

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:****Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13/11 (637)

-Einzelhandel nördlich der Zollstraße-

Verfahren nach § 13 a BauGB

hier:

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

**Beratungsfolge:**

20.06.2012 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

21.06.2012 Umweltausschuss

26.06.2012 Stadtentwicklungsausschuss

28.06.2012 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13/11 (637) -Einzelhandel nördlich der Zollstraße- nebst der Begründung vom 16.05.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Begründung ist Bestandteil dieses Beschlusses und als Anlage Bestandteil der Niederschrift.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Nach der öffentlichen Auslegung wird im 4. Quartal der Satzungsbeschluss angestrebt.



## Kurzfassung

Nach dem Ratsbeschluss wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Projektplan für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und damit der Öffentlichkeit zur Information und Stellungnahme vorgestellt.

Parallel zu der Offenlage sollen die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die städtischen Ämter beteiligt werden.

## Begründung

### 1. Anlass

Die Fa. UNITAS Bauberatung GmbH hatte am 30.09.2011 den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Eckgrundstück an der Altenhagener Straße / Zollstraße gestellt. Ziel dieses Antrages war die Errichtung eines EDEKA-Vollsortimentsmarktes mit einem Parkplatz für ca. 120 Stellplätze.

### 2. Verfahrensablauf

Der Rat hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 diesem Antrag entsprochen und die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

(Drucksachennummer der Vorlage: 1005/2011)

Weil die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt sind, wird das beschleunigte Verfahren durchgeführt. Daher sind ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich. Auf eine Überwachung / Monitoring gemäß § 4 c BauGB kann ebenfalls verzichtet werden, weil erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB besteht keine Pflicht zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Behörden, so dass der Rat in seiner Sitzung am 15.12.2011 dem Beschlussvorschlag der Verwaltung gefolgt ist, auf diese beiden Beteiligungen zu verzichten.

Die stattdessen vorgeschriebene Unterrichtung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 09.01. bis zum 20.01.2012 in den Räumlichkeiten der Fachgruppe für Bebauungsplanung statt. Ausgehängt waren die Pläne und Informationen, die in der Sitzungsrede zum Einleitungsbeschluss der Politik vorgestellt wurden. Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

### 3. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Der geplante Lebensmittelmarkt ist im Norden des Plangebietes angeordnet. Er soll in eingeschossiger Bauweise mit einem nach Osten ansteigenden Pultdach errichtet werden, so dass auch von der Altenhagener Straße eine entsprechende Gebäudehöhe wahrnehmbar ist. Dem Eingang des Gebäudes vorgelagert befinden sich ca. 120 Stellplätze. Die Anlieferungszone des Marktes ist an der westlichen Gebäudeseite in Richtung der Bahnflächen angeordnet.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt sowohl für den Kundenverkehr als auch für den Anlieferungsverkehr von der Zollstraße. Diese Zufahrt befindet sich gegenüber der Einfahrt des geplanten Aldi-Marktes auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Zur direkten fußläufigen Anbindung des Lebensmittelmarktes an das östlich der Altenhagener Straße gelegene Quartierszentrum am Friedensplatz ist in der Böschung zur Altenhagener Straße eine Treppenanlage sowie eine Querungshilfe über die Altenhagener Straße vorgesehen. Ein Zebrastreifen über die Zollstraße soll die fußläufige Verbindung der beiden Märkte verbessern. Weil der Zebrastreifen und die Querungshilfe außerhalb des Plangebietes liegen, wird die Realisierung im Durchführungsvertrag gesichert.

### 4. Art der baulichen Nutzung / Sondergebiet

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet entsprechend dem konkreten Vorhaben als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Gemäß der städtebaulichen Konzeption ist innerhalb des Sondergebietes ein Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit dem Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ mit einer Verkaufsfläche von 1.850 qm zulässig. In dieser Verkaufsfläche ist bereits der geplante Backshop im Vorkassenbereich (Mall) berücksichtigt. In der Mall sind 150 qm als Bewegungsfläche vorgesehen. Zusätzlich sind in dem Gebäude 50 qm für Dienstleistungen zulässig.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen ist das Plangebiet als Ergänzungsstandort des Quartiersversorgungszentrums Altenhagen vorgesehen. Eine gutachterliche Stellungnahme des Büros Junker und Kruse ist zu dem Ergebnis gekommen, dass an der Zollstraße ein Lebensmitteldiscounter bis zu 800 qm Verkaufsfläche und ein Lebensmittelvollsortimenter bis zu 1.800 qm tragfähig sind.

## 5. Umweltbelange

### 5.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz / Grünstrukturen

In Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dienen und eine zulässige Geschossfläche von 20.000 qm nicht überschreiten, gelten Eingriffe als ausgeglichen. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist daher für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass das Plangebiet bereits bisher einer intensiven gewerblichen Nutzung unterlag und weitestgehend versiegelt., sodass mit der Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist. Durch die geplante Stellplatzbegrünung und die Anlegung von Grünstreifen in den Randbereichen des Plangebietes werden sich die Grünanteile im Vergleich zur heutigen Situation verbessern.

### 5.2 Artenschutz

Biotoptstrukturen, die für den Artenschutz eine Bedeutung besitzen könnten, sind auf dem Gelände nicht vorhanden. Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurde die vorhandene Altbausubstanz auf das Vorhandensein oder ihre Eignung als Fledermausquartier oder Brutplatz für planungsrelevante Vogelarten geprüft. Es wurden keine Hinweise auf eine Eignung oder Nutzung als Fledermaussommer- oder Winterquartier oder auf die Nutzung als Brutplatz festgestellt. Durch den Abriss der beiden Hallen werden daher keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zerstört und keine Fledermäuse oder Vögel getötet.

Somit werden artenschutzrechtlichen Belange nicht berührt.

### 5.3 Altlasten

Aufgrund der gewerblich- industriellen Vornutzung ist der nördliche Teil des Plangebietes im Altlastenkataster der Stadt Hagen aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wurde eine orientierende Untersuchung und Beurteilung hinsichtlich möglicher Altlasten im Plangebiet durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass kein Verdacht auf gravierende oder ausgedehnte Bodenverunreinigung besteht. Allerdings sind punktuelle Verunreinigung im Bereich von unterirdischen Tanks oder Rohrleitungen nicht gänzlich auszuschließen. Es besteht eine Meldepflicht bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen, wenn sich bei Erdarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast ergeben. Der Bebauungsplan weist darauf hin.

### 5.3 Schallschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes auf die in der Umgebung insbesondere östlich der Altenhagener Straße gelegene Wohnbebauung gutachterlich untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Anforderungen der TA-Lärm eingehalten werden. Festsetzungen zum Schallschutz sind daher nicht erforderlich.

## 6. Bestandteile der Vorlage

- Begründung zum Bebauungsplan vom 16.05.2012
- Übersichtsplan zum Plangebiet
- Projektplan

## 7. Gutachten

Diese Unterlagen wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt und können im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und im Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden.

- Gutachterliche Stellungnahme zur Dimensionierung des geplanten Einzelhandelsbetriebes von Junker und Kruse / September 2011
- Artenschutzbeitrag von Dense & Lorenz GbR / 16.03.2012
- Schalltechnische Untersuchung von uppenkamp und partner / 23.04.2012
- Orientierende Altlastuntersuchung von Ingenieurbüro Barth / 14.04.2012  
(Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird dieses Gutachten nicht im Bürgerinformationssystem veröffentlicht.)

### Finanzielle Auswirkungen

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

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.	gez.
Jörg Dehm Oberbürgermeister	i.V. Dr. Bleicher Beigeordneter

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

---

Oberbürgermeister

Gesehen:

---

Stadtkämmerer

---

Stadtsyndikus

---

Beigeordnete/r  
Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

61

69

VB 3

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: \_\_\_\_\_ Anzahl: \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

