



Vorlagennummer: 0424/2026
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Bebauungsplan Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße – Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

hier:

Erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet / erneute öffentliche Auslegung

Datum: 22.05.2026
Freigabe durch: Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Dennis Rehbein (Oberbürgermeister)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt:

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Vorberatung)	11.06.2026	Ö
Bezirksvertretung Haspe (Vorberatung)	25.06.2026	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (Vorberatung)	02.07.2026	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	09.07.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Der im Sitzungssaal ausgehängte und zu diesem Beschluss gehörende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße wird durch den Rat der Stadt Hagen beschlossen und die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich der Begründung vom 28.05.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 S. 1-3 BauGB für die Dauer eines Monats erneut im Internet zu veröffentlichen und erneut öffentlich auszulegen. Die Begründung wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Der angepasste Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße liegt zu Teilen in den Stadtbezirken Haspe und Mitte, in der Gemarkung Haspe und Hagen. In der Flur 10, Gemarkung Haspe, umfasst das Plangebiet die Flurstücke 209 und 2010. In der Flur 11, Gemarkung Haspe, umfasst das Plangebiet die Flurstücke 31, 34, 35, 36, 37, 45, 54, 55, 56, 57, 58, Teile des Flurstücks 65, sowie die Flurstücke 66, 67, 68, 69, 80, 83, 84, 85, 86, 97 und 98. In der Flur 12, Gemarkung Haspe, umfasst das Plangebiet die Flurstücke 9, 10, 11, 12, 13, 14, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 50, 51. In der Flur 13, Gemarkung Haspe, umfasst das Plangebiet die Flurstücke 13, 15, 24, 25, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 51, 54, 55, 56, 62, 64, 65, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 und 79 und in der Flur 23, in der Gemarkung Hagen, die Flurstücke 1, 2, 3, 4, 10, 266, 392, Teile der Flurstücke 393 und 479, 522, 552, und das Flurstück 553.



Im Norden und im Süden wird das Plangebiet entlang der Bahntrassen abgegrenzt. Die östliche Abgrenzung orientiert sich am Bebauungsplan 3/89 (452). Im Westen wird sich am Bebauungsplan 4/87 (434) orientiert. Südwestlich von diesem wurde der Einzugsbereich bis zur Hördenstraße erweitert und ein Autohaus mit einbezogen. Die Wohnbebauung an der Kreuzung Hördenstraße / Berliner Straße wurde ausgelassen, da sich diese sowohl in ihrer Typologie, als auch in ihrer räumlichen Wirkung klar von den gewerblich genutzten Flächen des Geltungsbereiches abgrenzt und den Übergang zu den Wohn- bzw. gemischten Bauflächen im Südwesten darstellt. Zudem ist die Fläche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, während die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als gewerbliche Baufläche ausgewiesen sind. Nordwestlich endet der Geltungsbereich mit der Spiekerstraße.

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Der Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt

Ziel und Zweck der Planung

Der Sonderstandort Berliner Straße befindet sich in einer nicht integrierten Innenbereichslage, zu Teilen im Stadtbezirk Haspe sowie im Stadtbezirk Mitte. Innerhalb des Plangebietes sind zwei Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, ein Autohaus, Gewerbebetriebe, größtenteils aus der Produktions- und Logistikbranche sowie vereinzelte Wohngebäude vorhanden.

Im früheren Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) „Gewerbegebiet Berliner Straße“ aus dem Jahr 2011 wurde Einzelhandel vollständig ausgeschlossen. Das Oberverwaltungsgericht Münster erklärte den Bebauungsplan jedoch mit Urteil vom 07.06.2019 im Verfahren 2 A 670/17 unter anderem aufgrund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage für unwirksam. Infolgedessen hob der Rat der Stadt Hagen den Bebauungsplan am 18.11.2021 auf.

Seitdem besteht für das Plangebiet kein verbindliches Planungsrecht, weshalb Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Dadurch besteht die Gefahr weiterer Ansiedlungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe an diesem nicht integrierten Standort.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes Nr. 3/23 (715) „Sonderstandort Berliner Straße“ ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz und zur Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche Haspe und Wehringhausen. Hierzu werden insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen. Grundlage der Planung bildet das vom Rat der Stadt Hagen beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Im Rahmen der ersten Offenlage sind Stellungnahmen eingegangen, die Änderungen des Geltungsbereiches sowie der textlichen Festsetzungen erforderlich machten. Daher wird eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße wurde am 14.12.2023 eingeleitet. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 22.12.2023 im Amtsblatt Nr. 43/2023.

Die erste öffentliche Auslegung fand vom 30.09.2024 bis einschließlich 31.10.2024 statt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der Offenlage sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese sowie die Stellungnahme seitens der SIHK, führten dazu, dass der Geltungsbereich und die textlichen Festsetzungen geändert werden mussten, sodass eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 durchgeführt wird.

Planungsrechtliche Vorgaben

Im Regionalplan Ruhr ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen des § 9 Abs. 2a BauGB stehen den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen, da keine Baugebiete im Sinne der BauNVO festgesetzt werden.

Für das Plangebiet besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung:

Im Nachgang der ersten öffentlichen Auslegung, welche im Zeitraum vom 30.09.2024 bis zum 31.10.2024 stattfand, wurde das Plangebiet auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen erweitert, es wurden Änderungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen, textliche Hinweise ergänzt und Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind sowie Bombardierungsbereiche im Plan gekennzeichnet. Maßgeblich für die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a BauGB war das Fehlen einer detaillierten Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen sowie Hinweise, wonach die ursprüngliche Grenzziehung des Geltungsbereiches die städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge des Standortes nicht vollständig abbildete. Die Änderungen betreffen im Detail:

1. Anpassung des Geltungsbereiches:

Der alte Geltungsbereich umfasste lediglich den ansässigen Polstermöbelhändler im Nordosten, den Baumarkt im Süden, zusammen mit den gewerblich genutzten Gebäuden, die diesen direkt umgeben und die Halle nordwestlich des Baumarktes. Zur Sicherstellung einer kohärenten Abgrenzung wurde der Geltungsbereich überprüft und angepasst. Um einen klaren und kohärenten Geltungsbereich zu schaffen, wurde sich an klaren, raumdefinierenden Elementen wie Bahntrassen und Straßen orientiert, um einen räumlich zusammenhängenden Bereich zu erfassen, in dem ähnliche Potenzialflächen und bauliche Strukturen integriert sind. Die Einbeziehung der nördlich des bestehenden Polstermöbelhändlers gelegenen Logistikhalle lässt sich damit begründen, dass eine unmittelbare räumliche Nähe zu den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen besteht und eine Erweiterung der Verkaufsfläche denkbar wäre. Gleichzeitig kann sich hier aufgrund der Hallengröße großflächiger Einzelhandel ansiedeln. Das westlich gelegene Speditionsgebäude wird ebenfalls einbezogen, da auch hier viel Potenzialfläche bei einer Betriebsaufgabe gesehen wird und dieses gut erschlossen und ausgehend von der Berliner Straße gut sichtbar ist. Gleiches gilt für das südwestlich gelegene Autohaus, dessen Grundstücksstruktur, Stellplatzsituation und verkehrliche Lage grundsätzlich eine Eignung für zukünftige, zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen aufweisen.

2. Änderungen der textlichen Festsetzungen:

Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend aktualisiert, dass nun die vollständige und detaillierte Sortimentsliste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Stadt Hagen aus dem Jahr 2023 aufgelistet wird.

3. Ergänzung von Kennzeichnungen und Hinweisen:

Der Bebauungsplan wurde um Kennzeichnungen zu Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und Kennzeichnungen zu Bombardierungsflächen ergänzt.

Zudem wurden Hinweise zu den Themen Bodenschutz, Bodendenkmalschutz und Kampfmittel hinzugefügt.

4. Überarbeitung der Begründung:

Zusätzlich zum Plan wurde auch die Begründung überarbeitet. Die wichtigsten Änderungen werden nachfolgend aufgelistet:

- Es wurde ein neues Kapitel zu Beginn ergänzt (Anlass der erneuten öffentlichen Auslegung), in welchem kurz darauf eingegangen wird, weshalb die erneute Offenlage stattfindet.
- In Kapitel 2 (Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation), wurden die neu betroffenen Flurstücke ergänzt. Zudem wurde erläutert, welche Faktoren bei der Planung berücksichtigt wurden und begründet, an welchen Stellen der Geltungsbereich weshalb erweitert wurde.
- In Kapitel 5 (Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels) wurde ebenfalls die angegebene Sortimentsliste aktualisiert.
- Es wurde das Kapitel 6 (Ver- und Entsorgung) ergänzt und Auskunft über die Entwässerungstechnische Erschließung und den Überflutungsschutz gegeben.
- Das Kapitel 7 (Umweltbelange) wurde um die Unterkapitel 7.1 und 7.2 erweitert, in denen Aussagen zu den Themen Bodenschutz und Kampfmittelvorkommen ergänzt wurden.

Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße vom 28.05.2026

Anlagen der Beschlussvorlage

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

- Bebauungsplanentwurf Nr. 3/23
- Stellungnahmen aus der ersten Offenlage/TÖB-Beteiligung
- Umgang der Verwaltung mit den Stellungnahmen

Auswirkungen

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

☒ keine Auswirkungen (o)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Auswirkungen auf Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan enthält ausschließlich Festsetzungen zur Feinsteuerung von Einzelhandelsnutzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB. Es werden keinerlei baulichen Maßnahmen vorgesehen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB.

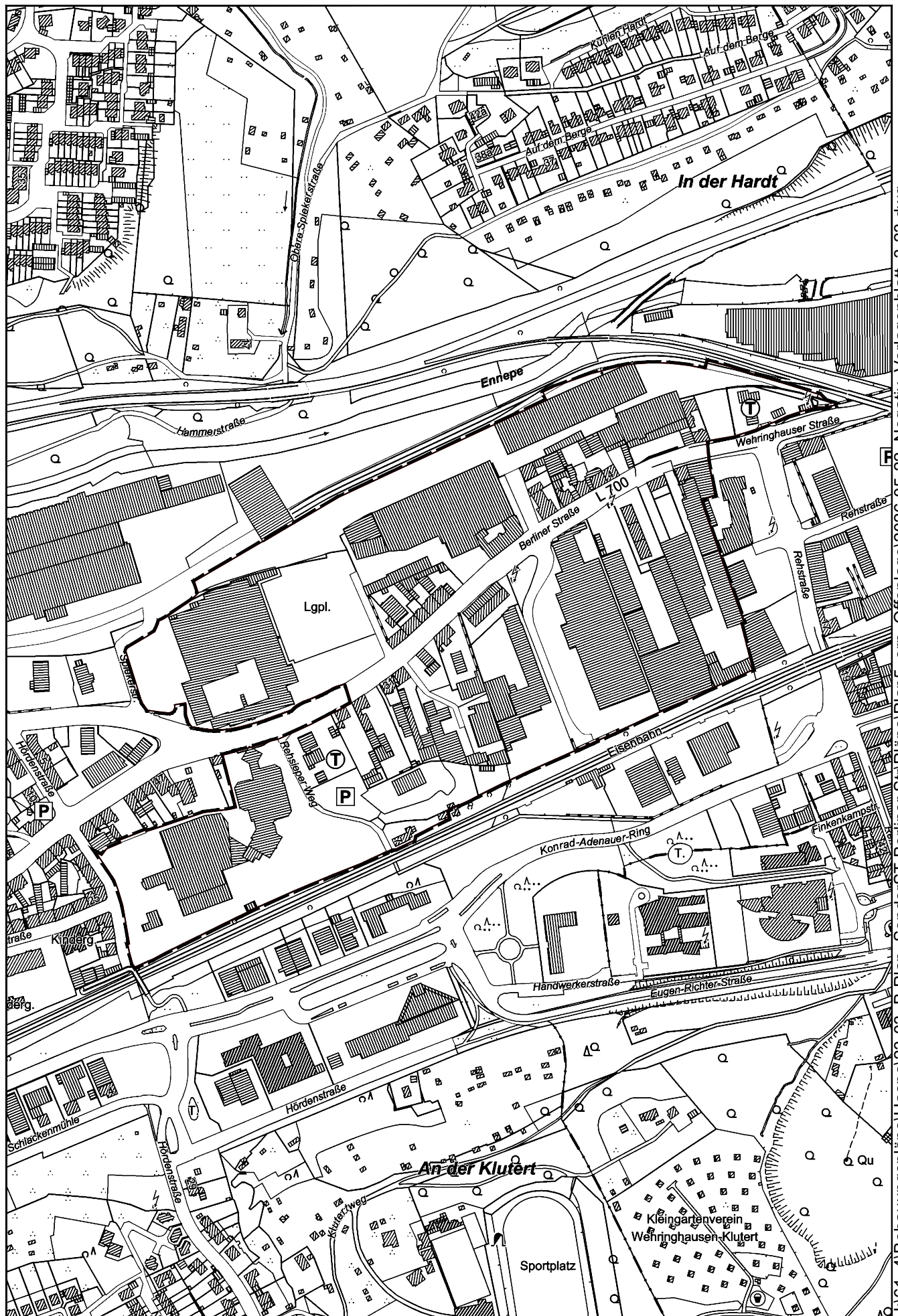
Finanzielle Auswirkungen

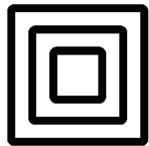
☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

Anlage/n

- 1 - Übersichtsplan (öffentlich)
- 2 - Begründung (öffentlich)
- 3 - Bebauungsplanentwurf (öffentlich)
- 4 - Stellungnahmen erste Offenlage (öffentlich)
- 5 - Umgang der Verwaltung mit Stellungnahmen (öffentlich)

Drucksachen Nr. 0424/2026



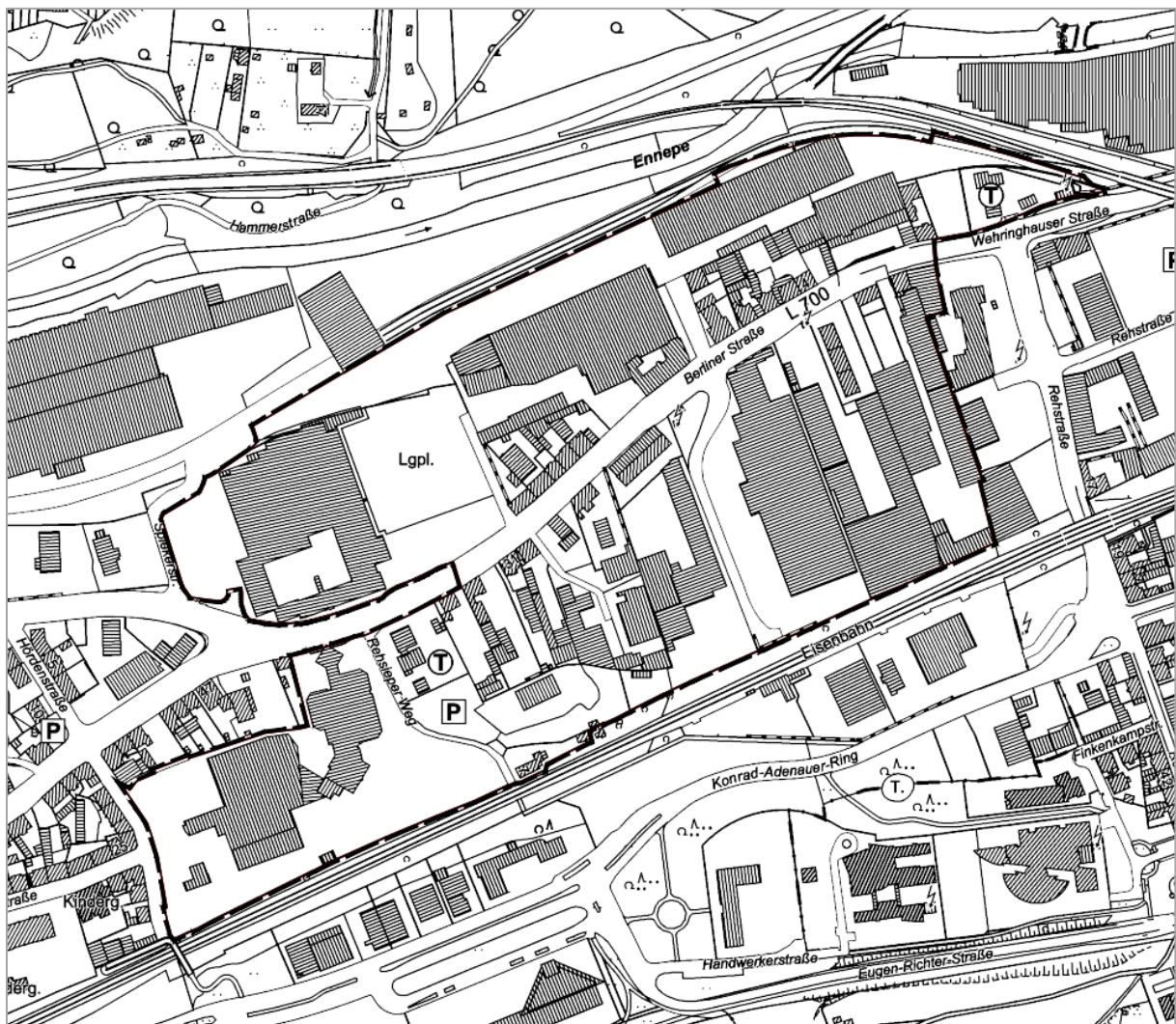


HAGEN

Stadt der FernUniversität

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße



Datum: 28.05.2026

Stand: Erneute öffentliche Auslegung

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG.....	1
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION	1
3	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
4	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	5
4.1	Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
4.4	Landschaftsplan	5
4.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen	5
5	FESTSETZUNGEN ZUR STEUERUNG DES EINZELHANDELS.....	8
6	VER- UND ENTSORGUNG	12
6.1	Entwässerungstechnische Erschließung	12
6.2	Überflutungsschutz.....	12
7	UMWELTBELANGE	13
7.1	Bodenschutz.....	13
7.2	Kampfmittelvorkommen.....	14
8	FLÄCHENBILANZ.....	14

1 ANLASS DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Im Nachgang der ersten öffentlichen Auslegung, welche im Zeitraum vom 30.09.2024 bis zum 31.10.2024 stattfand, wurde das Plangebiet auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen erweitert, es wurden Änderungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen, textliche Hinweise ergänzt und Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind sowie Bombardierungsbereiche im Plan gekennzeichnet. Maßgeblich für die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a BauGB war das Fehlen einer detaillierten Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Stadt Hagen aus dem Jahr 2023 sowie Hinweise, wonach die ursprüngliche Grenzziehung des Geltungsbereiches die städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge des Standortes nicht vollständig abbildete. Zur Sicherstellung einer kohärenten Abgrenzung wurde der Geltungsbereich überprüft und angepasst.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION

Der angepasste Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße liegt zu Teilen in den Stadtbezirken Haspe und Mitte, in der Gemarkung Haspe und Hagen. In der Flur 10, Gemarkung Haspe, umfasst das Plangebiet die Flurstücke 209 und 2010. In der Flur 11, Gemarkung Haspe, umfasst das Plangebiet die Flurstücke 31, 34, 35, 36, 37, 45, 54, 55, 56, 57, 58, Teile des Flurstücks 65, sowie die Flurstücke 66, 67, 68, 69, 80, 83, 84, 85, 86, 97 und 98. In der Flur 12, Gemarkung Haspe, umfasst das Plangebiet die Flurstücke 9, 10, 11, 12, 13, 14, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 50, 51. In der Flur 13, Gemarkung Haspe, umfasst das Plangebiet die Flurstücke 13, 15, 24, 25, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 51, 54, 55, 56, 62, 64, 65, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 und 79 und in der Flur 23, in der Gemarkung Hagen, die Flurstücke 1, 2, 3, 4, 10, 266, 392, Teile der Flurstücke 393 und 479, 522, 552, und das Flurstück 553.

Bei der Abgrenzung des neuen Plangebiets wurden insbesondere Faktoren wie bestehende Einzelhandelsnutzungen, die vorhandene Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV), standortbegünstigende Faktoren für Einzelhandelsansiedlungen (wie z.B. Tankstellen, bestehende Parkflächen und gemeinsame Erschließungen) sowie die räumlich-funktionale Wahrnehmung des Gebietes als zusammenhängender Bereich berücksichtigt. Die Grenzziehung wurde vor dem Hintergrund baulicher, funktionaler und kundenorientierter Faktoren für eine realistische Ansiedlung und Umnutzbarkeit zu zentren- und nachversorgungsrelevantem Einzelhandel neu gezogen. Um einen klaren und kohärenten Geltungsbereich zu schaffen, wurde sich an klaren, raumdefinierenden Elementen wie Bahntrassen und Straßen orientiert, um einen räumlich zusammenhängenden Bereich zu erfassen, in dem ähnliche Potenzialflächen und bauliche Strukturen integriert sind.

Im Norden und im Süden wird das Plangebiet entlang der Bahntrassen abgegrenzt. Die östliche Abgrenzung orientiert sich am Bebauungsplan 3/89 (452). Im Westen wird sich am Bebauungsplan 4/87 (434) orientiert. Südwestlich von diesem wurde der Einzugsbereich bis zur Hördenstraße erweitert und ein Autohaus mit einbezogen. Die Wohnbebauung an der Kreuzung Hördenstraße / Berliner Straße wurde ausgelassen, da sich diese sowohl in ihrer Typologie, als auch in ihrer räumlichen Wirkung klar von den gewerblich genutzten Flächen des Geltungsbereiches abgrenzt und den Übergang zu den Wohn- bzw. gemischten Bauflächen im Südwesten darstellt. Zudem ist die Fläche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, während die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als gewerbliche Baufläche ausgewiesen sind. Nordwestlich endet der Geltungsbereich mit der Spiekerstraße.

Die Einbeziehung der nördlich des bestehenden Polstermöbelhändlers gelegenen Logistikhalle lässt sich damit begründen, dass eine unmittelbare räumliche Nähe zu den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen besteht und eine Erweiterung der Verkaufsfläche denkbar wäre. Gleichzeitig kann sich hier aufgrund der Hallengröße großflächiger Einzelhandel ansiedeln. Das westlich gelegene Speditionsgebäude wird ebenfalls einbezogen, da auch hier viel Potenzialfläche bei einer Betriebsaufgabe gesehen wird und dieses gut erschlossen und ausgehend von der Berliner Straße gut sichtbar ist. Gleiches gilt für das südwestlich gelegene Autohaus, dessen Grundstücksstruktur, Stellplatzsituation und verkehrliche Lage grundsätzlich eine Eignung für zukünftige, zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen aufweisen.

Die in dem Geltungsbereich betroffenen Grundstücke stellen ein Potenzial dar, da hier eine Ansiedlung oder Umnutzung zu zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich denkbar wäre. Hierfür spricht zum einen die bereits heute vorhandene Einzelhandelsagglomeration aber auch die gute Erreichbarkeit mit dem PKW. Auch die bestehenden kleinteiligen, gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets können als attraktiv für eine Ansiedlung des zentren- und nachversorgungsrelevanten Einzelhandels eingestuft werden und langfristig eine für die Kundschaft attraktive Nutzungsdurchmischung im Plangebiet darstellen. Langfristig birgt der Standort die Gefahr, sich weiter im Sinne der Einzelhandelsagglomeration zu verfestigen und die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche (ZVBs) Haspe und Wehringhausen, durch Kaufkraftabfluss zu schwächen. Folglich soll im Falle einer Aufgabe der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet eine Folgenutzung in Form von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zum Schutz und Erhalt der ZVBs verhindert werden. Wohngebäude, die sich räumlich inmitten gewerblich genutzter Gebäude befinden, wurden ebenfalls in den Geltungsbereich integriert, um kleinteilige Unterbrechungen des Geltungsbereiches zu vermeiden und einen räumlich zusammenhängenden Geltungsbereich sicherzustellen. Zudem besteht auch hier die Gefahr, dass im Falle eines Abrisses der Gebäude, eine anschließende Einzelhandelsnutzung drohen könnte. Die Nutzung dieser

Gebäude als Wohnraum wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht angetastet und stellt somit keinen Nachteil dar.

3 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Sonderstandort Berliner Straße befindet sich in einer nicht integrierten Innenbereichslage, im Stadtbezirk Haspe sowie teilweise im Stadtbezirk Mitte. Innerhalb des Plangebietes sind zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, ein Autohaus, Gewerbebetriebe, größtenteils aus der Produktions- und Logistikbranche und vereinzelt Wohngebäude vorhanden.

Um dem hohen kommunalen Gewerbeflächenbedarf zu begegnen wurde in der Vergangenheit der Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße als einfacher Bebauungsplan i.V. mit § 9 Abs. 2a BauGB, am 21.07.2011 als Satzung durch den Rat der Stadt Hagen beschlossen. Die Nutzung Einzelhandel wurde im Bebauungsplan gänzlich ausgeschlossen. Das Oberverwaltungsgericht Münster erklärte den Bebauungsplan jedoch mit Urteil vom 07.06.2019 im Verfahren 2 A 670/17 unter anderem aufgrund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage für unwirksam. Infolgedessen hob der Rat der Stadt Hagen den Bebauungsplan am 18.11.2021 auf.

Seitdem besteht für das Plangebiet kein verbindliches Planungsrecht, weshalb Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Nach wie vor besteht die Gefahr der Ansiedlung weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet. Begünstigt wird dies insbesondere durch die vorhandene Einzelhandelsvorprägung, die gute Erreichbarkeit des Standortes sowie die bestehenden großflächigen Flächenpotenziale. Eine solche Entwicklung könnte die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Versorgungsfunktion und Attraktivität beeinträchtigen und die bestehende Einzelhandelsagglomeration weiter verfestigen. Bereits der Ansiedlungsversuch der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG im Jahr 2019, welcher Gegenstand des Klageverfahrens war, verdeutlicht einen hohen Handlungsbedarf zur Steuerung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB regelt, dass die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen sind. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und

öffentlichen Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Das durch den Rat der Stadt Hagen am 21.09.2023 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet die Basis für eine nachhaltige Einzelhandelssteuerung in der Stadt Hagen, sodass eine räumlich verträgliche Einzelhandelsentwicklung erst durch die konsequente Beachtung der definierten Einzelhandelsziele erreicht werden kann. Folglich wird das Planerfordernis für das vorliegende Plangebiet insbesondere durch das vom Rat der Stadt Hagen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (einschließlich seiner Fortschreibungen im Jahr 2023) begründet.

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße ist gemäß § 9 Abs. 2a BauGB die Erhaltung und der Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Hagen. Mit Hilfe der Bauleitplanung sollen ein planungsrechtlicher Rahmen und eine Ermächtigungsgrundlage zur Einzelhandelssteuerung im Plangebiet geschaffen werden. Dabei soll eine flächendeckende Versorgungsfunktion der gewachsenen zentralen Versorgungsbereiche erhalten und gestärkt werden. Einzelhandelsneuan siedlungen sind auf die zentralen Versorgungszentren zu konzentrieren. Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) zeichnen sich insbesondere durch ihre integrierte Lage, einen Angebotsmix unterschiedlicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie eine fußläufig günstige Erreichbarkeit der Bevölkerung aus. Ein weiteres Charakteristikum ist eine funktionsfähige Verkehrserschließung für den Fußgänger –, Rad- und ÖPNV-Verkehr. Ihr Zweck besteht in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Somit handelt es sich, um die zukünftig zu schützenden und zu entwickelnden Bereiche in der Stadt Hagen. Um diese besonders zu schützenden und zu entwickelnden Bereiche zu stärken, wird eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment soll den integrierten Lagen, ZVB Wehringhausen, ZVB Haspe und den jeweiligen Nahversorgungsstandorten vorbehalten werden, um eine flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Gleichzeitig sollen nicht-integrierte Standorte, wie das vorliegende Plangebiet nicht durch eine Einzelhandelsansiedlung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gestärkt werden. Die Konzentration von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment auf die zentralen Versorgungsbereiche ist auch vor dem Hintergrund einer verkehrsarmen, klimafreundlichen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung erstrebenswert.

Der Rat der Stadt Hagen hat am 14.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße beschlossen und am

22.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Am 19.09.2024 hat der Rat der Stadt Hagen die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung fand am 27.09.2024 im Amtsblatt der Stadt Hagen statt. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 30.09.2024 bis zum 31.10.2024 öffentlich ausgelegen. Im Rahmen der Abwägung sind aus der Öffentlichkeit zwei und von Seiten der Träger öffentlicher Belange elf Stellungnahmen eingegangen. Einige der eingegangenen Stellungnahmen führen zu Anpassungen im Bebauungsplanentwurf und der Begründung, insbesondere einer Anpassung des Geltungsbereiches und der Planzeichnung und damit einer erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

4 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

4.1 REGIONALPLANUNG

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

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen des § 9 Abs. 2a BauGB stehen den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen, da keine Baugebiete im Sinne der BauNVO festgesetzt werden.

4.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Für das Plangebiet besteht aktuell kein verbindliches Planungsrecht, weshalb Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden.

4.4 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplans.

4.5 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT DER STADT HAGEN

Ein kompaktes und durchgängiges Einzelhandelsangebot in zentralen Geschäftslagen ist Voraussetzung für ein attraktives und leistungsstarkes Versorgungszentrum. Vor dem Hintergrund einer wohnortnahen Grundversorgung der Hagener Bevölkerung bilden die im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche zu schützende und zu entwickelnde Bereiche im Sinne einer nachhaltigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung.

Neben ihrer Grundversorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen über den unmittelbaren Nahbereich hinaus, kann ihnen auch eine soziale und identitätsstiftende Funktion für die Bevölkerung, insbesondere für die nicht motorisierte Bevölkerung, zugesprochen werden. Folglich muss der Steuerung des Einzelhandelsbesatzes in zentralen Versorgungsbereichen vor dem Hintergrund der beachtlichen Versorgungsfunktionen höchste Priorität zugeschrieben werden. Erst ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels in nicht integrierten Lagen, kann eine nachhaltige Zentrenentwicklung in der Stadt Hagen ermöglichen. Hierdurch wird eine fußläufige Erreichbarkeit der Bevölkerung und ein wohnortnahes, vielfältiges und flächendeckendes Nahversorgungsangebot in integrierten Nahversorgungslagen ermöglicht.

Wird nicht steuernd entgegengewirkt, kann mit einem stetigen Attraktivitäts- und Funktionsverlust z.B. einer fußläufigen Erreichbarkeit der Nahversorgung und einem Schwinden der sozialen Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Verfestigung bestehender Einzelhandelsagglomerationen in nicht-integrierten Lagen gerechnet werden. Beispielhaft zu nennen sind Beeinträchtigungen in der Nahversorgung der Bevölkerung durch Kaufkraftabflüsse sowie ein Ausdünnen des Geschäftsbesatzes. In diesem Zusammenhang entstehen Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur, welche sich z.B. in Form von Leerständen, Trading-Down und beeinträchtigenden Nachbarschaftseffekten in den Zentren zeigen. Somit besteht im Plangebiet die Notwendigkeit einer bauplanungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels, damit sich zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel primär in den vorgeschriebenen zentralen Versorgungsbereichen fokussiert und nicht integrierte Standorte nicht weiter gestärkt werden.

Das aktualisierte Einzelhandelsgutachten der Stadt Hagen aus dem Jahr 2023 enthält Aussagen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hagen unter Berücksichtigung folgender Zielsetzungen:

- Grundsätzlich ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an Standorten außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche und ggf. auch von nicht großflächigen Betrieben (je nach Sortiment/ Standort) durch entsprechende Bauleitplanung auszuschließen.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen im Hauptzentrum Innenstadt und in den Nebenzentren Hohenlimburg, Haspe und Boele angesiedelt werden.
- In den Nahversorgungszentren ist vor allem ein Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels zu forcieren.
- Die Zielsetzung der Erhaltung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Hagen befürwortet, dass auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst

auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken sind. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe („Agglomeration“) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, in nicht integrierten Lagen, kann deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigen.

Eine Ansiedlung mehrerer kleinflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet geht mit einem vielfältigeren Sortimentsangebot, einer Attraktivitätssteigerung und Verfestigung der bestehenden Fachmarktagglomeration sowie einer Frequenzsteigerung des motorisierten Individualverkehrs zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche Wehringhausen und Haspe und der Nahversorgungsstandorte einher. Zudem kann die Ansammlung von für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben zusammenwirken und ggf. ähnliche Wirkungen entfalten wie ein Einkaufszentrum, wenn diese in räumlichen und zeitlichen Zusammenhang errichtet werden und Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO annehmen. Einhergehend können neben schädlichen Umweltauswirkungen in Form von höher einwirkenden Immissionen durch Abgas- und Lärmbelastungen, Beeinträchtigungen der infrastrukturellen Ausstattung, der Versorgung der Bevölkerung resultieren. In der Folge werden die nicht-motorisierten Bürgerinnen und Bürger benachteiligt, da diese weitere Wegestrecken zur Deckung ihres täglichen Versorgungsbedarfes auf sich nehmen müssen. Dies ist besonders vor dem Hintergrund des Demografischen Wandels problematisch. Es entsteht eine Abwärtsspirale, in der nicht-integrierte Standorte als Einzelhandelsstandorte zunehmend für die motorisierte Bevölkerung attraktiver werden, wohingegen zentrale Versorgungsbereiche ihren Versorgungsauftrag generell oder in Bezug auf einzelne Branchen für die dort ansässige Bevölkerung nicht mehr erfüllen können.

Der Bebauungsplan greift die Aussagen des aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf, indem er Bauplanungsrecht im Sinne der oben genannten Zielvorstellungen konsequent umsetzt. Mit dem Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an nicht-integrierten Standorten wird in zentralen Versorgungsbereichen eine flächendeckende, wohnungsnah und fußläufig erreichbare Nahversorgung der Bevölkerung und ein schonender Umgang mit vorhandenen Bodenressourcen angestrebt. Die Sicherung der vorgegebenen Zentrenstruktur der Stadt Hagen hat dabei oberste Priorität.

Bereits heute haben die zentralen Versorgungsbereiche Wehringhausen und Haspe zunehmend mit Leerstand im Einzelhandel zu kämpfen. Laut Gutachter des Einzelhandelskonzepts liegen in näherer Umgebung des Plangebiets, mit dem Standort in der Minervastraße und der Wehringhauser Straße zwei integrierte Nahversorgungsbereiche. Da laut Einzelhandelskonzept im zentralen Versorgungsbereich Wehringhausen keine größeren Entwicklungsflächen für den Einzelhandel generierbar sind, ist der Ausbau bestehender, ergänzender Nahversorgungsstandorte in Wehringhausen notwendig. Hierzu zählen der Nahversorgungsstandort in der Minervastraße und der Nahversorgungsstandort in der Wehringhauser Straße. Auch für

den zentralen Versorgungsbereich Haspe empfiehlt das Gutachten eine Ergänzung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbesatzes.

Als Entwicklungsperspektive für den zentralen Versorgungsbereich Wehringhausen empfiehlt das Einzelhandelsgutachten auch eine Nachnutzung der kleinteiligen Leerstände durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Die Stärkung der genannten Nahversorgungsbereiche ist vor dem Hintergrund einer flächendeckenden und fußläufig erreichbaren Nahversorgung, der dort lebenden Bevölkerung und den vorhandenen, städtebaulich gewachsenen Strukturen von hoher Bedeutung. Die genannten Nahversorgungsbereiche zeichnen sich zudem dadurch aus, dass sie eine bedarfsgerechte Grundversorgung in den Verflechtungsräumen, neben den vorhandenen Angeboten in den Geschäftszentren, sicherstellen.

Aus Sicht der Stadtentwicklung besteht daher hoher Handlungsbedarf, um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren Funktionen, insbesondere der zentren- und nahversorgungsrelevanten Versorgung der Bevölkerung, zu schützen und zu erhalten.

5 FESTSETZUNGEN ZUR STEUERUNG DES EINZELHANDELS

Für das Plangebiet liegt aktuell kein Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut, weshalb es sich um einen unbeplanten Innenbereich handelt. Der Zulässigkeitsmaßstab, welcher sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert, sodass sich Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB richten. Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zulässig oder nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen zum Einzelhandel gemäß § 9 Abs. 2a BauGB. Festsetzungen zur städtebaulichen Ausgestaltung und die Festsetzung von Baugebieten im Sinne der BauNVO sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes. Die Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere die des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels werden im Plangebiet zukünftig durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eingeschränkt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße berücksichtigen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die planerischen Zielvorgaben des Einzelhandelsgutachtens und setzen die Empfehlungen für die planungsrechtliche Einzelhandelssteuerung für das Plangebiet im verbindlichen Bauleitplan um.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und ist als ein nicht integrierter Einzelhandelsstandort einzustufen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der „Hagener Sortimentsliste“ (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen 2023, S. 122 ff.) im Geltungsbereich nicht zulässig sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind dazu geeignet, die in § 9 Abs. 2a BauGB verankerten Ziele, nämlich die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden sowie die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Hagen zu erreichen.

Gegenstand der vorliegenden Begründung ist eine ausführlich durchgeführte Bestandserhebung, die als Grundlage dient, um alle privaten und öffentlichen Belange in die Abwägung einzustellen und zu gewichten. Die widerstreitenden Belange werden in der Begründung umfassend in den Blick genommen. Als öffentliche Belange können die Erhaltung und Entwicklung der Versorgungsfunktion der gewachsenen zentralen Versorgungsbereiche, die verbrauchernahe Versorgung aller Bewohner, auch der nicht motorisierten Bevölkerungskreise, die Belange insbesondere der mittelständischen Strukturen der Wirtschaft, der Erhalt der vielfältigen Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche mit seinen sozialen, kulturellen und administrativen Einrichtungen und als wichtiger öffentlicher Kommunikationsraum für die Bürger genannt werden. Auf der anderen Seite sind die Belange der Eigentümer hinsichtlich der Verwertung ihrer Grundstücke zu nennen.

Es bleibt ein umfangreiches gewerbliches Nutzungsspektrum bestehen, das den Eigentümern eine angemessene Verwertung ihrer Grundstücke gewährleistet, da nur der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel gesteuert wird. Der möglichen Beschränkung der Verwertungsinteressen der Eigentümer stehen die nachteiligen Auswirkungen für die Allgemeinheit und die Stadtentwicklung entgegen. In der Abwägung der Belange setzt sich gegenüber dem privaten Interesse der weiteren uneingeschränkten Grundstücksnutzung das öffentliche Interesse an der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung durch, mit der Intention, die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts umzusetzen, womit grundsätzlich eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung erreicht werden soll. Der Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes wird somit vorgebeugt. Folglich sind die Festsetzungen im Bebauungsplan im Sinne des öffentlichen Interesses und des Wohls der Allgemeinheit gerechtfertigt.

Der in der Planfestsetzung getroffene Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen, der derzeitigen gewerblichen Nutzung der Grundstücke einerseits und der Festsetzungen zum Einzelhandel andererseits, erweist sich im Hinblick auf die objektive Gewichtigkeit der erwogenen Belange nicht als unangemessen. Die meisten im Plangebiet gelegenen Grundstücke werden aktuell gewerblich genutzt, eine zukünftige gewerbliche Nutzung wird im Kontext der Festsetzungen im Bebauungsplan weiterhin ermöglicht. Da sich derzeit kein nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet befindet, wird durch die Festsetzungen kein Eingriff in das Eigentumsrecht ausgeübt.

Es wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Hagen unzulässig sind. Nachfolgend wird die detaillierte Sortimentenliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen aus dem Jahr 2023 aufgeführt:

Als nahversorgungs- und zentrenrelevant gelten:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Als zentrenrelevant gelten:

- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
- Bücher
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Spielwaren und Bastelartikel
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- Ton- und Bildträger
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Blumen
- Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Vorhänge und Gardinen

- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Haushaltsgegenstände: Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- medizinische und orthopädische Artikel
- Uhren und Schmuck
- Augenoptiker

Derzeit liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, namentlich mit dem PODI GmbH+Co.KG Marken Polster Discount und toom Baumarkt GmbH (ehemals B1 Discount Baumarkt), zwei großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in direkter Nähe zueinander. Diese Einzelhandelsbetriebe übernehmen eine Vorbildfunktion für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet. Siedeln sich Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment im Plangebiet an, steigt die Attraktivität des Standortes zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche Haspe und Wehringhausen. Der Handlungsbedarf ist aktuell hoch, da sich die Ansiedlung eines Vorhabens nach § 34 BauGB richtet. Verschärft würde die Problematik durch eine mögliche Betriebsaufgabe bestehender großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sodass sich eine Marktgängigkeit größerer Grundstücke eröffnen würde. Aufgrund der Vorbildfunktion bestehender Betriebe, wäre eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment aus bauordnungsrechtlicher Sicht möglich. Die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan dienen dazu, eine derartige Ansiedlung zu vermeiden.

Der Bebauungsplan wird als einfacher B-Plan nach § 30 Abs. 3 BauGB in Zusammenhang mit § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wird für den vorliegenden Bebauungsplan angewendet, da dieser lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält und

- der Plan, die Zulassung von Vorhaben nicht berührt, welche nach Anlage 1 des UVPG bzw. nach Landesrecht die UVP-Pflicht (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) begründen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), also der Natura-2000-Gebiete bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Die Stadt Hagen macht bei der Aufstellung des Bebauungsplans von den in § 13 Abs. 2 und 3 BauGB genannten Verfahrenserleichterungen Gebrauch, weshalb auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie eine Umweltprüfung samt Umweltbericht verzichtet wird.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 ENTWÄSSERUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen-Vorhalle und wird im Trennsystem entwässert. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation in der Berliner Straße gegeben.

6.2 ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Die öffentlichen Entwässerungssysteme werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik bemessen. Hierbei werden je nach Bebauung und Schutzgütern intensive Regenergebnisse zugrunde gelegt, bei denen das Abwasser nicht aus dem Entwässerungssystem austreten darf. Bei zunehmend außergewöhnlichen Starkregenereignissen werden die Belastungsgrenzen der Kanalisation kurzfristig zum Teil erheblich überschritten. Das kann zu oberflächigen Überflutungen führen.

Die Fließwegekarte des Wirtschaftsbetriebs Hagen AöR (WBH) stellt Fließwege auf der Oberfläche bei Starkregenereignissen auf der Grundlage der Topografie dar. Sie berücksichtigt nicht die Auslastung der Kanalisation, zeigt jedoch die möglichen Fließwege auf. Die Fließwegekarte (Stand Dezember 2014) ist im Downloadbereich der Grundstücksentwässerung auf der Webseite des Wirtschaftsbetriebs Hagen AöR (WBH) zu finden. Weitere Informationen sind der Webseite des Wirtschaftsbetriebs Hagen AöR (WBH) zu entnehmen.

Der Bebauungsplan wird als einfacher B-Plan nach § 30 Abs. 3 BauGB in Zusammenhang mit § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Hier werden lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel getroffen. Im Falle einer Bebauung oder Umnutzung des Plangebietes sind unter Einbeziehung des WBH die Entwässerungssituation und der Überflutungsschutz gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik erneut zu prüfen.

7 UMWELTBELANGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen einen Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht.

Es liegen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter noch Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht ebenfalls nicht, da die Zulässigkeit entsprechender Planvorhaben nicht begründet wird. Gleichwohl sind die Umweltbelange im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zu betrachten und in die Abwägung einzustellen.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans kein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet wird und es sich um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig. Der Ausschluss einer Beeinträchtigung der Schutzgüter ergibt sich aus dem Regelungsgehalt des Bebauungsplans, welcher nach § 9 Abs. 2a BauGB lediglich eine Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet anstrebt.

Im Bebauungsplan werden lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel getroffen, weshalb im Rahmen dieses Verfahrens von einer artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG abgesehen werden kann. Im Falle einer Bebauung oder Nutzungsänderung ist in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich wird.

Auswirkungen auf Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan enthält ausschließlich Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB. Es werden keinerlei baulichen Maßnahmen vorgesehen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB.

7.1 BODENSCHUTZ

Bei der registrierten Fläche 69.29.61-509 (Berliner Str. 13-15) handelt es sich um den Altstandort einer ehemaligen Schraubenfabrik, deren Gebäude im Jahre 1993 abgebrochen wurden. Im Rahmen der Neubebauung des Grundstücks mit einem Baumarkt wurden 1993 Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Flächendeckende Verunreinigungen wurden nicht gefunden. Es wurden lediglich lokale Verunreinigungsherde festgestellt. Das Gelände ist in

unterschiedlicher Mächtigkeit angefüllt worden. Das Gelände wurde im Rahmen der Neubebauung für die gewerbliche Nutzung saniert. Restbelastungen sind jedoch im Untergrund verblieben. Folglich wird die Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Altlast im Geltungsbereich gekennzeichnet.

Die registrierten Flächen 69.29.61-541, 69.29.61-330 sowie 69.29.61-633, 633a und 633b wurden für eine gewerbliche Nutzung saniert bzw. gesichert. Belastetes Material wurde unterhalb von Versiegelungen wieder eingebaut. Folglich wird die Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Altlast im Geltungsbereich gekennzeichnet.

7.2 KAMPFMITTELVORKOMMEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß den Ergebnissen einer Luftbilddauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe zum Teil in einem Bombardierungsgebiet. Im Plangebiet befindet sich ein Blindgängerverdachtspunkt, welcher unter der Nummer 18283 geführt wird und sich im südöstlichen Bereich des Plangebiets verorten lässt.

Es wird vom Fachbereich Öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personenstandswesen angeordnet, dass im betroffenen Bereich für zu bebauende Flächen und Baugruben eine Sondierung durchzuführen ist. Zu beachten ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr. Im Bebauungsplan werden die Bombardierungsflächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Bei Erdeingriffen ist mit besonderer Vorsicht vorzugehen. Weist bei Durchführung eines Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Polizeidienststelle oder der Fachbereich Öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personenstandswesen der Stadt Hagen sofort zu verständigen.

8 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 20 ha.

Bezeichnung	Wert	Anteil
Geltungsbereich	20 ha	100 %

Stadt Hagen, 28.05.2026

Beteiligungen aus der Öffentlichkeit

Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft **widersprechen** wir **ausdrücklich** dem Plan-
vorhaben.

Die Grenzziehung in dem Bebauungsplan erscheint willkürlich.

Unmittelbare Grundstücksnachbarn werden „ausgeklammert“.

Die beabsichtigte Einschränkung der Nutzung nach dem Bebauungsplan beeinträchtigt unsere Mandantschaft in ganz erheblicher Weise. Nach dem Bebauungsplan soll bekanntermaßen Einrichtungsbedarf als zentrenrelevant gelten, ohne dass dieser Einrichtungsbedarf aber im Einzelnen unterteilt wird.

Unsere Mandantschaft sieht die Gefahr, dass entsprechend dem beabsichtigten Bebauungsplan ein Shop in Shop nicht mehr möglich ist. Unsere Mandantschaft sieht z. B. die Möglichkeit, dass in der Immobilie unserer Mandantschaft in Zukunft Shop in Shop-Betriebe tätig sein können.

Der Bebauungsplan würde jedenfalls dazu führen, dass der Wert des Grundbesitzes in ganz erheblicher Weise beeinträchtigt wird. Der beabsichtigte Bebauungsplan würde sich daher sowohl im Falle einer Vermietung des Grundbesitzes als auch im Falle eines etwaigen Verkaufes ganz erheblich nachteilig für unsere Mandantschaft auswirken.

Letztlich erscheint es doch ohne Weiteres möglich, dass das Grundstück unserer Mandantschaft bei der Grenzziehung „ausgeklammert“ wird, wie dies auch bei dem Nachbargrundstück erfolgt ist. Die Änderung der Eingrenzung des Plangebietes bietet sich auch deshalb im besonderen Maße an, da das Plangebiet im Norden entsprechend anders begrenzt werden kann.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Interessen erscheint es hier jedenfalls nicht geboten das Grundstück unserer Mandantschaft in das Plangebiet miteinzubeziehen.

Unsere Mandantschaft betreibt bekanntermaßen auf dem Grundstück ein alteingesessenes Familienunternehmen. Es erscheint in keiner Weise geboten, den beabsichtigten Bebauungsplan auf das Grundstück unserer Mandantschaft zu erstrecken und unserer Mandantschaft dadurch letztlich einen erheblichen Schaden zuzuführen.

Der Bebauungsplan soll dem Schutz und Erhalt zentraler Versorgungsbereiche dienen. Es erscheint insoweit aber nicht gerechtfertigt, dass am Rande liegende Grundstück in den Bebauungsplan einzubeziehen.

Weiteres Vorbringen bleibt vorbehalten.

Das Schreiben der SIHK ist unserer Mandantschaft erst vor wenigen Tagen übersandt worden.

Mit freundlichem Gruß

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

Hagen, 29.10.2024

Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft **widersprechen** wir **ausdrücklich** dem Plan-
vorhaben.

Die Grenzziehung in dem Bebauungsplan erscheint willkürlich.

Unmittelbare Grundstücksnachbarn werden „ausgeklammert“.

Die beabsichtigte Einschränkung der Nutzung nach dem Bebauungsplan beeinträchtigt unsere Mandantschaft in ganz erheblicher Weise. Nach dem Bebauungsplan soll bekanntermaßen Einrichtungsbedarf als zentrenrelevant gelten, ohne dass dieser Einrichtungsbedarf aber im Einzelnen unterteilt wird.

Unsere Mandantschaft sieht die Gefahr, dass entsprechend dem beabsichtigten Bebauungsplan ein Shop in Shop nicht mehr möglich ist. Unsere Mandantschaft sieht z. B. die Möglichkeit, dass in der Immobilie unserer Mandantschaft in Zukunft Shop in Shop-Betriebe tätig sein können.

Der Bebauungsplan würde jedenfalls dazu führen, dass der Wert des Grundbesitzes in ganz erheblicher Weise beeinträchtigt wird. Der beabsichtigte Bebauungsplan würde sich daher sowohl im Falle einer Vermietung des Grundbesitzes als auch im Falle eines etwaigen Verkaufes ganz erheblich nachteilig für unsere Mandantschaft auswirken.

Letztlich erscheint es doch ohne Weiteres möglich, dass das Grundstück unserer Mandantschaft bei der Grenzziehung „ausgeklammert“ wird, wie dies auch bei dem Nachbargrundstück erfolgt ist. Die Änderung der Eingrenzung des Plangebietes bietet sich auch deshalb im besonderen Maße an, da das Plangebiet im Norden entsprechend anders begrenzt werden kann.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Interessen erscheint es hier jedenfalls nicht geboten das Grundstück unserer Mandantschaft in das Plangebiet miteinzubeziehen.

Unsere Mandantschaft betreibt bekanntermaßen auf dem Grundstück ein alteingesessenes Familienunternehmen. Es erscheint in keiner Weise geboten, den beabsichtigten Bebauungsplan auf das Grundstück unserer Mandantschaft zu erstrecken und unserer Mandantschaft dadurch letztlich einen erheblichen Schaden zuzuführen.

Der Bebauungsplan soll dem Schutz und Erhalt zentraler Versorgungsbereiche dienen. Es erscheint insoweit aber nicht gerechtfertigt, dass am Rande liegende Grundstück in den Bebauungsplan einzubeziehen.

Weiteres Vorbringen bleibt vorbehalten.

Das Schreiben der SIHK ist unserer Mandantschaft erst vor wenigen Tagen übersandt worden.

Mit freundlichem Gruß

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

Beteiligungen TÖBs

LWL-Archäologie für Westfalen - In der Wüste 4 - 57462 Olpe

Stadt Hagen
Fachbereich Stadtentwicklung,-planung und
Bauordnung
Postfach 4249

58042 Hagen

Servicezeiten:

Mo.-Do. 8.30 - 12.30 Uhr, 14.00 - 15.30 Uhr

Freitag 8.30 - 12.30 Uhr

Ansprechpartnerin:
Melanie Röring B.A.
Planbearbeitung
Tel.: 02761 9375-42
Fax: 02761 937520
E-Mail: melanie.roering@lwl.org

Az.: 3338rö24.eml
Olpe, 09.10.2024

Bebauungsplan Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße

Ihr Schreiben vom 27.09.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung zu der o.g. Planung bedanke ich mich.

Nach meinem bisherigen Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt.

Ich mache jedoch darauf aufmerksam, dass wegen der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis gegeben, der zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den Bescheid bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte

Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Im Auftrag

gez.

Prof. Dr. Michael Baales
(Leiter der Außenstelle)

f. d. R.

Melanie Röring B.A.

Von: Köhler, Jutta
Gesendet: Mittwoch, 9. Oktober 2024 10:35
An: Melnychuk, Larissa
Betreff: AW: Bebauungsplan Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße - Interne Beteiligung / TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 31.10.2024

Kategorien: Blaue Kategorie

Hallo Larissa,

bauordnungsrechtlich bestehen keine Bedenken gegen den B-Planentwurf.

Viele Grüße

Jutta Köhler

Per E-Mail

Stadt Hagen
FB 61/4C
Frau Melnychuk
Rathausstr. 11
58095 Hagen

**Fachbereich Entwässerungsplanung,
Grundstücksentwässerung und Kanaldatenbank**

Fachgruppe Entwässerung und Stellungnahmen

Eilper Straße 132 - 136, 58091 Hagen
Gebäude „B“

Auskunft erteilt:

Kontakt: Susanne Röllke
Tel.: 02331 3677-155
Mobil:
Fax: 02331 3677-5999
E-Mail: sroellke@wbh-hagen.de

Mein Zeichen, Datum

WBH/0200, 09.10.2024

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

27.09.2024

Interne Beteiligung / TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 31.10.2024

Bebauungsplan Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße

Sehr geehrter Frau Melnychuk,

gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht des WBH grundsätzlich keine Bedenken.

In der textlichen Begründung zum Bebauungsplan ist das Thema der Entwässerung und des Überflutungsschutzes nicht berücksichtigt worden. Daher bitte ich um folgende Anpassungen (auf Seite 9, vor **5 Umweltbelange**):

(evtl. 5) Entwässerungstechnische Erschließung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen-Vorhalle und wird im Trennsystem entwässert. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation in der Berliner Straße gegeben.

(evtl. 5.1) Überflutungsschutz

Die öffentlichen Entwässerungssysteme werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik bemessen. Hierbei werden je nach Bebauung und Schutzgütern intensive Regenereignisse zugrunde gelegt, bei denen das Abwasser nicht aus dem Entwässerungssystem austreten darf. Bei zunehmend außergewöhnlichen Starkregenereignissen werden die Belastungsgrenzen der Kanalisation kurzfristig zum Teil erheblich überschritten. Das kann zu oberflächigen Überflutungen führen.

Die Fließwegekarte des Wirtschaftsbetriebs Hagen AöR (WBH) stellt Fließwege auf der Oberfläche bei Starkregenereignissen auf der Grundlage der Topografie dar. Sie berücksichtigt nicht die Auslastung der Kanalisation, zeigt jedoch die möglichen Fließwege auf. Die Fließwegekarte (Stand Dezember 2014) ist im Downloadbereich der Grundstücksentwässerung auf der Webseite des Wirtschaftsbetriebs Hagen AöR (WBH) zu finden.

Weitere Informationen sind der Webseite des Wirtschaftsbetriebs Hagen AöR (WBH) zu entnehmen.

(evtl. 5.2) Textliche Hinweise

Bei der Modellierung des Baugeländes ist in Abhängigkeit von der Topografie darauf zu achten, dass die Fließwege des oberflächlich abfließenden Regenwassers nicht durch die geplanten Gebäude gänzlich unterbrochen werden, um einen Aufstau des Oberflächenwassers vor dem Gebäude bzw. den Gebäudeöffnungen zu vermeiden.

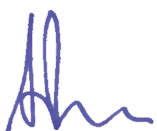
Eine Voraussetzung für den funktionierenden Überflutungsschutz ist der Einbau der erforderlichen Schutzeinrichtungen gegen einen Rückstau aus der Kanalisation unter Beachtung der Rückstauenebene (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen, etc.).

Der Bebauungsplan wird als einfacher B-Plan nach § 30 Abs. 3 BauGB in Zusammenhang mit § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Hier werden lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel getroffen. Im Falle einer Bebauung oder Umnutzung des Plangebietes sind unter Einbeziehung des WBH die Entwässerungssituation und der Überflutungsschutz gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik erneut zu prüfen.

Für etwaige Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Adriano Rosin
Fachleitung

Von: Fiedler, Franziska
Gesendet: Freitag, 11. Oktober 2024 09:02
An: Melnychuk, Larissa
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße - Interne Beteiligung / TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 31.10.2024

Kategorien: Blaue Kategorie

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Richter-Glebe, Jessica <Jessica.Richter-Glebe@stadt-hagen.de>

Gesendet: Donnerstag, 10. Oktober 2024 15:53

An: Melnychuk, Larissa <Larissa.Melnychuk@stadt-hagen.de>; Fiedler, Franziska
<Franziska.Fiedler@stadt-hagen.de>

Betreff: AW: Bebauungsplan Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße - Interne Beteiligung / TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 31.10.2024

Hallo Frau Melnychuk, hallo Frau Fiedler,

in der Begründung schreiben Sie, dass von der Durchführung einer ASP abgesehen werden kann, da lediglich textliche Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung getroffen werden.

Diese Einschätzung kann ich inhaltlich nachvollziehen, bin mir jedoch unsicher, ob durch das Weglassen einer ASP Stufe 1 nicht die Gefahr besteht, dass der B-Plan im Rahmen eines potentiellen gerichtlichen Prozesses aufgrund eines Verfahrensfehlers für ungültig erklärt werden könnte. Haben Sie hierzu die Einschätzung des Rechtsamtes eingeholt?

Gemäß der Handlungsempfehlung des Wirtschafts- und Umweltministeriums NRW "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" Kapitel 3.2 ist bei der Aufstellung eines B-Plans (auch bei vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB) eine ASP durchzuführen. " Andernfalls könnte der Bebauungsplan aufgrund eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein"

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Jessica Richter-Glebe

Hagen - Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde - 69/1D
Rathausstr. 11
58095 Hagen
www.hagen.de/uNB
Tel.: 02331 - 207 / 2350
Fax: 02331 - 207 / 2469

<mailto:jessica.richter-glebe@stadt-hagen.de>

Die Stadt Hagen hat den elektronischen Zugang eröffnet. Informationen zur rechtssicheren, verschlüsselten E-Mailkommunikation mit der Stadt Hagen finden Sie unter <http://www.hagen.de/iri/portal/Impressum>.

<http://www.hagen.de>

Diese E-Mail enthält möglicherweise vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitte ich Sie, in Bezug auf diese E-Mail keinerlei Schritte zu unternehmen und keine Anlagen zu öffnen, sondern sich umgehend mit dem Absender dieser Nachricht in Verbindung zu setzen.

Dienststelle
32/03

21.10.2024

Ihr Ansprechpartner
Herr Bornfelder
Tel.: 207 - 4859
Fax: 207 – 2747
manuel.bornfelder@stadt-hagen.de

An
61/4C, Frau Melnycguk

Anlagen 8 Seiten

Die beigelegten Unterlagen übersende ich Ihnen

- ☒ zur Information
- ☐ zur weiteren Veranlassung
- ☐ mit Dank zurück
- ☐ mit der Bitte um Stellungnahme bis _____
- ☐ mit der Bitte um Rückgabe bis _____
- ☐ zum Verbleib

Bemerkungen: Berliner Str. 8 / Bebauungsplan, Az. 32/03-126/2024

- ☒ Der Antrag auf Luftbilddauswertung wurde geprüft.
- ☒ Es werden folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen angeordnet:

Bearbeitung der/des Blindgängerverdachtspunkte/s Nr.-18283.

Flächenüberprüfung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.

Flächenüberprüfung (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden).

Hinweis:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Bornfelder

Von: Treude, Anke <Anke.Treude@enervie-vernetzt.de>
Gesendet: Dienstag, 22. Oktober 2024 14:09
An: Fiedler, Franziska
Betreff: AW: Bebauungsplan Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße - Interne Beteiligung / TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 31.10.2024

Kategorien: Blaue Kategorie

Absender E-Mail: Anke.Treude@enervie-vernetzt.de

Sehr geehrte Frau Fiedler,

gegen die Aufstellung des BP Nr. 3/23 (715) "Sonderstandort Berliner Straße" der Stadt Hagen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Das Plangebiet kann aus dem vorhandenen Strom-, Gas- und Trinkwassernetz versorgt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Anke Treude

ENERVIE Vernetzt GmbH
Technischer Service
Netz- und Anlagenplanung

ENERVIE Vernetzt GmbH
Lennestraße 2
58507 Lüdenscheid

Tel. +49 (2351) 5675-22267
Fax +49 (2351) 5675-12267

<mailto:anke.treude@enervie-vernetzt.de>
<http://BLOCKED/www.enervie-vernetzt.de>

Geschäftsführer: Wolfgang Hinz, Jürgen Peiler Sitz der Gesellschaft: Hagen Amtsgericht Hagen: HRB 265
USt.-Id.-Nr.: DE811245756

Nachhaltigkeit ist uns wichtig - wir schonen Ressourcen und empfehlen, diese Mail nur bei Bedarf auszudrucken.

Stadt Hagen Postfach 4249 58042 Hagen

Umweltamt, untere Wasserbehörde

Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen

Auskunft erteilt

Herr Hans Joachim Wittkowski, Zimmer C1010

Tel. (02331) 207 3763

Fax (02331) 207 2469

E-Mail hans-joachim.wittkowski@stadt-hagen.de

An 61/4C

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen, Datum

69/30, 28.10.2024

Bebauungsplan Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße - Interne Beteiligung / TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
hier: Stellungnahme 69

Die untere Wasserbehörde hat keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf.

Hinsichtlich des Flächenverbrauches soll die Innenentwicklung konsequent vor der Außenentwicklung betrieben werden. Daher wird der Bebauungsplan seitens der Unteren Bodenschutzbehörde ausdrücklich begrüßt

Im o.g. Bebauungsplan sind zahlreiche Altlasten und Altlastenverdachtsflächen registriert.

Bei der, unter der Nummer 69.29.61-813 registrierten Fläche handelt es sich um einen traditionellen Speditionsstandort der seit 1911 betrieben wurde. Aufgrund der langjährigen Nutzung besteht ein Altlastenverdacht. Für den Bebauungsplan sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

Auf dem Altstandort 69.29.61-1144 befand sich früher eine Landwirtschaftliche Maschinen und Messerfabrik im relevanten Betriebsmaßstab, 1973 wurde als Folgenutzung ein Speditionsbetrieb gemeldet. Der Altlastenverdacht begründet sich durch die langjährige Nutzung und den industriellen Maßstab. Entsprechend sind auch hier Untersuchungen durchzuführen

Bei der Fläche, die unter der Nummer 69.29.61-1142 registriert ist, handelt sich um einen Altstandort. Auf dem Gelände befindet sich seit Jahrzehnten ein PKW- und LKW-Handel samt Werkstatt. Zudem wurde dort eine Tankstelle betrieben, welche aber etwa ab dem

STADT HAGEN
Stadt der FernUniversität

Briefadresse: Postfach 4249, 58042 Hagen
Paketadresse: Rathausstr. 11, 58095 Hagen
Vermittlung: 02331/207-5000

Sparkasse an Volme und Ruhr (BLZ 450 500 01)
Kto.-Nr. 100 000 444
IBAN DE23 4505 0001 0100 0004 44
BIC WELADE3HXXX
weitere Banken unter
www.hagen.de/bankverbindungen

Jahr 1963 überbaut wurde. Aufgrund des jahrzehntelangen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen können Verunreinigungen des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden. Nähere Untersuchungen bezüglich der Fläche liegen der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vor. Für den Bebauungsplan sind Untersuchungen erforderlich

Bei der registrierten Fläche 69.29.61-0509 (Berliner Str. 13-15) handelt es sich um den Altstandort einer ehemaligen Schraubenfabrik, deren Gebäude im Jahre 1993 abgebrochen wurden. Im Rahmen der Neubebauung des Grundstücks mit einem Baumarkt wurden 1993 Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Flächendeckende Verunreinigungen wurden nicht gefunden. Es wurden lediglich lokale Verunreinigungsherde festgestellt. Das Gelände ist in unterschiedlicher Mächtigkeit angefüllt worden. Das Gelände wurde im Rahmen der Neubebauung für die gewerbliche Nutzung saniert. Restbelastungen sind jedoch im Untergrund verblieben. Die Fläche ist als Altlast zu kennzeichnen.

Die Fläche 69.29.61 – 0411 ist als Altlastenverdachtsfläche registriert. Dabei handelt es sich um die ehemalige Stahlfedernfabrik Luhn & Pulvermacher (Werk III), deren Betrieb Ende Oktober 1994 eingestellt wurde.

1993 und 1996 wurden aufgrund des jahrelangen Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen in Teilbereichen Untersuchungen auf dem ehem. Betriebsgelände durchgeführt. In der Bodenluft wurden CKW-Belastungen sowie im Boden wurden Belastungen durch PAKs und Kohlenwasserstoffe festgestellt. Ein akuter Handlungsbedarf wurde damals nicht gesehen. Das Grundstück ist bereichsweise erheblich angefüllt worden. Das Gelände muss gem. Altlastenerlass für den Bebauungsplan erweitert untersucht werden um eine Aussage treffen zu können, ob eine Kennzeichnung nach § 9 Abs 5 BauGB notwendig ist.

Die Altlastenverdachtsfläche 69.29.61-380 wird vom Bebauungsplan nur teilweise tangiert. Hier sind alte Werkhallen verzeichnet. Diese sind für den Bebauungsplan eben falls orientierend zu untersuchen.

In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan wird lediglich darauf hingewiesen, dass, „sich im Geltungsbereich zahlreiche Altlastenverdachtsflächen befinden. Sollte im Plangebiet eine Bebauung stattfinden ist ggf. in Absprache mit der zuständigen Behörde eine Altlastenuntersuchung durchzuführen.“

Diese reine Benennung der Altlastenverdachtsflächen ist aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde nach Altlastenerlass (Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 – 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.03.2005) nicht zulässig.

Laut Altlastenerlass gilt:

„Wird aus allgemeinen städtebaulichen Gründen ein Bauleitplan aufgestellt, so darf das Problem "Bodenbelastungen" nicht ausgeklammert werden. Das Abwägungsgebot verlangt, dass in die Abwägung alle Belange eingestellt und ihrer Bedeutung entsprechend gewichtet werden, die nach der konkreten Sachlage in Betracht kommen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Auswirkungen auf den Boden berücksichtigt werden; aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Der Bauleitplan darf deshalb keine Nutzung

vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.“

Der Bebauungsplan ist "Verlässlichkeitsgrundlage" für Dispositionen der Eigentümer oder Bauwilligen beim Erwerb von Grundstücken sowie bei der Errichtung oder dem Kauf von Wohnungen. Hat die Gemeinde Anhaltspunkte für Bodenbelastungen und geht sie diesen nicht nach, kann das Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung begründen.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind alle im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegenen Flächen zu kennzeichnen, von denen bekannt ist, dass sie erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die vorgeschriebene Kennzeichnung verpflichtet die Gemeinden nicht für das Plangebiet flächendeckende Bodenuntersuchungen durchzuführen! Liegen Anhaltspunkte für Bodenbelastungen vor, so ist die Gemeinde bei der städtebaulichen Planung verpflichtet, die erforderlichen Untersuchungen über Art und Umfang der Schadstoffbelastung des Bodens einzuleiten.

Daher sind aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde auch für diesen Bebauungsplan Untersuchungen der Altlastenverdachtsflächen unerlässlich.

Erst nach den o.g. aufgezeigten Untersuchungsnotwendigkeiten kann über eine notwendige Kennzeichnung und Festsetzungen entschieden werden.

Die jeweiligen Untersuchungsumfänge sollten mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Die Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW) vom 6. Juni 2024 ist zu beachten.

Der B-Planentwurf sieht ausschließlich den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen vor. Aus Sicht der von 69/5 zu vertretenden Belange bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung.

gez. Wittkowski

Von: Bohle, Anja
Gesendet: Montag, 28. Oktober 2024 15:23
An: Melnychuk, Larissa
Cc: FP_umleger
Betreff: BPlan 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße - TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Hallo Larissa,

ich habe im Rahmen der Zuständigkeit des FB 62 von meinen Kolleg*innen keine weiteren Rückmeldungen zur o.g. Beteiligung erhalten.

Viele Grüße
Anja

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Anja Bohle

Tel: 02331 207 2658

Fax: 02331 207 2462

E-Mail: anja.bohle@stadt-hagen.de

Direktkontakt:

<https://www.hagen.de/irj/portal/ODKontakt?rid=af5a4f895ec3d0b20396c986f5e0c7b50cf7abcb>

Umlegungsausschuss der STADT HAGEN

-Geschäftsstelle-

Berliner Platz 22

58089 Hagen

Direktkontakt zur Geschäftsstelle: <https://www.hagen.de/irj/portal/ODKontakt?rid=DKA-62UA>

Die Stadt Hagen hat den elektronischen Zugang eröffnet. Informationen zur rechtssicheren, verschlüsselten E-Mailkommunikation mit der Stadt Hagen finden Sie unter <http://www.hagen.de/irj/Impressum>.

<http://www.hagen.de>

Diese E-Mail enthält möglicherweise vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, in Bezug auf diese E-Mail keinerlei Schritte zu unternehmen und keine Anlagen zu öffnen, sondern sich umgehend mit dem Absender dieser Nachricht in Verbindung zu setzen.

Stadt Hagen
Postfach 42 49
58042 Hagen

30. Oktober 2024

Bebauungsplan Nr. 715 (3/23) „Sonderstandort Berliner Straße“

Ihr Schreiben vom 27.09.2024; unser Zeichen: P 93/24

Stellungnahme:

Die SIHK zu Hagen unterstützt die Bestrebungen der Stadt Hagen den Einzelhandel zu steuern und Gewerbe- und Industriegebiet vor einer anderweitigen Nutzung zu schützen.

Vor diesem Hintergrund unterstützt die Gesamtwirtschaft den vorliegenden Bebauungsplan im Grundsatz.

Ein Mitgliedsunternehmen äußert allerdings erhebliche Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan (siehe Schreiben der Rechtsanwälte Jürgens Clauss Pütz an die Stadt Hagen)

Einigen Aspekten dieses Schreibens schließen wir uns insofern an, dass es für uns nicht nachvollziehbar ist, warum die Gebäude Berliner Str. 2 bis 10 nicht ebenfalls in das Plangebiet aufgenommen werden, da es sich hierbei gem. Flächennutzungsplan ebenfalls um gewerbliche Bauflächen handelt. Auch hier ist die Gefahr gegeben, dass ein Abriss der Gebäude und eine anschließende Einzelhandelsnutzung droht, gegeben. Wir fordern daher, die Grenzen des Bebauungsplanes entsprechend auf die vorgenannten Flächen zu erweitern.

Außerdem ist die textliche Festsetzung „Einrichtungsbedarf“ zu unpräzise. In der Begründung wird der „PODI GmbH+Co.KG Marken Polster Discount“ als

nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb bezeichnet, das Sortiment „Einrichtungsbedarf“ aber als zentrenrelevant aufgeführt.

Wir fordern zur Klarstellung die wesentlich präzisere Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hagen 2022 (Seite 128 und 129) wörtlich zu übernehmen, um Interpretationsspielräume auszuschließen.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bendig', with a stylized, cursive script.

Frank Bendig



DB AG - DB Immobilien
Erna-Scheffler-Straße 5 | 51103 Köln

Stadt Hagen
Rathausstraße 11
58095 Hagen

Per E-Mail: larissa.melnychuk@stadt-hagen.de

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 041
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Frau Anja Schütze-Knese
anja.schuetze-knese@deutschebahn.com
Telefon: +49 221 141 2586

Allgemeine Mail-Adresse:
dbsimm-klm-baurecht@deutschebahn.com

Aktenzeichen: SC TÖB-NW-24-190891

30.10.2024

Bebauungsplan Nr. 3/23 (715) Sonderstandort Berliner Straße - TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Zeichen: ohne

Ihr Schreiben vom: 27.09.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren.

Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge, z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen oder den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge, nicht beeinträchtigt werden dürfen.
- Die Abstandsflächen gemäß LBO (§ 6 BauO NRW) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind grundsätzlich einzuhalten.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:





- Bestehende Wege-/Leistungs- oder sonstige Rechte dürfen durch das Vorhaben nicht eingeschränkt werden.
- Anlagen der DB InfraGo AG dürfen weder überplant noch in Ihrer Funktion beeinträchtigt werden.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter:
<http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen> und
<http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>
- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.
- Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren. Spätere Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns ebenfalls erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen, insbesondere in Bezug auf die Bauausführung, vor.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien

i.V.

i.A.



Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen.

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



Stellungnahmen nach der ersten öffentlichen Auslegung vom 30.09.2024 bis einschließlich 31.10.2024

Beteiligungen aus der Öffentlichkeit	
Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme
Anwaltsschreiben 1, 29.10.2024 <i>Die Grenzziehung in dem Bebauungsplan erscheint willkürlich. Unmittelbare Grundstücksnachbarn werden „ausgeklammert“. Die beabsichtigte Einschränkung der Nutzung nach dem Bebauungsplan beeinträchtigt unsere Mandantschaft in ganz erheblicher Weise. Nach dem Bebauungsplan soll bekanntermaßen Ein-richtungsbedarf als zentrenrelevant gelten, ohne dass dieser Einrichtungsbedarf aber im Einzelnen unterteilt wird.</i> <i>Unsere Mandantschaft sieht die Gefahr, dass entsprechend dem beabsichtigten Bebauungsplan ein Shop in Shop nicht mehr möglich ist. Unsere Mandantschaft sieht z. B. die Möglichkeit, dass in der Immobilie unserer Mandantschaft in Zukunft Shop in Shop-Betriebe tätig sein können.</i> <i>Der Bebauungsplan würde jedenfalls dazu führen, dass der Wert des Grundbesitzes in ganz erheblicher Weise beeinträchtigt wird. Der beabsichtigte Bebauungsplan würde sich daher sowohl im Falle einer Vermietung des Grundbesitzes als auch im Falle eines etwaigen Verkaufes ganz erheblich nachteilig für unsere Mandantschaft auswirken.</i> <i>Letztlich erscheint es doch ohne Weiteres möglich, dass das Grundstück unserer Mandantschaft bei der Grenzziehung „ausgeklammert“ wird, wie dies auch bei dem Nachbargrundstück erfolgt ist. Die Änderung der Eingrenzung</i>	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird erweitert und angepasst. Eine detaillierte Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aus dem EHK 2023 der Stadt Hagen wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt. Die abschließende Abwägung erfolgt nach der erneuten öffentlichen Auslegung

<i>des Plangebietes bietet sich auch deshalb im besonderen Maße an, da das Plangebiet im Norden entsprechend anders begrenzt werden kann.</i> <i>Unter Berücksichtigung sämtlicher Interessen erscheint es hier jedenfalls nicht geboten das Grundstück unserer Mandantschaft in das Plangebiet miteinzubeziehen.</i> <i>Unsere Mandantschaft betreibt bekanntermaßen auf dem Grundstück ein alteingesessenes Familienunternehmen. Es erscheint in keiner Weise geboten, den beabsichtigten Bebauungsplan auf das Grundstück unserer Mandantschaft zu erstrecken und unserer Mandantschaft dadurch letztlich einen erheblichen Schaden zuzuführen. Der Bebauungsplan soll dem Schutz und Erhalt zentraler Versorgungsbereiche dienen. Es erscheint insoweit aber nicht gerechtfertigt, dass am Rande liegende Grundstück in den Bebauungsplan einzubeziehen. Weiteres Vorbringen bleibt vorbehalten.</i>	
Anwaltsschreiben 2, 29.10.2024 <i>Die Grenzziehung in dem Bebauungsplan erscheint willkürlich. Unmittelbare Grundstücksnachbarn werden „ausgeklammert“. Die beabsichtigte Einschränkung der Nutzung nach dem Bebauungsplan beeinträchtigt unsere Mandantschaft in ganz erheblicher Weise. Nach dem Bebauungsplan soll bekanntermaßen Ein-richtungsbedarf als zentrenrelevant gelten, ohne dass dieser Einrichtungsbedarf aber im Einzelnen unterteilt wird.</i> <i>Unsere Mandantschaft sieht die Gefahr, dass entsprechend dem beabsichtigten Bebauungsplan ein Shop in Shop nicht mehr möglich ist. Unsere Mandantschaft sieht z. B. die Möglichkeit, dass in der Immobilie unserer Mandantschaft in Zukunft Shop in Shop-Betriebe tätig sein können.</i>	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird erweitert und angepasst. Eine detaillierte Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aus dem EHK 2023 der Stadt Hagen wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt. Die abschließende Abwägung erfolgt nach der erneuten öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan würde jedenfalls dazu führen, dass der Wert des Grundbesitzes in ganz erheblicher Weise beeinträchtigt wird. Der beabsichtigte Bebauungsplan würde sich daher sowohl im Falle einer Vermietung des Grundbesitzes als auch im Falle eines etwaigen Verkaufes ganz erheblich nachteilig für unsere Mandantschaft auswirken.

Letztlich erscheint es doch ohne Weiteres möglich, dass das Grundstück unserer Mandantschaft bei der Grenzziehung „ausgeklammert“ wird, wie dies auch bei dem Nachbargrundstück erfolgt ist. Die Änderung der Eingrenzung des Plangebietes bietet sich auch deshalb im besonderen Maße an, da das Plangebiet im Norden entsprechend anders begrenzt werden kann.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Interessen erscheint es hier jedenfalls nicht geboten das Grundstück unserer Mandantschaft in das Plangebiet miteinzubeziehen.

Unsere Mandantschaft betreibt bekanntermaßen auf dem Grundstück ein alteingesessenes Familienunternehmen. Es erscheint in keiner Weise geboten, den beabsichtigten Bebauungsplan auf das Grundstück unserer Mandantschaft zu erstrecken und unserer Mandantschaft dadurch letztlich einen erheblichen Schaden zuzuführen. Der Bebauungsplan soll dem Schutz und Erhalt zentraler Versorgungsbereiche dienen. Es erscheint insoweit aber nicht gerechtfertigt, dass am Rande liegende Grundstück in den Bebauungsplan einzubeziehen. Weiteres Vorbringen bleibt vorbehalten.

Beteiligungen TÖBs	
Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme
ENERVIE Vernetzt GmbH, 01.10.2024 Leitungsauskunft	Kenntnisnahme, Protokoll zur Planauskunft der Leitungen liegt vor
LWL – Archäologie für Westfalen, 09.10.2024 <i>Nach aktuellem Kenntnisstand keine Berührung bodendenkmalpflegerischer Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplans.</i> Aufnahme des folgenden Hinweises im Bebauungsplan: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie	Der Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).	
Stadt Hagen, FB 61/5, 09.10.2024 Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.	Kenntnisnahme
Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH), 11.10.2024 <i>Keine Bedenken.</i> In der textlichen Begründung zum Bebauungsplan ist das Thema der Entwässerung und des Überflutungsschutzes nicht berücksichtigt worden. Daher bitte ich um folgende Anpassungen (auf Seite 9, vor 5 Umweltbelange): (evtl. 5) Entwässerungstechnische Erschließung Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen-Vorhalle und wird im Trennsystem entwässert. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation in der Berliner Straße gegeben.	Den Anregungen wird gefolgt und die Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

(evtl. 5.1) Überflutungsschutz

Die öffentlichen Entwässerungssysteme werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik bemessen. Hierbei werden je nach Bebauung und Schutzgütern intensive Regenereignisse zugrunde gelegt, bei denen das Abwasser nicht aus dem Entwässerungssystem austreten darf. Bei zunehmend außergewöhnlichen Starkregenereignissen werden die Belastungsgrenzen der Kanalisation kurzfristig zum Teil erheblich überschritten.

Das kann zu oberflächigen Überflutungen führen.

Die Fließwegekarte des Wirtschaftsbetriebs Hagen AöR (WBH) stellt Fließwege auf der Oberfläche bei Starkregenereignissen auf der Grundlage der Topografie dar. Sie berücksichtigt nicht die Auslastung der Kanalisation, zeigt jedoch die möglichen Fließwege auf. Die Fließwegekarte (Stand Dezember 2014) ist im Downloadbereich der Grundstücksentwässerung auf der Webseite des Wirtschaftsbetriebs Hagen AöR (WBH) zu finden.

Weitere Informationen sind der Webseite des Wirtschaftsbetriebs Hagen AöR (WBH) zu entnehmen.

(evtl. 5.2) Textliche Hinweise

Bei der Modellierung des Baugeländes ist in Abhängigkeit von der Topografie darauf zu achten, dass die Fließwege des oberflächig abfließenden Regenwassers nicht durch die geplanten Gebäude gänzlich unterbrochen werden, um einen Aufstau des Oberflächenwassers vor dem Gebäude bzw. den Gebäudeöffnungen zu vermeiden.

Eine Voraussetzung für den funktionierenden Überflutungsschutz ist der Einbau der erforderlichen Schutzeinrichtungen gegen einen Rückstau aus der Kanalisation unter Beachtung der Rückstauenebene (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen, etc.). Der Bebauungsplan wird als einfacher B-Plan nach § 30 Abs. 3 BauGB in Zusammenhang mit § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Hier werden lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel getroffen. Im Falle einer Bebauung oder Umnutzung des Plangebietes sind unter Einbeziehung des WBH die Entwässerungssituation und der Überflutungsschutz gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik erneut zu prüfen.	
Stadt Hagen, 69/1, 28.10.2024 Die Einschätzung, dass von der Durchführung einer ASP abgesehen werden kann, da lediglich textliche Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung getroffen werden, wird nicht gefolgt. Gemäß der Handlungsempfehlung des Wirtschafts- und Umweltministeriums NRW "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" Kapitel 3.2 ist bei der Aufstellung eines B-Plans (auch bei vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB) eine ASP durchzuführen. "Andernfalls könnte der Bebauungsplan aufgrund eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein"	Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Baugebiete festgesetzt werden, sondern lediglich die Einzelhandelssteuerung präzisiert wird, ist eine ASP nicht notwendig für die Aufstellung des Bebauungsplans. Falls eine Bebauung im Plangebiet stattfinden soll, so sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu prüfen.

Stadt Hagen, FB 32, 21.10.2024 Der Antrag auf Luftbildauswertung wurde geprüft. Es werden folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen angeordnet: Bearbeitung der/des Blindgängerverdachtspunkte/s Nr.-18283. Flächenüberprüfung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung. Flächenüberprüfung (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden). Hinweis: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.	Der Anregung zu einer Flächenüberprüfung wird nicht gefolgt, da die genannten Flächen nicht bebaut werden, sondern die Bestandgebäude erhalten bleiben. Im Bebauungsplan wird der Hinweis zum möglichen Kampfmittelvorkommen aufgenommen. Der Bereich der Bombardierung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Der Hinweis wird in die textlichen Hinweise aufgenommen
ENERVIE Vernetzt GmbH, 22.10.2024 Keine Bedenken. Das Plangebiet kann aus dem vorhandenen Strom-, Gas- und Trinkwassernetz versorgt werden.	Kenntnisnahme

Stadt Hagen, 69/3, 28.10.2024

Die untere Wasserbehörde hat keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf.

Hinsichtlich des Flächenverbrauches soll die Innenentwicklung konsequent vor der Außenentwicklung betrieben werden. Daher wird der Bebauungsplan seitens der Unteren Bodenschutzbehörde ausdrücklich begrüßt

Im o.g. Bebauungsplan sind zahlreiche Altlasten und Altlastenverdachtsflächen registriert.

Bei der, unter der Nummer 69.29.61-813 registrierten Fläche handelt es sich um einen traditionellen Speditionsstandort der seit 1911 betrieben wurde. Aufgrund der langjährigen Nutzung besteht ein Altlastenverdacht. Für den Bebauungsplan sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

Auf dem Altstandort 69.29.61-1144 befand sich früher eine Landwirtschaftliche Maschinen und Messerfabrik im relevanten Betriebsmaßstab, 1973 wurde als Folgenutzung ein Speditionsbetrieb gemeldet. Der Altlastenverdacht begründet sich durch die langjährige Nutzung und den industriellen Maßstab. Entsprechend sind auch hier Untersuchungen durchzuführen.

Bei der Fläche, die unter der Nummer 69.29.61-1142 registriert ist, handelt sich um einen Altstandort. Auf dem Gelände befindet sich seit Jahrzehnten ein PKW- und LKW-Handel samt Werkstatt. Zudem wurde dort eine Tankstelle betrieben, welche aber etwa ab dem 1963 überbaut wurde. Aufgrund des jahrzehntelangen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen können Verunreinigungen des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden. Nähere Untersuchungen bezüglich der Fläche liegen der Unteren

Der Anregung zu einer Flächenüberprüfung wird nicht gefolgt, da die genannten Flächen nicht bebaut werden, sondern die Bestandgebäude erhalten bleiben.

Zudem setzt der Bebauungsplan keine Baugebiete fest, sondern trifft ausschließlich Aussagen zur Einzelhandelssteuerung.

Nach erneuter Rücksprache werden die erheblich belasteten Flächen im Plan nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Es wird ein Hinweis in die textlichen Hinweise aufgenommen

Bodenschutzbehörde nicht vor. Für den Bebauungsplan sind Untersuchungen erforderlich

Bei der registrierten Fläche 69.29.61-0509 (Berliner Str. 13-15) handelt es sich um den Altstandort einer ehemaligen Schraubenfabrik, deren Gebäude im Jahre 1993 abgebrochen wurden. Im Rahmen der Neubebauung des Grundstücks mit einem Baumarkt wurden 1993 Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Flächendeckende Verunreinigungen wurden nicht gefunden. Es wurden lediglich lokale Verunreinigungsherde festgestellt. Das Gelände ist in unterschiedlicher Mächtigkeit angefüllt worden. Das Gelände wurde im Rahmen der Neubebauung für die gewerbliche Nutzung saniert. Restbelastungen sind jedoch im Untergrund verblieben. Die Fläche ist als Altlast zu kennzeichnen.

Die Fläche 69.29.61 – 0411 ist als Altlastenverdachtsfläche registriert. Dabei handelt es sich um die ehemalige Stahlfedernfabrik Luhn & Pulvermacher (Werk III), deren Betrieb Ende Oktober 1994 eingestellt wurde.

1993 und 1996 wurden aufgrund des jahrelangen Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen in Teilbereichen Untersuchungen auf dem ehem. Betriebsgelände durchgeführt. In der Bodenluft wurden CKW-Belastungen sowie im Boden wurden Belastungen durch PAKs und Kohlenwasserstoffe festgestellt. Ein akuter Handlungsbedarf wurde damals nicht gesehen. Das Grundstück ist bereichsweise erheblich angefüllt worden. Das Gelände muss gem. Altlastenerlass für den Bebauungsplan erweitert untersucht werden um eine Aussage treffen zu können, ob eine Kennzeichnung nach § 9 Abs 5 BauGB notwendig ist.

Die Altlastenverdachtsfläche 69.29.61-380 wird vom Bebauungsplan nur teilweise tangiert. Hier sind alte Werkhallen verzeichnet. Diese sind für den Bebauungsplan eben falls orientierend zu untersuchen. In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan wird lediglich darauf hingewiesen, dass, „sich im Geltungsbereich zahlreiche

Altlastenverdachtsflächen befinden. Sollte im Plangebiet eine Bebauung stattfinden ist ggf. in Absprache mit der zuständigen Behörde eine Altlastenuntersuchung durchzuführen.“

Diese reine Benennung der Altlastenverdachtsflächen ist aus Sicht der Unteren Boden-schutzbehörde nach Altlastenerlass (Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 – 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.03.2005) nicht zulässig.

Laut Altlastenerlass gilt:

„Wird aus allgemeinen städtebaulichen Gründen ein Bauleitplan aufgestellt, so darf das Problem "Bodenbelastungen" nicht ausgeklammert werden. Das Abwägungsgebot verlangt, dass in die Abwägung alle Belange eingestellt und ihrer Bedeutung entsprechend gewichtet werden, die nach der konkreten Sachlage in Betracht kommen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Auswirkungen auf den Boden berücksichtigt werden; aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Der Bauleitplan darf deshalb keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.“

Der Bebauungsplan ist "Verlässlichkeitsgrundlage" für Dispositionen der Eigentümer oder Bauwilligen beim Erwerb von Grundstücken sowie bei der Errichtung oder dem Kauf von Wohnungen. Hat die Gemeinde Anhaltspunkte für Bodenbelastungen und geht sie diesen nicht nach, kann das Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung begründen.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind alle im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegenen Flächen zu kennzeichnen, von denen bekannt ist, dass sie erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die vorgeschriebene Kennzeichnung verpflichtet die Gemeinden nicht für das Plangebiet flächendeckende Bodenuntersuchungen durchzuführen! Liegen Anhaltspunkte für Bodenbelastungen vor, so ist die Gemeinde bei der städtebaulichen Planung verpflichtet, die erforderlichen Untersuchungen über Art und Umfang der Schadstoffbelastung des Bodens einzuleiten. Daher sind aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde auch für diesen Bebauungsplan Untersuchungen der Altlastenverdachtsflächen unerlässlich. Erst nach den o.g. aufgezeigten Untersuchungsnotwendigkeiten kann über eine notwendige Kennzeichnung und Festsetzungen entschieden werden. Die jeweiligen Untersuchungsumfänge sollten mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Die Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW) vom 6. Juni 2024 ist zu beachten. Der B-Planentwurf sieht ausschließlich den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen vor. Aus Sicht der von 69/5 zu vertretenden Belange bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung.	
Stadt Hagen, FB 62, 28.10.2024 Keine Bedenken.	Kenntnisnahme

**Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen (IHK,
30.10.2024**

Ein Mitgliedsunternehmen äußert allerdings erhebliche Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan (siehe Schreiben der Rechtsanwälte XXX an die Stadt Hagen). Einigen Aspekten dieses Schreibens schließen wir uns insofern an, dass es für uns nicht nachvollziehbar ist, warum die Gebäude Berliner Str. 2 bis 10 nicht ebenfalls in das Plangebiet aufgenommen werden, da es sich hierbei gem. Flächennutzungsplan ebenfalls um gewerbliche Bauflächen handelt. Auch hier ist die Gefahr gegeben, dass ein Abriss der Gebäude und eine anschließende Einzelhandelsnutzung droht, gegeben. Wir fordern daher, die Grenzen des Bebauungsplanes entsprechend auf die vorgenannten Flächen zu erweitern.

Außerdem ist die textliche Festsetzung „Einrichtungsbedarf“ zu unpräzise. In der Begründung wird der „PODI GmbH+Co.KG Marken Polster Discount“ als nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb bezeichnet, das Sortiment „Einrichtungsbedarf“ aber als zentrenrelevant aufgeführt. Wir fordern zur Klarstellung die wesentlich präzisere Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hagen 2022 (Seite 128 und 129) wörtlich zu übernehmen, um Interpretationsspielräume auszuschließen.

Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird erweitert und angepasst.

Eine detaillierte Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aus dem EHK 2023 der Stadt Hagen wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt.

Deutsche Bahn AG, 31.10.2024

Keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Beachtung folgender Hinweise:

- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge, z.B. durcherhöhtes Verkehrsaufkommen oder den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge, nicht beeinträchtigt werden dürfen.
- Die Abstandsflächen gemäß LBO (§ 6 BauO NRW) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind grundsätzlich einzuhalten.
- Bestehende Wege-/Leitungs- oder sonstige Rechte dürfen durch das Vorhaben nicht eingeschränkt werden.
- Anlagen der DB InfraGo AG dürfen weder überplant noch in Ihrer Funktion beeinträchtigt werden.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: <http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen> und <http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>
- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der

Kenntnisnahme

Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche BahnAG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115Berlin.
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor.
- Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmenkönnen gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren. Spätere Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns ebenfalls erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen, insbesondere in Bezug auf die Bauausführung, vor.