

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 2/05 (568) Teil 2 - Haßleyer Insel

hier:

- a) Beschluss über die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- b) Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss)

Beratungsfolge:

06.12.2011 Landschaftsbeirat
06.12.2011 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
08.12.2011 Umweltausschuss
13.12.2011 Stadtentwicklungsausschuss
15.12.2011 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und der privaten Belange die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zurück bzw. entspricht ihnen im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.
- b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplan Nr. 2/05 (568) Teil 2 – Haßleyer Insel – als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 11.11.2011 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, die als Anlage Gegenstand der Niederschrift wird.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2/05 (568) Teil 2 - Haßleyer Insel - liegt im Stadtbezirk Mitte westlich der Ortslage Haßley. Es wird durch die BAB A 45, einem landwirtschaftlichen Weg und die Haßleyer Straße (L 704) begrenzt.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplan ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt.

Dieser Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Mit dem nächsten und letzten Verfahrensschritt, der öffentlichen Bekanntmachung, wird das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen.

Kurzfassung

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 22.08.2011 bis einschl. 30.09.2011 öffentlich ausgelegen. In dieser Vorlage werden die abwägungsrelevanten Bedenken und Anregungen, die während des gesamten Verfahrensablaufes eingegangen sind, mit einer entsprechenden Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

Nach dem Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Begründung

1. Vorlauf / Vorbemerkung - Anlass für die Durchführung des Verfahrens:

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von zusammenhängenden Sondergebietsflächen für „Großflächigen Einzelhandel der Möbelbranche“ geschaffen werden.

Die sog. „Haßleyer Insel“ ist eine geeignete Fläche für dieses Vorhaben, da sie eine ausreichende Größe hat und über den wichtigen Standortfaktor „Nähe zum Autobahnanschluss“ verfügt.

2. Verfahrensablauf

Verfahrensablauf

Mit Beschluss des Rates vom 30.06.2005 wurde das Bebauungsplanverfahren als Gesamtplan Nr. 2/05 (568) – Haßleyer Insel - eingeleitet.

1. Bürgeranhörung (zum Wettbewerb Emst)

Die Bürgeranhörung fand am 13.06.1995 um 19.00 Uhr im Pfarrsaal der katholischen Kirchengemeinde in Emst statt. Vorgestellt wurden die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs - Ökologisches Bauen „Karl-Ernst-Osthaus-Siedlung“- aus dem Jahr 1994, der auch Aussagen zur Haßley zum Inhalt hatte. Der Verlauf der Bürgeranhörung ist in dem Protokoll vom 27.06.1995 niedergeschrieben. Das Protokoll wird der Vorlage nicht beigelegt, da es nicht Gegenstand dieses Planverfahrens ist.

Scopingtermin für den Geltungsbereich des Gesamtplans Nr. 2/05 (Teilung ist noch nicht erfolgt)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung in Form eines Scopingtermins für Umweltbelange hat am 14.05.2009 stattgefunden.

2. Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die 2. Bürgeranhörung fand am 09.06.2009 um 19.00 Uhr in der Realschule Emst statt. Vorgelegt wurde die Planung der SEWAG für den südlichen Teil der Haßleyer Insel, städtebauliche Studien für den nördlichen Teil und die Entwürfe zur Wohnbebauung Köhlerweg. Das Protokoll ist als Anlage beigelegt.

Folgende Themen wurden angesprochen:

- Nachfragen zur Erschließung und Anregung zur Lage der Zufahrt im nördlichen Teil
- Anregung einer Fußgängerquerungshilfe in der Haßleyer Straße auf der Höhe der Raiffeisenstraße und Geschwindigkeitsbegrenzungen
- Berücksichtigung des 6-spurigen Autobahnausbaus
- Beeinträchtigung der Wohnqualität in benachbarten Gebieten
- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung
- Erhalt der Wegeverbindung über die Haßleyer Insel
- Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Interessen
- Fragen zum Lärmschutz

Die Ergebnisse der Bürgeranhörung können dem Protokoll vom 28.09.2009 entnommen werden.

Eine erneute Abwägung der Anregungen aus der Bürgeranhörung vom 09.06.2009 ist nicht erforderlich (Bestandteil des Satzungsbeschlusses zum Teil 1 des Bebauungsplanes; Drucksachen-Nr. 0443/2010). Diese Bürgeranhörung betraf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2/05 zu einem Zeitpunkt, an dem noch von einer gewerblichen Nutzung ausgegangen wurde. Da sich das Planungsziel nach der Teilung des Plangebietes für den Teil 2 von Gewerbe- in Sondergebiet geändert hat, wurde eine erneute Bürgerbeteiligung zu den neuen Planungsabsichten durchgeführt.

Teilung des Plangebietes durch Beschluss vom 25.02.2010 und Fortführung des Verfahrens als Teil 2 für den nördlichen Abschnitt :**Vorgezogene TÖB-Beteiligung nach § 4.1**

Am 20.02.2011 sind die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und Behördenbeteiligung verschickt worden. Die Frist für den Rücklauf der Stellungnahme war der 18.03.2011. Einige Träger öffentlicher Belange haben eine Fristverlängerung beantragt und auch erhalten.

Die Anregungen beziehen sich hauptsächlich auf folgende Themengebiete:

- Problem des großflächigen Einzelhandels und die Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche

- Versorgungsleitungen und ihre zu beachtenden Schutzstreifen
- Einschränkungen durch die Autobahn
- Auflagen zum Einmündungsbereich der Zufahrt

3. Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die 3. Bürgeranhörung fand am 22.03.2011 um 19.00 Uhr in der Realschule Emst statt. Vorgestellt wurde die Planung des Möbelhauses Sonneborn auf dem nördlichen Teil der Haßleyer Insel.

Folgende Themen wurden angesprochen:

- geplante Gebäude und Betriebsorganisation
- Nutzung der Ackerfläche, keine vernünftige Planung für den Gesamtbereich
- Auswirkungen des Gebäudes auf Landschaftsbild und Erholungssuchende
- Schallgutachten und seine Grundlagen – Auswirkungen auf Haßley und Emst

Die Ergebnisse der Bürgeranhörung können dem Protokoll vom 25.03.2011 entnommen werden.

Die Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger am 22.03.2011 werden unter I. bearbeitet.

Die Eingänge im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden unter II. abgearbeitet:

1. SEH Stadtentwässerung Hagen, Eilper Straße 32 – 36, 58091 Hagen, Schreiben vom 04.04.2011
2. Bezirksregierung Arnsberg, Seibertzstraße 2, 59821 Arnsberg, Schreiben vom 07.04.2011
3. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, Schreiben vom 22.03.2011
4. Straßen NRW Landesbetrieb Straßenbau, Autobahnniederlassung Hamm, Postfach 1167, 59001 Hamm, Schreiben vom 04.03.2011
5. Stadt Hagen, Untere Wasser- und Untere Bodenschutzbehörde, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 24.03.2011
6. Stadt Hagen, Bauaufsicht, Berliner Platz, 58095 Hagen, Schreiben vom 24.03.2011
7. Straßen NRW Landesbetrieb Straßenbau, Regionalniederlassung Südwestfalen, Außenstelle Hagen, Postfach 4203, 58042 Hagen, Schreiben vom 22.03.2011
8. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Platanenallee 56, 59425 Unna, Schreiben vom 14.03.2011

9. Enervie Vernetzt, Mark-E Aktiengesellschaft, Körnerstraße 40, 58095 Hagen, Schreiben vom 17.03.2011
10. Stadt Hagen, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Bergischer Ring 87, 58095 Hagen, Schreiben vom 10.03.2011
11. NATurschutzBUnd Deutschland e.V., Haus Busch 2, 58099 Hagen, Schreiben vom 17.03.2011
12. Stadt Gevelsberg, Rathausplatz 1, 58285 Gevelsberg, Schreiben vom 10.03.2011
13. Stadt Schwerte, Rathaus II, Konrad-Zuse-Straße 4, 58239 Schwerte, Schreiben vom 10.03.2011
14. Kreis Unna, Stabsstelle Planung und Mobilität, Friedrich-Ebert-Str. 17. 59425 Unna, Schreiben vom 14.03.2011
15. SIHK, Bahnhofstraße 18, 58095 Hagen, Schreiben vom 10.03.2011

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vom 22.08.2011 bis einschließlich 30.09.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden von folgenden TÖBs bzw. Personen Stellungnahmen abgegeben:

Eingänge im Rahmen der Öffentlichen Auslegung (unter III. und IV.):

III. Träger Öffentlicher Belange

1. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Schreiben vom 25.08.2011
2. Straßen NRW Landesbetrieb Straßenbau, Autobahnniederlassung Hamm, Postfach 1167, 59001 Hamm, Schreiben vom 12.09.2011
3. Stadt Gevelsberg, Rathausplatz 1, 58285 Gevelsberg, Schreiben vom 23.08.2011
4. SIHK, Bahnhofstraße 18, 58095 Hagen, Schreiben vom 16.09.2011
5. Stadt Schwerte, Rathaus II, Konrad-Zuse-Straße 4, 58239 Schwerte, Schreiben vom 14.09.2011
6. Straßen NRW Landesbetrieb Straßenbau, Regionalniederlassung Südwestfalen, Außenstelle Hagen, Postfach 4203, 58042 Hagen, Schreiben vom 20.09.2011
7. Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Burgwall 14, 44122 Dortmund, Schreiben vom 27.09.2011
8. Stadt Iserlohn, Ressort Planen Bauen, Umwelt- und Klimaschutz, Rathaus II, Werner-Jacobi-Platz 12, 58643 Iserlohn, Schreiben vom 27.09.2011
9. Wirtschaftsbetriebe Hagen, (WBH) Eilper Straße 132 – 136, 58091 Hagen, Schreiben vom 29.09.2011
10. Untere Wasserbehörde und Untere Bodenschutzbehörde, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 20.09.2011

11. Untere Landschaftsbehörde, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 22.09.2011
12. NATurschutz BUnd Deutschland e.V. – Haus Busch 2, 58099 Hagen, Schreiben vom, 20.09.2011

IV. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind Schreiben von Bürgern und Bürgerinnen eingegangen. Aus Gründen des Datenschutzes werden die Stellungnahmen behandelt und abgewogen, ohne dass die Namen in der öffentlichen Beschlussvorlage aufgeführt werden (Punkte IV.1 bis IV.8).

Bestandteil dieser Stellungnahmen ist auch, die bei der Stadt Hagen eingegangene Unterschriftenliste (Unterschriften von ca. 2.000 Bürgern), deren Unterzeichner „gegen die Ansiedlung des geplanten Möbelhauses auf der Haßleyer Insel protestieren.“ Die eingegangenen Stellungnahmen liegen in den jeweiligen Sitzungen im Original aus.

Die Entscheidung über die eingegangenen Anregungen wird mit dieser Vorlage vorbereitet. Der Rat der Stadt beschließt dann über die oben aufgeführten Anregungen gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

3. Änderungen im Bebauungsplan, der Begründung und den Gutachten

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden der Bebauungsplan, die Begründung, der Landschaftspflegerische Begleitplan und der Umweltbericht geringfügig überarbeitet:

- Geringfügige Erweiterung der Baugrenze auf Wunsch des Bauherrn:
Die Baugrenzen wurde im Bereich des geplanten Parkplatzes geringfügig vergrößert. Die festgesetzte überbaubare Fläche ändert sich dadurch nicht.
- Aktualisierung der Kompensationsflächen:
Nach genauer Einmessung der Flächen vor Ort haben sich die Lage und Größe der Kompensationsflächen konkretisiert. Aus der getroffenen Auswahl der Fläche (81.000 m²) zu Öffentlichen Auslegung, haben sich die erforderlichen ca. 61.000 m² jetzt genau festlegen lassen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan wurde dementsprechend überarbeitet und die Karten geändert. Die Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde wurden ebenfalls eingearbeitet.
- Änderung der Kanaltrasse:
Bei der Feintrassierung der vorhandenen und neu zu verlegenden Kanäle haben sich kritische Punkte bzgl. der Höhenlage und erforderlichen Überdeckung ergeben. Dieses erfordert eine geringfügige Verschiebung der Kanaltrasse und der entsprechenden Leitungsrechte im Bebauungsplan. Die Änderungen sind mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

- Ergänzung der textlichen Hinweise:
Die textlichen Hinweise wurden aufgrund der Anregungen der Unteren Boden-schutzbehörde ergänzt.
- Überarbeitung des Umweltberichtes und des Landschaftspflegerischen Begleit-planes:
Der Umweltbericht und der LBP wurden aufgrund der Anregungen der Unteren Wasserbehörde bzw. der Unteren Landschaftsbehörde ergänzt.
- Nach der Öffentlichen Auslegung hat der Betreiber des geplanten Möbelmarktes im Rahmen der Detailplanungen zu dem Projekt den Wunsch geäußert, ein fest-gesetztes Sortiment weiter zu splitten.

Zur Abrundung des Sortiments „Kinderwagen“ wird das Angebot geringfügig um das zentrenrelevante Sortiment „Babyartikel“ ergänzt. Die in der gutachterlichen Beurteilung ursprünglich berücksichtigten 130 m² Verkaufsfläche wurden, nach Rücksprache mit dem Betreiber, auf 90 m² Verkaufsfläche reduziert. Die maximale Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente wird dadurch nicht erweitert.

Die oben aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen sind als geringfügig zu werten, da sie dazu dienen, die bisherigen Aussagen im Plan und in der Begründung verständlicher und ausführlicher zu erklären.

Sie haben keine Auswirkungen auf die Planung, sie dienen lediglich der Klarstellung. Weiterhin wird mit den Änderungen bzw. Ergänzungen den Anregungen aus den Beteiligungsverfahren gefolgt; Interessen Dritter werden nicht tangiert. Auf eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB kann deshalb verzichtet werden.

Die Begründung mit dem Datum vom 11.11.2011 ersetzt die Begründung vom 01.06.2011.

Die Eingriffsbilanzierung vom Mai 2011 wird ersetzt durch die Neufassung vom November 2011.

Der Umweltbericht wurde ergänzt, die Neufassung vom November 2011 ersetzt die Fassung vom Mai 2011.

Folgt der Rat der Stadt dem Beschlussvorschlag dieser Verwaltungsvorlage, wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses wird der Bebauungsplan rechtskräftig und das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen.

Bestandteile der Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2/05 (568) Teil 2 – Haßleyer Insel -, 11.11.2011

Übersichtsplan des Geltungsbereiches**Anlagen zur Vorlage**

Protokoll der Bürgeranhörung vom 09.06.2009

Protokoll der Bürgeranhörung vom 22.03.2011

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 2/05 (568) Teil 2 - Haßleyer Insel -, Welp & Partner, November 2011

Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 2/05 (568) Teil 2 - Haßleyer Insel – , welp & Partner, November 2011

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung der Begründung ausgewertet und können im Verwaltungsinformationssystem Allris und im Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von weluga umweltplanung, 02.07.2010

Verkehrliche Untersuchung zur Ansiedlung eines Möbelhauses von squadra, November 2010

Schalltechnisches Prognosegutachten von GRANER + PARTNER, 01.02.2011

Ergänzende Prognoseberechnung zum schalltechnischen Prognosegutachten, von GRANER + PARTNER, 08.11.2011

Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen von simu PLAN, 16.02.2011

Hydrogeologische Untersuchungen zur Beurteilung der Durchlässigkeit des Untergrundes im Hinblick auf eine Versickerung anfallender Niederschläge für den Neubau eines Möbelhauses auf der Grundstücksfläche Haßleyer Insel in Hagen, Rummel & Knüfermann, 16.04.2010

Auswirkungsanalyse, Ansiedlung eines Wohnkaufhauses und eines Möbeldiscountmarktes am Standort Hagen, Haßleyer Straße, BBE Handelsberatung, November 2010

Abwägung der Stellungnahmen

I. Bürgeranhörung am 22.03.2011 (Protokoll siehe hinten)

Die Fragen und Diskussionsbeiträge der Bürger sind in kursiv geschrieben.

I.1 geplante Gebäude und Betriebsorganisation

Die Fragen bezogen sich auf die geplanten Gebäude und die Organisation des Betriebsablaufes des Möbelhauses.

Eine Abwägung dieser Anregungen ist nicht erforderlich.

I.2 Nutzung der Ackerfläche, keine vernünftige Planung für den Gesamtbereich

Es gibt seit Jahren keine vernünftige Planung für den Bereich Haßleyer Insel.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zusammenhang mit einer Rahmenplanung und der Untersuchung zu Flächenreserven in Bestand und Freiraum in den 90er Jahren zum Bereich Emst/Haßleyer Insel sind unterschiedlichste Nutzungsvarianten untersucht und bewertet worden sind.

Als Ergebnis war damals schon für den Bereich „Haßleyer Insel“ aufgrund der Lage eine gewerbliche Nutzung anzustreben:

- günstige Zuordnung zu vorhandenen u. geplanten Wohngebieten
- gute verkehrliche Erschließung
- Klare Abgrenzung zum Freiraum, Vermeidung von Zersiedlung

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

Die auf der Haßleyer Insel gelegenen Flächen sind allerdings durch die Autobahn und die östlich vorbeiführende Straße abgetrennt und liegen isoliert von anderen zusammenhängenden Flächen.

Dem gegenüber steht der Bedarf an Gewerbeflächen in Hagen:

Es 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 metropol Ruhr GmbH) bestätigt.

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.

Es ist abzuwägen zwischen dem Verlust der Ackerfläche einerseits und dem Bedarf an Gewerbeflächen, mit besonderen Anforderungen an den Standort andererseits.

Da, wie oben ausgeführt, die Ackerfläche aus Sicht der landwirtschaftlichen Nutzung nicht alle Kriterien erfüllt (Lage, Zuschnitt, keine Hofstelle betroffen), wird hier, in Anbetracht des hohen Gewerbeflächendefizits und dem sowohl quantitativ als auch qualitativ vorliegenden möbelbezogenen Versorgungsdefizits, dem Belang „Gewerbe“ Priorität eingeräumt. So hat der Rat der Stadt Hagen beschlossen auf der Haßleyer Insel ein Gewerbe- (Teil 1) und ein Sondergebiet (Teil 2) zu realisieren und auch die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

1.3 Auswirkungen des Gebäudes auf Landschaftsbild und Erholungssuchende

Die Bebauung entwertet das Erholungsgebiet und beeinträchtigt die Landschaft.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist richtig, dass der gesamte Bereich südlich von Emst und Haßley bis zum Staplack und zum Milchenbachtal bzw. Holthausen Bachtal ein großes zusammenhängendes Naherholungsgebiet ist, das von zahlreichen Bürgern genutzt wird.

Der Weg im Süden des Plangebietes ist einer der „Zugänge“ zu diesen Bereichen, von dem man das überplante Gebiet einsehen kann. Die Fläche (ca. 6 ha) selbst (Ackerfläche ohne Strukturelemente), kann aufgrund ihrer Größe, der Lage zwischen Autobahn und Haßleyer Straße und ihrer „Ausstattung“ an Landschaftselementen alleine nicht als Naherholungsraum bezeichnet werden.

Der gesamte Naherholungsraum weist eine Fläche von ca. 1.074,6 ha auf, der unverändert bestehen bleibt und weiterhin auf den gleichen Wegen zugänglich sein wird:

- Naturschutzgebiet "Mastberg und Weißenstein" - Flächengröße: 88,3 ha
- Temporäres Naturschutzgebiet "Mastberg" (Teilgebiet) - Flächengröße: 17,1 ha
- Naturschutzgebiet "Lange Bäume" - Flächengröße: 13,2 ha
- Landschaftsschutzgebiet „Haßley“ – Flächengröße ca. 176 ha
- Landschaftsschutzgebiet „östlich Delstern“ – Flächengröße ca. 237 ha
- Landschaftsschutzgebiet „Egge“ – Flächengröße ca. 543 ha

Es ist richtig, dass auf einer Länge von ca. 300 m (Autobahnbrücke bis zum Wäldchen an der Hassleyer Straße) das Landschaftsbild durch die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt wird. Dies ist in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und entsprechend berechnet, so dass auf einer Fläche von 6,1 ha Ausgleich für die Eingriffe in das Landschaftsbild geschaffen wird.

Ergänzend dazu, sind im Plangebiet die Flächen nördlich des bebauten Bereiches und südlich (am landwirtschaftlichen Weg) durch Bepflanzungsmaßnahmen (Gehölzstreifen und Laubwald) aufgewertet. Mit den vorhandenen Böschungsflächen entlang der Haßleyer Straße und der BAB A 45, kann man dann von einer umlaufenden Begrünung des Grundstückes des Möbelhauses ausgehen.

Es konnte argumentativ nachgewiesen werden, dass der großflächige Naherholungsraum bis auf die Fläche des Plangebietes (anteilig weniger als 1 %) erhalten bleibt. Die Wegeverbindungen bleiben ebenfalls erhalten. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen, so dass in Anbetracht des hohen Gewerbeflächendefizits und dem sowohl quantitativ als auch qualitativ vorliegenden möbelbezogenen Versorgungsdefizits, dem Belang „Gewerbe“ Priorität eingeräumt.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

1.4 Schallgutachten und seine Grundlagen – Auswirkungen auf Haßley und Ernst

Berechnungsmethoden des Gutachters sind nicht in Ordnung, es sollte ein Lärmschutzwall eingeplant werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im schalltechnischen Prognosegutachten vom 02.01.2011 wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit dem Betrieb des geplanten Möbelhauses untersucht. Hierbei sind die Bezugspunkte die nächstliegende vorhandene schutzbedürftige Wohnnutzung. Diese Bezugspunkte sind dabei stellvertretend für die maximal belasteten Bereiche gewählt, von der Lärmquelle (in diesem Beispiel – Möbelhaus -) weiter entfernt liegende Gebäude, werden weniger belastet. In Anlage 2 des Schalltechnischen Gutachtens ist diese Schallausbreitung farbig dargestellt.

Der im Bereich Hagen-Ermst festgelegte Immissionspunkt stellt den nächstgelegenen und somit maßgeblichen Immissionspunkt für Gewerbelärm dar (siehe Anlage 2 zum Schalltechnischen Gutachten). Darüber hinaus wurde im Gutachten auch dargestellt, dass im Bereich Hagen-Ermst aufgrund von Reflexionen der Verkehrsgeräusche der BAB A 45 eine Erhöhung der Geräuschimmissionen von $\leq 0,2 \text{ d(B) A}$ zu verzeichnen ist. Nach den allgemeinen Erkenntnissen der Akustik ist eine solche geringfügige Erhöhung des Dauerschallpegels nicht wahrnehmbar.

Im schalltechnischen Prognosegutachten wurde dargestellt, dass durch die Geräuscheinwirkungen des geplanten Möbelhauses die einschlägigen Regelwerke und Richtwerte, festgesetzt durch die TA Lärm, unterschritten, also eingehalten werden. Dies wurde ohne Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Bauvorhabens prognostiziert.

Unabhängig des festgestellten und nachgewiesenen Ergebnisses ist auf Wunsch der Bürger eine exemplarische Untersuchung für einen Lärmschutzwall durchgeführt worden. Der Gutachter hat daraufhin exemplarisch eine Variante für einen Lärmschutzwall unter folgenden Annahmen gerechnet:

Wenn ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 4 bis m 5 (Wirksamkeit bis zum 1.Obergeschoss) und einer Steigung von 1:1,5 errichtet würde, musste dafür eine Grundfläche von ca. 6.500 bis 8.000 qm beidseitig der Autobahn bzw. der Haßleyer Straße zusätzlich in Anspruch genommen werden.

Da die Werte aber, wie oben ausgeführt, auch ohne Lärmschutzwall eindeutig eingehalten werden, kann der Vorhabenträger nicht zur Anlage dieses Lärmschutzwalles verpflichtet werden.

Wenn, wie geplant, die BAB A 45 auf 6 Spuren ausgebaut wird, müssen bei diesen Planungen die Auswirkungen auf die Anwohner untersucht werden. Dann kann es sich ergeben, dass aktiver Lärmschutz entlang der Autobahn erforderlich wird.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

II. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im März 2011

Zu II.1:

SEH Stadtentwässerung Hagen, Eilper Straße 132 – 136, 58091 Hagen, Schreiben vom 04.04.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadtentwässerung Hagen benötigt für die Kanäle und Leitungen, die im zukünftigen Sondergebiet verlaufen, bzw. in Zukunft verlegt werden, die entsprechenden Leitungsrechte durch Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Inhalte wurden mit den beteiligten Fachdienststellen erarbeitet und entsprechend abgestimmt. Die erforderlichen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen; die Begründung zum Bebauungsplan überarbeitet und umformuliert.

Durch die ergänzende Stellungnahmen der WBH (früher SEH) im Rahmen der öffentlichen Auslegung (Schreiben vom 29.09.2011 unter Punkt III.9) wurden die Unterlagen weiter konkretisiert.

Ein Beschluss zur Abwägung zu diesem Punkt ist nicht erforderlich.

Zu II.2:

Bezirksregierung Arnsberg, Seibertzstraße 2, 59821 Arnsberg, Schreiben vom 07.04.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den **Denkmalangelegenheiten** ist keine Abwägung erforderlich.

Zum Städtebau:

Die angesprochenen Träger Öffentlicher Belange wurden beteiligt, die Stellungnahmen des RVR, der SIHK und des Einzelhandelsverbandes liegen vor.

Zum Regionalen Konsens

Die Stadt Hagen stellt in der Sitzung des Regionalen Arbeitskreises Einzelhandel am 11.11.2011 die veränderte Konzeption des Projektes Möbelhaus Sonneborn vor, insbesondere die angepasste Sortimentsliste, und möchte auf dieser Grundlage den Antrag auf regionalen Konsens erneut stellen.

Das Vorhaben erfüllt auch mit den Änderungen nicht die REHK-Kriterien, da es sich nicht um einen regionalbedeutsamen Ergänzungsstandort handelt. Der Regionale Konsens kann daher formal nicht festgestellt werden.

Die zukünftigen Kriterien für die Ansiedlung von Möbelmärkten, die in der AG „Möbel“ entwickelt wurden, würden den Konsens erwarten lassen.

Sie bedürfen allerdings einer Beschlussfassung, die erst im Zuge der Fortschreibung erfolgen kann. Herr Lehnerdt weist darauf hin, dass im geltenden REHK die Pflicht zur regelmäßigen Anpassung der qualitativen Kriterien für die Prüfung des regionalen Konsenses festgeschrieben ist. Eine solche Prüfung hat bisher nicht stattgefunden. Sie käme unter den heute bestehenden Rahmenbedingungen ggf. zu dem Ergebnis, dass ein regional bedeutsamer Möbelstandort in Hagen regionalverträglich wäre. Im Plenum herrscht daher übereinstimmend die Auffassung, dass ein Ansiedlungsprojekt wie Sonneborn einem Oberzentrum durchaus zugestanden werden sollte.

Den Anregungen wurde teilweise gefolgt.

Zu II.3.:

**RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139
Dortmund, Schreiben vom 22.03.2011**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen der RWE zur Verlegung der Mitteleuropäischen Transversale (MET) wurden in Fachgesprächen mit allen Betroffenen thematisiert und die mögliche Lage der Leitungen zwischen der RWE, der WBH und dem Straßenbetrieb NRW abgestimmt.

Die Festsetzungen zu den Leitungsrechten sind entsprechend dieser Vorgaben in den Bebauungsplan übernommen worden.

Den Anregungen wird somit gefolgt.

Zu II.4:

Straßen NRW Landesbetrieb Straßenbau, Autobahnniederlassung Hamm, Postfach 1167, 59001 Hamm, Schreiben vom 04.03.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW regt an, verkehrsrechtliche Bestimmungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Festsetzungen zu Rechten und Hinweise sind entsprechend dieser Vorgaben in den Bebauungsplan übernommen worden.

Den Anregungen wird somit gefolgt.

Zu II.5:

Stadt Hagen, Untere Wasser- und Untere Bodenschutzbehörde, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 24.03.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den wasserrechtlichen Belangen:

Der erforderliche Wasserrechtsantrag für die Einleitung des Oberflächenwassers in den Ölmühlenbach liegt bei der Wasserbehörde vor. Der dazugehörige Landschaftspflegerische Begleitplan ist vollständig und unter den beteiligten Behörden abgestimmt, so dass einer Genehmigung nichts mehr im Wege steht.

Der Anregung wird gefolgt.

Zu den bodenschutzrechtlichen Belangen:

Eine elementare Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadtentwicklung ist die realistische Einschätzung der zukünftigen Entwicklungspotentiale bezogen auf die Gesamtstadt. Für die Stadt Hagen sind darum basierend auf einer flächendeckenden Analyse und Bewertung der naturhaushaltlichen Funktionen und der städtebaulichen Nutzungsstrukturen möglichst konfliktfreie Räume ermittelt worden, in denen die Ausweisung von Gewerbeflächen auch aus Sicht der Umwelt noch möglich ist. Als Ergebnis dieser Bewertung hat sich als eine dieser Flächen die „Haßleyer Insel“ herauskristallisiert.

Im Zusammenhang mit einer Rahmenplanung zum Bereich Emst/Haßleyer Insel sind dann unterschiedlichste Nutzungsvarianten untersucht und bewertet worden.

Als Ergebnis war damals schon für den Bereich „Haßleyer Insel“ aufgrund der besonderen Lage eine gewerbliche Nutzung anzustreben:

- günstige Zuordnung zu vorhandenen u. geplanten Wohngebieten
- gute verkehrliche Erschließung
- klare Abgrenzung zum Freiraum, Vermeidung von Zersiedlung

Dass in Hagen die Bereitstellung von kurz- und mittelfristig verfügbaren Gewerbeflächen notwendig ist, macht der von der Bezirksregierung anerkannte Bedarf von 108,6 ha an gewerblichen Bauflächen deutlich. 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 metropol Ruhr GmbH) bestätigt.

Diese erforderlichen Flächen im Stadtgebiet können aufgrund der unterschiedlichsten Standortfaktoren nicht nur im Innenbereich und auf Brachen nachgewiesen werden. Im Stadtgebiet befinden sich zwar Gewerbebrachen wie z.B. das Nahmertal, die Varta in Wehringhausen und das Brandtgelände in Haspe. Die besonderen Standortanforderungen eines großen Möbelhauses (direkter Autobahnanschluss, „gesehen werden“, besondere Größenordnung etc.) sind aber auf diesen Flächen nicht zu erfüllen.

Der Rat hat deshalb die Verwaltung beauftragt, die Haßleyer Insel zu einem Gewerbe- und Sondergebiet zu entwickeln.

Es ist abzuwägen zwischen der Vermeidung eines Freiraumverbrauches zulasten der Umwelt einerseits und dem Bedarf an Gewerbeflächen, mit besonderen Anforderungen an den Standort, andererseits.

Da die Fläche Haßleyer Insel bereits in der Gesamt-Umweltverträglichkeitsprüfung (Gesamt-UVP) „Flächenreserven in Bestand und Freiraum“ als Suchraum für potentielle Gewerbeflächen ermittelt worden ist, die Eingriffe durch das Vorhaben zu 100 % ausgeglichen werden, wird in Anbetracht des hohen Gewerbeflächendefizits und dem sowohl quantitativ als auch qualitativ vorliegenden möbelbezogenen Versorgungsdefizits, dem Belang „Gewerbe“ Priorität eingeräumt.

Die textlichen Hinweise sind in den Plan übernommen worden, sind aber durch eine nachfolgende Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der Öffentlichen Auslegung (Schreiben vom 20.09.2011, Punkt IV.10) noch mal modifiziert worden.

Den Anregungen in der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.



Zu II.6:

**Stadt Hagen, Bauaufsicht, Berliner Platz, 58095 Hagen, Schreiben vom
24.03.2011**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bauordnung bemängelte die geringe Anzahl der geplanten Stellplätze, die bezogen auf die vorgesehene Verkaufsfläche nicht den in Hagen allgemein angewandten Richtzahlen für den Stellplatzbedarf entspricht.

Der Bauherr hat in der Zwischenzeit eine verkehrliche Untersuchung / Ermittlung Stellplatzbedarf durch einen Fachgutachter für Verkehrsplanung erstellen lassen, welches die Bedenken aus Sicht der Bauordnung entkräftet.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung wurden von der Bauordnung deshalb keine weiteren Bedenken zu diesem Bebauungsplan geäußert.

Der Anregung wurde gefolgt.

Zu II.7:

**Straßen NRW Landesbetrieb Straßenbau, Regionalniederlassung Südwestfalen,
Außenstelle Hagen, Postfach 4203, 58042 Hagen, Schreiben vom 22.03.2011**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen unter den Punkten 1), 2) und 4) Sichtfelder, Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und Regelung der Zu- und Abfahrten wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Hinweise zur Umsetzung der Planung wurden an den Bauherren weitergegeben.

Den Anregungen wird gefolgt.

Zu II.8:

**Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Platanenallee 56, 59425 Unna,
Schreiben vom 14.03.2011**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen beziehen sich auf den Verlust von wertvollen 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 Planung wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche verbraucht. In der Abwägung zu beachten, ist daher der dadurch entstehende Nachteil für die Agrarstruktur.

Die auf der Haßleyer Insel gelegenen Flächen sind allerdings durch die Autobahn und die östlich vorbeiführende Straße abgetrennt und liegen isoliert von anderen zusammenhängenden Flächen.

Dem gegenüber steht der Bedarf an Gewerbeflächen in Hagen:

Es 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 metropol Ruhr GmbH) bestätigt.

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.

Im Zusammenhang mit einer Rahmenplanung und der Untersuchung zu Flächenreserven in Bestand und Freiraum zum Bereich Ernst/Haßleyer Insel sind unterschiedlichste Nutzungsvarianten untersucht und bewertet worden sind.

Als Ergebnis war damals schon für den Bereich „Haßleyer Insel“ aufgrund der Lage eine gewerbliche Nutzung anzustreben:

- günstige Zuordnung zu vorhandenen u. geplanten Wohngebieten
- gute verkehrliche Erschließung
- klare Abgrenzung zum Freiraum, Vermeidung von Zersiedlung

Es ist abzuwägen zwischen dem Verlust der Ackerfläche einerseits und dem Bedarf an Gewerbeflächen, mit besonderen Anforderungen an den Standort andererseits.

Da, wie oben ausgeführt, die Ackerfläche aus Sicht der landwirtschaftlichen Nutzung nicht alle Kriterien erfüllt (Lage, Zuschnitt, keine Hofstelle betroffen), wird hier, in Anbetracht des hohen Gewerbeflächendefizits und dem sowohl quantitativ als auch qualitativ vorliegenden möbelbezogenen Versorgungsdefizits, dem Belang „Gewerbe“ Priorität eingeräumt.

Die Anregung wird daher zurückgewiesen.

Zu II.9:

**Enervie Vernetzt, Mark-E Aktiengesellschaft, Körnerstraße 40, 58095 Hagen,
Schreiben vom 17.03.2011**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung betrifft die Verlegung und Sicherung der vorhandenen und geplanten Leitungen.

Nach Rücksprache mit dem Versorger ist die Festsetzung einer Fläche für die Trafostation im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Fläche des Sondergebietes ist später in der Hand eines Betreibers, der über das gesamte Grundstück verfügt. Der Standort der erforderlichen Trafostation kann im Rahmen der weiteren Planungen festgelegt werden.

Die Anregung wird an den Bauherren weitergeleitet. Der Versorger und der Bauherr werden im Rahmen der Ausführungsplanung die Stromversorgung für das Objekt abstimmen.

Den Anregungen wird gefolgt.



Zu II.10:

Stadt Hagen, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Bergischer Ring 87, 58095 Hagen, Schreiben vom 10.03.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen beziehen sich auf eine ausreichende Löschwassermenge, die Anordnung von Überflurhydranten sowie die Zugänglichkeit des Grundstückes (Vorgaben der BauO NRW).

Die Anregungen werden an den Bauherren weitergeleitet. Der Brandschutz wird im Rahmen des Brandschutzkonzeptes als Bestandteil der Baugenehmigung nachgewiesen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind dazu nicht erforderlich.

Den Anregungen wird gefolgt.

Zu II.11:

NAturschutzBUnd Deutschland e.V., Haus Busch 2, 58099 Hagen, Schreiben vom 17.03.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen beziehen sich auf den „Flächenverbrauch“ und den Artenschutz.

Grundsätzlich wird durch die geplante Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes Freiraum in Anspruch genommen und somit ist, vor dem Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, die Frage der Notwendigkeit gerechtfertigt.

Flächenverbrauch

Eine elementare Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadtentwicklung ist die realistische Einschätzung der zukünftigen Entwicklungspotentiale bezogen auf die Gesamtstadt. Für die Stadt Hagen sind darum basierend auf einer flächendeckenden Analyse und Bewertung der naturhaushaltlichen Funktionen und der städtebaulichen Nutzungsstrukturen möglichst konfliktfreie Räume ermittelt worden, in denen die Ausweisung von Gewerbeflächen auch aus Sicht der Umwelt noch möglich ist. Als Ergebnis dieser Bewertung hat sich als eine dieser Flächen die „Haßleyer Insel“ herauskristallisiert.

Im Zusammenhang mit einer Rahmenplanung zum Bereich Ernst/Haßleyer Insel sind dann unterschiedlichste Nutzungsvarianten untersucht und bewertet worden.

Als Ergebnis war damals schon für den Bereich „Haßleyer Insel“ aufgrund der besonderen Lage eine gewerbliche Nutzung anzustreben:

- günstige Zuordnung zu vorhandenen u. geplanten Wohngebieten
- gute verkehrliche Erschließung
- klare Abgrenzung zum Freiraum, Vermeidung von Zersiedlung

Dass in Hagen die Bereitstellung von kurz- und mittelfristig verfügbaren Gewerbeflächen notwendig ist, macht der von der Bezirksregierung anerkannte Bedarf von 108,6 ha an gewerblichen Bauflächen deutlich. 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 metropol Ruhr GmbH) bestätigt.

Diese erforderlichen Flächen im Stadtgebiet können aufgrund der unterschiedlichsten Standortfaktoren nicht nur im Innenbereich und auf Brachen nachgewiesen werden. Im Stadtgebiet befinden sich zwar Gewerbebrachen wie z.B. das Nahmertal, die Varta in Wehringhausen und das Brandtgelände in Haspe. Die besonderen Stand-

ortanforderungen eines großen Möbelhauses (direkter Autobahnanschluss, „gesehen werden“, besondere Größenordnung etc.) sind aber auf diesen Flächen nicht zu erfüllen.

Der Rat hat deshalb die Verwaltung beauftragt, die Haßleyer Insel zu einem Gewerbe- und Sondergebiet zu entwickeln.

Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde für die überplante Fläche ein Artenschutzgutachten erstellt.

Dieses Gutachten hat ergeben, dass die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere nur in seiner Funktion als Trittstein zwischen den westlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient. Es kommen zwar mehrere Arten der Roten Liste NRW's vor, die das Plangebiet aber selten nutzen, meistens nur als Jahres- bzw. als Teillebensraum (Teil des Nahrungshabitates, kurzzeitige Rast auf dem Durchzug) nutzen.

Für keine der hier vorkommenden und potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten, also das typische Artenspektrum für intensiv genutzte Ackerflächen mit einzelnen Gehölzen, besitzt die geplante Gewerbefläche aufgrund ihrer Lage, Größe und Nutzungsintensität die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können durch Vermeidungsmaßnahmen (Maßnahmen während der Bau- und Betriebszeit) abgewendet werden. Artenschutzrechtliche Verbote werden nicht verletzt.

Im Süden des Plangebietes wird eine Grünfläche (mit Pflanzgeboten und Wald) festgesetzt, die mit der angrenzenden Fläche des Bebauungsplanes Haßleyer Insel Teil 1 mit einer Gesamtgröße von ca. 6.500 qm weiterhin eine Trittsteinfunktion für die Tiere erfüllen kann.

Es ist abzuwägen zwischen der Vermeidung eines Freiraumverbrauches zulasten des Natur- und Artenschutzes einerseits und dem Bedarf an Gewerbeflächen, mit besonderen Anforderungen an den Standort andererseits.

Da die artenschutzrechtlichen Verbote nicht verletzt werden, wird hier, in Anbetracht des hohen Gewerbeflächendefizits und dem sowohl quantitativ als auch qualitativ vorliegenden möbelbezogenen Versorgungsdefizits, dem Belang „Gewerbe“ Priorität eingeräumt.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Zu II.12:

Stadt Gevelsberg, Rathausplatz 1, 58285 Gevelsberg, Schreiben vom 10.03.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geforderten Begrenzungen der zentrenrelevanten Sortimente werden eingehalten.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen wird fortgeschrieben. Der durch diesen Bebauungsplan festgesetzte Sonderstandort ersetzt einen im Rahmen des Konzeptes vorgeschlagenen Standort für großflächigen Einzelhandel.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Zu II.13:

Stadt Schwerte, Rathaus II, Konrad-Zuse-Straße 4, 58239 Schwerte, Schreiben vom 10.03.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche werden im Bebauungsplan Festsetzungen und Einschränkungen zum Angebot der zentrenrelevanten Sortimente vorgenommen.

Für die Randsortimente werden u.a. folgende Einschränkungen festgesetzt:
Zentrenrelevante Sortimente sind zulässig bis max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500m² Verkaufsfläche; in diesem Fall wird die Grenze für das Möbelkaufhaus mit der Obergrenze 2.500 m² festgesetzt, bzw. max. 10 % der Verkaufsfläche im SB-Möbelmarkt eingehalten wird. Planungsrechtlich sind hier die Voraussetzungen für eine Agglomeration nicht gegeben.

Die Auswirkungsanalyse der BBE Köln hat die Umverteilung in den zentralen Versorgungsbereichen als moderat bewertet und negative Auswirkungen auf die Entwicklung dieser Bereiche ausgeschlossen.

Regularien des AK-REHK/Regionaler Konsens

Die Stadt Hagen stellt in der Sitzung des Regionalen Arbeitskreises Einzelhandel am 11.11.2011 die veränderte Konzeption des Projektes Möbelhaus Sonneborn vor, insbesondere die angepasste Sortimentsliste, und möchte auf dieser Grundlage den Antrag auf regionalen Konsens erneut stellen.

Das Vorhaben erfüllt auch mit den Änderungen nicht die REHK-Kriterien, da es sich nicht um einen regionalbedeutsamen Ergänzungsstandort handelt. Der Regionale Konsens kann daher formal nicht festgestellt werden.

Die zukünftigen Kriterien für die Ansiedlung von Möbelmärkten, die in der AG „Möbel“ entwickelt wurden, würden den Konsens erwarten lassen.

Sie bedürfen allerdings einer Beschlussfassung, die erst im Zuge der Fortschreibung erfolgen kann. Herr Lehnerdt weist darauf hin, dass im geltenden REHK die Pflicht zur regelmäßigen Anpassung der qualitativen Kriterien für die Prüfung des regionalen Konsenses festgeschrieben ist. Eine solche Prüfung hat bisher nicht stattgefunden. Sie käme unter den heute bestehenden Rahmenbedingungen ggf. zu dem Ergebnis, dass ein regional bedeutsamer Möbelstandort in Hagen regionalverträglich wäre. Im Plenum herrscht daher übereinstimmend die Auffassung, dass ein Ansiedlungsprojekt wie Sonneborn einem Oberzentrum durchaus zugestanden werden sollte.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Zu II.14:

Kreis Unna, Der Landrat, Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna, Schreiben vom 14.03.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Kreis Unna äußert grundsätzlich keine Bedenken.

Regularien des AK-REHK/Regionaler Konsens

Die Stadt Hagen stellt in der Sitzung des Regionalen Arbeitskreises Einzelhandel am 11.11.2011 die veränderte Konzeption des Projektes Möbelhaus Sonneborn vor, insbesondere die angepasste Sortimentsliste, und möchte auf dieser Grundlage den Antrag auf regionalen Konsens erneut stellen.

Das Vorhaben erfüllt auch mit den Änderungen nicht die REHK-Kriterien, da es sich nicht um einen regionalbedeutsamen Ergänzungsstandort handelt. Der Regionale Konsens kann daher formal nicht festgestellt werden.

Die zukünftigen Kriterien für die Ansiedlung von Möbelmärkten, die in der AG „Möbel“ entwickelt wurden, würden den Konsens erwarten lassen.

Sie bedürfen allerdings einer Beschlussfassung, die erst im Zuge der Fortschreibung erfolgen kann. Herr Lehnerdt weist darauf hin, dass im geltenden REHK die Pflicht zur regelmäßigen Anpassung der qualitativen Kriterien für die Prüfung des regionalen Konsenses festgeschrieben ist. Eine solche Prüfung hat bisher nicht stattgefunden. Sie käme unter den heute bestehenden Rahmenbedingungen ggf. zu dem Ergebnis, dass ein regional bedeutsamer Möbelstandort in Hagen regionalverträglich wäre. Im Plenum herrscht daher übereinstimmend die Auffassung, dass ein Ansiedlungsprojekt wie Sonneborn einem Oberzentrum durchaus zugestanden werden sollte.

Ein Beschluss über die Anregung ist nicht erforderlich

Zu II.15:

SIHK, Bahnhofstraße 18, 58095 Hagen, Schreiben vom 10.03.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Regularien des AK-REHK/Regionaler Konsens

Die Stadt Hagen stellt in der Sitzung des Regionalen Arbeitskreises Einzelhandel am 11.11.2011 die veränderte Konzeption des Projektes Möbelhaus Sonneborn vor, insbesondere die angepasste Sortimentsliste, und möchte auf dieser Grundlage den Antrag auf regionalen Konsens erneut stellen.

Das Vorhaben erfüllt auch mit den Änderungen nicht die REHK-Kriterien, da es sich nicht um einen regionalbedeutsamen Ergänzungsstandort handelt. Der Regionale Konsens kann daher formal nicht festgestellt werden.

Die zukünftigen Kriterien für die Ansiedlung von Möbelmärkten, die in der AG „Möbel“ entwickelt wurden, würden den Konsens erwarten lassen.

Sie bedürfen allerdings einer Beschlussfassung, die erst im Zuge der Fortschreibung erfolgen kann. Herr Lehnerdt weist darauf hin, dass im geltenden REHK die Pflicht zur regelmäßigen Anpassung der qualitativen Kriterien für die Prüfung des regionalen Konsenses festgeschrieben ist. Eine solche Prüfung hat bisher nicht stattgefunden. Sie käme unter den heute bestehenden Rahmenbedingungen ggf. zu dem Ergebnis, dass ein regional bedeutsamer Möbelstandort in Hagen regionalverträglich wäre. Im Plenum herrscht daher übereinstimmend die Auffassung, dass ein Ansiedlungsprojekt wie Sonneborn einem Oberzentrum durchaus zugestanden werden sollte.

Festsetzung zu den Sortimenten

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche werden im Bebauungsplan Festsetzungen und Einschränkungen zum Angebot der zentrenrelevanten Sortimente vorgenommen.

Für die Randsortimente werden u.a. folgende Einschränkungen festgesetzt:

Zentrenrelevante Sortimente sind zulässig bis max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500m² Verkaufsfläche; in diesem Fall wird die Grenze für das Möbelkaufhaus mit der Obergrenze 2.500 m² festgesetzt, bzw. max. 10 % der Verkaufsfläche im SB-Möbelmarkt eingehalten wird. Planungsrechtlich sind hier die Voraussetzungen für eine Agglomeration nicht gegeben.

Die Auswirkungsanalyse der BBE Köln hat die Umverteilung in den zentralen Versorgungsbereichen als moderat bewertet und negative Auswirkungen auf die Entwicklung dieser Bereiche ausgeschlossen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.



III. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Öffentlichen Auslegung August/September 2011

Zu III.1:

**LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe,
Schreiben vom 25.08.2011**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung betrifft die Umsetzung der Planungen und dabei die Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange.

Die allgemeinen textlichen Hinweise zum Bodendenkmalschutz sind im Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem wird das Schreiben an den Bauherren weitergeleitet, damit die Auflagen bei der Ausführungs- und Zeitplanung der Baustelle berücksichtigt werden können.

Der Anregung wird gefolgt.

Zu III.2

Straßen NRW Landesbetrieb Straßenbau, Autobahnniederlassung Hamm, Postfach 1167, 59001 Hamm, Schreiben vom 12.09.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Landesbetrieb Straßenbau hat auf seine Stellungnahme im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom 04.03.2011, verwiesen.

Die dort aufgezählten Hinweise sind als Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend übernommen worden.

Den Anregungen wurde somit gefolgt.

Zu III.3:

Stadt Gevelsberg, Rathausplatz 1, 58285 Gevelsberg, Schreiben vom 23.08.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Stadt Gevelsberg bezieht sich auf die Einschränkung der zentrenschädlichen Randsortimente.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche werden im Bebauungsplan Festsetzungen und Einschränkungen zum Angebot der zentrenrelevanten Sortimente vorgenommen.

Für die Randsortimente werden u.a. folgende Einschränkungen festgesetzt:
Zentrenrelevante Sortimente sind zulässig bis max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500m² Verkaufsfläche; in diesem Fall wird die Grenze für das Möbelkaufhaus mit der Obergrenze 2.500 m² festgesetzt, für den Mitnahmemarkt werden 600m² festgesetzt.

Den Anregungen wird gefolgt.



Zu III.4:

SIHK, Bahnhofstraße 18, 58095 Hagen, Schreiben vom 16.09.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich der Aktionsflächen ist zu bemerken, dass sich die Fläche aus der Verkaufsfläche ergibt und somit hierfür die Festsetzungen des B-Planes gelten.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen, das Vorhaben im Sinne einer Agglomeration zu definieren sind leider nicht gegeben. Somit entspricht die Grenze von 2.500 m² im Wohnkaufhaus und max. 10% VK für den SB- Möbelmarkt den rechtlichen Vorgaben.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Zu III.5:

Stadt Schwerte, Rathaus II, Konrad-Zuse-Straße 4, 58239 Schwerte, Schreiben vom 14.09.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich der Gesamtverkaufsfläche der Randsortimente ist anzumerken, dass die Obergrenzen von 2.500 m² VK im Möbelhaus, bzw. max. 10 % der Verkaufsfläche im SB-Möbelmarkt eingehalten wird. Planungsrechtlich sind hier die Voraussetzungen für eine Agglomeration nicht gegeben.

Die Auswirkungsanalyse der BBE Köln hat die Umverteilung in den zentralen Versorgungsbereichen als moderat bewertet und negative Auswirkungen auf die Entwicklung dieser Bereiche ausgeschlossen.

Regularien des AK-REHK/Regionaler Konsens

Die Stadt Hagen stellt in der Sitzung des Regionalen Arbeitskreises Einzelhandel am 11.11.2011 die veränderte Konzeption des Projektes Möbelhaus Sonneborn vor, insbesondere die angepasste Sortimentsliste, und möchte auf dieser Grundlage den Antrag auf regionalen Konsens erneut stellen.

Das Vorhaben erfüllt auch mit den Änderungen nicht die REHK-Kriterien, da es sich nicht um einen regionalbedeutsamen Ergänzungsstandort handelt. Der Regionale Konsens kann daher formal nicht festgestellt werden.

Die zukünftigen Kriterien für die Ansiedlung von Möbelmärkten, die in der AG „Möbel“ entwickelt wurden, würden den Konsens erwarten lassen.

Sie bedürfen allerdings einer Beschlussfassung, die erst im Zuge der Fortschreibung erfolgen kann. Herr Lehnerdt weist darauf hin, dass im geltenden REHK die Pflicht zur regelmäßigen Anpassung der qualitativen Kriterien für die Prüfung des regionalen Konsenses festgeschrieben ist. Eine solche Prüfung hat bisher nicht stattgefunden. Sie käme unter den heute bestehenden Rahmenbedingungen ggf. zu dem Ergebnis, dass ein regional bedeutsamer Möbelstandort in Hagen regionalverträglich wäre. Im Plenum herrscht daher übereinstimmend die Auffassung, dass ein Ansiedlungsprojekt wie Sonneborn einem Oberzentrum durchaus zugestanden werden sollte.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Zu III.6:

**Straßen NRW Landesbetrieb Straßenbau, Regionalniederlassung Südwestfalen,
Außenstelle Hagen, Postfach 4203, 58042 Hagen, Schreiben vom 20.09.2011**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung betrifft die Umsetzung der Planungen (Herstellung der Erschließung und Errichtung des Hochbaus sowie Außenanlagen) und dabei die Berücksichtigung der Vorgaben zu Erschließungsanlagen und der Beleuchtung.

Diese allgemeinen textlichen Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet, damit die Auflagen bei der Ausführungs- und Zeitplanung der Baustelle berücksichtigt werden können.

Den Anregungen wurde gefolgt.

Zu III.7:

**Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Geschäftsbereich
Stadtentwicklung, Burgwall 14, 44122 Dortmund, Schreiben vom 27.09.2011**

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde richtig bemerkt, dass die Matratzen in der Sortimentsliste des REHK nicht enthalten sind.

Die perspektivische Einordnung der AG Möbel sollte überprüft werden, da u. E. für dieses Sortiment die in der Fachliteratur gebräuchliche Definition für nicht zentrenrelevante Sortimente zutrifft. Somit halten wir eine Zuordnung gemäß der Hagener Sortimentsliste als „nicht zentrenrelevantes Sortiment“ für angemessen.

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind sowohl im Möbelhaus als auch im SB-Möbelmarkt nicht zulässig. Die Bäckerei ist Teil des Bistros.

Das Sortiment Kinderwagen/Autositze ist mittlerweile Bestandteil aller Möbelanbieter und gemäß der o.g. Definition u. E. als nicht zentrenrelevante Sortimente zuzuordnen. Diese Einschätzung wird bestätigt durch die „Klassifizierung der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008“, in der die Kinderwagen zu den „Korbmöbeln“ und die Autositze zum „KFZ-Zubehör“ gehören.

Im Gegensatz zu den Angaben im Rahmen des Antrages auf regionalen Konsens soll in den Festsetzungen des B-Planes das Sortiment Babyartikel auf 90 m² begrenzt werden.

Die Sortimentsliste des Konzeptes aus dem Jahre 2009 basiert auf einer Bestandserhebung aus 2007. Die Angebotssituation in diesem Sortiment hat sich in den Zentren verändert und wird perspektivisch heute anders bewertet. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes befindet sich in der Vorbereitung. Es ist jedoch bereits jetzt davon auszugehen, dass „Teppiche“ (auch Einzelware) zukünftig den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.

Regularien des AK-REHK/Regionaler Konsens

Die Stadt Hagen stellt in der Sitzung des Regionalen Arbeitskreises Einzelhandel am 11.11.2011 die veränderte Konzeption des Projektes Möbelhaus Sonneborn vor, insbesondere die angepasste Sortimentsliste, und möchte auf dieser Grundlage den Antrag auf regionalen Konsens erneut stellen.

Das Vorhaben erfüllt auch mit den Änderungen nicht die REHK-Kriterien, da es sich nicht um einen regionalbedeutsamen Ergänzungsstandort handelt. Der Regionale Konsens kann daher formal nicht festgestellt werden.

Die zukünftigen Kriterien für die Ansiedlung von Möbelmärkten, die in der AG „Möbel“ entwickelt wurden, würden den Konsens erwarten lassen.

Sie bedürfen allerdings einer Beschlussfassung, die erst im Zuge der Fortschreibung erfolgen kann. Herr Lehnerdt weist darauf hin, dass im geltenden REHK die Pflicht zur regelmäßigen Anpassung der qualitativen Kriterien für die Prüfung des regionalen Konsenses festgeschrieben ist. Eine solche Prüfung hat bisher nicht stattgefunden. Sie käme unter den heute bestehenden Rahmenbedingungen ggf. zu dem Ergebnis, dass ein regional bedeutsamer Möbelstandort in Hagen regionalverträglich wäre. Im Plenum herrscht daher übereinstimmend die Auffassung, dass ein Ansiedlungsprojekt wie Sonneborn einem Oberzentrum durchaus zugestanden werden sollte.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Zu III.8:

Stadt Iserlohn, Ressort Planen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz, Abteilung Städtebauliche Planung, Werner-Jacobi-Platz 12, 58634 Iserlohn, Schreiben vom 27.09.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach den Unterlagen der Verwaltung (Ausgang Serienbrief) ist sowohl bei dem Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes als auch beim Bebauungsplanverfahren die Stadt Iserlohn beteiligt worden.

Eine Abwägung zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Zu III.9:

**Wirtschaftsbetriebe Hagen (WBH), Eilper Straße 132 – 136, 58091 Hagen
Schreiben vom 29.09.2011**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Schreiben aufgeführten Änderungen sind in den Bebauungsplan, in die Festsetzungen und in die Texte (Begründung und Umweltbericht) entsprechend übernommen worden.

Den Anregungen wird gefolgt.

Zu III.10:

**Untere Wasserbehörde und Untere Bodenschutzbehörde, Rathausstraße 11,
58095 Hagen**

Schreiben vom 20.09.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Wasserrechtliche Belange

Die Anregung betrifft die wünschenswerte Versickerung von Niederschlagswasser.

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse und anschließenden Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wurde ein Gutachten erstellt. Hierzu wurden 10 Rammkernsondierungen mit der entsprechenden Probenentnahme durchgeführt sowie entsprechende Eingießversuche. Als Ergebnis der Untersuchungen hat der Gutachter folgendes zusammengefasst:

„Die anstehenden Decklehme sind generell für eine Versickerung der auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschläge nicht geeignet. ... Aufgrund der vorliegenden Befunde muss aus Sicht des Unterzeichners generell von einer Vor-Ort-Versickerung der auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschläge in den Untergrund abgesehen werden.“

Als Alternative zur Einleitung in die Kanalisation ist die Einleitung des Niederschlagswassers in den 600 m nördlich gelegenen Ölmühlenbach geplant. Ein entsprechender Antrag wurde bereits gestellt, so kann dem § 51 a LWG genüge getan werden.

Auf diese Inhalte wird im Umweltbericht unter dem Punkt 3.4 Schutzgut Wasser eingegangen. Auf Seite 23 sind die Ergebnisse des oben zitierten Gutachtens zusammengefasst.

Der Anregung wurde gefolgt.

Bodenschutzrechtliche Belange

Zu „Nutzung von Altstandorten“

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

Bei der überplanten 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 potenzielle Gewerbe- und Industrieflächen aus Sicht der Um-

welt 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 potenziell 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 metropol Ruhr 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 Nahmertal, die Varta in Wehringhausen und das Brandt-Gelände in Haspe, die Stadt ist aber finanziell nicht in der Lage, diese Brachen kurz- bzw. mittelfristig zu sanieren und aufzubereiten.

Bei Ansiedlungsbegehren werden die freien Gewerbebrachen immer als mögliche Ansiedlungsfläche angeboten. Diese Flächen entsprechen aber aufgrund der unterschiedlichen Standortfaktoren (z.B. Größe, Erschließung) selten den Anforderungen der jeweils anzusiedelnden Nutzung.

In solchen Fällen wird dann im Rahmen der Abwägung der Gewerbeflächenentwicklung der Vorrang eingeräumt.

Zu „Schutz des Bodens bzw. der Bodenfunktionen wird nicht ausreichend berücksichtigt“

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) – der Bodenschutzklausel – soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Böden sind vielfältig und in ihrer Ausprägung sehr verschieden. Sie werden für unterschiedliche Zwecke genutzt, vorrangig zum Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft, aber zunehmend auch zum Bau von Straßen und Siedlungen. Gleichzeitig erfüllen naturnahe Böden vielfältige Funktionen in Naturhaushalt, wie z.B. Lebensraum für Mensch, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Funktion für die Wasser- und Nährstoffkreisläufe und seine Funktion als Filter und Puffer.

Um die Böden nachhaltig zu schützen und ihre Funktion für die Zukunft langfristig zu sichern, sind im Rahmen der Siedlungsentwicklung vorsorgende Maßnahmen zum Schutz des Bodens notwendig. Die Informationen über besonders schutzwürdige Böden werden bereits im Rahmen des Flächenmanagements auf der Ebene der Regionalplanung genutzt (siehe Schutzwürdige Böden in NRW, Ministerium für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW, 2007).

Als Ergebnis sind die „Besonders Schutzwürdigen Böden“ in die Darstellungen:

- Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
- Waldbereich
- Schutz der Natur
- Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
- Regionaler Grünzug

- Grundwasser- und Gewässerschutz und
 - Überschwemmungsbereich
- eingeflossen.

Die Fläche der Haßleyer Insel ist im Regionalplan aber bereits als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Ergänzend zu dieser Regionalplanung, die den Gemeinden die Siedlungsentwicklung als Leitfaden vorgibt, hat die Stadt Hagen die noch zur Verfügung stehenden Flächenpotentiale für eine gewerblich-industrielle Nutzung unter Umweltaspekten auf gesamtstädtischer Ebene ermittelt. Als Ergebnis handelt es sich bei der Haßleyer Insel um eine der wenigen noch in Frage kommenden Bereiche, der für potentielle Gewerbe- und Industrieflächen aus Sicht der Umwelt ermittelt wurde.

In diesem Bewertungsprozess ist der Faktor Boden ebenso eingeflossen, wie auch auf Regionalplanebene (siehe oben), den anderen Faktoren wurde aber in der Abwägung für diese spezielle Ackerfläche Vorrang eingeräumt.

Zu „Berücksichtigung des Bodens bei der Eingriffsbeurteilung“

Als Inhalte von Natur- und Landschaftspflege sind Natur und Landschaft einschließlich der Naturgüter bei der Eingriffsregelung zu betrachten. Neben Pflanzen, Tieren und Landschaftsbild, sind Boden, Wasser, Klima/Luft zu erfassen. Aufgrund des für die Bewertung gewählten Indikatorprinzips, nachdem die Vegetation die Ausprägung von Boden, Wasser und Klima widerspiegelt, liegt das Schwergewicht der Betrachtung bei den Wert- und Funktionselementen mit besonderer Bedeutung. Der auf der Haßleyer Insel vorkommenden Parabraunerde kommt, nach dem vom Land NRW empfohlenen und vom Rat der Stadt Hagen am 28.09.2006 als anzuwendendes Bewertungssystem beschlossenen Bewertungssystem ARGE Eingriff–Ausgleich NRW, aber nur eine allgemeine Bedeutung zu. Diese allgemeine Bedeutung ist begründet durch den hohen Nährstoffgehalt, der den Boden als wertvollen Ackerstandort kennzeichnet. Die Berücksichtigung der Funktion Boden findet also durch die anderen Faktoren statt.

Diese Eingriffe wurden im Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt und bewertet und werden durch eine ca. 61.000 m² große Kompensationsfläche ausgeglichen. Die festgeschriebene Umwandlung von Nadel- zu Laubwald hat auch positive Veränderungen im Boden an dieser Stelle zur Folge:

- Erhebliche Verbesserung der Verfügbarkeit der Nährstoffe in der Humusschicht/dem Oberboden durch die Bestockung mit Laubbaumarten:

Die Streuauflage (Blatt- und Nadelaufgabe) stellt das Ausgangsmaterial aller Humussubstanzen im Boden dar. Die Waldstreu ist sehr vielfältig, besteht aus allen organischen Pflanzenresten, die auf den Boden gelangen, vor allem der Nadel- und Laubmasse.

Die Streuzersetzbarekeit hängt weitestgehend von der chemischen Zusammensetzung der Streu ab, maßgebend dabei ist das C/N-Verhältnis. Die Nadelreste von Fichte zersetzen sich durch das ungünstige C/N Verhältnis daher nur sehr

langsam, während sich die Blattreste von Buche, Ahorn und Birke sehr schnell zersetzen.

- Beschleunigung des Nährstoffkreislaufes und Verbesserung der Standortqualität: Unter Nadelbaumbeständen findet man als Humusform überwiegend einen Rohhumus vor, der z.T. eine Mächtigkeit von mehreren Zentimetern (5-8 cm) aufweist und in dem die Nährstoffe gebunden sind. In Laubholzbeständen herrscht der Mull oder Moder vor (je nach Standort) mit einer nur sehr geringen Streuauflageschicht (1-2cm). Die Blätter werden schnell zersetzt, so dass die schnelle Verfügbarkeit den Bodenlebewesen wie auch den Pflanzen zugute kommt.
Der Nährstoffkreislauf wird somit durch die Bestockung mit Laubbaumarten wesentlich beschleunigt und die Standortqualität verbessert.

Es konnte argumentativ nachgewiesen werden, dass der Bodenschutz im Planungsprozess zur Haßleyer Insel in der Abwägung auf den unterschiedlichen Planungsebenen Berücksichtigung gefunden hat. Weiterhin sind die gewählten Kompensationsmaßnahmen geeignet, Natur- und Landschaft ebenso aufzuwerten, wie auch langfristig die Bodenfunktionen zu verbessern.

Die ergänzenden Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Zu III.11:

Untere Landschaftsbehörde, Rathausstraße 11, 58095 Hagen

Schreiben vom 22.09.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Schreiben aufgeführten Änderungswünsche sind teilweise in den Landschaftspflegerischen Begleitplan (Tabellen und Text) entsprechend übernommen worden.

Der Code zum Biotoptyp Mähwiese wurde nicht geändert. Die Flächen auf den Gasleitungen können sich sicherlich in der Zukunft zu einer artenreicheren Wiese entwickeln. Da aber bekannt ist, dass wahrscheinlich im Jahr 2014 eine weitere Gasleitung verlegt und der Boden wiederum aufgerissen und verändert wird, sollte in der Berechnung keine höhere Wertigkeit angesetzt werden.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Zu III.12:

NAturschutzBUnd Deutschland e.V. – Haus Busch 2, 58099 Hagen

Schreiben vom 20.09.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Schreiben wird auf die bereits abgegebene Stellungnahme (Schreiben vom 17.03.2011) im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im März 2011 verwiesen.

Die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt II.11 lautet folgendermaßen:

Die Anregungen beziehen sich auf den „Flächenverbrauch“ und den Artenschutz.

Grundsätzlich wird durch die geplante Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes Freiraum in Anspruch genommen und somit ist, vor dem Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, die Frage der Notwendigkeit gerechtfertigt.

Flächenverbrauch

Eine elementare Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadtentwicklung ist die realistische Einschätzung der zukünftigen Entwicklungspotentiale bezogen auf die Gesamtstadt. Für die Stadt Hagen sind darum basierend auf einer flächendeckenden Analyse und Bewertung der naturhaushaltlichen Funktionen und der städtebaulichen Nutzungsstrukturen möglichst konfliktfreie Räume ermittelt worden, in denen die Ausweisung von Gewerbeflächen auch aus Sicht der Umwelt noch möglich ist. Als Ergebnis dieser Bewertung hat sich als eine dieser Flächen die Haßleyer Insel herauskristallisiert.

Im Zusammenhang mit einer Rahmenplanung zum Bereich Emst/Haßleyer Insel sind dann unterschiedlichste Nutzungsvarianten untersucht und bewertet worden.

Als Ergebnis war damals schon für den Bereich „Haßleyer Insel“ aufgrund der besonderen Lage eine gewerbliche Nutzung anzustreben:

- günstige Zuordnung zu vorhandenen u. geplanten Wohngebieten
- gute verkehrliche Erschließung
- klare Abgrenzung zum Freiraum, Vermeidung von Zersiedlung

Dass in Hagen die Bereitstellung von kurz- und mittelfristig verfügbaren Gewerbeflächen notwendig ist, macht der von der Bezirksregierung anerkannte Bedarf von 108,6 ha an gewerblichen Bauflächen deutlich. 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 metropol Ruhr GmbH) bestätigt.

Diese erforderlichen Flächen im Stadtgebiet können aufgrund der unterschiedlichsten Standortfaktoren nicht nur im Innenbereich und auf Brachen nachgewiesen werden. Im Stadtgebiet befinden sich zwar Gewerbebrachen wie z.B. das Nahmertal, die Varta in Wehringhausen und das Brandtgelände in Haspe. Die besonderen Standortanforderungen eines großen Möbelhauses (direkter Autobahnanschluss, „gesehen werden“, besondere Größenordnung etc.) sind aber auf diesen Flächen nicht zu erfüllen.

Der Rat hat deshalb die Verwaltung beauftragt, die Haßleyer Insel zu einem Gewerbe- und Sondergebiet zu entwickeln.

Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde für die überplante Fläche ein Artenschutzgutachten erstellt.

Dieses Gutachten hat ergeben, dass die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere nur in seiner Funktion als Trittstein zwischen den westlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient. Es kommen zwar mehrere Arten der Roten Liste NRW's vor, die das Plangebiet aber selten nutzen, meistens nur als Jahres- bzw. als Teillebensraum (Teil des Nahrungshabitates, kurzzeitige Rast auf dem Durchzug) nutzen.

Für keine der hier vorkommenden und potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten, also das typische Artenspektrum für intensiv genutzte Ackerflächen mit einzelnen Gehölzen, besitzt die geplante Gewerbefläche aufgrund ihrer Lage, Größe und Nutzungsintensität die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können durch Vermeidungsmaßnahmen (Maßnahmen während der Bau- und Betriebszeit) abgewendet werden. Artenschutzrechtliche Verbote werden nicht verletzt.

Im Süden des Plangebietes wird eine Grünfläche (mit Pflanzgeboten und Wald) festgesetzt, die mit der angrenzenden Fläche des Bebauungsplanes Haßleyer Insel Teil 1 mit einer Gesamtgröße von ca. 6.500 qm weiterhin eine Trittsteinfunktion für die Tiere erfüllen kann.

Es ist abzuwägen zwischen der Vermeidung eines Freiraumverbrauches zulasten des Natur- und Artenschutzes einerseits und dem Bedarf an Gewerbeflächen, mit besonderen Anforderungen an den Standort andererseits.

Da die artenschutzrechtlichen Verbote nicht verletzt werden, wird hier, in Anbetracht des hohen Gewerbeflächendefizits und dem sowohl quantitativ als auch qualitativ vorliegenden möbelbezogenen Versorgungsdefizits, dem Belang „Gewerbe“ Priorität eingeräumt.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

IV. Beteiligung der Bürger im Rahmen der Öffentlichen Auslegung im August/September 2011

Zu IV.1:

Schreiben einer Bürgerin vom 22.06.2011, Schreiben als Anhang vom 16.06.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Schreiben vom 22.06.2011

Allgemeine Anregungen

Die allgemeinen Anregungen in diesem Schreiben beziehen sich auf den demographischen Wandel und Wanderungsverluste, die Mitbestimmungsmöglichkeiten in der Demokratie allgemein und die schlechte Haushaltslage der Stadt Hagen.

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Äußerungen zu allgemeinen Themen (soziale und politische Belange), die nicht unmittelbar mit der Planung in Zusammenhang gebracht werden können. Die Verwaltung möchte zu diesen Themen nicht Stellung beziehen.

Ein Beschluss im Rahmen der Abwägung zu diesen Themen ist nicht erforderlich.

Bebauungsplanrelevante Anregungen:

Sind Brachflächen nicht besser geeignet?

Grundsätzlich wird durch die geplante Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes Freiraum in Anspruch genommen und somit ist, vor dem Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, die Frage der Notwendigkeit gerechtfertigt.

Eine elementare Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadtentwicklung ist die realistische Einschätzung der zukünftigen Entwicklungspotentiale bezogen auf die Gesamtstadt. Für die Stadt Hagen sind darum basierend auf einer flächendeckenden Analyse und Bewertung der naturhaushaltlichen Funktionen und der städtebaulichen Nutzungsstrukturen möglichst konfliktfreie Räume ermittelt worden, in denen die Ausweisung von Gewerbeflächen auch aus Sicht der Umwelt noch möglich ist. Als Ergebnis dieser Bewertung hat sich als eine dieser Flächen die Haßleyer Insel herauskristallisiert.

Im Zusammenhang mit einer Rahmenplanung zum Bereich Emst/Haßleyer Insel sind dann unterschiedlichste Nutzungsvarianten untersucht und bewertet worden.

Als Ergebnis war damals schon für den Bereich „Haßleyer Insel“ aufgrund der besonderen Lage eine gewerbliche Nutzung anzustreben:

- günstige Zuordnung zu vorhandenen u. geplanten Wohngebieten
- gute verkehrliche Erschließung
- klare Abgrenzung zum Freiraum, Vermeidung von Zersiedlung

Dass in Hagen die Bereitstellung von kurz- und mittelfristig verfügbaren Gewerbeflächen notwendig ist, macht der von der Bezirksregierung anerkannte Bedarf von 108,6 ha an gewerblichen Bauflächen deutlich. 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 metropol Ruhr GmbH) bestätigt.

Diese erforderlichen Flächen im Stadtgebiet können aufgrund der unterschiedlichsten Standortfaktoren nicht nur im Innenbereich und auf Brachen nachgewiesen werden. Im Stadtgebiet befinden sich zwar Gewerbebrachen wie z.B. das Nahmertal, die Varta in Wehringhausen und das Brandtgelände in Haspe. Die besonderen Standortanforderungen eines großen Möbelhauses (direkter Autobahnanschluss, „gesehen werden“, besondere Größenordnung etc.) sind aber auf diesen Flächen nicht zu erfüllen.

Der Rat hat deshalb die Verwaltung beauftragt, die Haßleyer Insel zu einem Gewerbe- und Sondergebiet zu entwickeln.

Es ist abzuwägen zwischen der Vermeidung eines Freiraumverbrauches zulasten der Umwelt einerseits und dem Bedarf an Gewerbeflächen, mit besonderen Anforderungen an den Standort, andererseits.

Da die Fläche Haßleyer Insel bereits in der Gesamt-Umweltverträglichkeitsprüfung (Gesamt-UVP) „Flächenreserven in Bestand und Freiraum“ als Suchraum für potentielle Gewerbeflächen ermittelt worden ist, die Eingriffe durch das Vorhaben zu 100 % ausgeglichen werden, wird in Anbetracht des hohen Gewerbeflächendefizits und dem sowohl quantitativ als auch qualitativ vorliegenden möbelbezogenen Versorgungsdefizits, dem Belang „Gewerbe“ Priorität eingeräumt.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Zerstörung der Naherholungsgebiete

Es ist richtig, dass der gesamte Bereich südlich von Emst und Hassley bis zum Staplack und zum Milchenbachtal bzw. Holthauser Bachtal ein großes zusammenhängendes Naherholungsgebiet ist, das von zahlreichen Bürgern genutzt wird.

Der Weg im Süden des Plangebietes ist einer der „Zugänge“ zu diesen Bereichen, von dem man das überplante Gebiet einsehen kann. Die Fläche (ca. 6 ha) selbst (Ackerfläche ohne Strukturelemente), kann aufgrund ihrer Größe, der Lage zwischen

Autobahn und Haßleyer Straße und Ihrer „Ausstattung“ an Landschaftselementen alleine nicht als Naherholungsraum bezeichnet werden.

Der gesamte Naherholungsraum weist eine Fläche von ca. 1.074,6 ha auf, der unverändert bestehen bleibt und weiterhin auf den gleichen Wegen zugänglich sein wird:

- Naturschutzgebiet "Mastberg und Weißenstein" - Flächengröße: 88,3 ha
- Temporäres Naturschutzgebiet "Mastberg" (Teilgebiet) - Flächengröße: 17,1 ha
- Naturschutzgebiet "Lange Bäume" - Flächengröße: 13,2 ha
- Landschaftsschutzgebiet „Haßley“ – Flächengröße ca. 176 ha
- Landschaftsschutzgebiet „östlich Delstern“ – Flächengröße ca. 237 ha
- Landschaftsschutzgebiet „Egge“ – Flächengröße ca. 543 ha

Es ist richtig, dass auf einer Länge von ca. 300 m (Autobahnbrücke bis zum Wäldchen an der Haßleyer Straße) das Landschaftsbild durch die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt wird. Dies ist in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und entsprechend berechnet, so dass auf einer Fläche von 6,1 ha Ausgleich für die Eingriffe in das Landschaftsbild geschaffen wird.

Ergänzend dazu, sind im Plangebiet die Flächen nördlich des bebauten Bereiches und südlich (am landwirtschaftlichen Weg) durch Bepflanzungsmaßnahmen (Gehölzstreifen und Laubwald) aufgewertet. Mit den vorhandenen Böschungsflächen entlang der Haßleyer Straße und der BAB A 45, kann man dann von einer umlaufenden Begrünung des Grundstückes des Möbelhauses ausgehen.

Es konnte argumentativ nachgewiesen werden, dass der großflächige Naherholungsraum bis auf die Fläche des Plangebietes (anteilig weniger als 1 %) erhalten bleibt. Die Wegeverbindungen bleiben ebenfalls erhalten. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen, so dass in Anbetracht des hohen Gewerbeflächendefizits und dem sowohl quantitativ als auch qualitativ vorliegenden möbelbezogenen Versorgungsdefizits, dem Belang „Gewerbe“ Priorität eingeräumt.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Negative Auswirkungen auf den Bereich „Hohenhof“

Der Hagener Hohenhof ist eines der herausragenden Architekturmonumente in Hagen und Umgebung. Er gilt als eines der Hauptwerke des international anerkannten Jugendstilarchitekten Henry van de Velde und diente dem Kunst- und Architekturmäzen Karl Ernst Osthaus als Wohnhaus. Das Gebäude mit der dazugehörigen Remise und dem Gartengrundstück bildet den südöstlichen Abschluss des Areals, der von Karl Ernst Osthaus am Anfang des 20. Jahrhunderts initiierten „Gartenvorstadt Hohenhagen“.

Die prägenden Bestandteile des gesamten architektonisch und städtebaulich wertvollen Bereiches um den Hohenhof sind heute noch ablesbar und werden gebildet aus den Straßen „Am Stirnband“, „Goldene Pforte“ und die Allee „Unter Kastanien“. Der aus Denkmalschutzgesichtspunkten interessante Bereich endet im Süden nördlich des vorhandenen Sportplatzes (Gutachten Zlonicky, 1985).

Der Bereich „Hohenhof“ wird über die Haßleyer Straße erschlossen und wird von großzügig angelegten Gärten und Waldflächen umrahmt. Er ist eine in sich stimmige und abgeschlossene Einheit, die von der Haßleyer Straße nicht vollständig eingesehen werden kann.

Das Bebauungsplangebiet wird auch über die Haßleyer Straße erschlossen. Die sog. „Haßleyer Insel“ befindet sich in ca. 1 km Entfernung südlich außerhalb der „geschlossenen Ortschaft“ neben der BAB A 45 (Luftlinie ca. 700 m). Aufgrund der Topographie, der vorhandenen Waldflächen und Böschungen ist eine direkte Sichtbeziehung zwischen dem „Hohenhof“ und der „Haßleyer Insel“ nicht gegeben. Eine markante Grenze bildet außerdem die BAB A 45, die mit 5 Spuren und beidseitigen Böschungen von ca. 3 - 5 m Höhe (auch im Brückenbereich) eine eindeutige Zäsur darstellt.

Es wird deutlich, dass zwischen den beiden vollkommen unterschiedlich strukturierten Bereichen in ca. 1 km Abstand keine städtebaulichen Bezüge hergestellt werden können und keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Die Anregungen im **Schreiben vom 16.06.2011** 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.

Zu 2. Ziele der Raumordnung

Der Gebietsentwicklungsplan (heute Regionalplan) beschreibt die Entwicklung des entsprechenden Regierungsbezirks. Dieser basiert auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms (LEPro), das dem Regionalplan übergeordnet ist.

Nach den landesplanerischen Anforderungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in durch den Regionalplan ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ (ASB) zulässig. Darüber hinaus legen die Grundsätze des § 24 a LEPro fest, dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden darf, während großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden können, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente max. 10% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 m² belegen.

Für den nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung in Nachbarkommunen nicht beeinträchtigt werden, wenn der Planumsatz für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der örtlichen Bevölkerung nicht übersteigt.

Der Standort des geplanten Möbelhauses ist einem im Regionalplan dargestellten ASB zugeordnet. Damit ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich mit den landesplanerischen Zielen vereinbar. Für die Möbelmärkte besteht ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment. Die zentrenrelevanten Sortimente des Einrichtungshauses mit 2.500 m² Verkaufsfläche und des Möbel-SB-Marktes mit 600 m² Verkaufsfläche halten auch die angegebene Obergrenze ein.

Da der Planumsatz für Möbel die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Stadt Hagen nicht überschreitet, gilt die Regelvermutung, dass keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung vorliegt. Die gutachterliche Untersuchung dazu war Bestandteil der Offenlage. Somit sind die Voraussetzungen 2 und 4 - 6 des Zieles 13 GEP erfüllt.

Bezüglich der Voraussetzungen 2-3 des Zieles 13 GEP wird auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen von 2009 verwiesen, das ebenfalls die Agglomeration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben anstrebt. Im Rahmen der Erarbeitung dieses gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes wurden potenzielle Fachmarktstandorte diskutiert, die für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignet sind. Der Standort Haßleyer Insel wurde als einer der wenigen Standorte für die potenzielle Entwicklung solcher Betriebe bestimmt.

Die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde inzwischen bestätigt. Der Regionalverband Ruhr (RVR) hat mit Schreiben vom 22.06.2011 bestätigt, dass das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben entspricht. Eine entsprechende Ergänzung wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Zu 3. Bedürfnisse der Gemeinde

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 in Hagen 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 spezia-

lisierten 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.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Zu 4. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die aufgeführten Anregungen beziehen sich direkt auf die Änderung des Flächennutzungsplans und den dazugehörigen Begründungstext. Das Verfahren zur FNP-Teiländerung Nr. 35 ist abgeschlossen; eine Abwägung hat dazu bereits in der Ratsitzung am 06.10.2011 zur Verwaltungsvorlage (Drucksachen-Nr. 0745/2011) stattgefunden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt, der die durch das Vorhaben zu erwartenden Konflikte aufzeigt, beurteilt und landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe entwickelt. Gegenstand dieses LBP ist auch die quantitative Bilanzierung des Eingriffs aus landschaftsästhetischer Sicht. Dabei werden unterschiedliche Zonen (von 0 m bis 1.500 m) berücksichtigt.

Als Ergebnis dieses Bewertungsvorganges ergibt sich für die ästhetische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ein Kompensationsbedarf von 60.896 m². Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan nachgewiesen.

Ergänzend dazu, sind im Plangebiet die Flächen nördlich des bebauten Bereiches und südlich (am landwirtschaftlichen Weg) durch Bepflanzungsmaßnahmen (Gehölzstreifen und Laubwald) aufgewertet. Mit den vorhandenen Böschungsflächen entlang der Haßleyer Straße und der BAB A 45, kann man dann von einer umlaufenden Begrünung des Grundstückes des Möbelhauses ausgehen.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Zu 5. Nachhaltige städtebauliche Entwicklung

Eine elementare Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadtentwicklung ist die realistische Einschätzung der zukünftigen Entwicklungspotentiale bezogen auf die Gesamtstadt. Für die Stadt Hagen sind darum basierend auf einer flächendeckenden Analyse und Bewertung der naturhaushaltlichen Funktionen und der städtebaulichen Nutzungsstrukturen möglichst konfliktfreie Räume ermittelt worden, in denen die Ausweisung von Gewerbeflächen auch aus Sicht der Umwelt noch möglich sind. Als Ergebnis dieser Bewertung hat sich als eine dieser Flächen die Haßleyer Insel herauskristallisiert.

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 wird 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 Bebauungsplanrelevant und gehört nicht in die Begründung. Die Wirtschaftlichkeit einer Investition ist über das Planungsrecht nicht zu regeln.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Zu IV.2:**Schreiben eines Bürgers vom 16.06.2011****Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Anregung bezieht sich auf die Zerstörung des Naherholungsgebietes, mögliche negative Auswirkungen auf den Hohenhof und Investition Möbelhaus.

Zerstörung der Naherholungsgebiete

Es ist richtig, dass der gesamte Bereich südlich von Ernst und Hassley bis zum Staplack und zum Milchenbachtal bzw. Holthauser Bachtal ein großes zusammenhängendes Naherholungsgebiet ist, das von zahlreichen Bürgern genutzt wird.

Der Weg im Süden des Plangebietes ist einer der „Zugänge“ zu diesen Bereichen, von dem man das überplante Gebiet einsehen kann. Die Fläche (ca. 6 ha) selbst (Ackerfläche ohne Strukturelemente), kann aufgrund ihrer Größe, der Lage zwischen Autobahn und Haßleyer Straße und ihrer „Ausstattung“ an Landschaftselementen alleine nicht als Naherholungsraum bezeichnet werden.

Der gesamte Naherholungsraum weist eine Fläche von ca. 1.074,6 ha auf, der unverändert bestehen bleibt und weiterhin auf den gleichen Wegen zugänglich sein wird:

- Naturschutzgebiet "Mastberg und Weißenstein" - Flächengröße: 88,3 ha
- Temporäres Naturschutzgebiet "Mastberg" (Teilgebiet) - Flächengröße: 17,1 ha
- Naturschutzgebiet "Lange Bäume" - Flächengröße: 13,2 ha
- Landschaftsschutzgebiet „Haßley“ – Flächengröße ca. 176 ha
- Landschaftsschutzgebiet „östlich Delstern“ – Flächengröße ca. 237 ha
- Landschaftsschutzgebiet „Egge“ – Flächengröße ca. 543 ha

Es ist richtig, dass auf einer Länge von ca. 300 m (Autobahnbrücke bis zum Wäldchen an der Hassleyer Straße) das Landschaftsbild durch die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt wird. Dies ist in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und entsprechend berechnet, so dass auf einer Fläche von 6,1 ha Ausgleich für die Eingriffe in das Landschaftsbild geschaffen wird.

Ergänzend dazu, sind im Plangebiet die Flächen nördlich des bebauten Bereiches und südlich (am landwirtschaftlichen Weg) durch Bepflanzungsmaßnahmen (Gehölzstreifen und Laubwald) aufgewertet. Mit den vorhandenen Böschungsflächen entlang der Haßleyer Straße und der BAB A 45, kann man dann von einer umlaufenden Begrünung des Grundstückes des Möbelhauses ausgehen.

Es konnte argumentativ nachgewiesen werden, dass der großflächige Naherholungsraum bis auf die Fläche des Plangebietes (anteilig weniger als 1 %) erhalten bleibt.

erhalten bleibt. Die Wegeverbindungen bleiben ebenfalls erhalten. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen, so dass in Anbetracht des hohen Gewerbeflächendefizits und dem sowohl quantitativ als auch qualitativ vorliegenden möbelbezogenen Versorgungsdefizits, dem Belang „Gewerbe“ Priorität eingeräumt.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Negative Auswirkungen auf den Bereich „Hohenhof“

Der Hagener Hohenhof ist eines der herausragenden Architekturmonumente in Hagen und Umgebung. Er gilt als eines der Hauptwerke des international anerkannten Jugendstilarchitekten Henry van de Velde und diente dem Kunst- und Architekturmäzen Karl Ernst Osthaus als Wohnhaus. Das Gebäude mit der dazugehörigen Remise und dem Gartengrundstück bildet den südöstlichen Abschluss des Areals, der von Karl Ernst Osthaus am Anfang des 20. Jahrhunderts initiierten „Gartenvorstadt Hohenhagen“.

Die prägenden Bestandteile des gesamten architektonisch und städtebaulich wertvollen Bereiches um den Hohenhof sind heute noch ablesbar und werden gebildet aus den Straßen „Am Stirnband“, „Goldene Pforte“ und die Allee „Unter Kastanien“. Der aus Denkmalschutzgesichtspunkten interessante Bereich endet im Süden nördlich des vorhandenen Sportplatzes (Gutachten Zlonicky, 1985).

Der Bereich „Hohenhof“ wird über die Haßleyer Straße erschlossen und wird von großzügig angelegten Gärten und Waldflächen umrahmt. Er ist eine in sich stimmige und abgeschlossene Einheit, die von der Haßleyer Straße nicht vollständig eingesehen werden kann.

Das Bebauungsplangebiet wird auch über die Haßleyer Straße erschlossen. Die sog. „Haßleyer Insel“ befindet sich in ca. 1 km Entfernung südlich außerhalb der „geschlossenen Ortschaft“ neben der BAB A 45 (Luftlinie ca. 700 m).

Aufgrund der Topographie, der vorhandenen Waldflächen und Böschungen ist eine direkte Sichtbeziehung zwischen dem „Hohenhof“ und der „Haßleyer Insel“ nicht gegeben. Eine markante Grenze bildet außerdem die BAB A 45, die mit 5 Spuren und beidseitigen Böschungen von ca. 3 - 5 m Höhe (auch im Brückenbereich) eine eindeutige Zäsur darstellt.

Es wird deutlich, dass zwischen den beiden vollkommen unterschiedlich strukturierten Bereichen in ca. 1 km Abstand keine städtebaulichen Bezüge hergestellt werden können und keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

„Nutzen“ des Projektes

Es wird die allgemeine Frage nach dem „Nutzen“ des Projektes gestellt.

Aktuell besteht, wie im Gutachten zum Einzelhandel ausführlich beschrieben, sowohl quantitativ als auch qualitativ ein möbelbezogenes Versorgungsdefizit. Dadurch fließt erhebliches Kaufkraftpotential aus Hagen in die Region ab. 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 wird 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.

Die Thematik der Investitionssicherheit eines Betriebes und die befürchtete Schließung anderer Filialen ist allerdings nicht bebauungsplanrelevant. Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung, in diesem Fall „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Möbelbranche“ festgesetzt. Es können auch andere Möbelhäuser hier angesiedelt werden. Die Wirtschaftlichkeit eines bestimmten Unternehmens wird nicht im Rahmen des Planungsrechtes geprüft oder geregelt.

Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant, eine Abwägung hierzu ist daher nicht erforderlich.

Allgemeine Anregungen

Die allgemeinen Anregungen in diesem Schreiben beziehen sich auf Steuereinnahmen und Arbeitsplatzlage in Hagen.

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Äußerungen zu allgemeinen Themen (soziale und politische Belange), die nicht unmittelbar mit der Planung in Zusammenhang gebracht werden können. Die Verwaltung möchte zu diesen Themen nicht Stellung beziehen.

Ein Beschluss im Rahmen der Abwägung zu diesen Themen ist nicht erforderlich.

Die Anlage zu dem Schreiben vom 16.06.2011 ist mit der Anlage unter Punkt IV.1 identisch. Die Abwägung wurde dort (Seite 52 ff) ausführlich vorgenommen.

Zu IV.3:

Zwei Schreiben eines Bürgers vom 29.09.2011 (Eingang) und 15.08.2011 (Eingang), ein weiteres Schreiben zur FNP-Änderung Eingang 29.09.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu I. Gebietsentwicklungsplan:

Der Gebietsentwicklungsplan (heute Regionalplan) beschreibt die Entwicklung des entsprechenden Regierungsbezirks. Dieser basiert auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms (LEPro), das dem Regionalplan übergeordnet ist.

Nach den landesplanerischen Anforderungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in durch den Regionalplan ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ (ASB) zulässig. Darüber hinaus legen die Grundsätze des § 24 a LEPro fest, dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden darf, während großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden können, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente max. 10% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 m² belegen. Für den nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе Versorgung in Nachbarkommunen nicht beeinträchtigt werden, wenn der Planumsatz für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der örtlichen Bevölkerung nicht übersteigt.

Der Standort des geplanten Möbelhauses ist einem im Regionalplan dargestellten ASB zugeordnet. Damit ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich mit den landesplanerischen Zielen vereinbar. Für die Möbelmärkte besteht ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment. Die zentrenrelevanten Sortimente des Einrichtungshauses mit 2.500 m² Verkaufsfläche und des Möbel-SB-Marktes mit 600 m² Verkaufsfläche halten auch die angegebene Obergrenze ein.

Da der Planumsatz für Möbel die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Stadt Hagen nicht überschreitet, gilt die Regelvermutung, dass keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung vorliegt. Die gutachterliche Untersuchung dazu war Bestandteil der Offenlage.

Somit sind die Voraussetzungen 2 und 4 - 6 des Zieles 13 GEP erfüllt.

Bezüglich der Voraussetzungen 2-3 des Zieles 13 GEP wird auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen von 2009 verwiesen, das ebenfalls die Agglomeration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben anstrebt. Im Rahmen der Erarbeitung dieses gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes wurden potenzielle Fachmarktstandorte diskutiert, die für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignet sind.

Der Standort Haßleyer Insel wurde als einer der wenigen Standorte für die potenzielle Entwicklung solcher Betriebe bestimmt.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Zu II. Art der Nutzung; Nachhaltigkeit

Eine elementare Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadtentwicklung ist die realistische Einschätzung der zukünftigen Entwicklungspotentiale bezogen auf die Gesamtstadt. Für die Stadt Hagen sind darum basierend auf einer flächendeckenden Analyse und Bewertung der naturhaushaltlichen Funktionen und der städtebaulichen Nutzungsstrukturen möglichst konfliktfreie Räume ermittelt worden, in denen die Ausweisung von Gewerbeflächen auch aus Sicht der Umwelt noch möglich sind. Als Ergebnis dieser Bewertung hat sich als eine dieser Flächen die Haßleyer Insel herauskristallisiert.

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 wird 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.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Zu III. Verkehr/Erschließung:

Die Erschließung des Vorhabens ist mit dem Baulastträger der Haßleyer Straße, dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt; aus dessen Sicht werden Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Haßleyer Straße durch die Erschließung des Bauvorhabens nicht beeinträchtigt.

Im Verkehrsgutachten wurde auf Grundlage des prognostizierten zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die geplante Ansiedlung des Möbelhauses die Knotenpunktform der neu zu schaffenden Zufahrt ermittelt. Als Ergebnis reicht eine „Einmündung mit Linksabbiegespur“, die für einen Werktag einen befriedigenden Verkehrsablauf und für einen Samstag sogar einen guten Verkehrsablauf (Qualitätsstufe B) garantiert.

Ein möglicher Kreisverkehr, statt Einmündung mit Linksabbiegerspur, müsste einen Durchmesser von 30 – 32 m aufweisen, damit der Ausbau für eine ordnungsgemäße Verkehrsabwicklung und auch für LKWs mit Anhänger ausreichend dimensioniert ist. Da der Mittelpunkt des Kreisverkehrs in den beiden Achsen der Straßen festgelegt wird, hätte das zur Folge, dass der Platzbedarf sich auf die Fläche in Richtung Nordwesten ausdehnen würde. Der vorhandene Grünstreifen und der Rad- und Fußweg müssten ca. 10 m nach „außen“ verlegt werden. Gespräche mit den Grundstückseigentümern haben ergeben, dass hier keine Verhandlungsmöglichkeit gegeben ist, weitere Fläche zu erwerben.

Da, wie oben ausgeführt, die Qualitätsstufen für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen bei der gewählten Knotenpunktsform „Einmündung mit Linksabbieger“ eingehalten (B und C) werden, so dass eine leistungsgerechte Abwicklung des Verkehrs möglich ist, kann vom Verursacher keine andere Knotenpunktsform gefordert werden.

Zusammenfassend ist darzustellen, dass die Ausbildung der Zufahrt zum Vorhaben den technischen Standards entspricht (z. B. Sichtdreiecke, siehe Schreiben Landesbetrieb vom 22.03.2011 und entsprechende Stellungnahme) und ein Kreisverkehr an dieser Stelle auch wegen der extrem unterschiedlichen Belastungen der drei Arme nicht zweckmäßig erscheint.

Die Auswirkungen der Baustellentätigkeit (Straßenverschmutzung etc.) sind nicht Gegenstand des Planverfahrens und werden nicht im Planungsrecht geregelt. Es wird aber trotzdem kurz dazu Stellung genommen:

Auch und besonders während der Bautätigkeiten auf dem Privatgrundstück sind die öffentliche Ordnung und die Verkehrssicherheit komplett aufrecht zu erhalten. Dies gilt in erster Linie gerade für die Haßleyer Straße. Hier wird der Straßenbaulastträger in Verbindung mit dem Wirtschaftsbetrieb Hagen WBH darauf achten, dass geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Die Forderung einer Radwaschanlage im Vorfeld erscheint nicht praktikabel, da die Art der Durchführung der Baumaßnahme noch nicht diskutiert wurde- evtl. finden große Teile der Bodenbewegung auch auf dem Gelände selbst statt bzw. werden logistisch konzentriert behandelt, so dass die Beeinträchtigungen minimiert werden.

Bei länger anhaltenden Bodenbewegungen in ungünstigen Witterungszeiten ist eine Radwaschanlage aber durchaus eine geeignete Maßnahme, die dann auch vorgeschlagen wird.“

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Zu IV. Umweltbelange

Dass ein Baukörper in der geplanten Größenordnung Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat, ist unbestritten. Die Planungen zum Hochbau orientieren sich am Gelände und sehen so ein gestaffeltes Gebäude vor, dass dort nur 2 Geschosse hat, wo das Gelände ansteigt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan beziehen sich auf Maximalhöhen und lassen dem Bauherrn einen minimalen Spielraum für die Ausführungsplanungen und die Ausgestaltung der Baumaßnahme.

Ergänzend dazu ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt worden, der die durch das Vorhaben zu erwartenden Konflikte aufzeigt, beurteilt und landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe entwickelt. Gegenstand dieses LBP ist auch die quantitative Bilanzierung des Eingriffs aus landschaftsästhetischer Sicht. Dabei werden die in Anspruch genommenen Flächen und unterschiedliche Zonen (von 0 m bis 1.500 m) berücksichtigt. Grenzen der visuellen Wirkzonen und damit der landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen sind bei der angewandten Methodik systembedingt beispielsweise Siedlungsränder oder Waldsäume.

In der Karte Nr. 3 -Ästhetische Raumeinheiten- des LBP sind die visuellen Wirkzonen und räumlichen landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen dargestellt. Ihnen ist eine geplante max. Höhe von 10 m bzw. 16 m über Bodenoberkante zugrunde gelegt. Im Textteil des LPB sind irrtümlich abweichende Höhenangaben angegeben. Auf Seite 44 des LBP wird jedoch deutlich, dass auch hier von 16 m max. Bauhöhe über Bodenoberkante ausgegangen wird: „Positiv wirken sich das Straßenbegleitgrün und die geplanten Gehölzstreifen im Norden und Süden des Plangebietes aus. Sie umgeben das Plangebiet über weite Strecken und verdecken die künftigen Gebäudefronten teilweise. Dennoch werden Gebäudeteile die jetzt 12 m bis 15 m hohen Gehölze überragen und visuell wirksam sein.“

Weiterhin werden im Plangebiet die Flächen nördlich des bebauten Bereiches und südlich (am landwirtschaftlichen Weg) durch Bepflanzungsmaßnahmen (Gehölzstreifen und Laubwald) aufgewertet. Mit den vorhandenen Böschungsflächen entlang der Haßleyer Straße und der BAB A 45, kann man dann von einer umlaufenden Begrünung des Grundstückes des Möbelhauses ausgehen.

Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind seit dem Bau- und Raumordnungsgesetz von 1998 generell auch räumlich, zeitlich und funktional unabhängig durchführbar. Daher können Eingriffe vor Ort auch durch externe Kompensationsmaßnahmen wie z.B. Waldumbau ausgeglichen werden.

Den Inhalten der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die Schreiben, die am 15.08. und am 29.09.2011 bei der Stadt Hagen eingegangen sind, beziehen sich auf die Teiländerung des Flächennutzungsplanes und allgemein auf das Naherholungsgebiet.

Inhaltlich sind die gleichen Anregungen aufgeführt, die unter Punkt IV.4 und IV.5 behandelt und abgewogen werden. Eine weitere Abwägung ist daher nicht erforderlich.

Zu IV.4:

Schreiben eines Bürgers vom 14.09.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Verkehrsgutachten und Verkehr auf der Raiffeisenstr.:

Für die Berechnung der Leistungsfähigkeit eines Knotenpunktes wird die Verkehrsbelastung der Spitzenstunde zu Grunde gelegt. Hierbei werden die verschiedenen Fahrzeugarten in Pkw-Einheiten (PkwE) umgerechnet (z.B. 1 Lkw entspricht 2 PkwE).

Basierend auf Zählungen sind im Verkehrsgutachten (S. 8, 9) die aktuellen Knotenströme (Verkehrsmengen an Kreuzungen je Zufahrt) für werktags und samstags dargestellt. Für die Prognose wird eine allgemeine Verkehrssteigerung bis zum Jahr 2030 von 6,7% ermittelt (S. 10 Pkt. 5.1), eine in der Shell-Studie für das Bundesgebiet (1) unterstellte Annahme.

Auf Grund der angenommenen Verteilung im Straßennetz (S. 13,14) geht der Verkehrsgutachter davon aus, dass sich die Verkehrsbelastung auf der Raiffeisenstraße durch das Vorhaben nicht verändert.

Das erhöhte Verkehrsaufkommen entsteht durch die unterstellte allgemeine Verkehrssteigerung bis 2030 (s. o.).

Lärmgutachten:

Für die Lärmberechnungen dient die „durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke über alle Tage des Jahres“ (DTV) als Grundlage. Mit einer im „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS) beschriebenen Berechnungsmethodik werden die Daten des Verkehrsgutachtens entsprechend hochgerechnet.

Auf Grund einer anderen als der im Verkehrsgutachten unterstellten Verteilung im Straßennetz und unter Vernachlässigung der örtlichen Verhältnisse wird vom Lärmgutachter eine geringfügige Erhöhung der Verkehrsmenge auf der Raiffeisenstraße angenommen. Ein Durchgangsverkehr Schmalenbeckstraße – Raiffeisenstraße ist zukünftig wie bereits heute (Durchfahrtsverbot/Anlieger frei) ggf. durch Überwachungsmaßnahmen auszuschließen.

Aussage zum vorgeschlagenen Kreisverkehr

Im Verkehrsgutachten wurde auf Grundlage des prognostizierten zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die geplante Ansiedlung des Möbelhauses die Knotenpunktform der neu zu schaffenden Zufahrt ermittelt. Als Ergebnis reicht eine „Einmündung mit Linksabbiegespur“, die für einen Werktag einen befriedigenden Verkehrsablauf und für einen Samstag sogar einen guten Verkehrsablauf (Qualitätsstufe B) garantiert.

Ein möglicher Kreisverkehr, statt Einmündung mit Linksabbiegerspur, müsste einen Durchmesser von 30,00 m – 32,00 m aufweisen, damit der Ausbau für eine ordnungsgemäße Verkehrsabwicklung und auch für LKWs mit Anhänger ausreichend dimensioniert ist. Da der Mittelpunkt des Kreisverkehrs in den beiden Achsen der Straßen festgelegt wird, hätte das zur Folge, dass der Platzbedarf sich auf die Fläche in Richtung Nordwesten ausdehnen würde. Der vorhandene Grünstreifen und der Rad- und Fußweg müssten ca. 10,00 m nach „außen“ verlegt werden. Gespräche mit den Grundstückseigentümern haben ergeben, dass hier keine Verhandlungsmöglichkeit gegeben ist, weitere Fläche zu erwerben.

Da, wie oben ausgeführt, die Qualitätsstufen für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen bei der gewählten Knotenpunktsform „Einmündung mit Linksabbieger“ eingehalten (B und C) werden, so dass eine leistungsgerechte Abwicklung des Verkehrs möglich ist, kann vom Verursacher keine andere Knotenpunktsform gefordert werden. Ergänzend ist zu erwähnen, dass die Erschließung des Vorhabens mit dem Baulastträger der Haßleyer Straße, dem Landesbetrieb Straßen NRW, abgestimmt ist und aus dessen Sicht Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Haßleyer Straße durch die Erschließung des Bauvorhabens nicht beeinträchtigt werden. Die Ausbildung der Zufahrt zum Vorhaben entspricht den technischen Standards (z. B. Sichtdreiecke). Ein Kreisverkehr an dieser Stelle ist auch wegen der extrem unterschiedlichen Belastungen der nur drei Arme nicht zweckmäßig.

Den Inhalten der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.

Zum Punkt „Schadstoffe“:

Zur Beurteilung der Luftqualität im Bereich der geplanten Neubauten sowie der angrenzenden Bebauung, wurde das Ingenieurbüro simuPLAN beauftragt, die Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) und Benzol -Immissionen mit Hilfe von Simulationsrechnungen zu bestimmen und anhand der Grenzwerte der 39. BImSchV zu bewerten. Zu diesem Gutachten werden Zweifel an der hinreichenden Untersuchung und Berücksichtigung der zu erwartenden Luftschadstoffbelastung geäußert. Die geäußerten Kritikpunkte betreffen die verwendeten Wetterdaten sowie die Angaben zur Hintergrundbelastung.

Wetterdaten

In der vorgelegten Stellungnahme wird kritisiert, dass die Berechnungen auf der Grundlage „veralteter Daten (Wetterdaten von 1998)“ durchgeführt wurden.

Für die Berücksichtigung der meteorologischen Einflüsse wurde eine statistische Zeitreihe aus dem Jahr 1989 verwendet. Dieses Jahr wurde in einer Qualifizierten Prüfung (QPR) des Deutschen Wetterdienstes (DWD) als für den im Gutachten dargestellten Standort repräsentativ festgestellt.

Hierbei ist zu beachten, dass bei der Festlegung eines repräsentativen Jahres nicht die Aktualität der Daten die größte Bedeutung hat, sondern dass das ausgewählte Jahr die typischen Wetterverhältnisse am Standort möglichst genau widerspiegelt. Die Verwendung der jeweils aktuellsten Daten könnte beispielsweise dazu führen, dass ein

Jahr mit extrem hohen oder niedrigen Windgeschwindigkeiten in die Berechnungen einfließt und somit die Ergebnisse verfälschen würde.

Die Auswahl des repräsentativen Jahres erfolgte durch den Deutschen Wetterdienst auf der Grundlage von langjährigen Wetterstatistiken.

Hintergrundbelastung

Des Weiteren wird angemerkt, dass im Rahmen des Gutachtens Berechnungen auf der Grundlage von „nicht vergleichbaren Örtlichkeiten (Ferdinand-David-Park 2007)“ durchgeführt wurden.

Hierzu stellen wir fest: Im direkten Umfeld der Planung existiert keine Messstation, die Daten in der benötigten Form und Qualität liefern könnte. Daher mussten die Daten einer geeigneten Messstation im weiteren Umfeld des Untersuchungsgebietes auf das Untersuchungsgebiet übertragen werden. Um ein Unterschätzen der vorhandenen Hintergrundbelastung auszuschließen, wurden bei der Bestimmung der Hintergrundbelastung konservative Annahmen getroffen. Die Station „Ferdinand-David Park“ liegt im Hagener Talkessel. Es kann davon ausgegangen werden, dass an diesem Standort die Hintergrundbelastung höher ist als im Untersuchungsgebiet, da die Kuppenlage im Bereich der Haßleyer Insel aufgrund der höheren Windgeschwindigkeiten und der weniger dichten Bebauung eine gute Durchlüftung fördert.

Des Weiteren stammen die Messwerte aus dem Zeitraum 01.09.2006 – 31.08.2007. Aufgrund von verschärften politischen Vorgaben zur Emissionsminderung und einer sukzessiv modernisierten Fahrzeugflotte ist davon auszugehen, dass die Hintergrundbelastung seit 2007 gesunken ist. Im Sinne einer konservativen Annahme wurde bei den Berechnungen jedoch auf eine rechnerische Minderung der Hintergrundbelastung verzichtet.

Es kann also festgehalten werden, dass die Verwendung der Daten zur Hintergrundbelastung aus dem Hagener Talkessel tendenziell eher zu einer Überschätzung der Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet führt und die Ergebnisse somit als Worst-Case-Szenario angesehen werden können.

Die in der vorgelegten Stellungnahme geäußerten Zweifel an der Verwendbarkeit der Daten zur Meteorologie und zur Hintergrundbelastung sind daher unbegründet.

Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.

Zentrenschädlichkeit

Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Waren in Lüdenscheid ist dadurch zu erklären, dass zur Zeit der Ansiedlung dieses Möbelhauses andere Vorschriften zu diesem Sortiment galten.

Mittlerweile hat der Gesetzgeber den Zentrenschutz im Planungsrecht aufgenommen. Die derzeit geltenden planungsrechtlichen Vorschriften werden bei dem Projekt der Fa. Sonneborn in Hagen berücksichtigt und eingehalten. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für zentrenrelevante Randsortimente fest, die ca. 8,5 % der Gesamtverkaufsfläche entsprechen (und nicht 25%!).

Die Stadt Hagen verfügt derzeit über kein größeres Einrichtungshaus. Die Analyse des Einzelhandelskonzeptes ergab einen Kaufkraftabfluss im Möbelsektor von ca. 70 %. Es besteht sowohl quantitativ als auch qualitativ ein möbelbezogenes Versorgungsdefizit. Der Einzugsbereich des geplanten Möbelfachmarktes macht deutlich, dass der südöstliche Bereich Westfalens zum Versorgungsgebiet gehört. Somit wird Hagen zukünftig seiner oberzentralen Funktion auch zur Versorgung für Waren des langfristigen Bedarfes für die Region des Märkischen - und EN-Kreises gerecht.

Richtig ist, dass die zentrenrelevanten Sortimentsanteile von Planvorhaben mit einem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment gewisse Kaufkraftanteile binden. Negative städtebauliche Auswirkungen werden vom Gutachter jedoch nicht definiert.

Für eine konsequente Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, die der beschlossenen Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes entspricht, ist die Summe der Randsortimente von Vorhaben an falschen Standorten zu berücksichtigen. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist bei der Ausweisung von zusätzlichen Fachmarktstandorten insbesondere das nur noch geringe Verkaufsflächenpotenzial zu berücksichtigen.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Zu IV.5:**Schreiben eines Bürgers vom 22.08.2011****Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu 1. Anstieg der Lärmimmissionen

Gegenstand unseres Prognosegutachtens vom 01.02.2011 ist zum einen die Geräuschimmission, welche von dem geplanten Bauvorhaben in der Nachbarschaft zu erwarten ist, zum anderen die zu erwartende Erhöhung der Verkehrsgeräusche im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Möbelhauses an der geplanten Position. Aus diesem Grund wurde mit dem untersuchten Immissionspunkt IP 4 in der Cunostraße 110 gezielt ein Punkt mit maximaler Lärmbelastung durch die A 45 gewählt, da zu untersuchen ist, ob eine Erhöhung der Verkehrsgeräusche von mehr als 3 dB(A) bzw. Beurteilungspegel von ≥ 70 dB(A) tagsüber vorliegen. Die ausgewiesenen Beurteilungspegel für diesen Immissionspunkt stellen die Maximalbelastung für den Stadtteil Emst-Bissingheim dar. In größerer Entfernung zur A 45 sind geringere Beurteilungspegel durch Straßenverkehr zu erwarten.

Da es sich im vorliegenden Fall um ein Bebauungsplanverfahren handelt und sich das Vorhaben noch im Planungszustand befindet, sind konkrete Messungen nicht durchführbar, da die zukünftige Situation nach Umsetzung des Bauvorhabens zu untersuchen ist. Daher ist im vorliegenden Fall, wie in derartigen Verfahren üblich, ein schalltechnisches Prognosegutachten auf Basis der geltenden DIN-Normen und Verwaltungsvorschriften erstellt worden.

Bei den durchgeführten Berechnungen wurde für die Bauausführung der vorgesehenen Gebäude von einer ebenen Fassadenkonstruktion ausgegangen, und die dabei entstehenden Schallreflexionen entsprechend berücksichtigt. In unserem Gutachten wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Lage der Gebäude einen positiven Einfluss auf die Abschirmwirkung in Bezug auf die Verkehrsgeräusche der BAB 45 in Richtung Haßley hat. Da im Bereich des Möbelhauses jenseits der A 45 keine Bebauung vorhanden ist, hat die geplante Positionierung keinen wesentlichen Einfluss auf die Geräuschimmissionen im Stadtteil Emst-Bissingheim.

Darüber hinaus wurden ergänzend zu unserem Gutachten vom 01.02.2011 an drei weiteren Immissionspunkten (siehe Anlage 1) Prognoseberechnungen durchgeführt, deren Ergebnisse in den nachfolgenden Tabellen aufgeführt sind:

Verkehrslärmimmissionen (Gesamtbelastung, inkl. A 45):

Immissionspunkt	Beurteilungspegel nach RLS 90 in dB(A)		Differenz in dB
	Analyse	Planfall	
IP 3a	59,2	56,4	-2,8
IP 4a	63,3	63,3	± 0,0
IP 4b	59,9	59,9	± 0,0

Die Berechnungsergebnisse der Verkehrslärmprognose zeigen auch weiterhin eine Reduzierung der Einwirkungen im Bereich Haßley, was auf die abschirmende Wirkung des Möbelhauses zurückzuführen ist, sowie eine unveränderte Situation im Bereich Ernst-Bissingheim an nicht maximal belasteten Wohngebäuden.

Gewerbelärm

Immissionspunkt	Beurteilungspegel L _r in dB(A)	zul. Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm in dB(A)	Differenz L _r -IRW in dB
	tags (06.00 - 22.00 Uhr)	tags (06.00 - 22.00 Uhr)	
IP 3a	43,3	50	-6,7
IP 4a	38,4	50	-11,6
IP 4b	36,0	50	-14,0

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass auch an den zusätzlichen Immissionspunkten die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm deutlich unterschritten, also eingehalten werden.

Den Inhalten der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.

Verkehrsaufkommen in Ernst

Auf Grund der angenommenen Verkehrsverteilung im Straßennetz (Verkehrsgutachten S. 13, 14) geht der Gutachter davon aus, dass etwa 20% des zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs über die Haßleyer Straße in nördlicher Richtung abgewickelt wird. Unterstellt man weiter, dass sich diese Verkehrsströme am Knoten Haßleyer Str./ Karl-Ernst-Osthaus Str. im ungünstigsten Fall gleichmäßig verteilen (50: 50), so wird die Karl-Ernst-Osthaus Str. bedingt durch das Möbelhaus täglich mit ca. 330 Fz/24h zusätzlich belastet. Bei einer heutigen Belastung von 7.000 – 7.500 Fz/24h entspricht dies einer möglichen Verkehrszunahme von ca. 4 – 5% (worst-case-Fall).

Die vorhandene Lichtsignalanlage am Knoten Haßleyer Str./ Karl-Ernst-Osthaus Str. hat noch ausreichende Leistungsreserven, so dass mit Behinderungen in diesem Bereich nicht gerechnet wird.

Der Köhlerweg als Alternativroute für ortskundige Möbelhauskunden ist eher unwahrscheinlich. Die direkte Route von der Emster Str. (Beispiel) bis zum Möbelhausparkplatz über die Karl-Ernst-Osthaus Str. / Haßleyer Str. hat eine Länge von ca. 1,6 km. Die Alternativroute über den Köhlerweg / Staplackstr. / Haßleyer Str. wäre mit ca. 4,0 km erheblich länger.

Es konnte argumentativ nachgewiesen werden, dass möglicherweise maximal eine Erhöhung der Belastung um 4 – 5 % durch das Möbelhaus stattfinden wird, was bei der vorliegenden Gesamtbelastung keine spürbaren Auswirkungen haben wird. Die Nutzung des Köhlerweges als Zufahrt zum Möbelhaus kann als unrealistisch angesehen werden.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Naherholungsgebiet Emst/Haßley

Es ist zutreffend, dass der gesamte Bereich südlich von Emst und Hassley bis zum Staplack und zum Milchenbachtal bzw. Holthausen Bachtal ein großes zusammenhängendes Naherholungsgebiet ist, das von zahlreichen Bürgern genutzt wird.

Der Weg im Süden des Plangebietes ist einer der „Zugänge“ zu diesen Bereichen, von dem man das überplante Gebiet einsehen kann. Die Fläche (ca. 6 ha) selbst (Ackerfläche ohne Strukturelemente), kann aufgrund ihrer Größe, der Lage zwischen Autobahn und Haßleyer Straße und ihrer „Ausstattung“ an Landschaftselementen alleine nicht als Naherholungsraum bezeichnet werden.

Der gesamte Naherholungsraum weist eine Fläche von ca. 1.074,6 ha auf, der unverändert bestehen bleibt und weiterhin auf den gleichen Wegen zugänglich sein wird:

- Naturschutzgebiet "Mastberg und Weißenstein" - Flächengröße: 88,3 ha
- Temporäres Naturschutzgebiet "Mastberg" (Teilgebiet) - Flächengröße: 17,1 ha
- Naturschutzgebiet "Lange Bäume" - Flächengröße: 13,2 ha
- Landschaftsschutzgebiet „Haßley“ – Flächengröße ca. 176 ha
- Landschaftsschutzgebiet „östlich Delstern“ – Flächengröße ca. 237 ha
- Landschaftsschutzgebiet „Egge“ – Flächengröße ca. 543 ha

Es ist richtig, dass auf einer Länge von ca. 300 m (Autobahnbrücke bis zum Wäldchen an der Haßleyer Straße) das Landschaftsbild durch die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt wird. Dies ist in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und entsprechend berechnet, so dass auf einer Fläche von 6,1 ha Ausgleich für die Eingriffe in das Landschaftsbild geschaffen wird.

Ergänzend dazu, sind im Plangebiet die Flächen nördlich des bebauten Bereiches und südlich (am landwirtschaftlichen Weg) durch Bepflanzungsmaßnahmen (Gehölzstreifen und Laubwald) aufgewertet. Mit den vorhandenen Böschungsflächen entlang der

Haßleyer Straße und der BAB A 45, kann man dann von einer umlaufenden Begrünung des Grundstückes des Möbelhauses ausgehen.

Es konnte argumentativ nachgewiesen werden, dass der großflächige Naherholungsraum bis auf die Fläche des Plangebietes (anteilig weniger als 1 %) erhalten bleibt. Die Wegeverbindungen bleiben ebenfalls erhalten. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen, so dass in Anbetracht des hohen Gewerbeflächendefizits und dem sowohl quantitativ als auch qualitativ vorliegenden möbelbezogenen Versorgungsdefizits, dem Belang „Gewerbe“ Priorität eingeräumt.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Versiegelung/Flächenverbrauch

Die Anregungen beziehen sich auf den „Flächenverbrauch“, d.h. Versiegelung einer natürlichen Fläche.

Grundsätzlich wird durch die geplante Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes Freiraum in Anspruch genommen und somit ist, vor dem Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, die Frage der Notwendigkeit gerechtfertigt.

Eine elementare Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadtentwicklung ist die realistische Einschätzung der zukünftigen Entwicklungspotentiale bezogen auf die Gesamtstadt. Für die Stadt Hagen sind darum basierend auf einer flächendeckenden Analyse und Bewertung der naturhaushaltlichen Funktionen und der städtebaulichen Nutzungsstrukturen möglichst konfliktfreie Räume ermittelt worden, in denen die Ausweisung von Gewerbeflächen auch aus Sicht der Umwelt noch möglich ist. Als Ergebnis dieser Bewertung hat sich als eine dieser Flächen die Haßleyer Insel herauskristallisiert.

Im Zusammenhang mit einer Rahmenplanung zum Bereich Emst/Haßleyer Insel sind dann unterschiedlichste Nutzungsvarianten untersucht und bewertet worden.

Als Ergebnis war damals schon für den Bereich „Haßleyer Insel“ aufgrund der besonderen Lage eine gewerbliche Nutzung anzustreben:

- günstige Zuordnung zu vorhandenen u. geplanten Wohngebieten
- gute verkehrliche Erschließung
- klare Abgrenzung zum Freiraum, Vermeidung von Zersiedlung

Dass in Hagen die Bereitstellung von kurz- und mittelfristig verfügbaren Gewerbeflächen notwendig ist, macht der von der Bezirksregierung anerkannte Bedarf von 108,6 ha an gewerblichen Bauflächen deutlich. 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 metropol Ruhr GmbH) bestätigt.

Diese erforderlichen Flächen im Stadtgebiet können aufgrund der unterschiedlichsten Standortfaktoren nicht nur im Innenbereich und auf Brachen nachgewiesen werden. Im Stadtgebiet befinden sich zwar Gewerbebrachen wie z.B. das Nahmertal, die Varta in Wehringhausen und das Brandtgelände in Haspe. Die besonderen Standortanforderungen eines großen Möbelhauses (direkter Autobahnanschluss, „gesehen werden“, besondere Größenordnung etc.) sind aber auf diesen Flächen nicht zu erfüllen.

Der Rat hat deshalb die Verwaltung beauftragt, die Haßleyer Insel zu einem Gewerbe- und Sondergebiet zu entwickeln.

Es ist abzuwägen zwischen der Vermeidung eines Freiraumverbrauches zulasten der Umwelt einerseits und dem Bedarf an Gewerbeflächen, mit besonderen Anforderungen an den Standort, andererseits.

Da die Fläche Haßleyer Insel bereits in der Gesamt-Umweltverträglichkeitsprüfung (Gesamt-UVP) „Flächenreserven in Bestand und Freiraum“ als Suchraum für potentielle Gewerbeflächen ermittelt worden ist, die Eingriffe durch das Vorhaben zu 100 % ausgeglichen werden, wird in Anbetracht des hohen Gewerbeflächendefizits und dem sowohl quantitativ als auch qualitativ vorliegenden möbelbezogenen Versorgungsdefizits, dem Belang „Gewerbe“ Priorität eingeräumt.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Investitionssicherheit

Es wird die Frage gestellt, inwieweit die geplante Investition sinnvoll ist.

Aktuell besteht, wie im Gutachten zum Einzelhandel ausführlich beschrieben, sowohl quantitativ als auch qualitativ ein möbelbezogenes Versorgungsdefizit. Dadurch fließt erhebliches Kaufkraftpotential aus Hagen in die Region ab. 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 wird 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.

Die Thematik der Investitionssicherheit eines Betriebes und die befürchtete Insolvenz ist allerdings nicht bebauungsplanrelevant. Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung, in diesem Fall „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der

Möbelbranche“ festgesetzt. Es können auch andere Möbelhäuser hier angesiedelt werden. Die Wirtschaftlichkeit eines bestimmten Unternehmens wird nicht im Rahmen des Planungsrechtes geprüft oder geregelt.

Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant, eine Abwägung hierzu ist daher nicht erforderlich.

Zu IV.6:**Schreiben von Bürgern vom 27.09.2011****Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu I. Gebietsentwicklungsplan:

Der Gebietsentwicklungsplan (heute Regionalplan) beschreibt die Entwicklung des entsprechenden Regierungsbezirks. Dieser basiert auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms (LEPro), das dem Regionalplan übergeordnet ist.

Nach den landesplanerischen Anforderungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in durch den Regionalplan ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ (ASB) zulässig. Darüber hinaus legen die Grundsätze des § 24 a LEPro fest, dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden darf, während großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden können, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente max. 10% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 m² belegen. Für den nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе Versorgung in Nachbarkommunen nicht beeinträchtigt werden, wenn der Planumsatz für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der örtlichen Bevölkerung nicht übersteigt.

Der Standort des geplanten Möbelhauses ist einem im Regionalplan dargestellten ASB zugeordnet. Damit ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich mit den landesplanerischen Zielen vereinbar. Für die Möbelmärkte besteht ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment. Die zentrenrelevanten Sortimente des Einrichtungshauses mit 2.500 m² Verkaufsfläche und des Möbel-SB-Marktes mit 600 m² Verkaufsfläche halten auch die angegebene Obergrenze ein.

Da der Planumsatz für Möbel die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Stadt Hagen nicht überschreitet, gilt die Regelvermutung, dass keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung vorliegt. Die gutachterliche Untersuchung dazu war Bestandteil der Offenlage. Somit sind die Voraussetzungen 2 und 4 - 6 des Zieles 13 GEP erfüllt.

Bezüglich der Voraussetzungen 2-3 des Zieles 13 GEP wird auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen von 2009 verwiesen, das ebenfalls die Agglomeration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben anstrebt. Im Rahmen der Erarbeitung dieses gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes wurden potenzielle Fachmarktstandorte diskutiert, die für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignet sind. Der Standort Haßleyer Insel

wurde als einer der wenigen Standorte für die potenzielle Entwicklung solcher Betriebe bestimmt.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Zu II. Art der Nutzung; Nachhaltige Nutzung

Eine elementare Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadtentwicklung ist die realistische Einschätzung der zukünftigen Entwicklungspotentiale bezogen auf die Gesamtstadt. Für die Stadt Hagen sind darum basierend auf einer flächendeckenden Analyse und Bewertung der naturhaushaltlichen Funktionen und der städtebaulichen Nutzungsstrukturen möglichst konfliktfreie Räume ermittelt worden, in denen die Ausweisung von Gewerbeflächen auch aus Sicht der Umwelt noch möglich sind. Als Ergebnis dieser Bewertung hat sich als eine dieser Flächen die Haßleyer Insel herauskristallisiert.

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 wird 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.

Zu III. Verkehr/Erschließung:

Die Erschließung des Vorhabens ist mit dem Baulastträger der Haßleyer Straße, dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt; aus dessen Sicht werden Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Haßleyer Straße durch die Erschließung des Bauvorhabens nicht beeinträchtigt.

Die Ausbildung der Zufahrt zum Vorhaben entspricht den technischen Standards (z. B. Sichtdreiecke, siehe Schreiben Landesbetrieb vom 22.03.2011 und entsprechende Stellungnahme). Ein Kreisverkehr an dieser Stelle ist wegen der extrem unterschiedlichen Belastungen der drei Arme nicht zweckmäßig.

Die Auswirkungen der Baustellentätigkeit (Straßenverschmutzung etc.) sind nicht Gegenstand des Planverfahrens und werden nicht im Planungsrecht geregelt. Es wird aber trotzdem kurz dazu Stellung genommen:

Auch und besonders während der Bautätigkeiten auf dem Privatgrundstück sind die öffentliche Ordnung und die Verkehrssicherheit komplett aufrecht zu erhalten. Dies gilt in erster Linie gerade für die Haßleyer Straße. Hier wird der Straßenbaulastträger in Verbindung mit dem Wirtschaftsbetrieb Hagen WBH darauf achten, dass geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Die Forderung einer Radwaschanlage im Vorfeld erscheint nicht praktikabel, da die Art der Durchführung der Baumaßnahme noch nicht diskutiert wurde- evtl. finden große Teile der Bodenbewegung auch auf dem Gelände selbst statt bzw. werden logistisch konzentriert behandelt, so dass die Beeinträchtigungen minimiert werden.

Bei länger anhaltenden Bodenbewegungen in ungünstigen Witterungszeiten ist eine Radwaschanlage aber durchaus eine geeignete Maßnahme, die dann auch vorgeschlagen wird.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Zu IV. Umweltbelange

Dass ein Baukörper in der geplanten Größenordnung Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat, ist unbestritten. Die Planungen zum Hochbau orientieren sich am Gelände und sehen so ein gestaffeltes Gebäude vor, dass dort nur 2 Geschosse hat, wo das Gelände ansteigt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan beziehen sich auf Maximalhöhen und lassen dem Bauherrn einen minimalen Spielraum für die Ausführungsplanungen und die Ausgestaltung der Baumaßnahme.

Ergänzend dazu ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt worden, der die durch das Vorhaben zu erwartenden Konflikte aufzeigt, beurteilt und landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe entwickelt. Gegenstand dieses LBP ist auch die quantitative Bilanzierung des Eingriffs aus landschaftsästhetischer Sicht. Dabei werden die in Anspruch genommenen Flächen und unterschiedliche Zonen (von 0 m bis 1.500 m) berücksichtigt. Grenzen der visuellen Wirkzonen und damit der landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen sind bei der angewandten Methodik systembedingt beispielsweise Siedlungsränder oder Waldsäume.

In der Karte Nr. 3 -Ästhetische Raumeinheiten- des LBP sind die visuellen Wirkzonen und räumlichen landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen dargestellt. Ihnen ist eine geplante max. Höhe von 10 m bzw. 16 m über Bodenoberkante zugrunde gelegt. Im Textteil des LBP sind irrtümlich abweichende Höhenangaben angegeben. Auf Seite 44 des LBP wird jedoch deutlich, dass auch hier von 16 m max. Bauhöhe über Bodenoberkante ausgegangen wird: „Positiv wirken sich das Straßenbegleitgrün und die geplanten Gehölzstreifen im Norden und Süden des Plangebietes aus. Sie umgeben das Plangebiet über weite Strecken und verdecken die künftigen Gebäudefronten teilweise. Dennoch werden Gebäudeteile die jetzt 12 m bis 15 m hohen Gehölze überragen und visuell wirksam sein.“

Weiterhin werden im Plangebiet die Flächen nördlich des bebauten Bereiches und südlich (am landwirtschaftlichen Weg) durch Bepflanzungsmaßnahmen (Gehölzstreifen und Laubwald) aufgewertet. Mit den vorhandenen Böschungsflächen entlang der Haßleyer Straße und der BAB A 45, kann man dann von einer umlaufenden Begrünung des Grundstückes des Möbelhauses ausgehen.

Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind seit dem Bau- und Raumordnungsgesetz von 1998 generell auch räumlich, zeitlich und funktional unabhängig durchführbar. Daher können Eingriffe vor Ort auch durch externe Kompensationsmaßnahmen wie z.B. Waldumbau ausgeglichen werden.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Gestaltung des Baukörpers

Da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind genauere Gestaltungspläne nicht Gegenstand des Planverfahrens.

Allgemein kann sonst bei Gewerbegebieten Gebrauch von einer Gestaltungssatzung gemacht werden. Ziel ist es dann, bei mehreren Gewerbebetrieben ein einheitlicheres äußeres Erscheinungsbild mit einer bestimmten Qualität zu erzielen. Bei einem Investor mit einem Vorhaben wäre das nicht das richtige Instrument.

Es wird daher im Interesse des Investors liegen die erforderliche Funktionalität des Gebäudes mit einer ansprechenden Architektur zu verknüpfen. Eine anspruchsvolle Gestaltung wirkt auf den Betrachter und natürlich auch auf die Kunden einladend, so dass in diesem Fall davon auszugehen ist, dass gestalterische Elemente bei der Planung berücksichtigt werden.

In einem Bebauungsplanverfahren können nach dem Baugesetzbuch keine Regelungen zur Durchführung eines Wettbewerbs getroffen werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu IV.7:

**Schreiben mehrerer Bürger (ca. 2.000 in Form einer Unterschriftenliste), Eingang am 22.09.2011 (im Rahmen der Sitzung des Landschaftsbeirates)
Schreiben an den Oberbürgermeister, Eingang 29.09.2011**

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Schreiben verweist auf die Verwaltungsvorlage zur Teiländerung des Flächennutzungsplans Nr. 35 (Drucksachen-Nr. 0745/2011).

Es wird weiterhin verwiesen auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Flächennutzungsplan vom 30.05.2011 bis 30.06.2011 (einschl.) eingegangenen Schreiben der Bürger.

Gleichlautende Schreiben sind auch im Rahmen der Öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan eingegangen. Sie werden unter den Punkten IV.1 bis IV.6 behandelt und abgewogen.

Da sich durch das Anschreiben zur Unterschriftenliste keine neuen Anregungen und Erkenntnisse ergeben; die Bürger protestieren „pauschal“ gegen die Ansiedlung des Möbelhauses auf der Haßleyer Insel, ist keine weitergehende Abwägung erforderlich.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, es kann Ihnen aber nicht gefolgt werden.

IV.8 Schreiben eines Bürgers vom 20.09.2011**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bürger hat sich im Rahmen der Öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan persönlich gegen eine Bebauung der Haßleyer Insel ausgesprochen.

Beiliegendes Schreiben hat er persönlich zu Protokoll gegeben und wollte sich damit dem Protest im Rahmen der Unterschriftenliste anschließen (siehe Punkt IV.7).

Da sich durch das Schreiben keine neuen Anregungen und Erkenntnisse ergeben; der Bürger protestiert „pauschal“ gegen die Ansiedlung des Möbelhauses auf der Haßleyer Insel, ist keine weitergehende Abwägung erforderlich.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, es kann Ihr aber nicht gefolgt werden.

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Gegenzeichnen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

