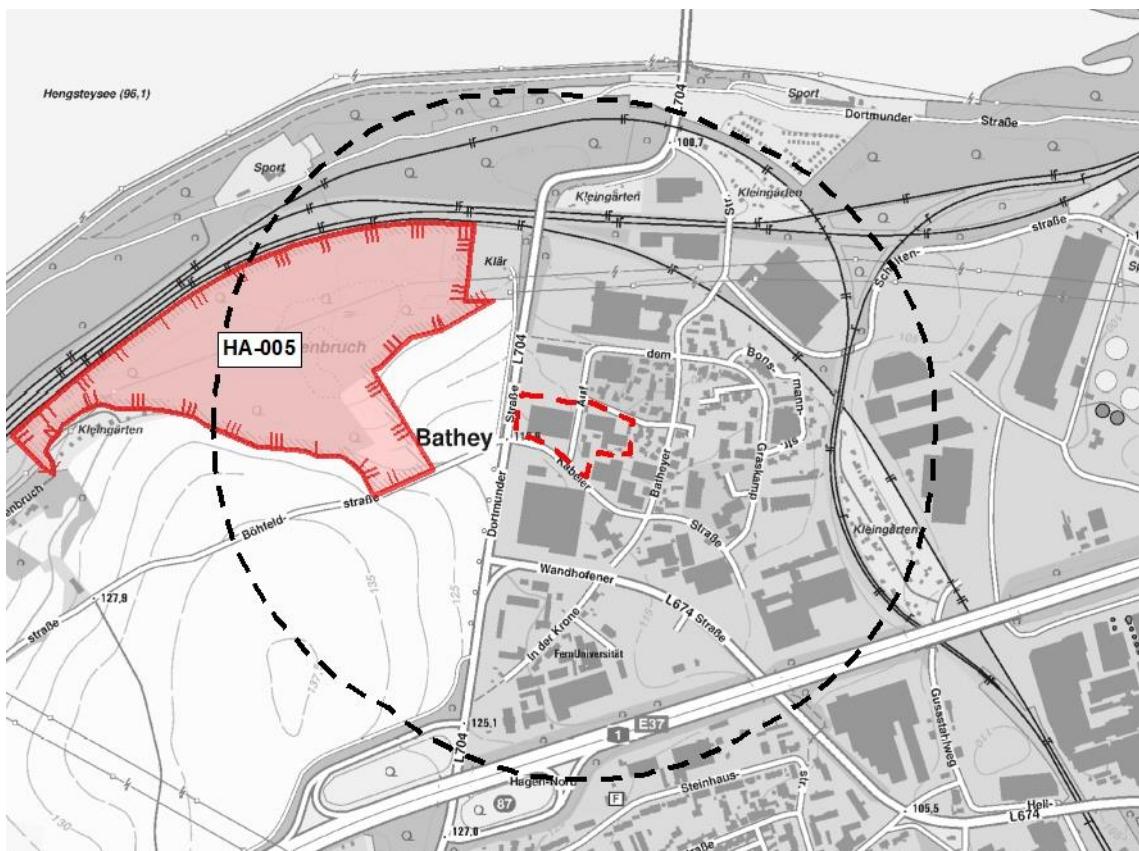
Naturschutzgebiete sind nach den Vorschriften des BNatSchG „rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist“

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

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

- HA-005 = NSG Uhlenbruch

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



Landschaftsschutzgebiete

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

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

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

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

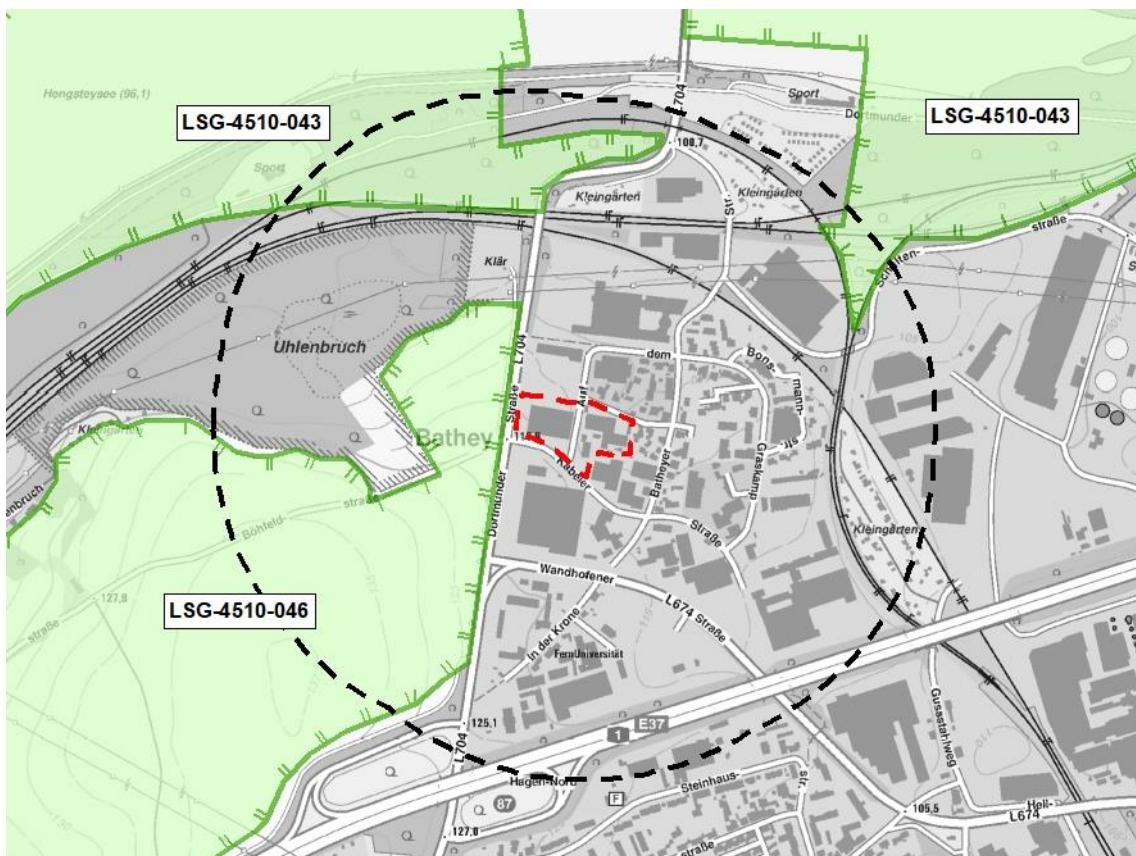


Abb. 7 Lage der Landschaftsschutzgebiete (grüne Flächen) zum Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet von 500 m (schwarze Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:10.000. Quelle: LANUV 2024A

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

Biotopkatasterflächen

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

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

- BK-HA-00006 = NSG Uhlenbruch

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

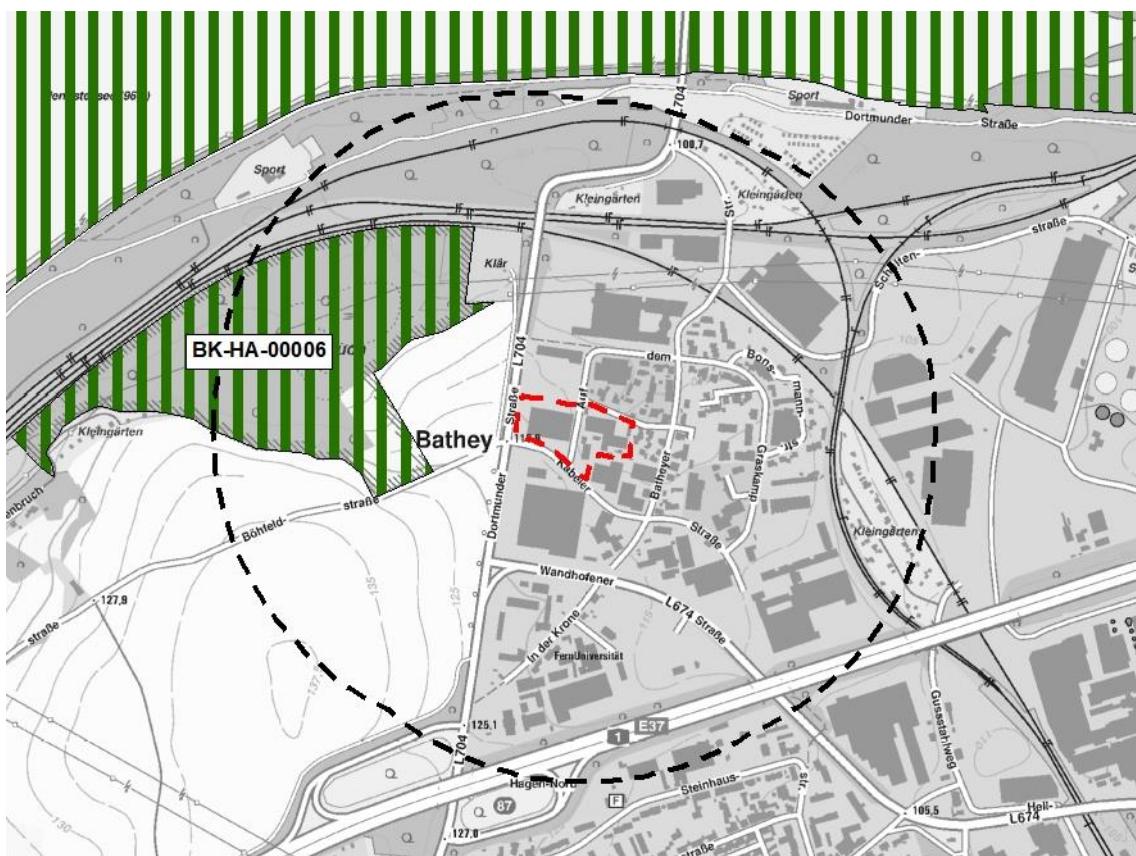


Abb. 8 Lage der Biotopkatasterflächen (grüne Schraffur) zum Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet von 500 m (schwarze Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:10.000. Quelle: LANUV 2024A

BK-HA-00006 = NSG Uhlenbruch

Gesetzlich geschützte Biotope

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

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

- BT-HA-00085 = Stillgewässer

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

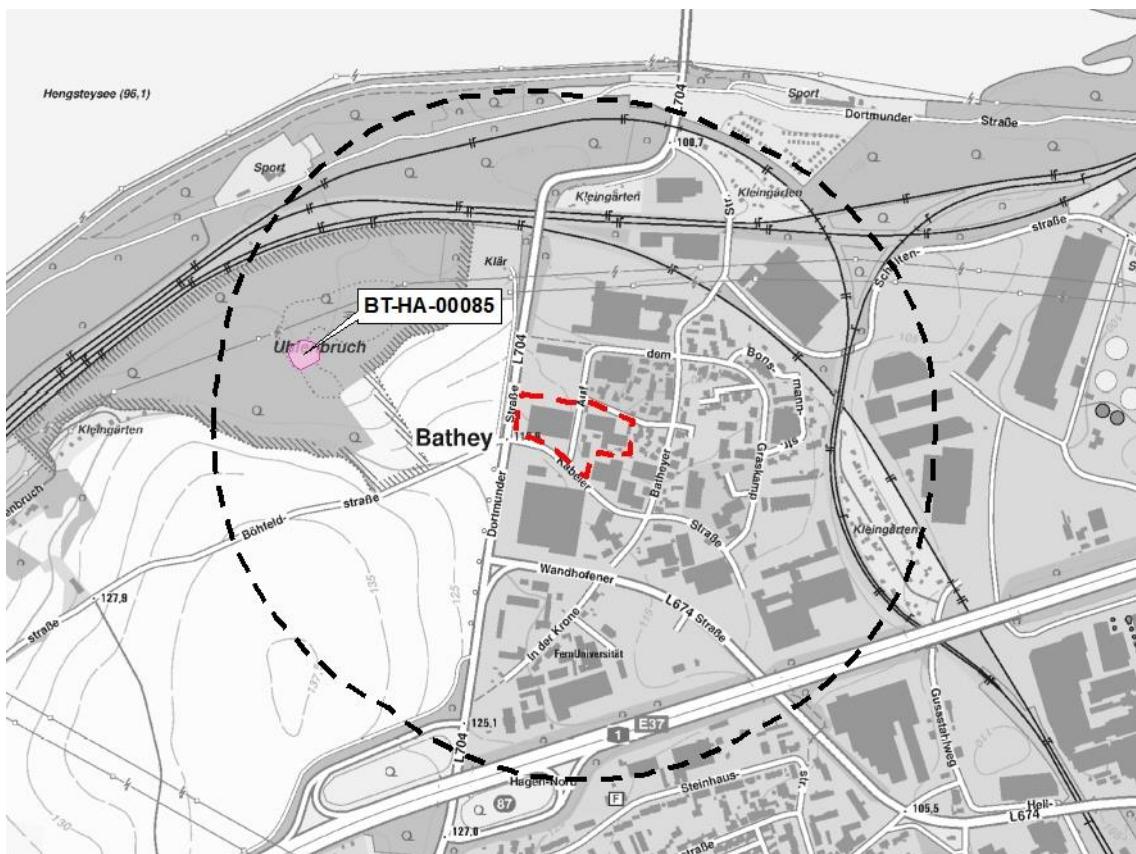


Abb. 9 Lage der gesetzlich geschützten Biotope (magentafarbene Flächen) zum Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet von 500 m (schwarze Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:10.000. Quelle: LANUV 2024A

BT-HA-00085 = Stillgewässer

Biotopverbundflächen

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

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

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

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

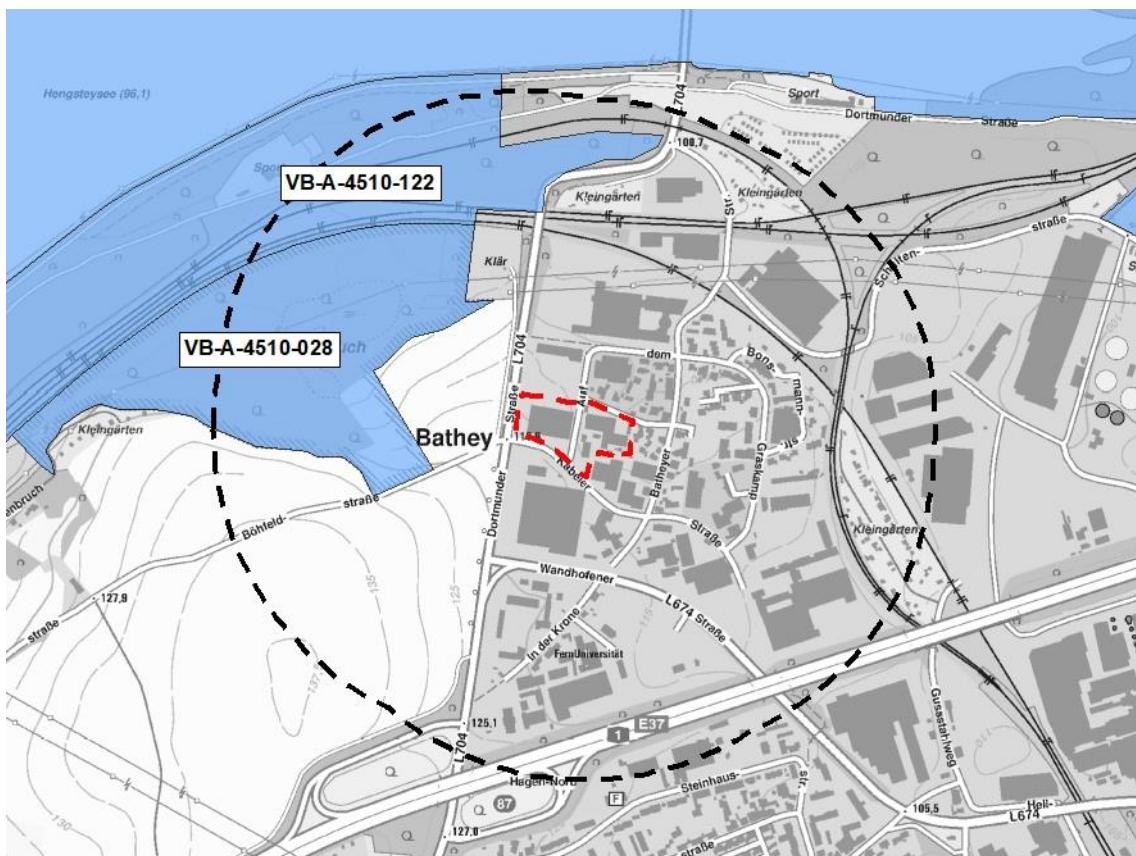


Abb. 10 Lage der Biotopverbundflächen (blaue Flächen) zum Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet von 500 m (schwarze Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:10.000. Quelle: LANUV 2024A

VB-A-4510-028 = Uhlenbruch

VB-A-4510-122 = Südufer Hengsteysee

6.2.3 Auswertung der Landschaftsinformationssammlung „LINFOS“

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

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

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

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

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

Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums

Tab. 2 Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4510 „Witten“ (Quadrant 4) (LANUV 2024B) für die ausgewählten Lebensraumtypen. Unmittelbar betroffene Lebensraumtypen sind blau hinterlegt.

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

Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums

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

Legende:

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

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

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

6.3 Konfliktanalyse und Ermittlung von Konfliktarten

6.3.1 Häufige und ungefährdete Tierarten

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

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

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

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

6.3.2 Planungsrelevante Arten

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

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

Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

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

Auswertung der Landschaftsinformationssammlung „LINFOS“

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

Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“

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

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

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

Zu den beanspruchten Lebensräumen zählen potenziell Gehölzbestände, Grünflächen und Gebäude sowie die versiegelten Flächen. Es ist davon auszugehen, dass die drei Einzelbäume am Rand des Plangebietes erhalten bleiben.

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

Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums

Tab. 3 Auflistung der für den Bereich der Planung dokumentierten planungsrelevanten Arten und Darstellung der Konfliktarten.

Datenquelle: FIS = Fachinformationsystem, LINFOS = Landschaftsinformationssammlung

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

| Art | Datenquelle/ Status | relevante Wirkfaktoren | Erfüllung Verbotstatbestand BNatSchG § 44 Abs. 1 möglich | | | Konflikt- art |
|--------------------|------------------------|---------------------------|---|-------|-------|------------------|
| | | | Nr. 1 | Nr. 2 | Nr. 3 | |
| Säugetiere | | | | | | |
| Abendsegler | FIS: N | keine | | | | nein |
| Braunes Langohr | FIS: N | keine | | | | nein |
| Großes Mausohr | FIS: N | keine | | | | nein |
| Rauhautfledermaus | FIS: N | keine | | | | nein |
| Zwergfledermaus | FIS: N | keine | | | | nein |
| Vögel | | | | | | |
| Bluthänfling | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Feldschwirl | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Feldsperling | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Flussregenpfeifer | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Gartenrotschwanz | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Girlitz | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Habicht | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Mäusebussard | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Mehlschwalbe | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Nachtigall | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Rauchschwalbe | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Rotmilan | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Schleiereule | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Sperber | FIS/LINFOS: N/B | keine | | | | nein |
| Star | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Turmfalke | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Uferschwalbe | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Uhu | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Waldkauz | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Waldwasserläufer | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Wanderfalke | FIS: N/B | keine | | | | nein |
| Amphibien | | | | | | |
| Geburtshelferkröte | FIS/ LINFOS: N | keine | | | | nein |
| Kammmolch | FIS/ LINFOS: N | keine | | | | nein |
| Reptilien | | | | | | |
| Schlingnatter | FIS: N | keine | | | | nein |

6.3.3 Zusammenfassende Betrachtung der Nichtkonfliktarten

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

Fledermäuse

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

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

Große Mausohren sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil leben. Die Jagdgebiete liegen meist in geschlossenen Waldgebieten. Bevorzugt werden Altersklassen-Laubwälder mit geringer Kraut- und Strauchschicht und einem hindernisfreien Luftraum bis in 2 m Höhe (z. B. Buchenhallenwälder). Seltener werden auch andere Waldtypen oder kurzrasige Grünlandbereiche bejagt. Die Wochenstuben befinden sich häufig auf warmen, geräumigen Dachböden von Kirchen und anderen großen Gebäuden. Sommerquartiere von Männchen finden sich in Dachstöcken und Türmen, in Baumhöhlen und Fledermauskästen. Die Winterquartiere liegen meist in Höhlen, Stollen, Bunkeranlagen und Bergkellern.

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Bebauung ermöglicht und auch Umbauten bzw. Gebäudeabbrüche sind nicht mit dem Bebauungsplan verbunden.

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

- Abendsegler
- Braunes Langohr
- Großes Mausohr
- Rauhautfledermaus
- Zwergfledermaus

Mögliche Wirkungen durch Neu- und Umbau von Gebäuden ergäben sich erst im Rahmen von Baugenehmigungen. In Rahmen dieser Baugenehmigungen muss den artenschutzrechtlichen Bestimmungen Rechnung getragen werden und kann notwendig werden, eventuelle Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Vögel

Horst- und Koloniebrüter

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

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

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

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

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

- Habicht
- Mäusebussard
- Rotmilan
- Sperber

Höhlenbrüter

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

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

Der **Star** besitzt Vorkommen in einer Vielzahl von Lebensräumen. Als Höhlenbrüter be-nötigt er Gebiete mit einem ausreichenden Angebot an Brutplätzen (z. B. ausgefaulte Astlöcher, Buntspechthöhlen) und angrenzenden offenen Flächen zur Nahrungssuche.

Ursprünglich ist die Art ein Charaktervogel der nacheiszeitlich von Huftieren beweide-ten, halboffenen Landschaften und feuchten Grasländer gewesen und besiedelt heut-zutage bevorzugt strukturreiche Extensivgrünländer.

Der **Waldkauz** bewohnt die strukturreiche Kulturlandschaft mit einem ausreichenden Nahrungsangebot und gilt als ausgesprochen reviertreu. Der Waldkauz kommt in Nordrhein-Westfalen ganzjährig als häufiger Standvogel vor. Besiedelt werden lichte und lückige Altholzbestände in Laub- und Mischwäldern, Parkanlagen, Gärten oder Friedhöfen, die ein gutes Angebot an Höhlen bereithalten. Darüber hinaus werden auch Dachböden und Kirchtürme bewohnt.

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

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

- Feldsperling
- Gartenrotschwanz
- Star
- Waldkauz

Gebäudebrüter

Die **Mehlschwalbe** lebt als Kulturfollower in menschlichen Siedlungsbereichen. Als Kolo-niebrüter bevorzugt sie frei stehende, große und mehrstöckige Einzelgebäude in Dör-fern und Städten. Die Lehmnestester werden an den Außenwänden der Gebäude an der Dachunterkante, in Giebel-, Balkon- und Fensternischen oder unter Mauervorsprüngen angebracht. Bestehende Kolonien werden oft über viele Jahre besiedelt, wobei Altnes-ter bevorzugt angenommen werden.

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

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

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Bebauung ermöglicht und auch Umbauten bzw. Gebäudeabbrüche sind nicht mit dem Bebauungsplan verbunden.

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

- Mehlschwalbe
- Rauchschwalbe
- Schleiereule
- Turmfalke
- Wanderfalke

Mögliche Wirkungen durch Neu- und Umbau von Gebäuden ergäben sich erst im Rahmen von Baugenehmigungen. In Rahmen dieser Baugenehmigungen muss den artenschutzrechtlichen Bestimmungen Rechnung getragen werden und kann notwendig werden, eventuelle Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Fließ- und Stillgewässerarten

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

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

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

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

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

- Flussregenpfeifer
- Waldwasserläufer
- Uferschwalbe

Felsenbrüter

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

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

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

- Uhu

Wald-, Gehölz- und Gebüschbrüter

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

Der **Girlitz** bevorzugt ein trockenes und warmes Klima, welches in NRW nur regional, bzw. in bestimmten Habitaten zu finden ist. Daher sind Städte als Lebensraum für diese Vogelart von besonderer Bedeutung, da in ihnen zu jeder Jahreszeit ein milderes und trockeneres Mikroklima herrscht als in ländlichen Gebieten. Dort bewohnt er Friedhöfe, Parks und Kleingartenanlagen. Nester werden bevorzugt in Nadelbäumen gebaut.

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

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

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

- Bluthänfling
- Nachtigall
- Girlitz

Offenlandarten

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

Die Lebensraumstrukturen sind für den Feldschwirl im Plangebiet nicht geeignet.

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

- Feldschwirl

Amphibien

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

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

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

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

- Geburtshelferkröte
- Kammmolch

Reptilien

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

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

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

- Schlingnatter

Besonders geschützte Pflanzenarten

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

6.4 Ergebnis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 (713) „Fachmarktzeile Bathey“ der Stadt Hagen geht eine Weiternutzung der bestehenden Gebäudekomplexe mit den zugehörigen Nebenanlagen einher, wodurch sich weiterhin Lärmemissionen und optische Wirkungen ergeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Bebauung ermöglicht und auch Umbauten sind nicht mit dem Bebauungsplan verbunden.

Mögliche Wirkungen durch Neu- und Umbau von Gebäuden ergäben sich erst im Rahmen von Baugenehmigungen und sind daher auf Ebene des Bebauungsplanes, der ausschließlich Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels trifft, nicht zu betrachten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auf Ebene des Bebauungsplanes kann somit ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Prüfung im Sinne der Stufe II ist daher nicht vorzunehmen.

7.0 Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. Hierdurch sollen negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zukünftig vermieden werden.

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

Um die planungsrechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 2/23 (713) „Fachmarktzeile Bathey“ erforderlich. Der Rat der Stadt Hagen hat daher in seiner Sitzung am 21.09.2023 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen (STADT HAGEN 2024).

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 (713) „Fachmarktzeile Bathey“ der Stadt Hagen werden Wirkungen auf die folgenden Lebensraumtypen entstehen können:

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

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

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

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

Häufige und weit verbreitete Arten

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

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

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

Planungsrelevante Arten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Bebauung ermöglicht und auch Umbauten sind nicht mit dem Bebauungsplan verbunden. Mögliche Wirkungen durch Neu- und Umbau von Gebäuden ergäben sich erst im Rahmen von Baugenehmigungen. In Rahmen dieser Baugenehmigungen muss den artenschutzrechtlichen Bestimmungen Rechnung getragen werden und kann notwendig werden, eventuelle Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

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

Ergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 (713) „Fachmarktzeile Bathey“ der Stadt Hagen hat keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten planungsrelevanten Arten.

Warstein-Hirschberg, Oktober 2024



Bertram Mestermann

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Quellenverzeichnis

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

LANUV (2024A): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. @LINFOS – Landschaftsinformationssammlung, Düsseldorf. (WWW-Seite) http://www.gis6.nrw.de/osirisweb/ASC_Frame/portal.jsp (letzter Zugriff am 21.05.2024).

LANUV (2024B): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. (WWW-Seite) <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/45104> (letzter Zugriff am 21.05.2024).

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

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

STADT HAGEN (2024A): Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 2/23 (713) „Fachmarktzeile Bathey“. Hagen.

STADT HAGEN (2024B): Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 2/23 (713) „Fachmarktzeile Bathey“. Hagen.

Gut- achten

06/2024

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

Impressum

AUFTAGNEHMER

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

Standort Dortmund

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

Standort Hamburg

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

Standort Karlsruhe

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

Standort Leipzig

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

AUFTAGGEBER

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

VERFASSER

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

Dortmund, den 27.06.2024

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

Inhaltsverzeichnis

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

Ausgangssituation und Zielsetzung

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

Konkret wird in der nachfolgenden Auswirkungsanalyse folgendes Umstrukturierungsszenario geprüft:

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

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

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

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

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

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

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

⁴ Vgl. EHK Hagen 2023, S. 210.

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

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

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

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

Einordnung gemäß konzeptioneller Grundlagen

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

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP NRW 2019.

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

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

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

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

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

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

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

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

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

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

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

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

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

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

Nachfrageanalyse

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

Städtebauliche Analyse

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

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

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

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

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

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

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

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

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

Dynamische Wirkungsanalyse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3

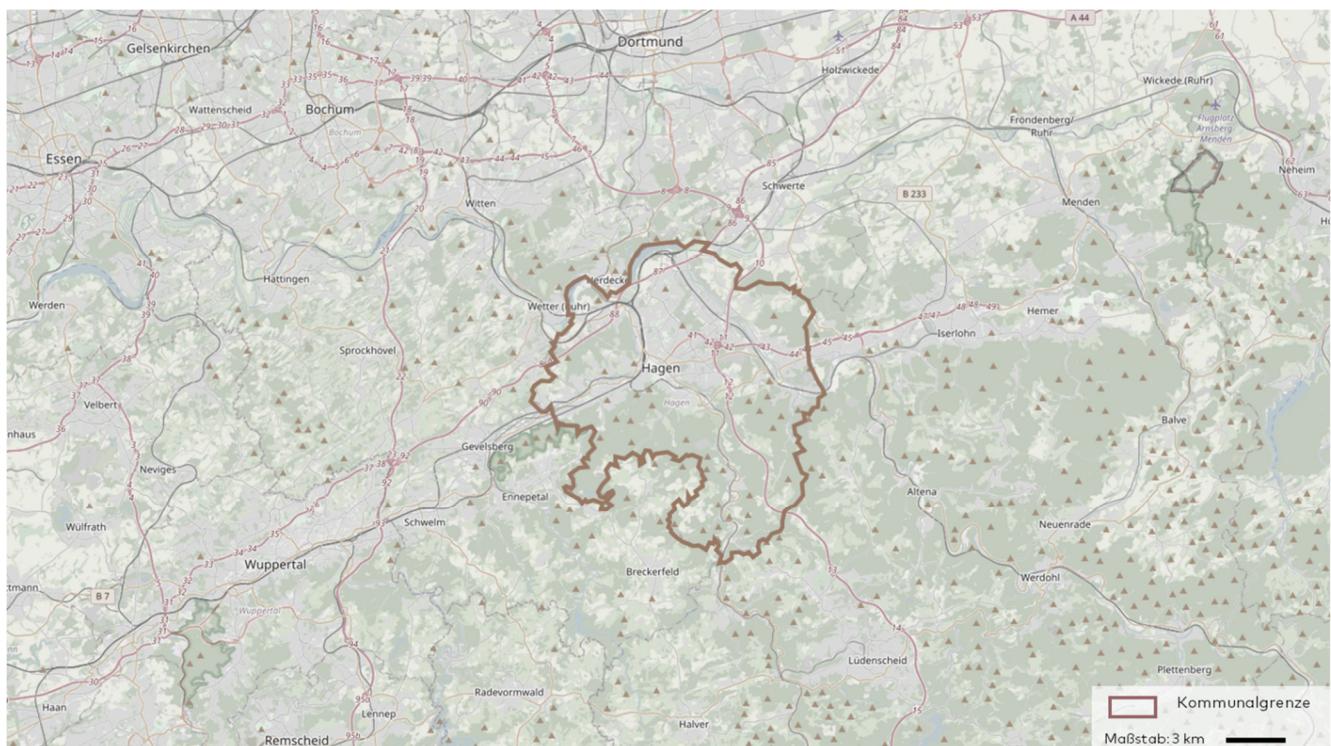
Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

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

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

Abbildung 1: Lage in der Region



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

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

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

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

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

Bevölkerungsprognose

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

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

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

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

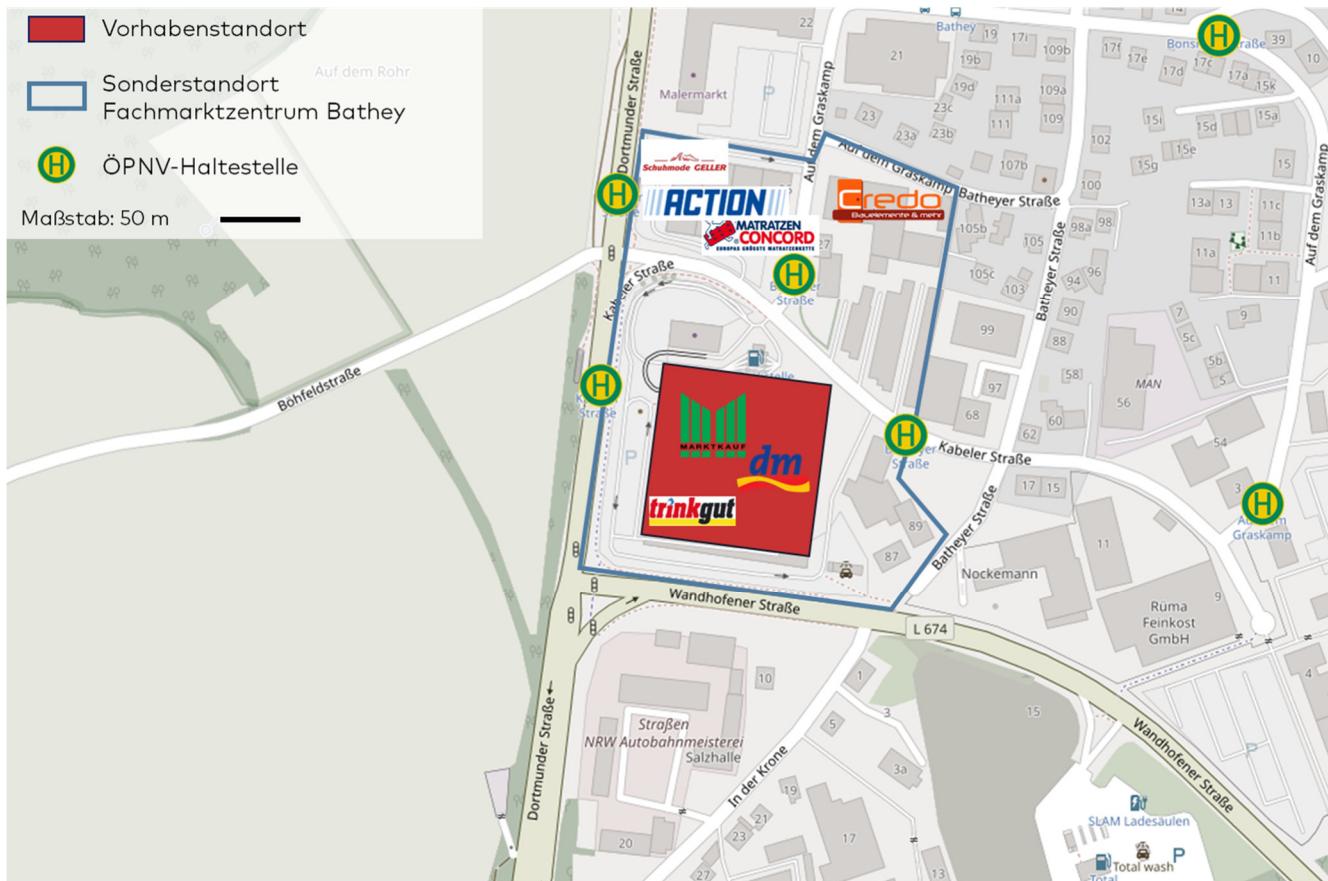
3.2 MIKROSTANDORT

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

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

¹⁴ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



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

Exkurs: Einkaufszentrum

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

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

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

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

Verkehrliche Erreichbarkeit

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

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

Wettbewerbliches Umfeld

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

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

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSSRAUMES

Einzugsgebiet

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

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

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

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

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

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

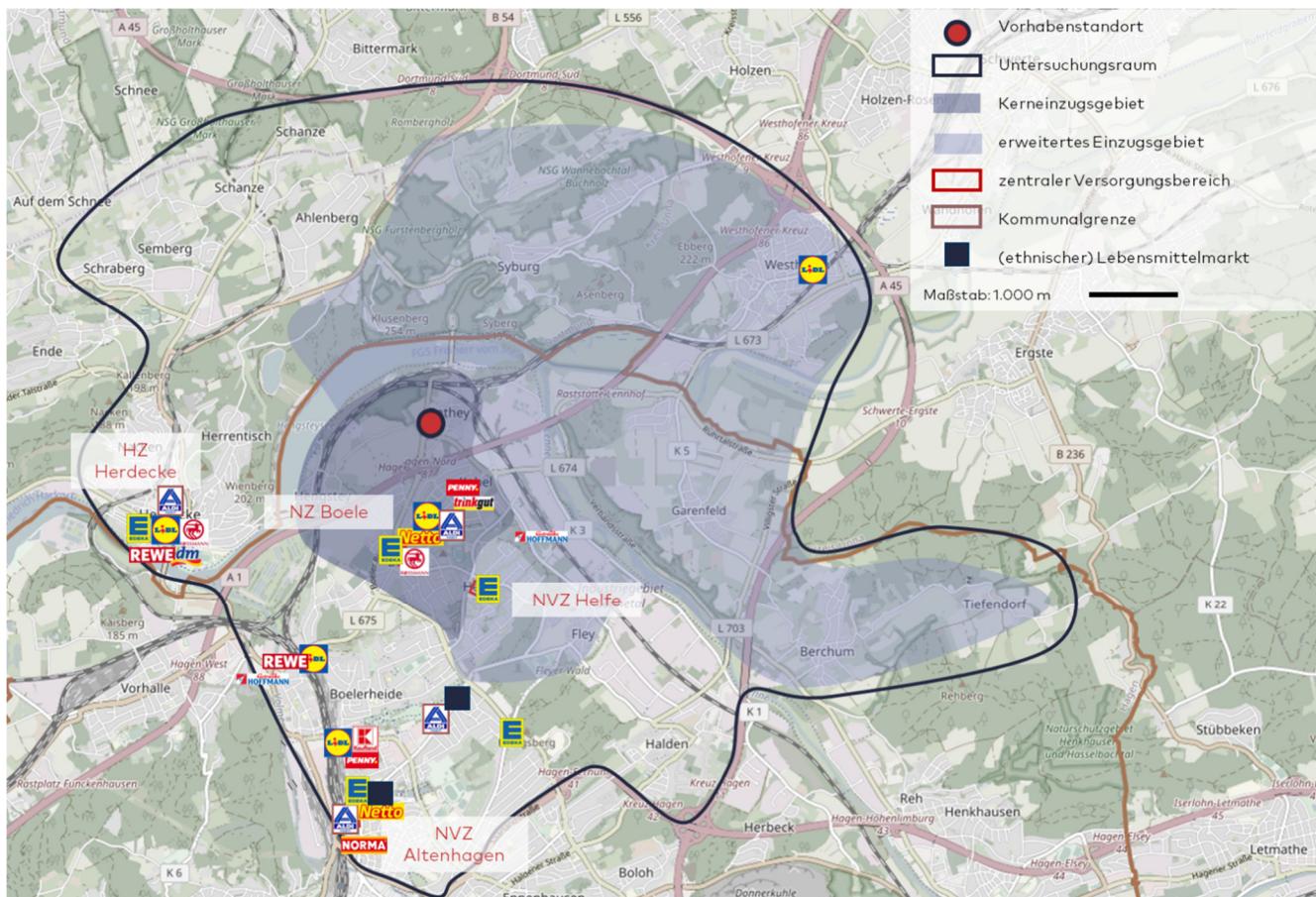
Ableitung des Untersuchungsraumes

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

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

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

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



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

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

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

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

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

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

In den folgenden Ausführungen wird diese Marktveränderung entsprechend berücksichtigt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Nahrungs- und Genussmittel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Drogeriewaren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 NACHFRAGEANALYSE

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

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

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

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

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

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

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

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

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

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

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

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

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

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

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

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

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

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRaUM

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

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

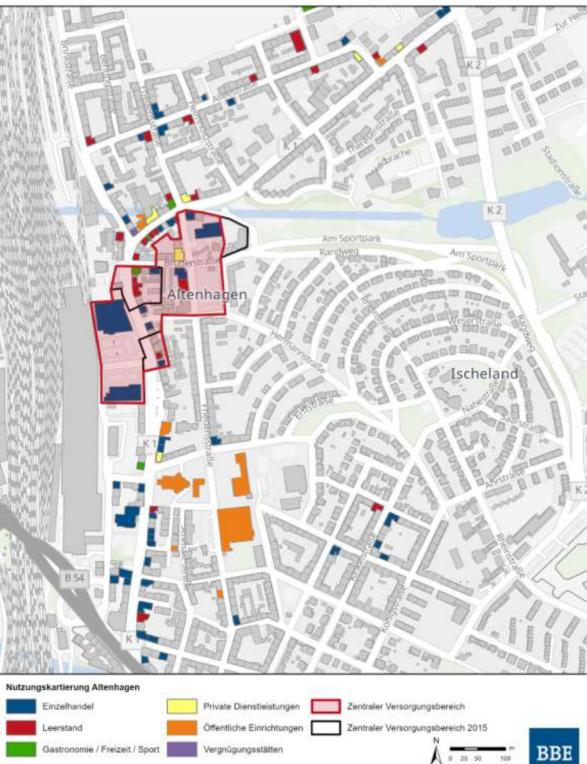
¹⁹ Stadt Herdecke (2011): Einzelhandelsgutachten Herdecke. Leitziele – zentrale Versorgungsbereiche – Sortimentsliste, Köln. Im Folgenden als **EHK Herdecke 2011** bezeichnet.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Nebenzentrum Boele (perspektivisch)

| Lage | |
|--|---|
| Verortung | Statistischer Bezirk Boele im Norden Hagens |
| Distanz zum Vorhaben | 1,4 km Fahrdistanz |
| Einbindung in das Umfeld | Sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung in allen Himmelsrichtungen. |
| Einzelhandelsstruktur | |
| Angebotsstruktur | <p>Die Angebotsstruktur im Nebenzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen und langfristigen Bedarfsbereich. Der Fokus liegt dabei u. a. auf dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Das Zentrum weist insgesamt ein differenziertes Angebot unterschiedlicher Nutzungen auf. Die geringe Zahl von Leerständen zeigt gefestigte Versorgungsstrukturen, die durch Verbundeffekte zwischen dem eher kleinteiligen Angebot im südwestlichen Abschnitt und dem frequenzstarken Einzelhandel im nordöstlichen Bereich profitieren. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.</p> |
| relevante Magnetbetriebe | EDEKA, LIDL, ALDI Nord, NETTO Marken-Discount, Rossmann |
| Verkehrliche Anbindung | |
| MIV & ÖPNV | Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Dortmunder Straße sowie über die Schwerter Straße erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Boele Markt“, „Hammerstein“ und „Amtshaus“. |
| Städtebauliche Struktur | |
| Struktur & Erscheinungsbild | Der städtebauliche Mittelpunkt des Nebenzentrums ist im Bereich der St. Johannes Kirche und dem Boeler Marktplatz zu verorten. Entlang der Schwerter Straße schließt sich ein durchgehender Geschäftsbesatz mit Fachgeschäften und kleineren Fachmärkten sowie ergänzenden Dienstleistungsangeboten an. Ein deutlicher Angebots- schwerpunkt besteht im südlichen Bereich des Zentrums im Bereich des Marktplatzes und des EDEKA sowie im nordwestlichen Bereich mit mehreren großflächigen Anbietern (u. a. NETTO Marken-Discount, ALDI Nord, Hellweg Baumarkt). In einem Übergangsbereich stellen das Amtshaus und eine Schule publikumsintensive Nutzungen dar, die für das Stadtleben in Boele wichtig sind. Die Aufenthaltsqualität wird insbesondere entlang der Schwerter Straße durch die hohe verkehrliche Frequenz eingeschränkt. |
| Versorgungsfunktion | |
| Einschätzung der Versorgungsfunktion | Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Boele. Diese wird angesichts der vorhandenen Lebensmittel Märkte sowie des Drogerie Fachmarktes erfüllt. |
| Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) | |
| <p>Nutzungskartierung Boele</p> <ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel Leerstand Gastronomie / Freizeit / Sport Private Dienstleistungen Öffentliche Einrichtungen Vergnügungsstätten Zentraler Versorgungsbereich Zentraler Versorgungsbereich 2015 <p>BBE</p> | |

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

Tabelle 6: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Altenhagen

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

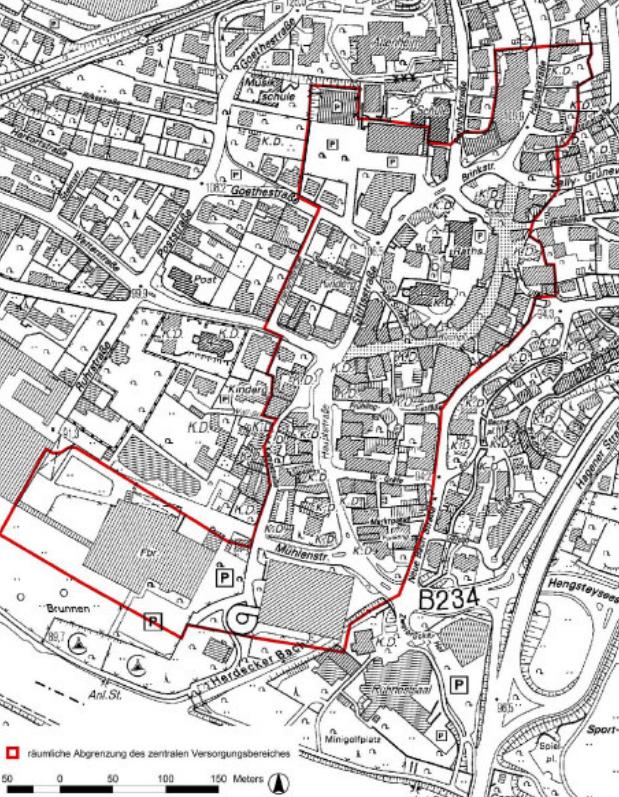
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Hagen 2023, 151-153; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Helfe

| Lage | |
|---|---|
| Verortung | Stadtteil Helfe im statistischen Bezirk Boele |
| Distanz zum Vorhaben | 2,8 km Fahrdistanz |
| Einbindung in das Umfeld | Sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung. In östlicher und südöstlicher Richtung befinden sich eine Grundschule, eine Kita sowie ein Seniorenzentrum. |
| Einzelhandelsstruktur | |
| angebotsstruktur | Die Angebotsstruktur im Zentrum ist ausschließlich geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel). Der ZVB weist mit dem Lebensmittelsupermarkt lediglich einen strukturprägenden Nahversorger auf, welcher zudem eine nicht mehr marktgängige Dimensionierung aufweist. Das Angebot wird durch wenige Gastronomie- sowie Dienstleistungsangebote ergänzt. |
| relevante Magnetbetriebe | EDEKA |
| Verkehrliche Anbindung | |
| MIV & ÖPNV | Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die „Helfer Straße“ sowie über die „Pappelstraße“ erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Helfe Mitte“ und „Fröbelstr.“. |
| Städtebauliche Struktur | |
| Struktur & Erscheinungsbild | Durch die Konzentration der Einzelhandels- sowie Dienstleistungsangebote um den Marktplatz herum, welcher eine ansprechende Gestaltung aufweist, besteht in diesem Bereich eine angemessene Aufenthaltsqualität. Diese wird jedoch angesichts mehrerer Leerstände innerhalb des Zentrums limitiert. |
| Versorgungsfunktion | |
| Einschätzung der Versorgungsfunktion | Nahversorgungsfunktion für den Siedlungsbereich Fley/Helfe mit ca. 6.500 Einwohnern (Vgl. EHK Hagen 2023, S. 205). Diese wird angesichts des strukturprägenden EDEKA-Marktes erfüllt. Das Zentrum ist in starkem Maße introvertiert gestaltet und entfaltet keine über das Quartier hinausreichende Ausstrahlungskraft. |
| Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) | <p>Nahversorgungszentrum Helfe</p> <p>Nutzungskartierung Helfe</p> <ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel Leerstand Gastronomie / Freizeit / Sport Private Dienstleistungen Öffentliche Einrichtungen Zentraler Versorgungsbereich 2015 Entwicklungsfläche Zentraler Versorgungsbereich <p>BBE</p> |

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

Tabelle 8: Steckbrief Hauptzentrum Herdecke

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

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

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

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

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

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

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

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

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

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

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

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

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

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

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

Tabelle 9: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

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

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

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

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

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

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

²¹ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

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

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

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

| | |
|---|---|
| <p>Marktkauf</p> <p>Im Untersuchungsraum ist ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraft-Niveau zu konstatieren. Gleichzeitig kann die gegebene Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum durch die bestehenden Angebotsstrukturen nicht gebunden werden. Das Nachfragepotenzial (Ausdehnung des Einzugsgebietes) wird angesichts der vergleichbaren Anbieter in Hagen sowie der eher dispersen Siedlungsstruktur im Norden und Osten leicht eingeschränkt. Unter Berücksichtigung dieser Bewertungsaspekte ist ein leichtes Absinken der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Marktkauf anzunehmen.</p> |  |
| <p>dm</p> <p>Angesichts einer deutlichen Unterausstattung stellt sich das Wettbewerbsumfeld im Sortiment Drogeriewaren für den Bestandsmarkt moderat dar. Vor diesem Hintergrund ist eine leicht überdurchschnittliche Flächenleistung des dm im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers anzunehmen.</p> |  |

Standortspezifische Rahmenbedingungen

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

Marktkauf

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



dm

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



Ableitung Flächenproduktivität

Marktkauf

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

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

dm

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

Für die Konzessionäre im Bestand werden folgende Umsätze angenommen:

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

- Blumenladen: 0,1 Mio. Euro
- Optiker: 0,1 Mio. Euro
- Ernsting's Family: 0,2 Mio. Euro
- Friseur (anteilige VFK): unter 0,1 Mio. Euro
- Feinkost: 0,1 Mio. Euro
- Baumarkt: 0,5 Mio. Euro
- Handyshop (anteilige VKF): unter 0,1 Mio. Euro

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Umstrukturierung der Bestandsimmobilie wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung der Betriebe kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens (inkl. Umstrukturierung SB-Warenhaus, Erweiterung dm, Ansiedlung Getränkemarkt und Umstrukturierung weiterer Konzessionäre) berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens. Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Die im vorherigen Kapitel genannten grundsätzlichen Rahmenbedingungen sind für das Planvorhaben wie folgt zu ergänzen bzw. zu spezifizieren:

SB-Warenhaus Marktkauf

- Die projektierte GVKF für das SB-Warenhaus ist mit 5.384 m² als unterdurchschnittlich in Bezug auf die durchschnittliche Verkaufsfläche des Betreibers Marktkauf zu bewerten. Bewegt sich jedoch im Spektrum der aktuellen Expansionsgrößen des Betreibers.
- Im Zuge einer Vorhabenrealisierung würde es zu einer Ausweitung des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel kommen bei gleichzeitiger Rücknahme bzw. Stagnation aller weiteren Sortimente. Im Sortiment Drogeriewaren erfolgt eine deutliche Rücknahme der Verkaufsfläche, sodass keine strukturprägende Wirkung mehr entfaltet werden kann.
- Eine Vorhabenrealisierung führt zwar im Zuge einer Modernisierung zu einer leichten Attraktivierung des Vorhabenstandortes und einer leicht höheren Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens, dennoch ist angesichts der Verkaufsflächenrücknahme sowie des nach wie vor attraktiven Angebots im Umfeld des Planvorhabens mit keiner nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes zu rechnen. Vielmehr werden die Marktanteile im Segment Nahrungs- und Genussmittel zu Lasten der Marktanteile in den Randsortimenten (geringeres Angebot im Vergleich zum genehmigten Bestand) erhöht. In diesem Zusammenhang wird jedoch die Leistungsfähigkeit des geplanten Marktkauf im Vergleich zum Bestandsmarkt erhöht, da die Randsortimente i. d. R. deutlich geringere Flächenproduktivitäten aufweisen.

dm

- Die im Zuge der Erweiterung des dm-Marktes avisierte GVKF von 650 m² liegt im Bereich des betreiberspezifischen Durchschnittswertes, welcher der betreiberspezifischen Flächenproduktivität zu Grunde liegt.
- Der dm-Markt profitiert von der Verkaufsflächenrücknahme des SB-Warenhauses im Sortiment Drogeriewaren, wodurch der Drogeriefachmarkt eine höhere Marktdurchdringung im Einzugsgebiet erreichen wird.

Getränkemarkt trinkgut

- Gemäß der ausgewiesenen Flächenproduktivitäten der BBE erzielen Getränkemarkte eine durchschnittliche Raumleistung zwischen rd. 1.400 - 1.800 Euro/m² VKF. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße beträgt dabei rd. 400 m² GVKF²³.
- Die avisierte GVKF des Getränkemarktes von 781 m² liegt deutlich über dem betriebstypenspezifischen Durchschnittswert, welcher der benannten Flächenproduktivitätsspanne zu Grunde liegt.
- Der Markt profitiert absehbar von nennenswerten Kopplungseffekten mit den weiteren Betrieben des Planvorhabens. Der Betreiber Trinkgut ist zur Fa. EDEKA zugehörig, sodass die Angebote absehbar aufeinander abgestimmt sein werden und die Kannibalisierungseffekte somit reduziert ausfallen können.

Für alle Betriebe des Planvorhabens relevante Aspekte

- Durch die gleichzeitige Umstrukturierung des SB-Warenhauses, der Erweiterung des dm und die Ansiedlung eines Getränkemarktes ist grundsätzlich von einer Attraktivierung des Vorhabenstandorts aus Kundensicht (Modernisierung im Vergleich zum Bestand) auszugehen. Auch wenn anzunehmen ist, dass in Teilen wechselseitige Umsatzumverteilungen zwischen den Betrieben des Planvorhabens entstehen, ist insgesamt von einer leichten Leistungssteigerung des Standorts auszugehen, welche insbesondere den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel betrifft.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2026) wird für den Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungsrückgang um rd. 0,9 % prognostiziert, wodurch ein durchschnittlicher Rückgang der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 2,1 Mio. Euro auf rd. 225,4 Mio. Euro und im Sortiment Drogeriewaren um rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 30,4 Mio. Euro zu erwarten ist (s. Kapitel 4.3).

²³ Vgl. BBE 2020, S. 15f

| | |
|---|---|
| <p>Marktkauf</p> <p>Zwar ist im Zuge der Modernisierung des Marktes eine leichte Attraktivierung und eine leicht höhere Marktdurchdringung zu erwarten, jedoch ist angesichts der Verkaufsflächenrücknahme in nahezu allen Randsortimenten sowie des nach wie vor attraktiven Angebots im Umfeld des Planvorhabens keine nennenswerte Ausweitung des derzeitigen Einzugsgebietes anzunehmen.</p> |  |
| <p>dm</p> <p>Der avisierte Drogeriefachmarkt profitiert von der Verkaufsflächenrücknahme des SB-Warenhauses im Sortiment Drogeriewaren. Zudem erreicht der Markt nach Erweiterung eine marktgängige Verkaufsflächendimensionierung. Angesichts dessen ist eine leicht höhere Marktdurchdringung im Einzugsgebiet anzunehmen.</p> |  |
| <p>Getränkemarkt</p> <p>In Anbetracht der überdurchschnittlichen avisierten Verkaufsflächendimensionierung des Marktes ist insgesamt eine Flächenleistung anzunehmen, die im unteren Bereich der Spanne von Getränkemarkten liegt.</p> |  |
| <p>Marktkauf</p> <p>In der Zusammenföhrung der Argumente ist davon auszugehen, dass der Marktkauf nach der Umstrukturierung i. S. e. Worst Case-Ansatzes eine für den Betreiber überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 5.100 Euro/m² VKF pro Jahr erreichen wird.</p> <p>Analog zum Bestandsmarkt ist auch für den Marktkauf nach Umstrukturierung für die Flächenproduktivitäten der Randsortimente ein übliches – im Vergleich zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten geringeres – Leistungsniveau anzunehmen. Beim Marktkauf erfolgt im Vergleich zum Bestandsmarkt eine deutliche Reduktion des Angebots und somit eine Fokussierung auf die üblichen Mitnahmeartikel. In diesem Zusammenhang wird i. d. R. auch hier eine höhere Leistungsfähigkeit je Sortiment erzielt.</p> <p>dm</p> <p>Für den dm ist im Sinne eines Worst Case-Ansatzes eine Flächenproduktivität von rd. 7.200 Euro/m² VKF pro Jahr anzunehmen. Der hier prognostizierte Wert im Worst Case-Ansatz liegt leicht über der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers dm²⁴.</p> <p>Getränkemarkt trinkgut</p> <p>Für den Getränkemarkt wird i. S. e. Worst Case-Ansatzes eine Flächenproduktivität i. H. v. rd. 1.600 Euro/m² VKF pro Jahr angenommen.</p> | |

²⁴ Durchschnittliche Flächenleistung dm: rd. 6.855 Euro/m² VKF; Quelle: Hahn Retail Estate Report 2022/2023.

Für den **Bäcker** wird ein Umsatz von rd. 0,4 Mio. Euro pro Jahr angenommen.

Für den **Friseur** wird ein einzelhandelsrelevanter Umsatz von rd. 0,1 Mio. Euro angenommen.

Für die Ermittlung des anzunehmenden Umsatzes der **Apotheke** wird auf Bundesweite Kennziffern zurückgegriffen. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren ist dementsprechend ein Umsatz von **rd. 0,2 Mio. Euro p. a.** und im Sortimentsbereich der frei verkäuflichen Apothekenwaren von **rd. 0,25 Mio. Euro p. a.** anzunehmen (vgl. ADBA 2022).

5.4 ZUSAMMENFASENDE DARSTELLUNG

Auf Grundlage der obenstehenden Ausführungen ergeben sich demnach folgende Umsätze am Standort (im Worst Case).

Tabelle 10: Bestandsumsatz und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

| Sortimente* | | Bestandsum- | Umsatzprog- | Umsatz-Diffe- |
|---|--|----------------------|----------------------|-----------------------|
| | | satz in Mio. Euro | nose in Mio. Euro | renz in Mio. Euro* |
| SB-Warenhaus Marktkauf | | | | |
| nvr | Nahrungs- und Genussmittel | 17,7 | 17,4 | - 0,3 |
| nvr | Drogeriewaren | 3,5 | 2,5 | - 1,0 |
| zr | Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel) | 3,1 | 1,5 | - 1,7 |
| zr | Bücher, Schreib- und Spielwaren | 0,5 | 0,8 | + 0,3 |
| zr | Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto | 1,9 | 0,6 | - 1,4 |
| zr | Blumen | - | 0,1 | + 0,1 |
| zr | Einrichtungsbedarf | 1,3 | 1,7 | + 0,3 |
| zr | sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel, Saisonware, Non-Food-Aktion) | 1,0 | 2,1 | + 1,1 |
| nzr | Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung) | 0,6 | 0,7 | + 0,1 |
| nzr | Bau- und Gartenbedarf | 0,5 | - | - 0,5 |
| GESAMT SB-Warenhaus* | | 30,1 | 27,3 | - 2,9 |
| Bäcker (zzgl. Café-Bereich²⁵) | | | | |
| nvr | Nahrungs- und Genussmittel | 0,3 | 0,4 | + 0,1 |
| dm | | | | |
| nvr | Nahrungs- und Genussmittel | 0,6 | 0,7 | + 0,1 |
| nvr | Drogeriewaren | 2,0 | 3,5 | + 1,5 |
| zr | Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel) | 0,2 | 0,2 | - < 0,1 |
| zr | Bücher, Schreib- und Spielwaren | - | < 0,1 | + < 0,1 |
| zr | Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto | 0,1 | 0,1 | - 0,1 |
| zr | Einrichtungsbedarf | 0,5 | 0,1 | - 0,4 |
| zr | sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel, Saisonware, Non-Food-Aktion) | - | < 0,1 | + < 0,1 |
| nzr | Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung) | 0,1 | 0,1 | + < 0,1 |
| GESAMT dm* | | 3,5 | 4,7 | + 1,2 |
| Apotheke | | | | |
| nvr | Drogeriewaren | 0,2 | 0,2 | + 0,1 |
| nvr | Apotheken | 0,2 | 0,3 | + 0,1 |
| Gesamt Apotheke* | | 0,4 | 0,5 | + 0,1 |

²⁵ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

| | | | | |
|--|--|-----------------------------------|-----------------|---------|
| Kiosk | | | | |
| zr | Bücher, Schreib- und Spielwaren | 0,2 | <i>entfällt</i> | - 0,2 |
| Ernsting's Family | | | | |
| zr | Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel) | 0,2 | <i>entfällt</i> | - 0,2 |
| Blumenladen | | | | |
| zr | Blumen | 0,1 | <i>entfällt</i> | - 0,1 |
| Feinkost | | | | |
| nvr | Nahrungs- und Genussmittel | 0,1 | <i>entfällt</i> | - 0,1 |
| Friseur | | | | |
| nvr | Drogeriewaren | < 0,1 | 0,1 | + < 0,1 |
| Baumarkt | | | | |
| nzr | Bau- und Gartenbedarf | 0,5 | <i>Entfällt</i> | - 0,5 |
| Handyshop | | | | |
| zr | Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto | < 0,1 | <i>Entfällt</i> | - < 0,1 |
| Optiker | | | | |
| zr | sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel, Saisonware, Non-Food-Aktion) | 0,1 | <i>entfällt</i> | - 0,1 |
| Getränkemarkt trinkgut | | | | |
| nvr | Nahrungs- und Genussmittel | | 1,2 | + 1,2 |
| zr | sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel, Saisonware, Non-Food-Aktion) | <i>Im Bestand nicht vorhanden</i> | 0,1 | + 0,1 |
| Gesamt Getränkemarkt* | | | | |
| GESAMT Nahrungs- und Genussmittel* | | | | |
| | | 18,7 | 19,7 | + 1,0 |
| GESAMT Drogeriewaren* | | | | |
| | | 5,6 | 6,3 | + 0,6 |
| GESAMT nahversorgungsrelevante Sortimente* | | | | |
| | | 24,5 | 26,2 | + 1,7 |
| GESAMT zentrenrelevante Sortimente* | | | | |
| | | 9,3 | 7,1 | - 2,2 |
| GESAMT nicht-zentrenrelevante Sortimente* | | | | |
| | | 1,7 | 0,9 | - 0,8 |
| Gesamtumsatz* | | | | |
| | | 35,5 | 34,1 | - 1,4 |

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2022/2023, EHI 2023, BBE 2020); Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; Sortimentseinteilung gemäß Sortimentsliste für die Stadt Hagen: nvr = nahversorgungsrelevante; zr = zentrenrelevante; nzr = nicht zentrenrelevante Sortimente; einzelne Sortimente wurden in Warengruppen zusammengefasst.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 34,1 Mio. Euro prognostiziert (- min. rd. 1,4 Mio. Euro). Umsatzzuwächse sind im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sowie im Sortiment Drogeriewaren zu verzeichnen.

In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 26,2 Mio. Euro einhergehen (+ max. rd. 1,7 Mio. Euro). Hier kommt es im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren zu Umsatzzuwächsen.

Auf die zentrenrelevanten Sortimente entfallen max. rd. 7,1 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (- min. rd. 2,2 Mio. Euro). Auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente entfallen max. rd. 0,9 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (- mind. rd. 0,8 Mio. Euro).

Insgesamt ist eine starke Abnahme der sonstigen, insbesondere der zentrenrelevanten, Sortimente des geplanten Marktkauf im Vergleich zum Bestandsmarkt zu verzeichnen. Wenngleich im Sortiment sonstiges ein Anstieg des Umsatzes zu verzeichnen ist, wird dies durch den Umsatzrückgang der weiteren zentrenrelevanten Sortimente ausgeglichen. Der Umsatz verteilt sich dabei auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird.

Angesichts dessen sowie vor dem Hintergrund des Verkaufsflächen- und Umsatzrückgangs sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen relevanten Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6

Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Leitlinien des EHK Hagen 2023 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung (LEP NRW 2019) ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK HAGEN 2023)

Der Vorhabenstandort ist innerhalb des im EHK Hagen 2023 definierten Sonderstandortes Fachmarktzentrum Bathey verortet, für welchen folgende Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen definiert werden.

„Für das Einkaufszentrum (Edeka/Marktkauf und Konzessionäre = Einzelvorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO) ist eine Überplanung nach Ziel 6.5-7 LEP NRW möglich (zu prüfen ist, ob eine Überplanungspflicht nach Ziel 6.5-8 LEP NRW besteht).“ (vgl. EHK Hagen 2023, S. 210).

Da der rechtskräftige Bebauungsplan keine ausreichende Einzelhandelssteuerung i. S. d. EHK Hagen zulässt, ergibt sich seitens der Stadt „ein dringendes Erfordernis einer Bauleitplanung zur Festschreibung des Einzelhandelsbestandes bzw. zum Einzelhandelsausschluss im angrenzenden Gewerbegebiet (z.Zt. ohne Bebauungsplan)“ (EHK Hagen 2023, S. 210).

Für das Einkaufszentrum (Gebäude des Marktkauf-Planvorhabens) wird eine Überplanung nach Ziel 6.5-7 gemäß LEP NRW (ggf. nach Ziel 6.5-8) empfohlen.

„Dabei sind in einem entsprechenden Sondergebiet die Sortimente und Verkaufsflächen i.d.R. auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt (nur bei Ziel 6.5-7). Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist grundsätzlich sinnvoll (nur bei Ziel 6.5-7 möglich). Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung vorzunehmen. Hierbei sind insbesondere die Auswirkungen auf das (perspektivische) Nebenzentrum Boele von Bedeutung.“ (EHK Hagen 2023, S. 210).

Hinsichtlich des Planvorhabens ist Folgendes festzuhalten:

- Von dem Planvorhaben gehen keine absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus. Die Bewertung der zu erwartenden vorhabenbezogenen absatzwirtschaftlichen

und städtebaulichen Auswirkungen werden in Kapitel 6.2 und 6.4 dargestellt. Für die Lebensmittelanbieter innerhalb des (perspektivischen) NZ Boele ist zwar eine gewisse vorhabeninduzierte Wettbewerbsintensivierung anzunehmen, jedoch sind angesichts nennenswerter Kopplungseffekte, der marktgerechten Aufstellung sowie der integrierten Lage der Märkte keine städtebaulich negativen Auswirkungen wie Marktabgänge oder -umstrukturierungen zu erwarten (s. auch Kapitel 6.4). Dies gilt auch, da die Wettbewerbssituation durch den Sonderstandort bereits seit vielen Jahren gegeben ist und den Betreibern auch eine Umstrukturierung allgemein bekannt ist (so wie in vielen Teilen Deutschlands). In diesem Zusammenhang stellt die Umstrukturierung keine Planungsunsicherheit für die Betriebe in den ZVB im Besonderem dar und somit auch nicht für die Leistungsfähigkeit der ZVB im Allgemeinen.

- Insgesamt erfolgt ein Verkaufsflächenrückgang um 1.615 m² und somit um rd. 19 % gegenüber dem aktuellen genehmigten Bestand (Planvorhaben, Marktkauf-Immobilie). Im Hinblick auf die Gesamtfläche der Immobilie (inkl. Verkehrsflächen) ist ein Flächenrückgang um 1.875 m² zu konstatieren.

Im vorliegenden Gutachten wird das Planvorhaben hinsichtlich einer Überplanung des Gebietes nach Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 geprüft. Den Handlungsempfehlungen der Stadt Hagen wird somit im Zuge des Genehmigungsprozesses des Planvorhabens entsprochen.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass es sich bei dem Planvorhaben um die Umstrukturierung des ehemaligen SB-Warenhauses real handelt, in dessen Zuge es zu einer Verkaufsflächenreduzierung insgesamt wie auch in den sonstigen, insbesondere zentrenrelevanten, Randsortimenten kommt (s. Kapitel 5.1).

Aus der Erweiterung des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel sowie des Sortiments Drogeriewaren resultiert keine wesentliche Beeinträchtigung der ZVB bzw. der Nahversorgung im Untersuchungsraum (s. Kapitel 6.2 und 6.4).

6.2 EINORDNUNG IN DIE ZIELSTELLUNGEN DES REHK FÜR DAS ÖSTLICHE RUHRGEBIET UND ANGRENZENDE BEREICHE 2020

Die Vorgaben des REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020 verfolgen „*die qualitative und quantitative Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur in der Region unter besonderer Berücksichtigung der städtischen Zentren. Dabei stehen eine vertrauliche Kommunikation und eine einvernehmliche Zusammenarbeit im Kooperationsraum im Vordergrund dieser Zielsetzung*“ (REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020, S. 32). Im Folgenden werden die für die vorliegende Auswirkungsanalyse relevanten Vorgaben dargestellt.

„Im Sinne des REHK sind Vorhaben als regional bedeutsam einzustufen, sobald sie, allein betrachtet aber ggf. auch im Rahmen einer Einzelhandelsagglomeration, eine überörtliche Bedeutung entwickeln, d.h. absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur bzw. Zentrenstruktur mindestens einer Nachbarkommune zu erwarten“

sind" (REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020, S. 32).

Im Hinblick auf das untersuchte Umstrukturierungsszenario ist diesbezüglich folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben weist ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf (Nahrungs- und Genussmittel, s. Kapitel 5.1).
- Aufgrund eines weitreichenden Einzugsgebietes im Kernsortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie angesichts der Stadtrandlage des Vorhabenstandortes reicht das Einzugsgebiet des Planvorhabens über die Stadtgrenzen Hagens hinaus. Das Planvorhaben übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche der Städte Dortmund (Stadtteil Syburg) und Schwerte (Stadtteil Westhofen) in nördlicher sowie nordwestlicher Richtung.

Das Planvorhaben ist somit als regional bedeutsam einzustufen.

Im Rahmen eines Konsensverfahrens wird ein regional bedeutsames Vorhaben hinsichtlich der Erfüllung der vereinbarten Prüfkriterien geprüft. Anschließend kann ein regionaler Konsens festgestellt und im Plenum beschlossen werden.

Prüfkriterium V: Bewertung negativer städtebaulicher Auswirkungen

„Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen ist ein zwingend erforderlicher Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens, wie in verschiedenen obergerichtlichen Urteilen bestätigt wurde. Dabei ist herauszustellen, dass relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Versorgungsstruktur erst dann zu erwarten sind, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen““ (REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020, S. 65).

Im Hinblick auf das Planvorhaben ist diesbezüglich Folgendes festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.4 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst.

Die weiteren Prüfkriterien (u. a. Standortqualität, Tragfähigkeit von Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten) werden in Bezug auf das Planvorhaben angesichts der Lage des Vorhabenstandortes in einem Sonderstandort in städtebaulich nicht integrierter Lage sowie außerhalb eines ASB (vgl. Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Blatt 3) nicht erfüllt.

„Erfüllt ein Vorhaben dennoch die definierten Prüfkriterien zum Teil und kann die Vorhabencommune daneben nachweisen, dass die Ziele und Steuerungsregeln des REHK grundsätzlich eingehalten werden, kann – nach

entsprechender Erörterung im Plenum - ein Vorhaben ausnahmsweise genehmigt werden“ (REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020, S. 32).

Im Hinblick auf das untersuchte Umstrukturierungsszenario ist zusätzlich folgendes festzuhalten:

- Der Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey besteht schon seit vielen Jahren. Im Rahmen der avisierten Umstrukturierung des Planvorhabens soll lediglich eine Neuaufstellung der Anbieter ohne wesentliche Veränderung des gegebenen Betriebstypenmixes und insgesamt eine deutliche Rücknahme der zentrenrelevanten Sortimente am Standort erfolgen (s. auch Kapitel 5.1).
- Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.4). Demnach sind auch für die Nachbarkommunen Dortmund, Schwerte sowie Herdecke keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.
- Im Rahmen des EHK Hagen 2023 werden explizite Handlungsempfehlungen bzgl. der angestrebten Entwicklung des Sonderstandortes Fachmarktstandort Bathey definiert. Den Handlungsempfehlungen der Stadt Hagen wird im Zuge des Genehmigungsprozesses des Planvorhabens entsprochen (Prüfung der Überplanung des Gebietes nach Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019).

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, wodurch die Konformität zu den konkreten im Rahmen des REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020 definierten Vorgaben nachgewiesen werden muss. Der Vorhabenstandort befindet sich in einem ausgewiesenen Sonderstandort in städtebaulich nicht integrierter Lage. Somit ist das Planvorhaben grundsätzlich nicht konform zu mehreren Prüfkriterien, welche im Rahmen der Regionalen Konsensprüfung vorgegeben werden. Bei dem Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey handelt es sich jedoch um einen langjährig bestehenden Angebotsstandort. Zudem ist im Rahmen des avisierten Umstrukturierungsszenarios insgesamt eine Verkaufsflächenrücknahme am Standort geplant (insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten).

Durch das Planvorhaben sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstige Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum (Kommunen Hagen, Dortmund, Herdecke, Schwerte) zu erwarten. Das Planvorhaben steht den grundsätzlichen Intentionen des REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020 somit nicht entgegen.

6.3 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine

wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der leicht negativen Einwohnerprognose (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren insgesamt marginal verstärkt. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes werden die prognostizierten Kaufkraftzuwächse der Branchen nicht berücksichtigt (s. Kapitel 4.3). Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2026.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. In dem untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren wird aufgrund eines grobmaschigeren Angebotsnetzes der „Streumsatz“ mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel 95 % und im Sortiment Drogeriewaren 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

| Kommune | Lagedetail | Prognose 2026 | | |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------|
| | | perspektivische Umsätze | max. Umsatzumverteilung | |
| | | in Mio. Euro | in % | |
| Hagen | NZ Boele | 21,9 | 0,4 | 2 |
| | NVZ Altenhagen | 17,1 | ** | ** |
| | NVZ Helfe | 3,6 | ** | ** |
| | sonstige Lage | 74,4 | 0,5 | 1 |
| Herdecke | HZ Herdecke | 30,4 | ** | ** |
| Schwerte | sonstige Lagen Schwerte | < 6,0 | ** | ** |
| Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes | | | 0,1 | |
| GESAMT*** (Worst Case) | | 153,0 | 1,0 | - |

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 05/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Bestandsmarkt Marktkauf; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 1,0 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Die durch das Planvorhaben ausgelösten vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)

| Kommune | Lagedetail | Prognose 2026 | | |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----|
| | | perspektivische Umsätze | max. Umsatzumverteilung | |
| | | in Mio. Euro | in % | |
| Hagen | NZ Boele | 3,9 | 0,4 | 10 |
| | NVZ Altenhagen | 0,9 | ** | ** |
| | NVZ Helfe | 0,2 | ** | ** |
| | sonstige Lage | 5,5 | 0,1 | 2 |
| Herdecke | HZ Herdecke | 7,5 | 0,1 | 1 |
| Schwerte | sonstige Lagen Schwerte | < 0,5 | ** | ** |
| Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenum-satzes | | 0,1 | | |
| GESAMT*** (Worst Case) | | 18,2 | 0,6 | - |

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 05/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Bestandsmarkt Marktkauf; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

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

6.4 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren im Folgenden aufgezeigt.

Stadt Hagen

Auswirkungen auf das (perspektivische) NZ Boele

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen im (perspektivischen) NZ Boele induziert. Im Sortiment **Drogeriewaren** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 10 % induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmittelsupermarkt EDEKA und die Lebensmitteldiscounter ALDI Nord, LIDL und NETTO Marken-Discount.
- Im Sortiment **Drogeriewaren** tangieren die Umsatzumverteilungen insbesondere den Drogeriefachmarkt Rossmann sowie nachrangig die Lebensmittelanbieter EDEKA, ALDI Nord, LIDL und NETTO Marken-Discount, welche das Sortiment lediglich auf Randsortimentsflächen offerieren.
- Der ZVB weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 1,4 km eine gewisse Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der Lebensmittelsupermarkt **EDEKA** stellt als einziger strukturprägender Vollsortimenter innerhalb des Zentrums einen wichtigen Magnetbetrieb und Frequenzbringer im Bereich des Boeler Marktplatzes dar. Der Markt ist aus allen Richtungen verkehrlich gut erreichbar und weist über den Bushaltepunkt „Boele Markt“ eine gute ÖPNV-Anbindung auf. Der Markt profitiert von Kopplungseffekten mit den umliegenden Einzelhandelsstrukturen (u. a. Rossmann) und zentrenergänzenden Funktionen sowie mit dem auf dem Boeler Marktplatz stattfindenden Wochenmarkt. Zudem ist der Markt modern aufgestellt und weist eine marktgerechte Verkaufsflächen-dimensionierung auf.
- Die Lebensmittelsupermärkte **ALDI Nord**, **LIDL** und **NETTO Marken-Discount** im nordwestlichen Bereich des Zentrums profitieren an ihrem Standort von Kopplungsbeziehungen untereinander sowie mit weiteren Angebotsstrukturen (u. a. Hellweg Baumarkt, Centershop, B.O.C.). Die Lebensmitteldiscounter sind bereits am Markt etabliert und profitieren von ihrer städtebaulich integrierten Lage innerhalb des statistischen Bezirks Boele. Zudem verfügen die Märkte im ZVB durch ihre Lage an der Schwerter Straße sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Insgesamt offerieren die Lebensmittelanbieter im (perspektivischen) NZ Boele ein gutes quantitatives sowie qualitatives Nahversorgungsangebot. Ergänzend weisen die betroffenen Märkte jeweils einen zum Planvorhaben differenten Betriebstypen bzw. Betreiber auf, was sich insbesondere in der Sortimentsbreite und -tiefe widerspiegelt. Somit sind die Betriebe auf z. T. unterschiedliche Kundenstämme ausgerichtet.

- Angesichts der aufgeführten Aspekte sowie der prozentual und monetär als gering zu bezeichnenden Umsatzverteilungen (jeweils deutlich unter 10 %) sind keine vorhabenbedingten Marktschließungen/-umstrukturierungen der betroffenen Lebensmittelmärkte zu erwarten.
- Der Drogeriefachmarkt **Rossmann** stellt den einzigen Drogeriefachmarkt in Boele dar und weist durch seine zentrale Lage innerhalb des ZVB nennenswerte Standortvorteile auf (u. a. Kopplungseffekte, integrierte Lage). Der Markt profitiert zudem von einer erheblichen Besuchergrundfrequenz innerhalb des ZVB und wird sich perspektivisch neu und marktgerecht aufstellen. Angesichts der Standortvorteile sowie der deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum ist davon auszugehen, dass der Rossmann die vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen verkraften wird und weiterhin eine für den Betreiber marktadäquate Flächenleistung erzielen wird.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

■ Städtebaulich negative Auswirkungen auf das (perspektivische) **NZ Boele** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das NVZ Altenhagen

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe auf das NVZ Altenhagen aus. Angesichts dessen sind keine vorhabenbedingten Marktschließungen/-umstrukturierungen zu erwarten. Dies ist insbesondere auf die große Distanz des Zentrums zum Vorhabenstandort zurückzuführen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

■ Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Altenhagen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das NVZ Helfe

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe auf das NVZ Helfe aus. Angesichts dessen sind keine vorhabenbedingten Marktschließungen/-umstrukturierungen zu erwarten. Der hier verortete EDEKA stellt den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter innerhalb des Zentrums dar. Angesichts der Größenordnung des Marktes übernimmt dieser eine auf die umliegenden Siedlungsbereiche limitierte Versorgungsfunktion, weshalb keine wesentliche Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens anzunehmen ist.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Helfe** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Hagen

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Hagen aus. Im Sortiment **Drogeriewaren** gehen Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Hagen aus.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren v. a. den Verbrauchermarkt REWE an der Schwerter Straße und das SB-Warenhaus Kaufland an der Freiligrathstraße als nächstgelegene vergleichbare Anbieter. Deutlich nachgeordnet werden die weiteren strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Untersuchungsraum (u. a. 2x PENNY, EDEKA, 2x LIDL, Norma, ALDI Nord) von vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen tangiert.
- Insbesondere die wesentlichen Wettbewerber REWE (Verbrauchermarkt) und Kaufland (SB-Warenhaus) sind in den sonstigen Lagen in Hagen vertreten.
- Im Sortiment **Drogeriewaren** tangieren die Umsatzumverteilungen insbesondere das SB-Warenhaus Kaufland, welches das Sortiment auf einer strukturprägenden Randsortimentsfläche offeriert.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das Einzugsgebiet des Verbrauchermarktes **REWE** an der Schwerter Straße weist durch die Ausrichtung auf den statistischen Bezirk Boele eine Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf. Angesichts dessen ist für den Verbrauchermarkt mit einer gewissen Wettbewerbsintensivierung zu rechnen. Der REWE ist bereits langjährig am Markt etabliert, weist eine marktgerechte Verkaufsflächendimensionierung auf und ist modern aufgestellt. Zudem profitiert der Markt von einer guten Einsehbarkeit und seiner Anbindung über die Schwerter Straße sowie die B 54 an die umliegenden Siedlungsbereiche der Stadt Hagen. Der Markt weist angesichts seiner Ausprägung sowie der verkehrsgünstigen Lage ein Einzugsgebiet und eine Strahlkraft auf, welche insbesondere in westlicher Richtung über den Untersuchungsraum hinausreichen. Aufgrund der angeführten Aspekte sowie angesichts der als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen ist eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe oder -umstrukturierung des Verbrauchermarktes REWE nicht zu erwarten.
- Auch das Einzugsgebiet des SB-Warenhauses **Kaufland** an der Freiligrathstraße weist angesichts des Standortes an der südlichen Grenze des statistischen Bezirks Boele eine gewisse Überschneidung mit dem Einzugsge-

biet des Planvorhabens auf. Angesichts der Distanz zum Vorhabenstandort von rd. 4,5 km sowie mehrerer Lebensmittelanbieter, welche zwischen beiden Standorten liegen (u. a. Verbrauchermarkt REWE) ist dies jedoch teilweise zu relativieren. Der Markt profitiert von seiner verkehrlich guten Erreichbarkeit über die Alexanderstraße, welche in westlicher Richtung eine Anbindung an die B 54 herstellt, und weist eine marktadäquate sowie betreiberübliche Verkaufsflächendimensionierung auf. Ergänzend weist der Kaufland einen zum Planvorhaben differenten Betreiber auf, wodurch die Märkte z. T. auf unterschiedliche Kundenstämme ausgerichtet sind. Aufgrund der angeführten Aspekte sowie angesichts der als gering zu bewertenden monetären Umsatzumverteilungen ist eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe oder -umstrukturierung des SB-Warenhauses Kaufland nicht zu erwarten.

- Das Einzugsgebiet des Lebensmitteldiscounters **PENNY** an der Schwerter Straße weist angesichts der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort eine signifikante Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf. Der Markt weist eine städtebaulich integrierte Lage auf und nimmt somit für die umliegenden Siedlungsbereiche des statistischen Bezirks Boele eine wichtige Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung ein. Angesichts der Größenordnung und der überwiegend lokalen Strahlkraft des Marktes übernimmt dieser insbesondere eine Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im unmittelbaren Nahbereich. Ergänzend weist der **PENNY** einen zum Planvorhaben differenten Betriebstypen bzw. Betreiber auf und ist somit auf z. T. unterschiedliche Kundenstämme ausgerichtet.
- Die weiteren betroffenen Märkte (EDEKA, 2x LIDL, PENNY, ALDI Nord, Norma) befinden sich in großer räumlicher Entfernung zum Planvorhaben (> 3,0 km). Die Märkte weisen jeweils zum Planvorhaben differente Betriebstypen auf (Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter) und sind auf unterschiedliche Kundenstämme ausgerichtet. Zudem weisen die Märkte angesichts ihrer Verkaufsflächendimensionierung jeweils eine überwiegend lokale Strahlkraft auf, wodurch keine wesentliche Überschneidung der Einzugsgebiete der Märkte mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens gegeben ist. Angesichts dieser Aspekte ergeben sich für diese Märkte nur sehr geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen, die den Fortbestand der Märkte nicht gefährden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Hagen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Stadt Herdecke

Auswirkungen auf das HZ Herdecke

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe auf das HZ Herdecke aus. Im Sortiment **Drogeriewaren** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen im HZ Herdecke induziert.

- Die Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren tangieren insbesondere die Drogeriefachmärkte dm und Rossmann.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das HZ Herdecke befindet sich in rd. 7,0 km westlicher Entfernung zum Planvorhaben. Aufgrund dieser großen Distanz sowie zudem des Flusses Ruhr als naturräumliche Barriere zwischen dem Vorhabenstandort und dem HZ Herdecke ist keine nennenswerte Überschneidung der Einzugsgebiete des ZVB und des Planvorhabens festzustellen.
- Die betroffenen Märkte sind bereits am Markt etabliert und profitieren von ihrer integrierten Lage im Hauptzentrum (nennenswerte Mantelbevölkerung). Darüber hinaus profitieren diese Märkte durch ihre räumliche Nähe zu verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten von Koppelungsvorteilen am Standort. Angesichts der Höhe der Umsatzumverteilungen ergeben sich nur sehr geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen für die betroffenen Märkte, welche einen Fortbestand der Betriebe keinesfalls gefährden.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **HZ Herdecke** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Stadt Schwerte

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Schwerte

Auf die sonstigen Lagen in Schwerte (bezogen auf den Untersuchungsraum) werden monetär sowie prozentual empirisch nicht mehr nachweisbare Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren induziert. Somit sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen für den Bestand zu erwarten. Dies ist insbesondere auf die große Distanz des einzigen strukturprägenden Betriebes LIDL an der Reichshofstraße zum Vorhabenstandort zurückzuführen (rd. 7,0 km).

Städtebaulich negative Auswirkungen für die **integrierte Nahversorgung in Schwerte** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

6.5 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP NRW 2019)

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Auswirkungsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) dargestellt.

Ausgangslage

- *Nach Ziel 6.5-7 des LEP NRW 2019 - Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel – „dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 als Sondergebiete gemäß §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.*
- *Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.*

In der Begründung zu 6.5-7 Ziel wird weiter ausgeführt:

- *„Nur ausnahmsweise kommen geringfügige Erweiterungen der Verkaufsflächen in Betracht, wenn von der gesamten durch die Ausweisung dann ermöglichten Einzelhandelsnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Die Entscheidung, was "geringfügig" ist, ist vom Einzelfall abhängig. Neben dem wichtigsten Kriterium der fehlenden wesentlichen Beeinträchtigung ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist.“ (LEP NRW 2019).*

Diesbezüglich ist im Hinblick auf das untersuchte Umstrukturierungsszenario zunächst folgendes festzuhalten:

- Im Zuge einer Realisierung des untersuchten Umstrukturierungsszenarios käme es zu einer Reduktion der Gesamtverkaufsfläche um 1.615 m² und der Gesamtfläche (inkl. Verkehrsflächen der Marktkauf-Immobilie) um 1.875 m².
- Im Gegenzug ist im Rahmen der untersuchten Umstrukturierung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Erweiterung der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche um 473 m² auf 3.775 m² VKF vorgesehen (Bestand: 3.302 m² VKF), was einer Erweiterung über rd. 14 % ggü. dem

genehmigten Bestand entspricht (s. Kapitel 5.1). Die avisierte Verkaufsflächenerweiterung ist aus gutachterlicher Sicht als geringfügig und folglich als konform zu Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 einzustufen.

- Die Verkaufsflächenerweiterung im Sortiment Drogeriewaren umfasst 19 m² VKF und kann demnach ebenfalls als geringfügig bewertet werden.
- Die weiteren zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente sind angesichts der reduzierten Verkaufsflächen in Relation zum genehmigten Bestand und auszuschließender wesentlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus gutachterlicher Sicht als vereinbar mit Ziel 6.5-7 einzuordnen (s. Kapitel 5.1 und 5.4). Dies gilt insbesondere angesichts der vorgesehenen Reduktion der Gesamtverkaufsfläche um 1.615 m² bzw. im Segment zentrenrelevanter Sortimente um 1.512 m² und im Segment nicht zentrenrelevanter Sortimente um 569 m².

Eine entsprechende Erweiterung der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren darf jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen.

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.4 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

Das erste Kriterium der einzelfallbezogenen „geringfügigen Erweiterung“ ist für das Vorhaben erfüllt.

Im Hinblick auf das zweite Kriterium, dass wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen sind, ist festzustellen, dass diese in der hier untersuchten Ausprägung nicht zu erwarten sind.

Das Planvorhaben ist demnach als kongruent zu Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 anzusehen.

Das Vorhaben ist konform zu den relevanten Zielen des LEP NRW 2019.

Zusammenfassung der Ergebnisse

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

Konkret wird in der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgendes Umstrukturierungsszenario geprüft:

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

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

Gemäß des EHK Hagen 2023 lässt der rechtskräftige Bebauungsplan derzeit keine ausreichende Einzelhandelssteuerung i. S. d. EHK zu, wodurch sich für den gesamten Standort ein Erfordernis der Bauleitplanung zur Festschreibung des Einzelhandelsbestandes ergibt²⁶. Für den Bereich des Planvorhabens (Immobilie des Marktkauf) wird gemäß EHK Hagen 2023 eine Überplanung nach Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 empfohlen.

Im Rahmen der vorliegenden Analyse ist folgendes festzuhalten:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

Im vorliegenden Gutachten wird das Planvorhaben hinsichtlich einer Überplanung des Gebietes nach Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 geprüft. Den Handlungsempfehlungen der Stadt Hagen wird somit im Zuge des Genehmigungsprozesses des Planvorhabens entsprochen.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass es sich bei dem Planvorhaben um die Umstrukturierung des ehemaligen SB-Warenhauses real handelt, in dessen Zuge es zu einer Verkaufsflächenreduzierung insgesamt wie auch in

²⁶ Vgl. EHK Hagen 2023, S. 210.

den sonstigen, insbesondere zentrenrelevanten, Randsortimenten kommt (s. Kapitel 5.1).

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

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

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

Ziel 6.5-7 LEP

Das erste Kriterium der „geringfügigen Erweiterung“ ist aus fachlicher Sicht erfüllt, da es sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um eine Erweiterung um 473 m² VKF und somit um rd. 14 % handelt. Auch im Sortiment Drogeriewaren ist mit einer Erweiterung um 19 m² VKF eine geringfügige Erweiterung festzustellen.

Im Hinblick auf das zweite Kriterium, dass wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen sind, ist festzustellen, dass wesentliche Auswirkungen auf die ZVB absehbar nicht zu erwarten sind.

Das Vorhaben ist somit als konform zu den relevanten Zielen des LEP NRW 2019 einzuordnen.

Das Planvorhaben ist konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHK) sowie zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP NRW 2019).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|---|----|
| Abbildung 1: | Lage in der Region | 8 |
| Abbildung 2: | Mikrostandort des Planvorhabens | 10 |
| Abbildung 3: | Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum | 14 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|-------------|--|----|
| Tabelle 1: | Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2026) | 9 |
| Tabelle 2: | Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) | 16 |
| Tabelle 3: | Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) | 17 |
| Tabelle 4: | Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen | 18 |
| Tabelle 5: | Steckbrief ZVB Nebenzentrum Boele (perspektivisch) | 21 |
| Tabelle 6: | Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Altenhagen | 22 |
| Tabelle 7: | Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Helfe | 23 |
| Tabelle 8: | Steckbrief Hauptzentrum Herdecke | 24 |
| Tabelle 9: | Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens | 29 |
| Tabelle 10: | Bestandsumsatz und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case) | 39 |
| Tabelle 11: | Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case) | 46 |
| Tabelle 12: | Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case) | 47 |

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2023): EHI handelsdaten aktuell 2023, Köln.

Hahn Gruppe (2022): Hahn Retail Estate Report 2022/2023, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

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

Landesdatenbank Nordrhein-Westfalen – IT.NRW.

Stadt Hagen (2023): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen.

Stadt Herdecke (2011): Einzelhandelsgutachten Herdecke. Leitziele – zentrale Versorgungsbereiche – Sortimentsliste, Köln.

Abkürzungsverzeichnis

| | | | |
|----------------------|-------------------------------|------------|------------------------|
| Abs. | Absatz | NuG | Sortimentsbereich |
| B | Bundesstraße | | Nahrungs- und |
| BAB | Bundesautobahn | | Genussmittel |
| BauGB | Baugesetzbuch | NVZ | Nahversorgungszentrum |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung | NZ..... | Nebenzentrum |
| BGF | Bruttogeschossfläche | ÖPNV | öffentlicher |
| bspw. | beispielsweise | | Personennahverkehr |
| BVerfG | Bundesverfassungs- gericht | OVG | Oberverwaltungsgericht |
| BVerwG | Bundesverwaltungsgericht | OZ | Ortszentrum |
| bzw. | beziehungsweise | p. a. | per annum |
| d. h. | das heißt | rd. | rund |
| EW | Einwohner | S. | Seite |
| gem. | gemäß | s. | siehe |
| ggf. | gegebenenfalls | s. o. | siehe oben |
| GVKF | Gesamtverkaufsfläche | s. u. | siehe unten |
| i. d. R. | in der Regel | u. a. | unter anderem |
| inkl. | Inklusive | v. a. | vor allem |
| i. H. v. | in Höhe von | VG | Verwaltungsgericht |
| i. S. | im Sinne | vgl. | vergleiche |
| IZ | Innenstadtzentrum | v. H. | von Hundert |
| L | Landesstraße | VKF | Verkaufsfläche |
| m | Meter | ZVB | zentraler |
| m ² | Quadratmeter | | Versorgungsbereich |
| max. | maximal | z. B. | zum Beispiel |
| Mio. | Millionen | z. T. | zum Teil |

KONTAKT

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

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

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

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

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