

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

69 Umweltamt

**Betreff:**

Teiländerung Nr. 35 - Haßleyer Insel - Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen  
a) Beschluss über Anregungen

b) Beschluss nach §§ 2, 3 und 5 BauGB (abschließender Beschluss)

**Beratungsfolge:**

21.09.2011 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
21.09.2011 Landschaftsbeirat  
29.09.2011 Umweltausschuss  
05.10.2011 Stadtentwicklungsausschuss  
06.10.2011 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

zu a):

Der Rat weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und privaten Belange die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen entsprechend der Stellungnahme in der Sitzungsvorlage zurück bzw. entspricht ihnen im Sinne der vorgenannten Stellungnahme.

Die Verwaltungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

zu b):

Der Rat beschließt die im Sitzungssaal ausgehängte und zu diesem Beschluss gehörende Teiländerung 35 –Haßleyer Insel - Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen nach den §§ 2, 3 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung.

Gleichzeitig beschließt der Rat der Stadt die zur 35. Teiländerung des FNP gehörende Begründung (Teil A) vom 26.08.2011 und den Umweltbericht (Teil B) vom März 2011, welche Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift sind.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Der Verfahrensabschluss wird im 4. Quartal angestrebt. Danach wird der beschlossene Plan der Bezirksregierung Arnsberg zur Genehmigung vorgelegt. Die Bezirks-

regierung hat 3 Monate Zeit zur Prüfung. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die Teiländerung des FNP rechtswirksam.

## Kurzfassung

1. Beschlussfassung zu den im Rahmen der Planoffenlage eingegangenen Anregungen.
2. Abschließender Beschluss zur FNP-Teiländerung Nr. 35, Teilbereich B.

## Begründung

### 1. Vorlauf

Die Planung sah für die Haßleyer Insel ursprünglich die Ansiedlung von Gewerbe vor. Entsprechend dieser Planung hat der Rat der Stadt Hagen am 24.02.1994 den Aufstellungsbeschluss für die Teiländerung Nr. 35 - Haßleyer Insel – zum FNP der Stadt Hagen gefasst.

Die Beteiligung der umweltrelevanten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Scoping) fand am 14.05.2009 statt.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB fand für diese Flächennutzungsplanteiländerung am 09.06.2009 statt.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Schreiben vom 16.03.2009 die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Die öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 18.01. bis 19.02.2010 einschließlich durchgeführt.

Für den nördlichen Teil der Haßleyer Insel bestehen inzwischen konkrete Investitionsabsichten mit der Zielsetzung, dort ein Möbelhaus und einen Möbeldiscountmarkt (Mitnahmemarkt) in zwei Gebäuden zu errichten. Die Verkaufsfläche soll sich insgesamt auf ca. 36.700 m<sup>2</sup> belaufen.

Die geplanten Einzelhandelsvorhaben sind in dieser Größenordnung in einer gewerblichen Baufläche nicht zulässig. Hierzu ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ erforderlich. Weil das Energieversorgungsunternehmen ENERVIE (ehemals SEWAG) auf dem südlichen Teil der Haßleyer Insel einen neuen Unternehmensstandort errichten möchte, der die Darstellung einer gewerblichen Baufläche erfordert, hat der Rat der Stadt Hagen in seiner Sitzung am 10.06.2010 beschlossen, das Plangebiet auf der Höhe des querenden Landwirtschaftsweges zu teilen und den südlichen Abschnitt als Teilbereich „A“ weiterzubearbeiten. Seit dem 19.11.2010 ist die Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich A rechtsverbindlich. Für den nördlichen Abschnitt als Teilbereich „B“ wurde gleichzeitig der Beschluss zur erneuten Offenlage mit der neuen Zielsetzung Sonderbaufläche herbeigeführt.

Der Regionalverband Ruhr hat mit Schreiben vom 22.06.2011 bestätigt, dass das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

**2. Zusammenfassung der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen****2.1 Bürgeranhörung**

Die Bürgeranhörung fand am 09.06.2009 um 19.00 Uhr in der Realschule Emst statt. Vorgestellt wurde die Planung des örtlichen Energieversorgungsunternehmens ENERVIE (ehemals SEWAG) für den südlichen Teil der Haßleyer Insel, städtebauliche Studien für den nördlichen Teil und die Entwürfe zur Wohnbebauung Köhlerweg.

In der Bürgeranhörung wurden Fragen sowohl zum Teil 1 (südlicher Bereich) als auch zum Teil 2 (nördlicher Bereich) der Haßleyer Insel gestellt. Das Hauptinteresse galt der dem Ortsteil Haßley direkt gegenüberliegenden Fläche Teil 2. Der geplante Kreisverkehr an der Kreuzung Haßleyer Straße / Zur Hünenpforte wurde allgemein begrüßt, weil hierdurch die gefährliche Verkehrssituation entschärft werde.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 02/05 Teil 2 – Haßleyer Insel - wurde eine erneute Bürgeranhörung durchgeführt. Sie fand am 22.03.2011 ebenfalls in der Realschule Emst statt.

Die Ergebnisse der Bürgeranhörungen können den beiliegenden Protokollen entnommen werden. Zusätzlich wird auf den nachfolgenden Seiten dieser Vorlage Stellung zu den Anregungen genommen, die während dieser Veranstaltung vorgebracht wurden.

**2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Teilbereich B fand in der Zeit vom 11.02. bis 14.03.2011 einschließlich statt.

**2.3 Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung**

Die öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde für den Teilbereich B in der Zeit vom 30.05. bis 30.06.2011 einschließlich durchgeführt.

Im Beteiligungszeitraum wurden von 18 Bürgern Anregungen vorgebracht.

## 2.4 Ergebnis der Behördenbeteiligung

Im Beteiligungszeitraum wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange und Fach-ämtern der Verwaltung Anregungen vorgebracht. Nachfolgend sind die abwägungsrelevanten Stellungnahmen aufgeführt.

<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteili- gung</b>	<b>Stellungnahmen zur Beteiligung / Offen- lage</b>
1. Landwirtschaftskammer NRW	28.02.2011	25.05.2011 Verweis auf die Stellungnahme vom 28.02.2011
2. NABU Stadtverband Hagen e.V.		14.06.2011
3. LWL-Museum für Naturkunde Paläontologische Bodendenkmalpflege	21.02.2011	
4. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	03.03.2011	
5. PLEDOC GmbH	14.03.2011	20.06.2011
6. Straßen NRW Niederlassung Hagen	14.03.2011	30.06.2011
7. Enervie – Netze GmbH	16.03.2011	27.06.2011
8. Stadt Wetter	01.03.2011	
9. Stadt Gevelsberg	10.03.2011	09.06.2011
10. Stadt Schwerte	10.03.2011	
11. Stadt Witten	21.02.2011	15.06.2011
12. Stadt Dortmund	22.02.2011	27.06.2011
13. Stadt Herdecke		04.07.2011
14. Stadt Altena		21.07.2011
15. Stadt Hemer		27.07.2011
16. Stadt Lüdenscheid		19.08.2011
17. Stadt Hagen: Untere Bodenschutzbehörde	03.03.2011	07.07.2011
18. Stadt Hagen: Amt für Brand- und Katastrophenschutz		21.06.2011
19. RVR Essen		22.06.2011

### 3. Änderungen im Plan, in der Begründung und im Umweltbericht

Darstellungsänderungen im Planverfahren aufgrund der eingegangenen Anregungen haben sich nach verwaltungsseitiger Prüfung nicht ergeben.

Die Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde neu verfasst. In Teil A der Begründung wurden der Punkt 2. „Anlass, Ziel und Zweck der Planung“ hinsichtlich des Kaufkraftabflusses und des bestehenden Versorgungsdefizits im Möbelsektor und hinsichtlich der Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente, der Punkt 3.1 „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ hinsichtlich der Anpassung der Planung an die „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“, der Punkt 6.3 „Erdgasfernleitung“ hinsichtlich der Umfirmierung des Leitungsträgers, der Punkt 7.3 hinsichtlich des Lärmschutzes und der Punkt 9. „Denkmalschutz“ hinsichtlich der paläontologischen Bodendenkmäler geändert.

Weitere Einzelheiten zu diesem Verfahren entnehmen Sie bitte der beigefügten Begründung (Teil A) vom 26.08.2011 und dem Umweltbericht (Teil B) von März 2011.

### 4. Bestandteile der Vorlage

- Begründung zum Bebauungsplan zur FNP-Teiländerung Nr. 35, Teilbereich B  
Teil A – Begründung  
Teil B – Umweltbericht März 2011
- Protokoll über die Bürgeranhörung am 09.06.2009 und 22.3.2011
- Übersichtsplan zum Geltungsbereich der FNP-Teiländerung

### Anlagen zur Begründung

Diese Unterlagen wurden zur Erstellung der Begründung ausgewertet und können im Verwaltungssystem ALLRISS bzw. Bürgerinformationssystem und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden.

#### Anlage 1

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

#### Anlage 2

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Wohnkaufhauses und eines Möbeldiscountmarktes in Hagen von November 2010

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen, die in der Bürgeranhörung am 09.06.2009 vorgebracht wurden**

Es ist darauf hinzuweisen, dass in dieser Bürgeranhörung nach dem seinerzeitigen Stand der Planung die FNP-Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – für den Gesamtbereich Gewerbe vorsah.

**1. Die Wortmeldungen 1.1, 1.2 und 1.4 betreffen den nördlichen Bereich.**

Themen dieser Wortmeldungen:

**1.1 Zufahrt in das Gewerbegebiet nördlich der Raiffeisenstraße anordnen**

Die Zufahrt für das Möbelhaus ist nördlich der Einmündung der Raiffeisenstraße geplant.

Der Anregung wird gefolgt.

**1.2 Gesicherte Fußgängerquerung auf der Höhe des Hauses Haßley**

Nach dem derzeitigen Stand der Planung ist vorgesehen, in Höhe der stadtauswärts gelegenen Haltestelle eine Querungshilfe für Fußgänger zu schaffen.

Der Anregung wird gefolgt.

**1.4 Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Haßleyer Straße**

Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 50 km/h im gesamten Straßenabschnitt bis einschließlich Raiffeisenstraße wird zur Zeit geprüft.

Der Anregung wird gefolgt.

**2. Über die in der Bürgeranhörung erläuterten und protokollierten Anregungen hinaus wird wie folgt zu den nachfolgenden Themen Stellung genommen.**

Thema: - Muss die Haßleyer Insel tatsächlich bebaut werden?

- Beeinträchtigung der Wohnqualität und des Naherholungsgebietes
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Wiedernutzung von Industriebrachen / Wortmeldungen 1.5 und 1.6

Grundsätzlich hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Allerdings muss Hagen auch in der Lage sein, konkurrenzfähige Gewerbeflächen zeitnah anbieten zu können.

Bei der in Aussicht genommenen Fläche handelt es sich um einen der wenigen noch in Frage kommenden Bereiche, welcher in der ersten Stufe der Gesamt-Umweltverträglichkeitsprüfung (Gesamt UVP) „Flächenreserven in Bestand und Freiraum“ von 1991 als Suchraum für potentielle Gewerbe- und Industrieflächen aus Sicht der Umwelt ermittelt wurden. Des Weiteren hat für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen die Bezirksregierung Arnsberg einen Bedarf von 108,6 ha an gewerblichen Bauflächen anerkannt. Unter Berücksichtigung der potentiell verfügbaren Flächenreserven im Bestand in Höhe von 56,5 ha ergibt sich daraus ein Fehlbedarf an Gewerbeflächen von 52,1 ha. Dieser Fehlbedarf wird auch von der Studie „Wirtschaftsflächen Ruhr 2009“ der wmr (Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH) bestätigt.

In Hagen besteht insbesondere der Bedarf an kurz- und mittelfristig verfügbaren Gewerbeflächen. Es befinden sich im Stadtgebiet zwar Gewerbebrachen wie z.B. das Nahmatal, die Varta in Wehringhausen und das Brandtgelände in Haspe, die Stadt ist aber finanziell nicht in der Lage, diese Brachen kurz- bzw. mittelfristig zu sanieren und aufzubereiten.

Dem Investor wurde das Brandtgelände als mögliche Ansiedlungsfläche angeboten. Diese Fläche entsprach aber aufgrund der Größe und der Erschließung nicht den Anforderungen.

Die Stadt Hagen verfügt derzeit über kein größeres Einrichtungshaus. Die Analyse zum kommunalen Einzelhandelskonzept ergab einen Kaufkraftabfluss im Möbelsektor von ca. 70 %. Das Angebot ist durch preisorientierte Möbeldiscountmärkte und Branchenspezialisten mit einer eingeschränkten Sortimentsbreite bestimmt. Damit besteht sowohl quantitativ als auch qualitativ ein möbelbezogenes Versorgungsdefizit.

Die Stadt Hagen stellt als Oberzentrum in der Ballungszone des östlichen Ruhrgebietes einen geeigneten Standort zur regionalen Versorgung mit Artikeln des spezialisierten Bedarfs dar. Von daher werden die Belange des Landschaftsschutzes zurückgestellt.

#### Thema: Verlust an landwirtschaftlichen Flächen / Wortmeldung 1.7

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Landwirtschaftskammer in ihrer Stellungnahme vom 13.01.2010 darauf hingewiesen, dass durch die FNP-Teiländerung Nr. 35 der Landwirtschaft ca. 10 ha wertvoller Ackerfläche entzogen werden. Es handelt sich um einen fruchtbaren Ackerstandort in günstiger Lage. Dies sei bei der Abwägung zu berücksichtigen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Aussage des Landwirtschaftlichen Fachbeitrages zum Flächennutzungsplan (Dezember 2005) befindet sich im Bereich Emst, Haßley und Staplack keine Hofstelle eines landwirtschaftlichen Erwerbsbetriebes. Mit der Gewerbeplanung wird

eine landwirtschaftliche Nutzfläche verbraucht. Zu beachten ist der dadurch entstehende Nachteil für die Agrarstruktur.

Die auf der Haßleyer Insel gelegenen Flächen sind durch die Autobahn und die östlich vorbeiführende Straße von anderen zusammenhängenden Flächen abgetrennt. Ein erheblicher Nachteil für die Agrarstruktur wird sich aus der Inanspruchnahme jedoch nicht ergeben.

Die Analyse zum kommunalen Einzelhandelskonzept ergab ein sowohl quantitatives als auch qualitatives Versorgungsdefizit im Möbelsektor. Diesem Belang wird hier Priorität eingeräumt.

siehe auch auf den nachfolgenden Seiten:

1.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Landwirtschaftskammer, die mit Schreiben vom 25.05.2011 mit Verweis auf das Schreiben vom 28.02.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B.

**Stellungnahme der Verwaltung zu den flächennutzungsplanrelevanten Anregungen, die in der Bürgeranhörung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 02/05 Teil 2 – Haßleyer Insel - am 22.03.2011 vorgebracht wurden**

Thema: Grundsätzliches – Nutzung der Ackerfläche, keine vernünftige Planung

In Hagen besteht Bedarf an kurz- und mittelfristig verfügbaren Gewerbevlächen. Die Bezirksregierung Arnsberg hat für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen einen Bedarf von 108,6 ha an gewerblichen Bauflächen anerkannt. Aufgrund der mit dem RVR abgestimmten und aktualisierten Erhebung der Siedlungsflächenreserven ergibt sich für den Bereich Gewerbe eine Nettoreservefläche im FNP von 56,5 ha. Somit besteht ein Fehlbedarf an Gewerbevlächen von 52,1 ha. Dieser Fehlbedarf wird auch von der Studie „Wirtschaftsflächen Ruhr 2009“ der wmr (Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH) bestätigt.

Im Stadtgebiet befinden sich zwar Gewerbebrachen wie z.B. das Nahmatal, die Varta in Wehringhausen und das Brandtgelände in Haspe, die Stadt ist aber finanziell nicht in der Lage, diese Brachen kurz- bzw. mittelfristig zu sanieren und aufzubereiten. Es ist daher erforderlich, neue zusätzliche Gewerbegebiete zu entwickeln. Dies wird auch von der Bezirksregierung als Aufsichtsbehörde nicht bestritten. Der Rat hat mehrheitlich die Verwaltung beauftragt, die Haßleyer Insel zu einem Gewerbe- und Sondergebiet zu entwickeln.

Der Planstandort ist im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ somit grundsätzlich mit den landesplanerischen Zielen vereinbar.

Der Regionalverband Ruhr hat mit Schreiben vom 22.06.2011 bestätigt, dass das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

Die Stadt Hagen verfügt derzeit über kein größeres Einrichtungshaus. Die Analyse zum kommunalen Einzelhandelskonzept ergab einen Kaufkraftabfluss im Möbelsektor von ca. 70 %. Das Angebot ist durch preisorientierte Möbeldiscountmärkte und Branchenspezialisten mit einer eingeschränkten Sortimentsbreite bestimmt. Damit besteht sowohl quantitativ als auch qualitativ ein möbelbezogenes Versorgungsdefizit.

Die Stadt Hagen stellt als Oberzentrum in der Ballungszone des östlichen Ruhrgebiets einen geeigneten Standort zur regionalen Versorgung mit Artikeln des spezialisierten Bedarfs dar.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Landwirtschaftskammer in ihrer Stellungnahme vom 28.02.2011 darauf hingewiesen, dass durch die FNP-Teiländerung Nr. 35 Teilbereich B der Landwirtschaft ca. 6,8 ha wertvoller Ackerfläche entzogen werden. Es handelt sich um einen fruchtbaren Ackerstandort in günstiger Lage. Dies sei bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Aussage des Landwirtschaftlichen Fachbeitrages zum Flächennutzungsplan (Dezember 2005) befindet sich im Bereich Emst, Haßley und Staplack keine Hofstelle eines landwirtschaftlichen Erwerbsbetriebes. Mit der Gewerbeplanung wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche verbraucht. Zu beachten ist der dadurch entstehende Nachteil für die Agrarstruktur.

Die auf der Haßleyer Insel gelegenen Flächen sind durch die Autobahn und die östlich vorbeiführende Straße von anderen zusammenhängenden Flächen abgetrennt. Ein erheblicher Nachteil für die Agrarstruktur wird sich aus der Inanspruchnahme jedoch nicht ergeben.

Die Analyse zum kommunalen Einzelhandelskonzept ergab ein sowohl quantitatives als auch qualitatives Versorgungsdefizit im Möbelsektor. Diesem Belang wird hier Priorität eingeräumt.

siehe auch auf den nachfolgenden Seiten:

1.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Landwirtschaftskammer, die mit Schreiben vom 25.05.2011 mit Verweis auf das Schreiben vom 28.02.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B.

Alle weitergehenden über für den Flächennutzungsplan relevanten Themen, wie Schallschutzbauarten, Gebäude und Betriebsorganisation, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

1.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Landwirtschaftskammer, die mit Schreiben vom 25.05.2011 mit Verweis auf das Schreiben vom 28.02.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

---

Die Anregungen beziehen sich auf den Verlust von Ackerflächen.

Nach Aussage des Landwirtschaftlichen Fachbeitrages zum Flächennutzungsplan (Dezember 2005) befindet sich im Bereich Emst, Haßley und Staplack keine Hofstelle eines landwirtschaftlichen Erwerbsbetriebes. Mit der Gewerbeplanung wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche verbraucht. Zu beachten ist der dadurch entstehende Nachteil für die Agrarstruktur.

Die auf der Haßleyer Insel gelegenen Flächen sind durch die Autobahn und die östlich vorbeiführende Straße abgetrennt von anderen zusammenhängenden Flächen. Ein erheblicher Nachteil für die Agrarstruktur würde sich aus der Inanspruchnahme jedoch nicht ergeben.

Die Stadt Hagen verfügt derzeit über kein größeres Einrichtungshaus. Die Analyse zum kommunalen Einzelhandelskonzept ergab einen Kaufkraftabfluss im Möbelsektor von ca. 70 %. Das Angebot ist durch preisorientierte Möbeldiscountmärkte und Branchenspezialisten mit einer eingeschränkten Sortimentsbreite bestimmt. Damit besteht sowohl quantitativ als auch qualitativ ein möbelbezogenes Versorgungsdefizit.

Die Stadt Hagen stellt als Oberzentrum in der Ballungszone des östlichen Ruhrgebietes einen geeigneten Standort zur regionalen Versorgung mit Artikeln des spezialisierten Bedarfs dar. Diesem Belang wird hier Priorität eingeräumt.

Die Anregung wird von daher zurückgewiesen.

2.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen des NABU, die mit Schreiben vom 14.06.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Die Anregungen beziehen sich auf den Flächenverbrauch und den Artenschutz.

Grundsätzlich wird durch die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ Freiraum in Anspruch genommen und somit ist die Anregung berechtigt.

Bei der in Aussicht genommenen Fläche handelt es sich jedoch um einen der wenigen noch in Frage kommenden Bereiche, welcher in der ersten Stufe der Gesamt-Umweltverträglichkeitsprüfung (Gesamt UVP) „Flächenreserven in Bestand und Freiraum“ von 1991 als Suchraum für potentielle Gewerbe- und Industrieflächen aus Sicht der Umwelt ermittelt wurden. Auch nach dem Ergebnis der standortbezogenen Untersuchung, die im Juni 1993 durch das Büro Froelich & Sporbeck vorgelegt wurde, ist eine umweltverträgliche Entwicklung dieser Fläche zu einem Gewerbegebiet bei Beachtung der Empfehlungen des Gutachters möglich. Danach sind zur Minimierung des betriebsbedingten Risikos nur Betriebe des tertiären Sektors anzusiedeln. Bezuglich der Minimierung des Gefährdungspotentials für das Wasserdargebot sind dabei nur Betriebe zuzulassen, die mit maximal schwach wassergefährdenden Stoffen umgehen.

In Hagen besteht Bedarf an kurz- und mittelfristig verfügbaren Gewerbeflächen. Die Bezirksregierung Arnsberg hat für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen einen Bedarf von 108,6 ha an gewerblichen Bauflächen anerkannt. Aufgrund der mit dem RVR abgestimmten und aktualisierten Erhebung der Siedlungsflächenreserven ergibt sich für den Bereich Gewerbe eine Nettoreservefläche im FNP von 56,5 ha. Somit besteht ein Fehlbedarf an Gewerbeflächen von 52,1 ha. Dieser Fehlbedarf wird auch von der Studie „Wirtschaftsflächen Ruhr 2009“ der wmr (Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH) bestätigt.

Im Stadtgebiet befinden sich zwar Gewerbebrachen wie z.B. das Nahmatal, die Varta in Wehringhausen und das Brandtgelände in Haspe, die Stadt ist aber finanziell nicht in der Lage, diese Brachen kurz- bzw. mittelfristig zu sanieren und aufzubereiten. Es ist daher erforderlich, neue zusätzliche Gewerbegebiete zu entwickeln. Dies wird auch von der Bezirksregierung als Aufsichtsbehörde nicht bestritten. Der Rat hat mehrheitlich die Verwaltung beauftragt, die Haßleyer Insel zu einem Gewerbe- und Sondergebiet zu entwickeln.

Der Planstandort ist im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ somit grundsätzlich mit den landesplanerischen Zielen vereinbar.

Der Regionalverband Ruhr hat mit Schreiben vom 22.06.2011 bestätigt, dass das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

Die Stadt Hagen verfügt derzeit über kein größeres Einrichtungshaus. Die Analyse zum kommunalen Einzelhandelskonzept ergab einen Kaufkraftabfluss im Möbelsektor von ca. 70 %. Das Angebot ist durch preisorientierte Möbeldiscountmärkte und Branchenspezialisten mit einer eingeschränkten Sortimentsbreite bestimmt. Damit besteht sowohl quantitativ als auch qualitativ ein möbelbezogenes Versorgungsdefizit.

Die Stadt Hagen stellt als Oberzentrum in der Ballungszone des östlichen Ruhrgebietes einen geeigneten Standort zur regionalen Versorgung mit Artikeln des spezialisierten Bedarfs dar. Diesem Belang wird hier Priorität eingeräumt.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zur FNP-Teiländerung (weluga Umweltplanung, März 2011) weist der Untersuchungsraum insgesamt ein typisches Artenspektrum für intensiv genutzte Agrarlandschaften mit einzelnen Feldgehölzen und Hecken auf. Es kommen mehrere Arten der Roten Liste NRW's vor, die das Plangebiet selten als Jahres-, meistens als Teillebensraum (Teil des Nahrungshabitats, kurzzeitige Rast auf dem Durchzug) nutzen.

Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere liegt in seiner Funktion als Trittstein zwischen den sowohl östlich als auch westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Trotz der von der Haßleyer Straße und insbesondere der BAB A 45 ausgehenden Störungs- und Zerschneidungswirkung ist davon auszugehen, dass bestimmte Tiere aus diesen umgebenden Lebensräumen diese Verkehrswege überqueren und dabei auch das Plangebiet (zumindest kurzzeitig) nutzen.

Eine besondere Rolle als Trittstein zwischen den Freiräumen östlich der Haßleyer Straße und westlich der A 45 spielt hier offenbar der vorhandene Fichtenbestand, der von weniger lärmempfindlichen Arten als Brutplatz und von Beutegreifern mit großräumigeren Lebensraumansprüchen z. B. als Ansitz genutzt wird. Diese Funktion sollte in Form einer angepassten Begleitbepflanzung des vorhandenen Weges in den Landschaftspflegerischen Begleitplänen zum Bebauungsplan aufgegriffen und dadurch zumindest teilweise wieder hergestellt werden. Die Landschaftspflegerischen Begleitpläne sind nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

3.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen des LWL – Museum für Naturkunde, Paläontologische Bodendenkmalpflege, die per E-Mail vom 21.02.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

---

Es wird darauf hingewiesen, dass in jüngerer Zeit keine paläontologischen Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt geworden sind. Aufgrund des vorhandenen Untergrundes können grundsätzlich aber Bodendenkmale bzw. möglicherweise Fossilien vorkommen.

Die Anregung wurde in die Begründung aufgenommen und wird somit berücksichtigt.

4.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der RWE Westfalen-Weser-Ems, die mit Schreiben vom 03.03.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

---

Die Anregungen beziehen sich auf die in diesem Bereich geplante Erdgastransportleitung MET.

Die Trassierung der neuen Ferngasleitung liegt derzeit nur für das Bebauungsplan-gebiet vor und wird dort als Belastungsfläche festgesetzt. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan kann aus Gründen der Maßstäblichkeit erst erfolgen, wenn die Trassierung für die gesamte Leitung vorliegt.

Der Anregung wird zurückgewiesen.

5.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der PLEDOC GmbH, die mit Schreiben vom 14.03.2011 und 20.06.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

---

Die Anregungen beziehen sich auf die Umfirmierung der EON Gastransport GmbH in Open Grid Europe GmbH und die Lage der in diesem Bereich bestehenden Erdgas- transportleitung.

Die E.ON Gastransport GmbH wurde zum 01.09.2010 in Open Grid Europe GmbH umfirmiert. Diese Namensänderung wurde in die Begründung aufgenommen. Der Anregung wird gefolgt.

Die Lage der Trasse der Erdgastransportleitung liegt derzeit nur für das Plangebiet vor und wird im Bebauungsplan als Belastungsfläche festgesetzt. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan kann aus Gründen der Maßstäblichkeit erst erfolgen, wenn die Trassierung für die gesamte Leitung vorliegt.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

6.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen von Straßen NRW, Niederlassung Hagen, die mit Schreiben vom 14.03.2011 und 30.06.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Die Anregungen beziehen sich auf die verkehrsgerechte Anbindung an die L 704.

Die Anregung ist nicht flächennutzungsplanrelevant, sondern betrifft den Bebauungsplan, bzw. ist im Zuge der Bauausführungen zu beachten. Sie ist an die Bebauungsplanung weitergeleitet worden.

Die Anregung wird berücksichtigt.

7.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Enervie – Netze GmbH, die mit Schreiben vom 16.03.2011 und 27.06.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

---

Die Anregungen beziehen sich auf bestehende Versorgungsleitungen, Maßnahmen zur Leitungsneuverlegung und Leitungssicherung bzw. die Errichtung einer 10 kV-Station und die mögliche Umlegung einer Wasserleitung.

Die 10 kV-Station mit Trafo und Schaltanlage und die dazugehörigen Leitungen sind nicht flächennutzungsplanrelevant, werden aber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Die weiteren Ausführungen sind ebenfalls nicht flächennutzungsplanrelevant und betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern sind im Zuge der Bauausführungen zu beachten. Sie werden an den Vorhabensträger weitergeleitet.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

8.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Stadt Wetter, die mit Schreiben vom 01.03.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Die Anregungen beziehen sich auf die Festschreibung der zentrenrelevanten Randsortimente, gemäß Abstimmung im Rahmen des regionalen Konsenses zum Regionalen Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet.

Eine Anpassung der Randsortimente entsprechend den Konsenskriterien wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen.

Insofern ist die Anregung berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Entwicklungen im Bereich der Möbelbranche (Zunahme der Verkaufsflächen bei bestehenden Möbelanbietern und Erstansiedlungen) werden die geltenden Konsenskriterien im AK des Regionalen Einzelhandelskonzeptes seit langem diskutiert. Es besteht derzeit weitestgehende Übereinstimmung, die Kriterien Umsatz-Kaufkraft-Relation und Umsatz mit Auswärtigen für zukünftige Möbelansiedlungen nicht mehr zu berücksichtigen und die Unterscheidungen zwischen „Regional bedeutsamen“ - und „Sonstigen Standorten“ aufzugeben. Allerdings soll dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche weiterhin besonderer Stellenwert zukommen, durch eine strikte Begrenzung der Randsortimente auf 10 %, bzw. max. 2500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies entspricht der wichtigsten Intention des Regionalen Einzelhandelskonzeptes

Die Festsetzung einer flächenbezogenen Verkaufsflächenobergrenze von 2500 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente ist nach Auffassung der Stadt Hagen planungsrechtlich nicht möglich und wird auch bei den in der Diskussion befindlichen Ansiedlungsprojekten in der Region nicht praktiziert.

Bezüglich des Antrages der Stadt Hagen auf Regionalen Konsens für das Projekt Sonneborn wurde aus dem Kooperationskreis bereits signalisiert, dass die Überschreitung der Kriterien Umsatz-Kaufkraft-Relation und Umsatz mit Auswärtigen vom Grundsatz akzeptiert wird, da eine entsprechende Anpassung im Rahmen der geplanten Fortschreibung vorgesehen ist.

Formal kann allerdings derzeit kein Regionaler Konsens erteilt werden, da eine Änderung der Kriterien die Beschlussfassung der beteiligten Gemeinden erforderlich macht.

9.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Stadt Gevelsberg, die mit Schreiben vom 10.03. und 09.06.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

---

Die Anregungen beziehen sich auf die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente und die Verkaufsflächenobergrenzen je Einzelsortiment, wie in dem Gutachten der BBE dargelegt.

Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Eine Beteiligung der Stadt Gevelsberg ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt.

Somit werden die Anregungen berücksichtigt.

10.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Stadt Schwerte, die mit Schreiben vom 10.03.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

---

Die Anregungen beziehen sich auf die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente vor dem Hintergrund der im Rahmen des Arbeitskreises zum Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK).

Eine Anpassung der Randsortimente entsprechend den Konsenskriterien wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen.

Insofern ist die Anregung berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Entwicklungen im Bereich der Möbelbranche (Zunahme der Verkaufsflächen bei bestehenden Möbelanbietern und Erstansiedlungen) werden die geltenden Konsenskriterien im AK des Regionalen Einzelhandelskonzeptes seit langem diskutiert. Es besteht derzeit weitestgehende Übereinstimmung, die Kriterien Umsatz-Kaufkraft-Relation und Umsatz mit Auswärtigen für zukünftige Möbelansiedlungen nicht mehr zu berücksichtigen und die Unterscheidungen zwischen „Regional bedeutsamen“ - und „Sonstigen Standorten“ aufzugeben. Allerdings soll dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche weiterhin besonderer Stellenwert zukommen, durch eine strikte Begrenzung der Randsortimente auf 10 %, bzw. max. 2500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies entspricht der wichtigsten Intention des Regionalen Einzelhandelskonzeptes

Die Festsetzung einer flächenbezogenen Verkaufsflächenobergrenze von 2500 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente ist nach Auffassung der Stadt Hagen planungsrechtlich nicht möglich und wird auch bei den in der Diskussion befindlichen Ansiedlungsprojekten in der Region nicht praktiziert.

Bezüglich des Antrages der Stadt Hagen auf Regionalen Konsens für das Projekt Sonneborn wurde aus dem Kooperationskreis bereits signalisiert, dass die Überschreitung der Kriterien Umsatz-Kaufkraft-Relation und Umsatz mit Auswärtigen vom Grundsatz akzeptiert wird, da eine entsprechende Anpassung im Rahmen der geplanten Fortschreibung vorgesehen ist.

Formal kann allerdings derzeit kein Regionaler Konsens erteilt werden, da eine Änderung der Kriterien die Beschlussfassung der beteiligten Gemeinden erforderlich macht.

Der Hinweis auf die widersprüchliche Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan bezüglich des Randsortiments wurde an die Bebauungsplanung weitergeleitet.

11.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Stadt Witten, die mit Schreiben vom 21.02.2011 und 15.06.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Die Anregungen beziehen sich auf die Umsatz-Kaufkraft-Relation, den auswärtigen Kundenanteil, die Beschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % und die Konkretisierung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche.

Die Stadt Hagen verfügt derzeit über kein größeres Einrichtungshaus. Die Analyse zum kommunalen Einzelhandelskonzept ergab einen Kaufkraftabfluss im Möbelsektor von ca. 70 %. Das Angebot ist durch preisorientierte Möbeldiscountmärkte und Branchenspezialisten mit einer eingeschränkten Sortimentsbreite bestimmt. Damit besteht sowohl quantitativ als auch qualitativ ein möbelbezogenes Versorgungsdefizit.

Wie in der Stellungnahme der Stadt Witten bereits dargestellt, stellt die Stadt Hagen als Oberzentrum in der Ballungszone des östlichen Ruhrgebietes einen geeigneten Standort zur regionalen Versorgung mit Artikeln des spezialisierten Bedarfs dar. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Entwicklungen im Bereich der Möbelbranche (Zunahme der Verkaufsflächen bei bestehenden Möbelanbietern und Erstansiedlungen) werden die geltenden Konsenskriterien im AK des Regionalen Einzelhandelskonzeptes seit langem diskutiert. Es besteht derzeit weitestgehende Übereinstimmung, die Kriterien Umsatz-Kaufkraft-Relation und Umsatz mit Auswärtigen für zukünftige Möbelansiedlungen nicht mehr zu berücksichtigen und die Unterscheidungen zwischen „Regional bedeutsamen“ - und „Sonstigen Standorten“ aufzugeben. Allerdings soll dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche weiterhin besonderer Stellenwert zukommen, durch eine strikte Begrenzung der Randsortimente auf 10 %, bzw. max. 2500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies entspricht der wichtigsten Intention des Regionalen Einzelhandelskonzeptes

Die Festsetzung einer flächenbezogenen Verkaufsflächenobergrenze von 2500 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente ist nach Auffassung der Stadt Hagen planungsrechtlich nicht möglich und wird auch bei den in der Diskussion befindlichen Ansiedlungsprojekten in der Region nicht praktiziert.

Eine Anpassung der Randsortimente entsprechend den Konsenskriterien wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen.

Insofern wird die Anregung berücksichtigt.

Bezüglich des Antrages der Stadt Hagen auf Regionalen Konsens für das Projekt Sonneborn wurde aus dem Kooperationskreis bereits signalisiert, dass die Überschreitung der Kriterien Umsatz-Kaufkraft-Relation und Umsatz mit Auswärtigen vom Grundsatz akzeptiert wird, da eine entsprechende Anpassung im Rahmen der geplanten Fortschreibung vorgesehen ist.

Formal kann allerdings derzeit kein Regionaler Konsens erteilt werden, da eine Änderung der Kriterien die Beschlussfassung der beteiligten Gemeinden erforderlich macht.

Die Stadt Witten regt an, die Zweckbestimmung auf Sonderbaufläche Einkaufszentrum Möbel mit 36.700 m<sup>2</sup> zu konkretisieren.

Dies widerspricht jedoch der Darstellungstiefe des Flächennutzungsplans der Stadt Hagen. Bisher erfolgte lediglich eine Flächendarstellung mit der Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel. Alle weitergehenden Festsetzungen zur Verkaufsfläche sowie zu Kern- und Randsortimenten erfolgen im Bebauungsplan.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

12.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Stadt Dortmund, die mit Schreiben vom 22.02.2011 und 27.06.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Die Anregungen beziehen sich auf die Umsatz-Kaufkraft-Relation, den auswärtigen Kundenanteil und die Sortimentsliste bezüglich der Kern- und Randsortimente.

Die Stadt Hagen verfügt derzeit über kein größeres Einrichtungshaus. Die Analyse zum kommunalen Einzelhandelskonzept ergab einen Kaufkraftabfluss im Möbelsektor von ca. 70 %. Das Angebot ist durch preisorientierte Möbeldiscountmärkte und Branchenspezialisten mit einer eingeschränkten Sortimentsbreite bestimmt. Damit besteht sowohl quantitativ als auch qualitativ ein möbelbezogenes Versorgungsdefizit.

Die Stadt Hagen stellt als Oberzentrum in der Ballungszone des östlichen Ruhrgebiets einen geeigneten Standort zur regionalen Versorgung mit Artikeln des spezialisierten Bedarfs dar. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Entwicklungen im Bereich der Möbelbranche (Zunahme der Verkaufsflächen bei bestehenden Möbelanbietern und Erstansiedlungen) werden die geltenden Konsenskriterien im AK des Regionalen Einzelhandelskonzeptes seit langem diskutiert. Es besteht derzeit weitgehende Übereinstimmung, die Kriterien Umsatz-Kaufkraft-Relation und Umsatz mit Auswärtigen für zukünftige Möbelansiedlungen nicht mehr zu berücksichtigen und die Unterscheidungen zwischen „Regional bedeutsamen“ - und „Sonstigen Standorten“ aufzugeben. Allerdings soll dem Schutz der zentralen Versorgungsberiche weiterhin besonderer Stellenwert zukommen, durch eine strikte Begrenzung der Randsortimente auf 10 %, bzw. max. 2500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies entspricht der wichtigsten Intention des Regionalen Einzelhandelskonzeptes

Die Festsetzung einer flächenbezogenen Verkaufsflächenobergrenze von 2500 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente ist nach Auffassung der Stadt Hagen planungsrechtlich nicht möglich und wird auch bei den in der Diskussion befindlichen Ansiedlungsprojekten in der Region nicht praktiziert.

Eine Anpassung der Randsortimente entsprechend den Konsenskriterien wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen.

Insofern wird die Anregung berücksichtigt.

Bezüglich des Antrages der Stadt Hagen auf Regionalen Konsens für das Projekt Sonneborn wurde aus dem Kooperationskreis bereits signalisiert, dass die Überschreitung der Kriterien Umsatz-Kaufkraft-Relation und Umsatz mit Auswärtigen vom Grundsatz akzeptiert wird, da eine entsprechende Anpassung im Rahmen der geplanten Fortschreibung vorgesehen ist.

Formal kann allerdings derzeit kein Regionaler Konsens erteilt werden, da eine Änderung der Kriterien die Beschlussfassung der beteiligten Gemeinden erforderlich macht.

Bezüglich der fehlenden Untersuchungen für Dortmunder Stadtteile wurde vom Gutachter im AK bereits erläutert, dass die Umsatzverteilungen in diesen Bereich als äußerst gering ermittelt wurden, sodass hierfür eine Untersuchung der städtebaulichen Auswirkungen nicht vorgenommen wird.

13.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Stadt Herdecke, die mit Schreiben vom 04.07.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

---

Es wird um Fristverlängerung bis Ende September gebeten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Auffassung der Verwaltung der Stadt Herdecke dortige Belange nicht berührt werden. Eine Fristverlängerung zur Berücksichtigung der Entscheidungen der parlamentarischen Gremien der Stadt Herdecke ist nicht möglich.

14.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Stadt Altena, die mit Schreiben vom 21.07.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

---

Die Anregungen beziehen sich auf den Begriff „Wohnkaufhaus“, die geplanten Verkaufssortimente, die Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche.

Der Begriff Wohnkaufhaus ist der Auswirkungsanalyse der BBE entnommen, gemeint ist ein Möbelhaus. Die Darstellung im Flächennutzungsplan enthält diesen Begriff nicht, sondern es erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche können der Auswirkungsanalyse der BBE, die der Stadt Altena zur Verfügung gestellt wurde, entnommen werden. Danach sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Altena nicht zu erwarten.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

15.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Stadt Hemer, die mit Schreiben vom 27.07.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

---

Die Anregungen beziehen sich auf mögliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Hemer.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche des Einzugsgebietes, zu dem auch die Stadt Hemer gehört, sind im Rahmen der Auswirkungsanalyse der BBE zur „Ansiedlung eines Wohnkaufhauses und eines Möbeldiscountmarktes an der Haßleyer Straße“ untersucht worden. Danach können Betriebsgefährdungen sowie Einschränkungen der Entwicklungsfähigkeit und damit städtebaulich negative Auswirkungen auf die innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche der Region ausgeschlossen werden.

Die Hinweise der Stadt Hemer wurden somit bereits berücksichtigt.

16.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Stadt Lüdenscheid, die mit Schreiben vom 19.08.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

---

Die Anregungen beziehen sich auf mögliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lüdenscheid, die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und einer Verlängerung der Beteiligungsfrist.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche des Einzugsgebietes, zu dem auch die Stadt Lüdenscheid gehört, sind im Rahmen der Auswirkungsanalyse der BBE zur „Ansiedlung eines Wohnkaufhauses und eines Möbeldiscountmarktes an der Haßleyer Straße“ untersucht worden. Danach können Betriebsgefährdungen sowie Einschränkungen der Entwicklungsfähigkeit und damit städtebaulich negative Auswirkungen auf die innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche der Region ausgeschlossen werden.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan nach § 4 Abs. 2 BauGB ist die Stadt Lüdenscheid angeschrieben worden und hat bis einschließlich 20.09.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme. Im Rahmen dieser Beteiligung ist darauf hingewiesen worden, dass die Auswirkungsanalyse der BBE auf der Internetseite der Stadt Hagen zur Verfügung steht.

Der Anregung wurde damit gefolgt.

17.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Unteren Bodenschutzbehörde, die mit Schreiben vom 03.03.2011 und 07.07.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Die Anregungen beziehen sich auf den Flächenverbrauch, die Reduzierung der Inanspruchnahme von neuen Flächen vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und den Bodenschutz.

Grundsätzlich hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Allerdings muss Hagen auch in der Lage sein, konkurrenzfähige Gewerbevlächen zeitnah anbieten zu können.

Bei der in Aussicht genommenen Fläche handelt es sich um einen der wenigen noch in Frage kommenden Bereiche, welcher in der ersten Stufe der Gesamt-Umweltverträglichkeitsprüfung (Gesamt UVP) „Flächenreserven in Bestand und Freiraum“ von 1991 als Suchraum für potentielle Gewerbe- und Industrieflächen aus Sicht der Umwelt ermittelt wurden. Trotz der demographischen Entwicklung hat die Bezirksregierung Arnsberg für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen einen Bedarf von 108,6 ha an gewerblichen Bauflächen anerkannt. Unter Berücksichtigung der potentiell verfügbaren Flächenreserven im Bestand in Höhe von 50,6 ha ergibt sich daraus ein Fehlbedarf an Gewerbevlächen von 58 ha. Dieser Fehlbedarf wird auch von der Studie „Wirtschaftsflächen Ruhr 2009“ der wmr (Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH) bestätigt.

In Hagen besteht insbesondere der Bedarf an kurz- und mittelfristig verfügbaren Gewerbevlächen. Es befinden sich im Stadtgebiet zwar Gewerbebrachen wie z.B. das Nahmatal, die Varta in Wehringhausen und das Brandtgelände in Haspe, die Stadt ist aber finanziell nicht in der Lage, diese Brachen kurz- bzw. mittelfristig zu sanieren und aufzubereiten.

Dem Investor wurde das Brandtgelände als mögliche Ansiedlungsfläche angeboten. Diese Fläche entsprach aber aufgrund der Größe und der Erschließung nicht den Anforderungen.

Die Stadt Hagen verfügt derzeit über kein größeres Einrichtungshaus. Die Analyse zum kommunalen Einzelhandelskonzept ergab einen Kaufkraftabfluss im Möbelsektor von ca. 70 %. Das Angebot ist durch preisorientierte Möbeldiscountmärkte und Branchenspezialisten mit einer eingeschränkten Sortimentsbreite bestimmt. Damit besteht sowohl quantitativ als auch qualitativ ein möbelbezogenes Versorgungsdefizit.

Die Stadt Hagen stellt als Oberzentrum in der Ballungszone des östlichen Ruhrgebiets einen geeigneten Standort zur regionalen Versorgung mit Artikeln des spezialisierten Bedarfs dar. Von daher werden die Belange des Landschaftsschutzes zurückgestellt.

Es ist richtig, dass mit weiteren Bevölkerungsverlusten zu rechnen ist. Wie weiter oben bereits dargestellt, besteht trotzdem ein Bedarf an neuen Gewerbevlächen. Ei-

ne Möglichkeit, um dem weiteren Bevölkerungsverlust entgegenzuwirken, ist, die Bereitstellung von Gewerbeflächen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Aus Sicht der Landschaft und Umwelt handelt es sich um einen durch Auswirkungen der umgebenden Straßen (A 45, Haßleyer Straße) stark vorbelasteten Bereich, dennoch ist die Fläche aus Sicht des Freiraumschutzes und einiger schutzgutbezogener Details wie auch bezüglich des Bodenschutzvorrangs in ihrem heutigen Zustand erhaltenswert. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung und der günstigen Topographie um eine für die Ansiedlung von Gewerbe geeignete Fläche. In der ersten Stufe der Gesamt-Umweltverträglichkeitsprüfung (Gesamt UVP) "Flächenreserven in Bestand und Freiraum" von 1991 wurde dieser Bereich als Suchraum für potentielle Gewerbe - und Industrieflächen aus Sicht der Umwelt ermittelt. Auch nach dem Ergebnis der standortbezogenen Untersuchung, die im Juni 1993 durch das Büro Froelich & Sporbeck vorgelegt wurde, ist eine umweltverträgliche Entwicklung dieser Fläche zu einem Gewerbegebiet möglich. Die Kriterien wie gute Verkehrsanbindung und günstige Topographie sind für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Möbelsektor ebenfalls von Bedeutung.

Aufgrund der Art des Vorhabens und der damit verbundenen Flächenansprüche lassen sich die Auswirkungen auf das Bodenschutzvorranggebiet an diesem Standort nicht vermeiden, sondern müssen an anderer Stelle außerhalb des FNP-Änderungsbereichs ausgeglichen werden.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

18.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz, die mit Schreiben vom 21.06.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

---

Die Anregungen beziehen sich auf die Anordnung von Überflurhydranten, Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und den zweiten Rettungsweg.

Die Anregungen sind nicht flächennutzungsplanrelevant und werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. im Zuge der Bauausführungen berücksichtigt.

19.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen des RVR, die mit Schreiben vom 22.06.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

---

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

Die Anregungen beziehen sich auf die Darstellung der Art der Nutzung.

Vom RVR wird empfohlen die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ näher zu spezifizieren und den Zusatz „Möbelmarkt“ sowie die Darstellung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche und der Sortimente vorzunehmen. Dies widerspricht jedoch der Darstellungstiefe des Flächennutzungsplans der Stadt Hagen. Bisher erfolgte lediglich eine Flächendarstellung mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“. Alle weitergehenden Festsetzungen zur Verkaufsfläche sowie zu Kern- und Randsortimenten erfolgen im Bebauungsplan.

Die angesprochene Festsetzung im Bebauungsplan zu den zentrenrelevanten Randsortimenten ist entgegen der Darstellung des RVR's vorhaben- und nicht standortbezogen und entspricht somit den Leitsätzen der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

20.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen eines Bürgers, die mit Schreiben vom 07.06.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

---

Die Anregung bezieht sich auf die Anschüttungen des Geländes in Richtung Emst und Haßley.

Die angesprochene Aufschüttung entlang der westlichen Seite der BAB A 45 in Richtung Emst ist im FNP bereits als „Besondere Anlage zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ enthalten. Die Errichtung eines Lärmschutzwalls wäre daher planungsrechtlich an dieser Stelle möglich. Nach dem vorliegenden Lärmgutachten zum Bebauungsplan wird sich in den westlich des Baugebietes und der A 45 gelegenen Wohngebieten (Emst) die Verkehrslärm-Immission jedoch lediglich um 0,2 dB(A) erhöhen. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Der Lärmschutzwall entlang der Haßleyer Straße liegt außerhalb des FNP-Änderungsbereichs und ist aufgrund des Lärmgutachtens nicht erforderlich. Danach wird sich die Lärmbelastung unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung des geplanten Baukörpers um - 0,8 bis - 2,2 dB(A) verringern.

Die Anregung ist nicht flächennutzungsplanrelevant und wird von daher zurückgewiesen.

21.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen von 16 Bürgern, die mit gleichlautenden Schreiben vom 16.06.2011, 20.06.2011 und 21.06.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Die Anregungen beziehen sich auf die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die Berücksichtigung der vorhersehbaren Bedürfnisse der Gemeinde, das Orts- und Landschaftsbild und die nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

Die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde mittlerweile bestätigt. Der Regionalverband Ruhr hat mit Schreiben vom 22.06.2011 bestätigt, dass das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Die Stadt Hagen verfügt derzeit über kein größeres Einrichtungshaus. Die Analyse zum kommunalen Einzelhandelskonzept ergab einen Kaufkraftabfluss im Möbelsektor von ca. 70 %. Das Angebot ist durch preisorientierte Möbeldiscountmärkte und Branchenspezialisten mit einer eingeschränkten Sortimentsbreite bestimmt. Damit besteht sowohl quantitativ als auch qualitativ ein möbelbezogenes Versorgungsdefizit.

Die Stadt Hagen stellt als Oberzentrum in der Ballungszone des östlichen Ruhrgebiets einen geeigneten Standort zur regionalen Versorgung mit Artikeln des spezialisierten Bedarfs dar. Die Planung auf der Haßleyer Insel ein Möbelhaus anzusiedeln ist demnach nicht nur eine an den Wünschen eines Investors orientierte Planung, sondern soll dazu dienen, dieses Versorgungsdefizit auszugleichen.

Weitergehende Aussagen zum Landschaftsbild sind im Umweltbericht, der Teil B der Begründung ist, enthalten. Hier ist u. a. unter Punkt 4.1.9 „Landschafts- und Siedlungsbild“ ausgesagt:

„Das Landschaftsbild kann durch Eingrünungsmaßnahmen wieder hergestellt werden. So sind in den Bereichen mit weiträumigen Blickbeziehungen (z. B. südliche Teilfläche von Süden) hochwüchsige Gehölze zu pflanzen. Die Beleuchtung bei Nacht wird entsprechend den Ausführungen unter Punkt 4.1.3 eingeschränkt, sodass auch nachteilige Wirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.“

Gutachterlich wird empfohlen, im Vorlauf zu einer möglichen Bebauung des Nordteils der Haßleyer Insel, die Maßnahme 4.2.60 des Landschaftsplans Hagen (vgl. Tab. 2, Kap. 2.2.1, eventuell in überarbeiteter Konzeption) umzusetzen. Diese Maßnahme beinhaltet die Anpflanzung eines Gehölzstreifens auf ca. 100 m Länge (Schließung der Lücke im Bestand, Sicht- und Immissionsschutz). Hier besteht die Möglichkeit, die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds vorab positiv (Sichtverschattung) zu beeinflussen. Die Maßnahme könnte in das Ökokonto eingebucht werden und von einem späteren Vorhabenträger als Maßnahme ausgelöst werden.

Weitere konkrete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds können erst in späteren Planungsstadien entwickelt werden, wenn die Entwürfe für die Anordnung und die geplante Gebäudehöhe vorliegen.“

Weiterhin wird unter Punkt 4.2.9 angeführt:

„Der Eingriffsumfang in das Landschaftsbild führt absehbar zu einem sehr starken Verlust der Funktionen auf der FNP-Änderungsfläche sowie zu einer Beeinträchtigung der umgebenden Räume. Die Fernwirkungen werden maßgeblich von der Ausgestaltung der Flächen mit Gebäuden, anderen Flächennutzungen und ihrer Bepflanzung beeinflusst. Der Umfang der Beeinträchtigungen ist daher in nachgeordneten Planungsschritten (Landschaftspflegerische Begleitpläne) zu ermitteln.“

Dies erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Aktuell besteht, wie bereits angeführt, sowohl quantitativ als auch qualitativ ein möbelbezogenes Versorgungsdefizit. Dadurch fließt erhebliches Kaufkraftpotential aus Hagen in die Region ab. Damit verbunden sind auch erhebliche Verkehrsströme zu den großen Möbelanbietern in der Region. Für eine Stadt wie Hagen mit oberzentraler Bedeutung gehört daher auch die ortsnahe Versorgung im Möbelsegment zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Dass es sich bei Möbelhäusern um monostrukturierte, flächenverbrauchende Betriebe handelt, ist unbestritten. Diese Betriebsform hat sich jedoch in den vergangenen Jahren am Markt entwickelt und wir von den Kunden entsprechend angenommen. Kleinflächige Möbelanbieter innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche haben daher nur als Spezialisten und durch individuelle Kundenbetreuung eine Überlebenschance. Es ist davon auszugehen, dass der Investor sein Ansiedlungsinteresse nur dann bekundet, wenn sich das Vorhaben für ihn betriebswirtschaftlich rechnet. Ohne von wachsenden bzw. stabilen Kundenströmen ausgegangen zu sein, würde er eine Investition in der Größenordnung nicht tätigen. Diese Thematik ist nicht flächennutzungsplanrelevant und gehört nicht in die Begründung. Die Wirtschaftlichkeit einer Investition ist über das Planungsrecht nicht zu regeln.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Zwei Bürger haben die hier aufgeführten Anregungen parallel bei der Bezirksregierung Arnsberg vorgebracht.

22.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen eines Bürgers, die als Zusatzvermerk zum Schreiben vom 16.06.2011 zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

---

Die Anregungen beziehen sich auf Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung westlich des Plangebietes, die Beeinträchtigung des nahe gelegenen Areals der Baudenkmäler durch die verkehrliche Entwicklung und die Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Die Verkehrsbelastung wird sich im Umfeld des geplanten Bauprojekts zum Teil deutlich erhöhen. Der Hauptanteil des Verkehrszuwachses wird sich dabei auf den südlichen Abschnitt der Haßleyer Straße konzentrieren – als Verbindung zur Autobahn A 45, Anschlussstelle Hagen-Süd (ca. +25%); die Verkehrszunahme im übrigen benachbarten Straßennetz (nördlich des Plangebietes) wird auf 10 % bis unter 20 % prognostiziert. Von einer Beeinträchtigung auf das nahe gelegene Areal der Bau denkmäler ist bei der prognostizierten Verkehrszunahme nicht auszugehen.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Den von diesen Verkehrszuwächsen ausgehenden Lärmimmissionen müssen dagegen die heutigen Lärmbelastungen durch die A 45 einerseits und die abschirmende Wirkung des geplanten Baukörpers entgegengestellt werden: Nach dem vorliegenden Lärmgutachten wird sich in den westlich des Baugebietes und der A 45 gelegenen Wohngebieten (Emst) die Verkehrslärm-Immission lediglich um 0,2 dB(A) erhöhen. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

23.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen eines Bürgers mittels Unterschrift vom 05.07.2011 auf einer Unterschriftenliste zur Teiländerung Nr. 35 – Haßleyer Insel – Teilbereich B zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

---

Der Bürger protestiert gegen die Ansiedlung des geplanten Möbelmarktes auf der Haßleyer Insel.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.



**STADT HAGEN**

**Seite 40**

**Drucksachennummer:**  
0745/2011

**Datum:**  
02.09.2011

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

---

### Oberbürgermeister

### Gesehen:

---

Stadtkämmerer

---

Stadtsyndikus

---

Beigeordnete/r

### Amt/Eigenbetrieb:

- 61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung  
69 Umweltamt

### Gegenzeichen:

---

---

---

---

---

---

---

---

### Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---