



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

69 Umweltamt

Betreff:

Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen

a) Beschluss über Anregungen

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

Beratungsfolge:

01.06.2017 Bezirksvertretung Haspe

28.06.2017 Naturschutzbeirat

29.06.2017 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität

04.07.2017 Stadtentwicklungsausschuss

06.07.2017 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

zu a):

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

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

zu b):

Der Rat beschließt die im Sitzungssaal ausgehängte und zu diesem Beschluss gehörende Teiländerung 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen nach den §§ 2, 3 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung.

Gleichzeitig beschließt der Rat der Stadt die zur 98. Teiländerung des FNP gehörende Begründung (Teil A) vom 27.04.2017 und den Umweltbericht (Teil B) vom April 2017, welche Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift sind.



Nächster Verfahrensschritt:

Der Verfahrensabschluss wird im 2. Quartal angestrebt. Danach wird der beschlossene Plan der Bezirksregierung Arnsberg zur Genehmigung vorgelegt. Die Bezirksregierung hat 3 Monate Zeit zur Prüfung. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die Teiländerung des FNP rechtswirksam.



Kurzfassung

1. Beschlussfassung zu den im Rahmen der Planoffenlage eingegangenen Anregungen.
2. Abschließender Beschluss zur FNP-Teiländerung Nr. 98.

Begründung

1. Vorlauf

Für die Gewerbebrache der Firma Brandt in Westerbauer liegt ein Entwurf vor, der neben Büronutzungen und einem Gesundheitszentrum auch umfangreiche Einzelhandelsflächen auf dem Gelände vorsieht.

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 11.07.2013 beschlossen (Drucksachennummer 0611/2013), dem aktuell vom Investor vorgelegten Nutzungskonzept mit einer Verkaufsfläche Einzelhandel von 4550 m² bei öffentlich-rechtlich sicherem Nachweis der Unschädlichkeit zukünftiger Nachnutzungen auf den Altstandorten von Kaufpark und Aldi zuzustimmen und die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage dieser Variante Planungsrecht zu schaffen. Zwischenzeitlich liegt eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Hagen und dem Investor vor. Aufgrund dessen sieht die Stadt Hagen jetzt die Voraussetzung als gegeben, die notwendige Bauleitplanung zur Realisierung des Neubauprojektes fertigzustellen.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB fand für diese Flächennutzungsplanteiländerung am 10.09.2014 statt.

Die Beteiligung der umweltrelevanten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Scoping) fand in Form eines gemeinsamen Scoping -/Screeningverfahrens mit dem RVR in der Zeit vom 13.02. bis zum 13.03.2015 statt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.07. bis 20.08.2015 einschließlich statt.

Der Regionalverband Ruhr hat mit Schreiben vom 17.02.2017 die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Aussicht gestellt. Eine abschließende Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 5 LPlG ist erst nach Abschluss des beantragten Verfahrens zur 11. Änderung des Regionalplans möglich.

Die öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 19.12.16. bis 27.01.17 einschließlich durchgeführt.

Da es sich bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben um großflächigen Einzelhandel handelt, ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplans von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ für diesen Bereich erforderlich. Die dem Einzelhandel zugeordneten Stellplätze werden ebenfalls als Sonderbaufläche dargestellt. Die übrigen für das Plangebiet vorgesehenen Nutzungen erfordern die Darstellung einer gemischten Baufläche. Hier wird die auf den benachbarten Flächen bereits vorhandene gemischte Baufläche weitergeführt. Entlang der Ennepe wird zur langfristig geplanten Realisierung einer Grünachse mit integriertem



Radweg eine Grünfläche dargestellt.

2. Zusammenfassung der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen

2.1 Bürgeranhörung

Die Bürgeranhörung fand am 10.09.2014, um 19.00 Uhr, in der Rudolf Steiner Waldorfschule Hagen statt. Vorgestellt wurden die auf den verschiedenen Planungsebenen vorliegenden Planungen, die Planung des Investors sowie die Auswirkungsanalyse für die geplanten Einzelhandelsnutzungen.

In der Bürgeranhörung wurden Fragen zur Entwicklung der südlich der Enneper Straße gelegenen Brandt-Brache gestellt. Von besonderem Interesse waren die Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Hasper Zentrum. Weitere Themen waren der Verkehrslärm mit den damit verbundenen Lärmimmissionen, das Gesundheitszentrum, der Umgang mit dem Denkmalschutz, der geplante Fuß- und Radweg an der Ennepe sowie die geplanten Abbruchmaßnahmen.

Die Ergebnisse der Bürgeranhörungen können dem beiliegenden Protokoll entnommen werden. Das Protokoll beinhaltet auch die Beantwortung der Fragen und die Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen, die während dieser Veranstaltung vorgebracht wurden.

2.2 Scoping

Mit dem Regionalverband Ruhr fand im Zusammenhang mit der 11. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereiche Bochum und Hagen – Umwandlung von GIB in ASB – sowie der Teiländerung Nr. 98 – Brandt-Nord – des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen in der Zeit vom 13.02.2015 bis zum 13.03.2015 ein gemeinsames Scoping-/Screeningverfahren statt. Die umweltrelevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in diesem Zusammenhang angeschrieben, über die Planung unterrichtet und gebeten, sich zum notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.07. bis 20.08.2015 einschließlich statt.

2.3 Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 19.12.16. bis 27.01.17 einschließlich durchgeführt.

Im Beteiligungszeitraum wurden von 2 Bürgern Anregungen vorgebracht.



2.4 Ergebnis der Behördenbeteiligung

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

	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen zu Scoping / frühzeitiger Beteiligung	Stellungnahmen zur Beteiligung / Offenlage
1.	LANUV NRW	10.03.2015	
2.	Landwirtschaftskammer NRW	11.03.2015	
3.	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW	11.03.2015	
4.	Bezirksregierung Arnsberg Dezernat 51	13.03.2015	
5.	GASCADE Gastransport GmbH	03.08.2015	20.12.2016
6.	Handwerkskammer Dortmund	10.08.2015	
7.	SIHK zu Hagen	07.08.2015 20.+21.08.2015	26.01.2017
8.	Enervie – Netze GmbH Abteilung Netzinformation	12.08.2015	
9.	Stadt Gevelsberg	18.08.2015	11.01.2017 Verweis auf die Stellungnahme zum B-Plan 3/14 vom 03.11.2016
10.	Einzelhandelsverband Südwestfalen e.V.	17.08.2015	
11.	Amprion GmbH		22.12.2016
12.	LWL-Archäologie für Westfalen	26.02.2015	22.12.2016
13.	PLEDOC GmbH		22.12.2016
14.	Westnetz GmbH		05.01.2017



15.	Bezirksregierung Arnsberg Bergbau und Energie	04.03.2015	09.01.2017
16.	Bezirksregierung Arnsberg Dezernat 35	01.09.2015	09.01.2017 (telefonisch vorgebracht)
17.	Deutsche Telekom Technik GmbH		12.01.2017
18.	Bezirksregierung Arnsberg Dezernat 53	12.03.2015	06.02.2017
19.	Stadt Hagen Fachbereich Bau- ordnung	18.08.2015	12.01.2017
20.	Stadt Hagen: Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde	17.08.2015	12.01.2017
21.	Stadt Hagen Untere Immissi- onsschutzbehörde	20.08.2015	24.01.2017
22.	Stadt Hagen: Untere Natur- schutzbehörde	31.07.2015	18.01.2017
23.	Gemeinsame Untere Umwelt- behörde der Städte Bochum, Dortmund Hagen	20.08.2015	06.01.2017
24.	Stadt Hagen Amt für Brand- und Katastrophenschutz		26.01.2017
25.	RVR Essen		17.02.2017

Zur besseren Lesbarkeit sind die Stellungnahmen der Verwaltung in „fett“ gedruckt.

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

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

Die Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde neu verfasst. In Teil A der Begründung wurde der Punkt 3.1 „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ hinsichtlich der Anpassung der Planung an die „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ geändert, der Punkt 4 „Bisherige und zukünftige Darstellungen“ hinsichtlich der Zweckbestimmung sowie Angaben zur maximal zulässigen Verkaufsfläche ergänzt. Der Punkt 7.1 „Artenschutz“ wurde aktualisiert. Des Weiteren erfolgte eine Ergänzung des Punktes 7.5 „Störfallbetrieb“. In Teil B der Begründung (Umweltbericht) wurde der Punkt 4.2 „Geplante Maßnahmen des Monitorings“ geändert.

Weitere Einzelheiten zu diesem Verfahren entnehmen Sie bitte der beigefügten Be-



gründung (Teil A) vom 27.04.2017 und dem Umweltbericht (Teil B) von April 2017.

4. Bestandteile der Vorlage

- Begründung zum Bebauungsplan zur FNP-Teiländerung Nr. 98
Teil A – Begründung
Teil B – Umweltbericht April 2017
- Protokoll über die Bürgeranhörung am 10.09.2014
- Übersichtsplan zum Geltungsbereich der FNP-Teiländerung

Anlagen zur Begründung

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

Anlage 1

Auswirkungsanalyse des Büros BBE

Anlage 2

Untersuchungen zur Luftgüte, Institut ANECO

Anlage 3

Verkehrsgutachten der Planungsgruppe MWM

Anlage 4

Baugrundgutachten zur Böschungsumgestaltung, Ingenieurbüro Borchert

Anlage 5

Altlastengutachten- Orientierende altlastenspezifische Gefährdungsabschätzung- und Orientierende Bewertung der Verwertbarkeit von Bodenaushub, Ingenieurbüro Borchert

Anlage 6

Rückbau- und Entsorgungskonzept, 1. Teilabbruch, Ingenieurbüro Borchert

Anlage 7

Rückbau- und Entsorgungskonzept, 2. + 3. Teilabbruch, Ingenieurbüro Borchert

Anlage 8

Rückbau- und Entsorgungskonzept, 4. Teilabbruch, Ingenieurbüro Borchert



Anlage 9

Altlastengutachten – Weiterführende Untersuchungen zur Eingrenzung von Bodenverunreinigungen, Ingenieurbüro Borchert

Anlage 10

Altlastenverdachtsflächenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung Bereich Nordstraße, Ingenieurbüro Borchert

Anlage 11

Geräusch-Immissionsgutachten, Ingenieurbüro für Akustik und Lärmimmissionsschutz

Anlage 12

Ergänzende Stellungnahme zum Geräusch-Immissionsgutachten, Ingenieurbüro für Akustik und Lärmimmissionsschutz

Anlage 13

Entwässerungsplanung, Ingenieurbüro IRP

Anlage 14

Gesamtbetrachtung zur Lufthygiene an der Enneper Straße, Büro ANECO

Anlage 15

Artenschutzprüfung Stufe 1 – 3, Büro Ökoplan

Anlage 16

Artenschutzprüfung Stufe 1, Bereich Nordstraße, Büro Ökoplan

Anlage 17

Nahversorgungszentrum auf dem Brandt-Areal, Hagen-Westerbauer – Überschlüssige Auswirkungsanalyse, GFK Geomarketing

Anlage 18

Gutachterliche Stellungnahme zum GFK Gutachten, BBE



1.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen des LANUV, die mit Schreiben 10.03.2015 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Von Seiten des LANUV wird angeregt, bereits auf Regionalplanebene Ziele und Empfehlungen zur Verbesserung des Schutzguts Klima / Luft zu formulieren, die als Vorgaben zur Umsetzung konkreter Klimaschutzmaßnahmen in den nachgeordneten Verfahren dienen sollen. Dies könnten z. B. Entsiegelungen wassergebundener Parkplatzflächen oder großflächige Dachbegrünungen sein.

Zur Entsiegelung

Das vorliegende Luftgüte-Gutachten des Büros Aneco sagt aus, dass sich die Luftqualität im Vergleich zum derzeitigen Zustand verbessern wird. Hier wirken Maßnahmen zur Verbesserung der Abgastechnik deutlicher als die Verkehrszahlen.

Bei der Bewertung der zukünftigen Situation wird sich ebenso begünstigend auswirken, dass die Stadt Hagen den Abschnitt der B7 (künftig L700) umgestalten und dabei die heute überbreite Fahrbahn zugunsten einer Verbreiterung der Nebenanlagen mit Radwegen anpassen will. Damit einher geht eine verkehrsberuhigende Wirkung mit sinkenden Lärm- und Schadstoffbelastungen und eine Erhöhung des Radverkehrs.

Weiterhin trägt das Vorhaben wesentlich zu einer Verbesserung der heutigen Situation, u.a. zu einer besseren Durchlüftung des Gebietes bei. Es werden folgende Maßnahmen umgesetzt: Es werden vier, unmittelbar an der Enneper Straße aufstehende Gebäude abgerissen und hiermit die geschlossene Bebauung beseitigt. Es erfolgt die Beseitigung von mehrgeschossigen Fabrikanlagen, gleichzeitig erfolgt eine Reduzierung der Bauhöhen im Vergleich zum heutigen Bestand. Es werden eine öffentliche und eine private Grünfläche geschaffen und die baulichen Barrieren durch die bestehenden Gebäude unmittelbar im Uferbereich der Ennepe beseitigt. Im Vergleich zur heutigen Situation mit einer nahezu 100 % Versiegelung wird eine erhebliche Entsiegelung des Plangebietes vorgenommen. Es sind Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Der Anregung wird gefolgt.

Zur Dachbegrünung:

Der Bebauungsplan setzt die Begrünung einer ca. 280 m² großen Dachfläche fest. Dies betrifft das Büro- und Dienstleistungsgebäude im festgesetzten Mischgebiet. Weitere Dachbegrünungen sind nicht vorgesehen, um die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen etc. zu ermöglichen. Darüber hinaus bestehen auf Seiten des Investors aufgrund hoher Risiken starke Bedenken zur dauerhaften technischen Erhaltung der Gründächer. Kleine Schäden in der Dachhaut können schon zu erheblichen Schäden an der Dach- und Mauerkonstruktion der Gebäude führen. Eine Lokalisierung dieser Schäden ist kaum möglich, was erhebliche Baumaßnahmen nach sich zieht.

Der Anregung wird nicht gefolgt.



2.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Landwirtschaftskammer NRW, die mit Schreiben 11.03.2015 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Die Landwirtschaftskammer regt an, den Gesamtbedarf an GIB-Flächen zu überprüfen. Für die hier zurückgenommenen GIB Bereiche sollten nicht an anderer Stelle neue ausgewiesen werden müssen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans ist der Bedarf an ASB und GIB-Flächen berechnet worden. Danach verfügt die Stadt Hagen aktuell über einen anerkannten Bedarf an GIB Flächen von 101,3 ha. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen ist eine vollständige Bedarfsdeckung im Hagener Stadtgebiet nicht möglich. Die Stadt Hagen ist daher bemüht, die Flächenreserven im Bestand stärker zu aktivieren und hat zu diesem Zweck eine eigene Gesellschaft (HIG) gegründet. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraum zum Ausgleich dieser Rücknahme ist aus Sicht der Stadt Hagen nicht erforderlich.

Der Anregung wird nicht gefolgt.



3.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen des Landesbüros der Naturschutzverbände, die mit Schreiben vom 11.03.2015 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Das Landesbüro der Naturschutzverbände regt an, die Artenschutzprüfung 2 (ASP 2) sowohl für das Regionalplanänderungsverfahren als auch für die Bauleitplanverfahren durchzuführen und zum Bestandteil der entsprechenden Verfahrensunterlagen zu machen. Hierbei sind Auswirkungen durch Störwirkungen insbesondere Lichtemissionen zu untersuchen und darzustellen. Die erforderlichen Maßnahmenkonzepte – auch vorgezogene CEF-Maßnahmen für den Turmfalke bzw. die Zwergfledermaus sind festzusetzen.

Das Vorhaben ist mit artenschutzrechtlichen Konflikten verbunden, so dass eine Artenschutzprüfung bis hin zur Stufe 3 erstellt wurde. Die durch die erhöhte Frequentierung der Fläche durch Menschen und Fahrzeuge verursachten Lärm- und Lichtemissionen wurden untersucht. Es liegen keine artenschutzrechtlichen Konflikte vor, die nicht durch geeignete Maßnahmen abgefangen werden können. Unter der Prämisse der Umsetzung aller in der ASP formulierten Maßnahmen ergibt sich - mit Ausnahme der Zwergfledermaus - keine Erfüllung von Verbotstatbeständen für planungsrelevante Arten. Ein Ersatzwinterquartier für Zwergfledermäuse wurde bereits errichtet; ein entsprechendes Monitoring ist bereits begonnen worden. Für den Fall, dass eine Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme zur Schaffung eines Ersatzwinterquartiers für die Zwergfledermaus nicht oder nicht ohne Zeitverzug eintritt, wurden die Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß §45 Abs. 7 BNatSchG geprüft: Projektbedingt ist unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen (s. ASP – ÖKOPLAN 2016) keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population der Zwergfledermaus zu erwarten.

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Einzelhandelsplanungen am Standort des ehemaligen Brandt-Werkes widersprechen dem Baugesetzbuch, wonach die Mobilität der Bevölkerung einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen ist.

Die Planungsgruppe MWM hat ein Verkehrsgutachten erstellt (12.04.2016). Danach ist bei Umsetzung des Vorhabens mit einer Erhöhung von rund 2.200 Kfz/24 h zu rechnen.

Das Verkehrsaufkommen auf der Enneper Straße (B7 / künftig L700) liegt heute bei rund 15.000 Kfz/24 h. Bei der Bewertung der potentiellen Mehrbelastung der Enneper Straße ist aber zu berücksichtigen, dass auch bei Nichtverwirklichung des Vorhabens mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Nutzung des Plangebiets zu rechnen ist, was im Luftgüte-Gutachten nicht berücksichtigt werden konnte. Das Plangebiet ist vollständig bebaut und eine gewerbliche Nutzung heute zulässig. Ohne Realisierung des Vorhabens ist damit zu-



mindest potentiell von einer Erhöhung des Verkehrs auszugehen. Nach empirischen Erfahrungen kann man je ha Bruttofläche (inkl. Straßen etc.) bei einem „klassischen“ Gewerbegebiet von 500 Kfz/24 h und bei einem intensiv genutzten Gewerbegebiet (höherer Anteil Büro und Dienstleistung) von ca. 1.500 Kfz/24 h ausgehen (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, 2006). Das Plangebiet ist 3,6 ha groß, der Anteil für Straßen etc. ist gering, es kann vermutlich von einer Mischung aus Büro- und sonstigen Gewerbenutzungen ausgegangen werden.

Daher ist bei Reaktivierung der Fläche ohne den vorliegenden Bebauungsplan mit einer Erhöhung der Verkehrsbelastung um 1.000 Kfz/24 h zu rechnen. Darüber hinaus wäre voraussichtlich der Lkw-Verkehr deutlich höher als beim Vorhaben. Damit relativiert sich die Bewertung der Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den Bebauungsplan.

Festzustellen ist, dass die Grenzwerte durch das Vorhaben eingehalten werden und langfristig eine Verbesserung erfolgt. Der Verzicht auf das geplante Verwaltungsgebäude der Firma Brandt würde somit eine einseitige Belastung der privaten Interessen des Vorhabenträgers zur Nutzung seines Grundstücks bedeuten. Darüber hinaus widerspricht dies der Zielsetzung des Baugesetzbuches, wonach § 1a Abs. 2 vorschreibt, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen wird hier besonders hervorgehoben.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Des Weiteren wird angeregt, das Einzelhandelskonzept bezüglich der Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches zu ändern, die Auswirkungen auf die benachbarten Kommunen zu untersuchen und eine Prüfung der Einzelhandelsverträglichkeit durchzuführen.

Der Rat der Stadt Hagen hat die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts am 17.03.2016 beschlossen und hierin den zentralen Versorgungsbereich geändert. Der Anregung wurde damit insofern gefolgt.

Für die geplante Ansiedlung der Einzelhandelsnutzungen auf dem Brandt-Gelände hat die BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse erstellt, in der u.a. die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung auf zentrale Versorgungsbereiche untersucht wurden. Nach den Ergebnissen des Gutachtens sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich Vogelsang zu erwarten.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung von Alternativen erforderlich ist.

Parallel zum Flächennutzungsplan-Teiländerungsverfahren wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Da es sich bei dieser Planung um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden Planungsalternativen



nicht betrachtet. Das Vorhaben geht auf die Initiative des Vorhabenträgers zurück; mit dem Beschluss zur Aufstellung erkennt der Rat an, dass im Gegensatz zu einem Bebauungsplan im Regelverfahren planerische Alternativen nicht mehr geprüft werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist unmittelbar mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verknüpft. Von daher ist eine Alternativenprüfung im Rahmen dieses Verfahrens entbehrlich.

In der Artenschutzprüfung 1-3, die für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt und für den Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Teiländerung herangezogen wurde, liegt unter dem Punkt 5 „Ausnahmeprüfung (Stufe 3)“ in Punkt 5.2 eine „Alternativenprüfung“ mit folgendem Inhalt vor:

„Im Rahmen der Alternativenprüfung ist nachzuweisen, dass keine Alternativen vorliegen, durch die die verbotstatbeständlichen Beeinträchtigungen vermieden werden, bzw. vorhandene Alternativen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.1.2000, 4 C 2/99, Rn. 39f) nicht zumutbar sind.“

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan geht auf ein bestimmtes Vorhaben und auf Initiative eines Vorhabenträgers zurück. Voraussetzung ist, dass die Planung den allgemeinen städtebaulichen Zielen der Stadt Hagen entspricht, beispielsweise die o.g. Verbesserung der Versorgungsstruktur. Im Gegensatz zu einem Bebauungsplan im Regelverfahren werden planerische Alternativen aber nicht mehr geprüft. Dennoch wurden den Belangen des Artenschutzes und der Verbesserung der Umweltsituation Rechnung getragen. Zu nennen sind die neue Ufergestaltung der Ennepe, Festsetzungen zur Bepflanzung und die Artenschutzmaßnahmen (Winterquartier, Kästen).

In der grundsätzlichen Abwägung bestehen in der derzeitigen Situation für die Stadt Hagen zwei Alternativen:

1. Wiedernutzung des Plangebiets als Industrie- bzw. Gewerbegebiet

Es handelt sich um einen aufgegebenen Gewerbebestandort. Die Bebauung der ehemaligen Fabrikanlage ist noch vorhanden (Bestandssicherung). In der Umgebung sind ebenso gewerbliche Nutzungen zu finden (städtebaulicher Rahmen), so dass planungsrechtlich eine gewerbliche Nutzung am Standort weiterhin zulässig ist. Eine Nutzung ist derzeit nicht abzusehen, würde aber ebenso die Beseitigung der heutigen Lebensräume der Fledermäuse bedeuten.

2. Nullvariante

Unmittelbar an der Stadtgrenze Hagens gelegen, stehen die ehemaligen Produktionsanlagen der Firma Brandt in Haspe seit einem Jahrzehnt leer. Dieser städtebauliche Missstand an historischer Stelle am Eingangsbereich zur Stadt Hagen ließ sich trotz frühzeitiger Versuche bisher nicht beheben. Somit ist davon auszugehen, dass ohne die vorliegende Investorenplanung die vorhandene Brachfläche bestehen bleibt. Die Gebäude stehen seit dem Wegzug der Firma Brandt im Jahr 2003 leer und befinden sich in einem desolaten Zustand.“



Der Anregung wird gefolgt

Es wird weiterhin angeregt, eine Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser und ggfs. eine Grundwassersanierung vorzunehmen und die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit genauer darzustellen.

Eine entsprechende Gefährdungsabschätzung ist im Altlastengutachten- Orientierende altlastenspezifische Gefährdungsabschätzung- und Orientierende Bewertung der Verwertbarkeit von Bodenaushub bzw. im Sanierungs- und Bodenschutzkonzept des Ingenieurbüros Borchert erfolgt.

Der Anregung wird gefolgt.

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut menschliche Gesundheit erst nach Vorliegen der vollständigen Prognosen zur Luftgüte möglich sei und den Gutachten zur Luftgüte und Lärmsituation besondere Bedeutung beikomme.

Entsprechende Gutachten liegen mit der Gesamtbetrachtung zur Lufthygiene an der Enneper Straße des Büros ANECO und dem Geräusch-Immissionsgutachten mit ergänzender Stellungnahme des Ingenieurbüros für Akustik und Lärmimmissions-schutz vor.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



4.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 51, die mit Schreiben 16.03.2015 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Die Artenschutzprüfung Stufe I und II ist der Bezirksregierung Arnsberg zur Prüfung vorzulegen.

Dies ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung erfolgt.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Umsetzung des Ennepe Ufers ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist.

Für den Gewässerausbau der Ennepe mit Erstellung einer naturnahen Böschung wird eine Planfeststellung nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchgeführt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht des Dezernates 51 der Bezirksregierung Arnsberg sollte der Grünstreifen an der Ennepe als Fläche für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz ausgewiesen werden.

Im Plangebiet verläuft nur ein Teilbereich des Überschwemmungsgebietes (Hochwasserschutz). Sinnvollerweise sollte die Darstellung des Gesamtbereiches erfolgen. Da dieser Bereich bisher nur vorläufig gesichert ist und noch keine förmliche Festsetzung vorliegt, wird die Aktualisierung der Kennzeichnung erst nach Festsetzung des Überschwemmungsgebietes ggf. im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.



5.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der GASCADE Gastransport GmbH, die mit Schreiben vom 20.12.2016 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Anlagen der Gascade Gastransport GmbH und der Anlagenbetreiber Wingas GmbH, Nel Gastransport GmbH sowie Opal Gastransport GmbH & Co. KG sind nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können und gesondert anzufragen sind.

Im Verfahren wurden die anderen Leitungsträger beteiligt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



6.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Handwerkskammer Dortmund, die mit Schreiben vom 10.08.2015 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Die Belange der Handwerkskammer Dortmund werden von der Planung nicht berührt. Es wird sehr begrüßt, dass die Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt wird und es erfolgt der Hinweis auf die regional übliche und zeitgerechte Bekanntmachung der notwendigen Ausschreibungen / Gewerk.

Die Interessen der Verzinkerei werden nicht durch die Handwerkskammer Dortmund vertreten, sondern sollten durch die zuständige SIHK-Hagen wahrgenommen werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



7.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der SIHK zu Hagen die mit Schreiben vom 21.08.2015 und 26.01.2017 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Die SIHK weist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass Voraussetzung für die Änderung des Flächennutzungsplans die Änderung des Regionalplans ist.

Dies ist richtig und ein entsprechender Antrag auf Regionalplanänderung ist gestellt worden. Erst nach Rechtskraft der Regionalplanänderung kann die Flächennutzungsplan-Teiländerung in Kraft treten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren werden die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und die Angabe der aktuellen Verkaufsflächen und Sortimente als Voraussetzung für das Vorhaben gefordert.

Der Rat der Stadt Hagen hat die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts am 17.03.2016 beschlossen und der Anregung wurde damit insofern gefolgt. In der Begründung zur Flächennutzungsplan-Teiländerung wurde der Punkt 4 „Bisherige und zukünftige Darstellungen“ hinsichtlich der Zweckbestimmung sowie Angaben zur maximal zulässigen Verkaufsfläche ergänzt.

Den Anregungen wird gefolgt.

Im Rahmen der Beteiligung zur öffentlichen Auslegung weist die SIHK erneut auf die erforderliche Änderung des Regionalplans und die landesplanerische Anpassung an die Ziele der Raumordnung hin.

Mit Schreiben vom 17.02.2017 hat der RVR eine landesplanerische Anpassung gemäß § 34 Abs. 5 LPlG NRW unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass zum einen die Änderung des Regionalplans wie vorgesehen in Kraft tritt und damit im Änderungsbereich ein ASB festgelegt wird. Zum anderen ist die Flächennutzungsplanänderung um die genaue Zweckbestimmung sowie Angaben zur maximal zulässigen Verkaufsfläche zu ergänzen.

Der Anregung wird gefolgt.



8.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Enervie – Netze GmbH Netzinformation die mit Schreiben vom 12.08.2015 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen und noch benötigten bzw. daran angrenzenden Versorgungsleitungen von Überbauung, Aufschüttungen, Abtragungen oder Anpflanzungen freizuhalten sowie vor Tiefbaumaßnahmen zu sichern sind.

Maßnahmen zur Leitungsneuerlegung, Leitungssicherung bzw. Errichtung von Versorgungsanlagen sind mit Enervie abzustimmen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



9.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Stadt Gevelsberg, die mit Schreiben vom 18.08.2015 und 11.01.2017 (Verweis auf die Stellungnahme zum B-Plan 3/14 vom 03.11.2016) zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Die Stadt Gevelsberg hat zu folgenden Themen Anregungen vorgebracht:

- Reaktivierung der Brachfläche
- Verkaufsflächen am neuen Standort
- Sicherung der Altstandorte

Nachfolgend werden die einzelnen Themen dargestellt und Stellung dazu genommen.

Reaktivierung der Brachfläche:

Grundsätzlich wird die Reaktivierung der Brachfläche positiv gesehen. Die Reaktivierung mit Einzelhandelsstrukturen wird aufgrund des Onlinehandels kritisch gesehen.

In einem gemeinsamen Konzept der Städte Schwelm, Ennepetal, Gevelsberg und Hagen wurde für die gewerblichen Flächen entlang der L 700 (ehemals B 7) ein Potenzial für künftige Ansiedlungen gesehen. Vor dem Hintergrund immer restriktiver Vorgaben bezüglich der Ausweisung „auf der grünen Wiese“ erscheint eine Reaktivierung der Fläche für gewerbliche Zwecke sinnvoller als das Vorhaben. Die Renditeerwartungen des Grundstückseigentümers sollten deshalb nicht über städtebauliche Ziele gestellt werden.

Das Vorhaben überplant nur einen Teil der ehemaligen Brandt-Fabriken. Die stadt-bildprägenden Backsteinfassaden südlich der Enneper Straße und die „Brandt-Brücken“ werden nicht berücksichtigt. Das Vorhaben liegt in rückwärtiger, nicht stadt-bildprägender Lage und kann so nicht nachhaltig zu einer städtebaulichen Aufwertung beitragen.

Stellungnahme zur Reaktivierung der Brachfläche:

Bei den geplanten Märkten handelt es sich um Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und damit um (Frische-) Produkte des täglichen Bedarfs, insbesondere auch verderbliche Lebensmittel. Dieser Handel wird kaum von der Konkurrenzsituation mit dem Onlinehandel berührt. Darüber hinaus dienen die Märkte der Nahversorgung, stellen also ein wohnortnahes Angebot mit fußläufiger Erreichbarkeit dar. Dieses wird auch von Personen genutzt, die nicht oder nur im geringen Maße auf den Onlinehandel zurückgreifen, wie z.B. Senioren.

Da sich die Märkte innerhalb eines im Zentrenkonzept der Stadt festgelegten zentralen Versorgungsbereichs befinden, entspricht die Ansiedlung den städtebaulichen Zielen der Stadt.



Das Plangebiet liegt seit Aufgabe der Produktionsstätte in 2003 brach. Eine gewünschte gewerbliche Entwicklung konnte bisher nicht realisiert werden, eine solche Entwicklung ist auch nicht absehbar. Dies kann auch als Folge der bestehenden Gemengelage des Grundstücks mit der benachbarten Wohnbebauung gesehen werden, die eine Ansiedlung von produzierenden Betrieben erschwert (z.B. durch hohe Auflagen zum Lärmschutz). Darüber hinaus sind zur Reaktivierung der Fläche umfangreiche Abrissarbeiten und die Bodensanierung notwendig. Dies lässt die Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe aus wirtschaftlichen Gründen auch künftig als nicht realistisch erscheinen.

Vor diesem Hintergrund ist die Reaktivierung in der vorgesehenen Form sinnvoll, zumal der Anteil der Einzelhandelsnutzung ca. 1/3 der geplanten Nutzflächen darstellt. 2/3 der Fläche werden durch weitere gewerbliche Nutzungen, wie Gastronomie und Dienstleitungen sowie ein Gesundheitszentrum in Anspruch genommen. Ein neues Bürogebäude ist als Standort der Verwaltung und Firmensitz der Firma Brandt Zwieback-Schokoladen GmbH + Co. KG in Hagen vorgesehen.

In die Planung einbezogen wird die denkmalgerechte Nutzung der ehemaligen Werkstatthalle und des Gebäudes mit prägender Backsteinfassade an der Enneper Straße, nördliche Seite.

Die angesprochene südliche Backstein-Fabrikfassade und die „Brandt-Brücken“ unterliegen ebenso dem Denkmalschutz. Ziel der Stadt ist der Erhalt dieser stadtbildprägenden Gebäude. Durch das Vorhaben mit der Nutzung und Aufwertung der denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des Plangebiets soll eine Initialwirkung zur Reaktivierung auch für die angesprochenen südlichen Bereiche erfolgen. Dabei wird die Nutzung durch Einzelhandel ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden heutige Wohngebäude an der Enneper Straße beseitigt, u.a. um einen Blick in das Gelände zu öffnen. Durch die Renaturierung des Ennepeufers mit der Anlage eines öffentlichen Fuß- und Radweges wird die rückwärtige Lage weiter aufgehoben und der Zugang zum Fluss ermöglicht.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Verkaufsflächen am neuen Standort:

Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Vogelsang durch das Vorhaben sind zu vermeiden.

Gegen eine Verlagerung der bestehenden Betriebe Rewe und Aldi bestehen keine Bedenken, wenn sichergestellt ist, dass eine über die Planung hinaus gehende Erweiterung der Betriebe bzw. zusätzliche Ansiedlungen weiterer Betriebe ausgeschlossen sind. Die geplanten Verkaufsflächen stellen das absolute Maximum dar.

Gegen die Festsetzung im Mischgebiet 2 (MI2) bestehen Bedenken (zulässig sind hier maximal 350 qm Verkaufsfläche). Die Formulierung der textlichen Festsetzung lässt mehrere Einzelhandelsbetriebe bis zu jeweils 350 qm Verkaufsfläche zu. Damit



würde bei Ansiedlung mehrerer Betriebe die absolute Flächenbegrenzung überschreiten. Die Stadt Gevelsberg fordert den gutachterlichen Nachweis der Verträglichkeit einer solchen Ansiedlung oder die genauere Fassung der textlichen Festsetzungen (z.B. durch Beschränkung des Handels auf die Erdgeschossenebene, Definition „gesundheitsbezogener Dienstleistungen“, Begrenzung der Verkaufsflächen für konkrete Betriebe).

Stellungnahme zu den Verkaufsflächen am neuen Standort:

Die Auswirkungen des Vorhabens wurden gutachterlich untersucht. Nach den Ergebnissen des Gutachtens sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich Vogelsang zu erwarten.

Der Bebauungsplan setzt für die geplanten Märkte maximale Verkaufsflächen fest.

Festsetzung im Mischgebiet MI2: Ziel der textlichen Festsetzungen ist die Beschränkung der Verkaufsflächen im MI2 für den zentren- und nahversorgungs-relevantem Einzelhandel auf insgesamt 350 m². In den übrigen Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen. Aufgrund der Anregung wird die Festsetzung eindeutiger gefasst:

„Im Mischgebiet MI2 sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Hierbei darf je 1 m² Grundstücksfläche 0,122 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungs- und zentren-relevanten Sortimenten errichtet werden.“

Gemäß Plankarte hat das MI2 eine Fläche von 2.871 m². Bezogen auf diese Fläche ist somit zwar die Ansiedlung mehrerer Betriebe zulässig, es kann aber insgesamt nicht zu einer Überschreitung der absoluten Verkaufsfläche von 350 m² kommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Sicherung der Altstandorte:

An den Altstandorten REWE-Kaufpark / Aldi soll kein zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mehr zugelassen werden. Die Sicherung soll über weitere Bebauungspläne mit entsprechenden Ausschlüssen erfolgen. Hierüber fehlen Informationen. Die Satzungsbeschlüsse dieser Bebauungspläne sollten parallel zum Vorhabenplan erfolgen.

Zum anderen besteht Bestandsschutz für die alten Standorte. Damit wäre nach Umzug der heutigen Betriebe die Ansiedlung z.B. eines anderen Discounters zulässig. Eventuelle privatrechtliche Regelungen liegen der Stadt Gevelsberg nicht vor. Daher ist eine Bewertung dieser nicht möglich. Der Beibehaltung des Einzelhandels an den Altstandorten wird nicht zugestimmt.



Es stellt sich die Frage, was mit den Altstandorten geschieht. Wenn eine Nachnutzung hier nicht gelingt, entstehen zwei neue Brachen, um eine Brache zu reaktivieren.

Stellungnahme zur Sicherung der Altstandorte:

Zur Nachnutzung der Altstandorte Kaufpark und Aldi bestehen vertragliche Regelungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger. Die Immobilie des bestehenden Kaufparks wurde von dem Investor erworben und die Aufgabe der bestehenden Nutzung vertraglich geregelt. Für das Aldi-Grundstück liegen gleichwertige Verträge mit dem betreffenden Eigentümer vor. Diese Regelungen werden durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten öffentlich rechtlich gesichert. Für den Bereich des heutigen Kaufparkgrundstücks befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) „Misch- und Gewerbegebiet südlich und nördlich der Enneper Straße von der Stadtgrenze bis zum Haus Enneper Straße Nr. 79, Sondergebiet Enneper Straße 91-95“ und für den Bereich des heutigen Aldi-Grundstückes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 und Teil 2/1 - Sanierung Haspe - Freizeit-, Sportanlage und Gewerbe“ 3. Änderung in der Aufstellung. Ziel für die Altstandorte ist u.a. der Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Mit dem Abschluss der beiden Bebauungsplanverfahren ist im Juli 2017 zu rechnen.

Somit kann sichergestellt werden, dass weder die Weiterführung, noch eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nach Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt.

Der Anregung wird gefolgt.



10.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen des Einzelhandelsverbands Südwestfalen e. V., die mit Schreiben vom 17.08.2015 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Der Einzelhandelsverband weist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass zunächst eine Änderung des Regionalplans von Gewerbe- und Industriebereich (GIB) in Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) erforderlich ist.

Ein entsprechender Antrag auf Regionalplanänderung ist gestellt worden. Erst nach Rechtskraft der Regionalplanänderung kann die Flächennutzungsplan-Teiländerung in Kraft treten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für eine abschließende Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf umliegende Versorgungsbereiche, ist die Vorlage des BBE-Verträglichkeitsgutachtens erforderlich.

Dieses wurde dem Einzelhandelsverband zur Verfügung gestellt.

Der Anregung wird gefolgt.



11.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Amprion GmbH die mit Schreiben vom 22.12.2016 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Im Planbereich verlaufen keine Hochspannungsleitungen der Amprion GmbH. Diesbezügliche Planung liegen nicht vor.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



12.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der LWL-Archäologie für Westfalen die mit Schreiben vom 22.12.2016 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

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

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass wegen der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können und um die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises gebeten.

Dieser Hinweis ist in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Teiländerung unter Punkt 9 „Denkmalschutz“ enthalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



13.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der PLEdoc GmbH die mit Schreiben vom 22.12.2016 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Es sind keine von der PLEdoc GmbH verwalteten Anlagen betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit der von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist und um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren gebeten.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich sein, wird die PLEdoc GmbH beteiligt werden.

Der Anregung wird gefolgt.



14.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Westnetz GmbH die mit Schreiben vom 05.01.2017 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Leitungen der Westnetz GmbH.

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Vertragsunternehmer hingewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



15.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg - Bergbau und Energie die mit Schreiben vom 05.01.2017 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Der Planungsbereich liegt in einem Bereich, in dem keine Bergwerksfelder verliehen wurden. Es ist kein Bergbau verzeichnet und demnach nicht mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Planungsmaßnahme zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Ruhr“ (Inhaberin der Erlaubnis: Wintershall Holding GmbH, Kassel). Es werden weitere Ausführungen zum Erlaubnisfeld gemacht.

Änderungen im Flächennutzungsplan ergeben sich nicht.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.



16.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg – Dezernat 35 die mit Schreiben vom 01.09.2015 und telefonisch am 09.01.2017 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestehen aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht im Grundsatz keine Bedenken.

Es wird empfohlen, die Erklärung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ für das Planzeichen „SB“ in „großflächiger Einzelhandel“ zu ändern. Die Zweckbestimmung wird entsprechend § 11 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung in „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ geändert, um klarzustellen, dass es sich um mehrere Betriebe handelt. Eine Änderung in „großflächiger Einzelhandel“ hätte zur Folge, dass der Flächennutzungsplan in Gänze geändert werden müsste.

Der Anregung wird von daher nicht gefolgt.

Telefonisch erfolgt die Anregung, die Punkte „Artenschutz“, „Störfallbetrieb“ und „Einzelhandel“ in der Begründung zur FNP-Teiländerung weiter auszuführen.

Die Begründung wurde entsprechend geändert.

Der Anregung wird gefolgt.

Des Weiteren wurde angeregt, den Punkt „Monitoring“ zu ergänzen.

Der Umweltbericht stellt unter Punkt 4.2 die geplanten Maßnahmen des Monitorings dar.

Der Anregung wird gefolgt.



17.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Deutsche Telekom Technik GmbH die mit Schreiben vom 12.01.2017 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplans bestehen keine Einwände.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Maßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH mitgeteilt werden.

Der Hinweis ist nicht flächennutzungsplanrelevant und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. im Zuge der Bauausführungen berücksichtigt.



18.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg Dezernat 53 (Immissionsschutz) die mit Schreiben vom 12.03.2015 und 06.02.2017 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Immissionsschutz weist darauf hin, dass sich in direkter Nachbarschaft zum Planvorhaben die Firma Voigt und Schweitzer befindet, die sowohl den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes als auch des Störfallrechts unterliegt.

Durch die Ansiedlung von schutzbedürftigen Bereichen, wie z. B. einem Gesundheitszentrum inklusive betreutes Wohnen, dürfen keine Verschärfungen hinsichtlich der gültigen Immissionsrichtwerte, insbesondere im Hinblick auf Lärm für die bereits bestehende Firma Voigt und Schweitzer hervorgerufen werden.

Darüber hinaus sind die Belange des Störfallrechts (hier: Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie) zu berücksichtigen.

Es wird auf Stellungnahmen seitens der Bezirksregierung Arnsberg vom 17.06.2014, 15.07. 2014, 20.08.2014 und 05.08.2015 verwiesen, die aus störfallrechtlicher Sicht abgegeben wurden. Diese Stellungnahmen sowie die Stellungnahme vom 12.03.2015 haben weiterhin Bestand.

Die Belange der Luftreinhalteplanung sind zu beachten, so dass keine Verschlechterung der Schadstoffimmissionssituation hervorgerufen wird.

Am 17.06.2014 nahm die Bezirksregierung Stellung:

In der Nachbarschaft befindet sich die Firma Voigt und Schweitzer, die den Grundpflichten der Störfallverordnung unterliegt. Der im Betriebsbereich verwendete Stoff hat die Eigenschaft im Brandfall giftige Gase zu bilden, die eine Gefährdung in der unmittelbaren Nachbarschaft darstellen können. Der Abstand zwischen den Grundstücksgrenzen beträgt ca. 90 m. Im Sinne des Artikels 12 der Seveso II Richtlinie oder des BImSchG ist so weit wie möglich zwischen Betriebsbereich und ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten sowie zu sonstigen schutzbedürftigen Gebieten ein angemessener Abstand einzuhalten. Diese Schutzbedürftigkeit richtet sich insbesondere auf öffentlich genutzte Gebiete und Gebäude, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete.

Konfliktverschärfend kommt hinzu, dass der Betreiber Projekte auf seinem Betriebsgrundstück plant, die er der Bezirksregierung bereits vorgestellt hat. Allerdings ist der Betreiber schon im Vorfeld bereit, seine Planungen anzupassen und die nach Störfall-Verordnung notwendigen Anforderungen zu erfüllen. Daher bestehen hinsichtlich des geplanten Gesundheitszentrums in ca. 170 m Entfernung keine Bedenken.

Zu den weiteren Gebäuden ist es derzeit schwer, Aussagen zu treffen, da keine Details zu der konkreten Verwendung bekannt sind. Insgesamt sollten jedoch Restaurants, Plätze und andere Stellen, an denen sich Menschen ansammeln können vom



Betriebsbereich abgewandt konstruiert werden. Der vorliegende Plan enthält eine Restaurantterrasse und einen Spazierweg, die zum Betriebsbereich hin liegen und für die Öffentlichkeit bestimmt sind. Auch sollten keine oder nur unbedingt notwendige Fensterfronten in Richtung des Betriebsbereichs geplant werden.

Ein wegen möglicher Wärmestrahlung im Brandfall erforderlicher Abstand zwischen dem Betriebsbereich und der geplanten Nutzung ist mit der Brandschutzdienststelle Hagen abzusprechen. Dabei ist es sinnvoll, diese auf den hier möglichen Konflikt hinzuweisen, so dass auch diese den Sachverhalt bei ihrer Planung berücksichtigen.

Weiter schreibt die Bezirksregierung, dass sie zum Gesundheitszentrum mit Schreiben vom 17.06.2014 abschließend Stellung genommen hat. Hinsichtlich der Ansiedlung von Handel und Büros hat die Bezirksregierung nach neuen Erkenntnissen ebenfalls keine Bedenken. Um jedoch eine größtmögliche Entzerrung von Störfallbetrieb und schützenswerter Nachbarschaft zu erreichen, sollte eine Öffnung des Außengeländes, hier Café und Terrasse in Richtung Ennepe / Betriebsbereich vermieden werden. Zumindest sollte diese geplante Nutzung nur in Absprache mit dem Bauamt und / oder dem vorbeugenden Brandschutz der Stadt Hagen erfolgen. Dabei ist es notwendig, auf den möglichen Konflikt der öffentlichen Nutzung in der Nähe eines Betriebsbereiches hinzuweisen.

Hinsichtlich der Gebäudeplanung würde sich aus Sicht der Bezirksregierung anbieten, möglichst wenig zu öffnende Fensterflächen in Richtung des Betriebsbereichs zu planen.

Stellungnahme zu den Anregungen:

Der benannte Betrieb liegt nördlich der Ennepe und des Plangebietes. Der Betrieb (Verzinkerei) geht mit giftigen Stoffen um - im konkreten Fall: Zinkchlorid.

Zinkchlorid selbst ist nicht brennbar. Zinkchlorid würde bei einem Brand von Brandlasten (z.B. Altöl, Verpackungsmittel, Paletten, Holz, Kabel, Verbrauchsmittel, etc.) zu HCL-Gas (Chlorwasserstoff) zersetzt werden. Eine Entzerrung des Konfliktes ist durch die betriebliche Maßnahme der Separatlagerung bereits realisiert. Aufgrund der Tatsache, dass die in der Störfallverordnung angegebenen Schwellenmengen für die Lagerung von gefährlichen Stoffen im betroffenen Betrieb nicht überschritten werden, gelten für diesen Betrieb lediglich die sogenannten Grundpflichten der Störfallverordnung, wobei keine gesonderten Alarm- und Gefahrenpläne für eventuelle Notfallsituationen und Evakuierungspläne für angrenzende Wohngebiete vorbehalten werden müssen.

Unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG und des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob bei der Ansiedlung empfindlicher Nutzungen, hier: Einzelhandel, öffentliche Grünfläche, Gesundheitszentrum inklusive Wohnnutzung und sonstige gewerbliche Nutzungen, die Achtungsabstände zum jeweiligen Betrieb eingehalten werden können.



Da sich HCL-Gas (Chlorwasserstoff) erst bei einem bestimmten Szenario, in diesem Falle einem Brand mit Brandlasten, bilden kann und der Betrieb eine Separatlagerung vornimmt, kann von einem „Dennoch-Störfall“ gesprochen werden. „Jedoch bleiben [Anmerkung: bei der Bemessung von Abständen] besonders gravierende „Dennoch-Störfälle“, wie das „Spontanversagen von Behältern“ oder der „Abriss von großen Rohrleitungen“ außer Betracht, weil der Eintritt solcher - vom Vertreter des Landesamts für Umwelt als „Großszenarien“ bezeichneter - „Dennoch-Störfälle“ in Anbetracht des durch die Anforderungen der 12. BImSchV gewährleisteten hohen Sicherheitsniveaus so unwahrscheinlich ist, dass es unverhältnismäßig wäre, sie bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.“ (Urteil BayVGH v. 14.07.2006 - 1 BV 03.2179; BauR 2007).

Wird dennoch auf mögliche Abstände Bezug genommen, lässt sich aus dem durch die KAS ersetzten Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG der SFK/TAA-Arbeitsgruppe „Überwachung der Ansiedlung“ die folgende Zuordnung entnehmen: Chlorwasserstoff: Entfernung mind. 138m bis 344m.

Die Lage der Verzinkerei ist nicht unbelastet, da sich unmittelbar südlich und nördlich Wohnbebauung befindet.

Generell löst eine geplante empfindliche Nutzung einen Konflikt mit dem bestehenden Betriebsbereich eines potentiellen Störfallbetriebes aus und erweist sich nach Artikel 12 der SEVESO-II-Richtlinie somit als betriebsunverträglich. Bauplanungsrechtlich folgt hieraus aber kein zwingendes Verbot der planerischen Ausweisung weiterer baulicher Nutzungen innerhalb der Sicherheitsabstände. Dieses würde gleichermaßen eine zumindest vollständige Stagnation im gesamten Abstandsbereich (der hier durch Gewerbe- und Wohnlagen gekennzeichnet ist), auch für Baumaßnahmen innerhalb bestehender Gebäude, bedeuten.

Der EuGH betont 2011 in einem Urteil, dass die im jeweils konkreten Fall örtliche Situation entscheidend ist: Sollen Bauvorhaben auf einer bislang gänzlich unbebauten Fläche innerhalb der Achtungsabstände realisiert werden, spricht dies eher gegen das Bauvorhaben. Anders ist es aber dann, wenn die geplanten neuen Vorhaben in einem Bereich realisiert werden, in dem sich bereits Bebauung befindet. Das Bundesverwaltungsgericht hat ebenso in 2011 dargelegt, dass eine Verschlechterung der Situation nicht dadurch ausgelöst wird, dass sich durch die Zulassung weiterer baulicher Nutzungen die Zahl der von einem Störfall betroffener Personen erhöht. Dies wäre nur der Fall, wenn die Zahl der Nutzer für die neuen baulichen Anlagen zur Folge hätte, dass der Störfallbetrieb weitergehende auswirkungsbegrenzende Vorkehrungen treffen müsse.



Bei Anwendung dieser Kriterien auf das Plangebiet ist festzustellen, dass der Bereich innerhalb eines durch Wohnbebauung und Gewerbe geprägten Siedlungsbereiches liegt. Innerhalb eines Abstandes von 100 Metern zur Verzinkerei liegen im Norden die Wohngrundstücke An der Hütte Nr. 18 bis 42 und Distelstück 6 bis 16 mit insgesamt drei Mehrfamilien- und 18 Einfamilienhäusern, im Westen die Gewerbegrundstücke An der Hütte 39 und Vogelsanger Straße 14, im Osten die Ennepe mit begrünten Uferandbereichen und das heutige Brandt-Gelände sowie im Süden die Wohnbebauung Enneper Straße Nr. 154 bis 170a mit 16 Mehrfamilienhäusern. Im Verhältnis zu den heute schon betroffenen Wohnbereichen handelt es sich bei dem Vorhaben selbst um weniger empfindliche gewerbliche Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsmärkte. Das geplante Gesundheitszentrum mit Wohnnutzungen, Arztpraxen, Apotheke etc. liegt etwa 170 m entfernt.

Bei der Betrachtung des weiteren Abstandes nach obiger Zuordnung von 138m bis 340m liegt zwar das Gesundheitszentrum innerhalb des Abstandes, die heute schon betroffenen empfindlichen Nutzungen im Siedlungsgefüge sind aber ungleich größer, so dass auch dann nicht von einer Verschlechterung der Situation und zusätzlichen Anforderungen an den Betrieb ausgegangen werden kann.

Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg setzt der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen für die Nutzungen innerhalb des Achtungsabstandes um. So wird bei gastronomischer Nutzung der denkmalgeschützten Werkshalle auf einen von Gästen betretbaren Außenbereich nördlich der Halle verzichtet. Der Bebauungsplan setzt fest, dass in den privaten Grünflächen die Errichtung und Gestaltung von Ruhe- und Aufenthaltsflächen und -anlagen, wie Liegewiesen, Terrassen, Bänke, nicht zulässig ist. Ebenso werden bei der Werkshalle komplett und bei den Einzelhandelsmärkten auf größere Fensterfronten in Richtung Betriebsbereich verzichtet. Die Fassadenansichten der betroffenen Gebäudeseiten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Darüber hinaus erfolgt eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen der Stadt Hagen und dem Vorhabenträger. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird auf Aufenthaltsflächen (Bänke etc.) verzichtet. Die öffentliche Grünfläche wurde nur so weit festgesetzt, dass der notwendige Uferstreifen und der Fuß- und Radweg errichtet werden können. Es wird davon ausgegangen, dass die Grünfläche entsprechend schnell durchschritten und nicht für den längeren Aufenthalt genutzt wird.

Im Falle eines Dennoch-Störfalles in der Verzinkerei können Gesundheitsgefährdungen durch die Freisetzung von Gas bei einem Brand in der Anlage entstehen. Topographisch liegt das Plangebiet in etwa in einer Höhe zur Verzinkerei, die Ennepe liegt leicht niedriger. Laut Untersuchung zur Luftgüte (ANECO, 2016) herrscht eine hauptsächliche Windrichtung aus Südwesten vor. Hieraus ergibt sich, dass statistisch gesehen im Falle eines Störfalles die Ausbreitung der Stoffe eher weg vom Plangebiet in Richtung Nordosten, insbesondere entlang der etwas tiefer liegenden Ennepe stattfindet.



Durch das Abrücken der Bebauung von der Ennepe und die Verringerung der Gebäudehöhen im Vergleich zum heutigen Bestand des Plangebiets ist tendenziell von einer schnelleren Verdünnung der Schadstoffe auszugehen, da das Windfeld entlang der Ennepe weniger gestört ist.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden verschiedene Abstimmungstermine mit Behörden und Fachämtern durchgeführt. Im Rahmen eines Termins am 21.10.2014 hat die Brandschutzdienststelle der Stadt Hagen die Situation auch mit Umsetzung des geplanten Vorhabens als handhabbar ein, da immer schon Wohnnutzung an die Verzinkerei angegrenzt hat und so keine Verschlechterung der derzeitigen Situation gegeben ist. Die Brandschutzdienststelle der Stadt Hagen wurde zudem im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplans beteiligt. Sie hat in ihrer Stellungnahme lediglich bestimmte Anforderungen an die Löschwasserversorgung definiert, die im Rahmen der Baugenehmigung umzusetzen sind.

Es ist nicht zu erkennen, dass die vorgesehene neue Nutzung die Verzinkerei zu weitergehenden Vorkehrungen zur Vermeidung der Auswirkungen eines Störfalls zwingen.

Eine Konfliktlösung im Sinne der Nutzungstrennung, z.B. durch die Verlagerung der Verzinkerei oder wichtiger Betriebsteile, ist nicht erreichbar. Es handelt sich bei dem ansässigen Betrieb um einen alteingesessenen, dort produzierenden Betrieb, der nicht zuletzt auch eine Funktion als Arbeitgeber wahrnimmt. Diese gewachsene Lage wird durch die historische Verbundenheit von den Anwohnern akzeptiert.

Im Flächennutzungsplan verbleibt das Gelände der Firma Voigt und Schweitzer als gewerbliche Baufläche und die gewerbliche Nutzung des Grundstücks wird damit grundsätzlich gesichert. Zielsetzung der Stadt Hagen ist es, dem Betriebsstandort der Verzinkerei auch für die Zukunft Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten. Im Rahmen des Meinungsabgleichstermins zur Regionalplanänderung am 24.04.2017 wurde Konsens darüber erzielt, das Gelände der Verzinkerei im GIB zu belassen. Die gewerbliche Nutzung ist somit auch auf Ebene der Regionalplanung abgesichert.

Mit der Planung wird insbesondere eine seit einem Jahrzehnt brachgefallene Baufläche reaktiviert. Dadurch, dass die geplanten Ansiedlungen nicht „auf der grünen Wiese“, sondern in einem bereits baulich in Anspruch genommenen Bereich erfolgt, entspricht das Vorhaben der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nutzung einer schon heute in ähnlichem Maß und Umfang bebauten Fläche im städtischen Umfeld stellt damit eine Lösung dar, die den Zielen der Nachhaltigkeit entspricht.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.



19.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Bauordnung die mit Schreiben vom 18.08.2015 und 12.01.2017 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Es wird angeregt, die Mischgebiets-Nutzung entlang der Enneper Straße im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf in der vorhandenen Grundstückstiefe zu erweitern.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf. Von daher wird der Anregung, die vorhandene Gemischte Baufläche zu erweitern, nicht gefolgt.



20.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde die mit Schreiben vom 17.08.2015 und 12.01.2017 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Die Untere Bodenschutzbehörde regt an, die im Bereich der FNP-Teiländerung befindlichen Altlasten zu kennzeichnen.

Die auf dem Brandt-Gelände und im Bereich der Nordstraße 14 befindlichen Altlasten wurden entsprechend gekennzeichnet.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Untere Wasserbehörde regt an, das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Ennepe im Plan zu kennzeichnen.

Im Plangebiet verläuft nur ein Teilbereich des Überschwemmungsgebietes. Sinnvollerweise sollte die Darstellung des Gesamtbereiches erfolgen. Da dieser Bereich bisher nur vorläufig gesichert ist und noch keine förmliche Festsetzung vorliegt, wird die Aktualisierung der Kennzeichnung erst nach Festsetzung des Überschwemmungsgebietes ggf. im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.



21.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Unteren Immissions-schutzbehörde die mit Schreiben vom 20.08.2015 und 24.01.2017 zur Teilände-rung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Die untere Immissionsschutzbehörde schließt sich dem vorläufigen Fazit des Gut-achters zu Punkt 2.3.2.1 Schutzgut „Menschen“ im Umweltbericht an: „Eine ab-schließende und gesicherte Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut ist je-doch erst nach Vorliegen der vollständigen Prognosen zur Luftgüte möglich.“

Es sollte der Gutachterempfehlung gefolgt und auf die Errichtung des Gebäudes Nr. 9 verzichtet werden.

Stellungnahme zu den Anregungen:

Das Gutachten sagt aus, dass sich die Luftqualität im Vergleich zum derzeitigen Zustand verbessern wird. Hier wirken Maßnahmen zur Verbesserung der Abgastechnik deutlicher als die Verkehrszahlen.

Bei der Bewertung der zukünftigen Situation wird sich ebenso begünstigend auswirken, dass die Stadt Hagen den Abschnitt der B7 (künftig L700) umgestalten und dabei die heute überbreite Fahrbahn zugunsten einer Verbreiterung der Nebenanlagen mit Radwegen anpassen will. Damit einher geht eine verkehrsberuhigende Wirkung mit sinkenden Lärm- und Schadstoffbelastungen und eine Erhöhung des Radverkehrs.

Es ist auch zu bedenken, dass das Vorhaben wesentlich zu einer Verbesserung der heutigen Situation, u.a. zu einer besseren Durchlüftung des Gebietes beiträgt. Es werden folgende Maßnahmen umgesetzt: Es werden vier, unmittelbar an der Enneper Straße aufstehende Gebäude abgerissen und hiermit die geschlossene Bebauung beseitigt. Es erfolgt die Beseitigung von mehrgeschossigen Fabrikanlagen, gleichzeitig erfolgt eine Reduzierung der Bauhöhen im Vergleich zum heutigen Bestand. Es werden eine öffentliche und eine private Grünfläche geschaffen und die baulichen Barrieren durch die bestehenden Gebäude unmittelbar im Uferbereich der Ennepe beseitigt. Im Vergleich zur heutigen Situation mit einer nahezu 100 % Versiegelung wird eine erhebliche Entsiegelung des Plangebietes vorgenommen. Es sind Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Laut Verkehrsgutachten ist bei Umsetzung des Vorhabens mit einer Erhöhung von rund 2.200 Kfz/24 h zu rechnen (Planungsgruppe MWM, Aachen, 12.04.2016).

Das Verkehrsaufkommen auf der Enneper Straße (B7 / künftig L700) liegt heute bei rund 15.000 Kfz/24 h. Bei der Bewertung der potentiellen Mehrbelastung der Enneper Straße ist aber zu berücksichtigen, dass auch bei Nichtverwirklichung des Vorhabens mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Nutzung des Plangebiets zu rechnen ist, was im Luftgüte-Gutachten nicht



berücksichtigt werden konnte. Das Plangebiet ist vollständig bebaut und eine gewerbliche Nutzung heute zulässig. Ohne Realisierung des Vorhabens ist damit zumindest potentiell von einer Erhöhung des Verkehrs auszugehen. Nach empirischen Erfahrungen kann man je ha Bruttofläche (inkl. Straßen etc.) bei einem „klassischen“ Gewerbegebiet von 500 Kfz/24 h und bei einem intensiv genutzten Gewerbegebiet (höherer Anteil Büro und Dienstleistung) von ca. 1.500 Kfz/24 h ausgehen (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, 2006). Das Plangebiet des Bebauungsplans ist 3,6 ha groß, der Anteil für Straßen etc. ist gering, es kann vermutlich von einer Mischung aus Büro- und sonstigen Gewerbenutzungen ausgegangen werden. Daher ist bei Reaktivierung der Fläche ohne den vorliegenden Bebauungsplan mit einer Erhöhung der Verkehrsbelastung um 1.000 Kfz/24 h zu rechnen. Darüber hinaus wäre voraussichtlich der Lkw-Verkehr deutlich höher als beim Vorhaben. Damit relativiert sich die Bewertung der Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den Bebauungsplan.

Festzustellen ist, dass die Grenzwerte durch das Vorhaben eingehalten werden und langfristig eine Verbesserung erfolgt. Der Verzicht auf das geplante Verwaltungsgebäude der Firma Brandt würde somit eine einseitige Belastung der privaten Interessen des Vorhabenträgers zur Nutzung seines Grundstücks bedeuten. Darüber hinaus widerspricht dies der Zielsetzung des Baugesetzbuches, wonach § 1a Abs. 2 vorschreibt, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen wird hier besonders hervorgehoben.

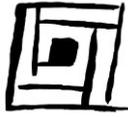
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Von Seiten des Klimaschutzes und der Klimafunktion wird angeregt, zur Verbesserung der klimatischen Situation Ausgleichsräume darzustellen. Entsprechend sind auch vorhandene Überschwemmungsgebiete zu kennzeichnen.

Die Festsetzung der Grünfläche entlang der Ennepe und die Rücknahmen der Bebauung aus den flussnahen Bereichen entsprechen dem Ziel, die klimatische Situation zu verbessern.

Im Plangebiet verläuft nur ein Teilbereich des Überschwemmungsgebietes. Sinnvollerweise sollte die Darstellung des Gesamtbereiches erfolgen. Da dieser Bereich bisher nur vorläufig gesichert ist und noch keine förmliche Festsetzung vorliegt, wird die Aktualisierung der Kennzeichnung erst nach Festsetzung des Überschwemmungsgebietes ggf. im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.



22.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde die mit Schreiben vom 31.07.2015 und 18.01.2017 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauung des ehemaligen Brandt-Geländes in Hagen.

Es werden die Anregungen geäußert, die Grünfläche im Bereich der Ennepe so zu modellieren, dass sie als Retentionsraum dienen kann, das Eckhaus Krefelder Straße / Enneper Straße zu erhalten und die Anpflanzungen und Dachbegrünungen vor dem Hintergrund der hohen Stickstoffbelastungen zu optimieren.

Diese Anregungen sind für den Flächennutzungsplan nicht relevant. Im Bebauungsplan werden teilweise entsprechende Regelungen getroffen.

Der Bebauungsplan setzt die Begrünung einer ca. 280 m² großen Dachfläche fest. Dies betrifft das Büro- und Dienstleistungsgebäude im festgesetzten Mischgebiet. Weitere Dachbegrünungen sind nicht vorgesehen, um die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen etc. zu ermöglichen. Darüber hinaus bestehen auf Seiten des Investors aufgrund hoher Risiken starke Bedenken zur dauerhaften technischen Erhaltung der Gründächer. Kleine Schäden in der Dachhaut können schon zu erheblichen Schäden an der Dach- und Mauerkonstruktion der Gebäude führen. Eine Lokalisierung dieser Schäden ist kaum möglich, was erhebliche Baumaßnahmen nach sich zieht.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Der Umweltbericht handelt nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde die Belange des Artenschutzes und der Eingriffsregelung umfassend schlüssig ab und die vorgelegten Artenschutzgutachten erfüllen insgesamt die Untersuchungstiefe, die gemäß den gemeinsamen Handlungsempfehlungen des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Natur- und Verbraucherschutz NRW. Insofern bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde.



23.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der gemeinsamen Unteren Umweltbehörde der Städte Bochum, Dortmund, Hagen die mit Schreiben vom 20.08.2015 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken, wenn die im Gutachten ausgearbeiteten Lärminderungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Die Umsetzung der Lärminderungsmaßnahmen wird teilweise als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen und teilweise im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

Der Anregung wird gefolgt.



24.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen Amts für Brand- und Katastrophenschutz die mit Schreiben vom 26.01.2017 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Die Anregung bezieht sich auf die Löschwasserversorgung.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/14 (657) ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³ (1.600 l/min) für den Grundschutz nach DVGW W 405 für eine Löschzeit von 2 Std. festgelegt. Die Löschwasserentnahme ist aus zwei Unter- oder einem Überflurhydrant sicher zu stellen.

Bei der Art und Nutzung der Gebäude ist es seitens der Brandschutzdienststelle erforderlich einen Überflurhydrant DN 150 DIN EN 14384 zur schnellen und sicheren Löschwasserentnahme, an für die Feuerwehr geeigneter Stelle, zu installieren. Die Lage ist vor Baubeginn mit dem Sachbearbeiter abzustimmen. Erforderliche Feuerwehrbewegungsflächen sind nach Absprache mit der Brandschutzdienststelle vorzusehen.

Die Anregung ist nicht flächennutzungsplanrelevant, wird aber im Bebauungsplan berücksichtigt. Generell kann die Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Falls die Errichtung eines Überflurhydrant im Plangebiet notwendig wird, ist dies gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig. Die Brandschutzkonzeption für das Plangebiet wird im weiteren Baugenehmigungsverfahren mit der Brandschutzdienststelle abgestimmt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.



25.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen des RVR, die mit Schreiben vom 17.02.2017 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Die Stadt Hagen hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung um Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW gebeten. Da noch keine Beteiligung gemäß § 34 Abs. 1 LPIG stattgefunden hat, wurde die Anfrage entsprechend dieser Rechtsgrundlage beantwortet. Eine Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 5 LPIG ist erst nach Abschluss des beantragten Verfahrens zur 11. Änderung des Regionalplans möglich.

Die Anregungen beziehen sich auf die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche und auf Angaben zur maximal zulässigen Verkaufsfläche und auf die Ansiedlungssteuerung an den Altstandorten.

In Teil A der Begründung wurde der Punkt 4 „Bisherige und zukünftige Darstellungen“ hinsichtlich der Angaben zur maximal zulässigen Verkaufsfläche ergänzt. Alle weitergehenden Festsetzungen zur Verkaufsfläche erfolgen im Bebauungsplan.

Weiterhin wurde in der Begründung der Punkt 2 „Anlass, Ziel und Zweck der Planung“ bezüglich der Ansiedlungssteuerung an den Altstandorten und zu diesem Zweck bereits ergriffener bzw. noch zu ergreifender Maßnahmen weiter ausgeführt.

Den Anregungen wird gefolgt.



26.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen eines Bürgers, vertreten durch eine Rechtsanwaltskanzlei, die mit Schreiben vom 13.01.2017 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplans bestehen Bedenken. Die Interessen des Bürgers werden in erheblichem Maße beeinträchtigt und die Planung verstößt gegen die gesetzlichen Anforderungen an die vorbereitende Bauleitplanung.

Die Anregungen beziehen sich auf folgende Themen:

- Störfallbetrieb
- Emissionen des Betriebes
- Wirtschaftliche Interessen

Störfallbetrieb

Die Stadt Hagen berücksichtigt nicht ausreichend die Grundsätze der planerischen Störfallvorsorge. Flächen für Nutzungen sind so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie u.a. auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insb. öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Im Flächennutzungsplan soll ein Teil des Plangebiets als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“, ein Teilbereich als gemischte Baufläche dargestellt werden. Schließlich wird ein unmittelbar an den Störfallbetrieb angrenzender Bereich entlang der Ennepe als Grünfläche dargestellt. Die Gebiete sind schutzbedürftige Gebiete im Sinne des § 50 BImSchG.

Die Auswirkungen des Störfallbetriebes auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen wurden unzureichend ermittelt. Dementsprechend wurden keine ausreichenden Maßnahmen erwogen, um sicherzustellen, dass schädliche Einwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Es wird nicht betrachtet, inwieweit ein angemessener Sicherheitsabstand zwischen dem Störfallbetrieb und den geschützten Gebieten gewahrt bleibt. Dabei sind potenzielle Betriebserweiterungen zu berücksichtigen. Es wurde weder eine ausreichende planerische Störfallvorsorge in Betracht gezogen, noch, dass mögliche künftige Betriebserweiterungen höhere Anforderungen an die Störfallvorsorge schon jetzt stellen können.

Stellungnahme zum Thema Störfallbetrieb:

Der benannte Betrieb liegt nördlich der Ennepe und des Plangebietes. Der Betrieb (Verzinkerei) geht mit giftigen Stoffen um - im konkreten Fall: Zinkchlorid.

Zinkchlorid selbst ist nicht brennbar. Zinkchlorid würde bei einem Brand von Brandlasten (z.B. Altöl, Verpackungsmittel, Paletten, Holz, Kabel, Verbrauchsmittel, etc.) zu HCL-Gas (Chlorwasserstoff) zersetzt werden. Eine



Entzerrung des Konfliktes ist durch die betriebliche Maßnahme der Separatlagerung bereits realisiert. Aufgrund der Tatsache, dass die in der Störfallverordnung angegebenen Schwellenmengen für die Lagerung von gefährlichen Stoffen im betroffenen Betrieb nicht überschritten werden, gelten für diesen Betrieb lediglich die sogenannten Grundpflichten der Störfallverordnung, wobei keine gesonderten Alarm- und Gefahrenpläne für eventuelle Notfallsituationen und Evakuierungspläne für angrenzende Wohngebiete vorbehalten werden müssen.

Unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG und des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob bei der Ansiedlung empfindlicher Nutzungen, hier: Einzelhandel, öffentliche Grünfläche, Gesundheitszentrum inklusive Wohnnutzung und sonstige gewerbliche Nutzungen, die Achtungsabstände zum jeweiligen Betrieb eingehalten werden können.

Da sich HCL-Gas (Chlorwasserstoff) erst bei einem bestimmten Szenario, in diesem Falle einem Brand mit Brandlasten, bilden kann und der Betrieb eine Separatlagerung vornimmt, kann von einem „Dennoch-Störfall“ gesprochen werden. „Jedoch bleiben [Anmerkung: bei der Bemessung von Abständen] besonders gravierende „Dennoch-Störfälle“, wie das „Spontanversagen von Behältern“ oder der „Abriss von großen Rohrleitungen“ außer Betracht, weil der Eintritt solcher - vom Vertreter des Landesamts für Umwelt als „Großszenarien“ bezeichneter - „Dennoch-Störfälle“ in Anbetracht des durch die Anforderungen der 12. BImSchV gewährleisteten hohen Sicherheitsniveaus so unwahrscheinlich ist, dass es unverhältnismäßig wäre, sie bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.“ (Urteil BayVGH v. 14.07.2006 - 1 BV 03.2179; BauR 2007).

Wird dennoch auf mögliche Abstände Bezug genommen, lässt sich aus dem durch die KAS ersetzten Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG der SFK/TAA-Arbeitsgruppe „Überwachung der Ansiedlung“ die folgende Zuordnung entnehmen: Chlorwasserstoff: Entfernung mind. 138m bis 344m.

Die Lage der Verzinkerei ist nicht unbelastet, da sich unmittelbar südlich und nördlich Wohnbebauung befindet.

Generell löst eine geplante empfindliche Nutzung einen Konflikt mit dem bestehenden Betriebsbereich eines potentiellen Störfallbetriebes aus und erweist sich nach Artikel 12 der SEVESO-II-Richtlinie somit als betriebsunverträglich. Bauplanungsrechtlich folgt hieraus aber kein zwingendes Verbot der planerischen Ausweisung weiterer baulicher Nutzungen innerhalb der Sicherheitsabstände. Dieses würde gleichermaßen eine zumindest vollständige Stagnation im gesamten Abstandsbereich (der hier



durch Gewerbe- und Wohnlagen gekennzeichnet ist), auch für Baumaßnahmen innerhalb bestehender Gebäude, bedeuten.

Der EuGH betont 2011 in einem Urteil, dass die im jeweils konkreten Fall örtliche Situation entscheidend ist: Sollen Bauvorhaben auf einer bislang gänzlich unbebauten Fläche innerhalb der Achtungsabstände realisiert werden, spricht dies eher gegen das Bauvorhaben. Anders ist es aber dann, wenn die geplanten neuen Vorhaben in einem Bereich realisiert werden, in dem sich bereits Bebauung befindet. Das Bundesverwaltungsgericht hat ebenso in 2011 dargelegt, dass eine Verschlechterung der Situation nicht dadurch ausgelöst wird, dass sich durch die Zulassung weiterer baulicher Nutzungen die Zahl der von einem Störfall betroffener Personen erhöht. Dies wäre nur der Fall, wenn die Zahl der Nutzer für die neuen baulichen Anlagen zur Folge hätte, dass der Störfallbetrieb weitergehende auswirkungsbegrenzende Vorkehrungen treffen müsse.

Bei Anwendung dieser Kriterien auf das Plangebiet ist festzustellen, dass der Bereich innerhalb eines durch Wohnbebauung und Gewerbe geprägten Siedlungsbereiches liegt. Innerhalb eines Abstandes von 100 Metern zur Verzinkerei liegen im Norden die Wohngrundstücke An der Hütte Nr. 18 bis 42 und Distelstück 6 bis 16 mit insgesamt drei Mehrfamilien- und 18 Einfamilienhäusern, im Westen die Gewerbegrundstücke An der Hütte 39 und Vogelsanger Straße 14, im Osten die Ennepe mit begrünten Uferrandbereichen und das heutige Brandt-Gelände sowie im Süden die Wohnbebauung Enneper Straße Nr. 154 bis 170a mit 16 Mehrfamilienhäusern. Im Verhältnis zu den heute schon betroffenen Wohnbereichen handelt es sich bei dem Vorhaben selbst um weniger empfindliche gewerbliche Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsmärkte. Das geplante Gesundheitszentrum mit Wohnnutzungen, Arztpraxen, Apotheke etc. liegt etwa 170 m entfernt.

Bei der Betrachtung des weiteren Abstandes nach obiger Zuordnung von 138m bis 340m liegt zwar das Gesundheitszentrum innerhalb des Abstandes, die heute schon betroffenen empfindlichen Nutzungen im Siedlungsgefüge sind aber ungleich größer, so dass auch dann nicht von einer Verschlechterung der Situation und zusätzlichen Anforderungen an den Betrieb ausgegangen werden kann.

Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg setzt der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen für die Nutzungen innerhalb des Achtungsabstandes um. So wird bei gastronomischer Nutzung der denkmalgeschützten Werkshalle auf einen von Gästen betretbaren Außenbereich nördlich der Halle verzichtet. Der Bebauungsplan setzt fest, dass in den privaten Grünflächen die Errichtung und Gestaltung von Ruhe- und Aufenthaltsflächen und -anlagen, wie Liegewiesen, Terrassen, Bänke, nicht zulässig ist. Ebenso werden bei der Werkshalle komplett und bei den Einzelhandelsmärkten auf größere Fensterfronten in Richtung Betriebsbereich verzichtet. Die Fassadenansichten der betroffenen Gebäudeseiten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Darüber



hinaus erfolgt eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen der Stadt Hagen und dem Vorhabenträger. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird auf Aufenthaltsflächen (Bänke etc.) verzichtet. Die öffentliche Grünfläche wurde nur so weit festgesetzt, dass der notwendige Uferstreifen und der Fuß- und Radweg errichtet werden können. Es wird davon ausgegangen, dass die Grünfläche entsprechend schnell durchschritten und nicht für den längeren Aufenthalt genutzt wird.

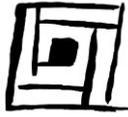
Im Falle eines Dennoch-Störfalls in der Verzinkerei können Gesundheitsgefährdungen durch die Freisetzung von Gas bei einem Brand in der Anlage entstehen. Topographisch liegt das Plangebiet in etwa in einer Höhe zur Verzinkerei, die Ennepe liegt leicht niedriger. Laut Untersuchung zur Luftgüte (ANECO, 2016) herrscht eine hauptsächliche Windrichtung aus Südwesten vor. Hieraus ergibt sich, dass statistisch gesehen im Falle eines Störfalles die Ausbreitung der Stoffe eher weg vom Plangebiet in Richtung Nordosten, insbesondere entlang der etwas tiefer liegenden Ennepe stattfindet. Durch das Abrücken der Bebauung von der Ennepe und die Verringerung der Gebäudehöhen im Vergleich zum heutigen Bestand des Plangebiets ist tendenziell von einer schnelleren Verdünnung der Schadstoffe auszugehen, da das Windfeld entlang der Ennepe weniger gestört ist.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden verschiedene Abstimmungstermine mit Behörden und Fachämtern durchgeführt. Im Rahmen eines Termins am 21.10.2014 hat die Brandschutzdienststelle der Stadt Hagen die Situation auch mit Umsetzung des geplanten Vorhabens als handhabbar ein, da immer schon Wohnnutzung an die Verzinkerei angegrenzt hat und so keine Verschlechterung der derzeitigen Situation gegeben ist. Die Brandschutzdienststelle der Stadt Hagen wurde zudem im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplans beteiligt. Sie hat in ihrer Stellungnahme lediglich bestimmte Anforderungen an die Löschwasserversorgung definiert, die im Rahmen der Baugenehmigung umzusetzen sind.

Es ist nicht zu erkennen, dass die vorgesehene neue Nutzung die Verzinkerei zu weitergehenden Vorkehrungen zur Vermeidung der Auswirkungen eines Störfalls zwingen.

Eine Konfliktlösung im Sinne der Nutzungstrennung, z.B. durch die Verlagerung der Verzinkerei oder wichtiger Betriebsteile, ist nicht erreichbar. Es handelt sich bei dem ansässigen Betrieb um einen alteingesessenen, dort produzierenden Betrieb, der nicht zuletzt auch eine Funktion als Arbeitgeber wahrnimmt. Diese gewachsene Lage wird durch die historische Verbundenheit von den Anwohnern akzeptiert.

Im Flächennutzungsplan verbleibt das Gelände der Firma Voigt und Schweitzer als gewerbliche Baufläche und die gewerbliche Nutzung des Grundstücks wird damit grundsätzlich gesichert. Zielsetzung der Stadt Hagen ist es, dem



Betriebsstandort der Verzinkerei auch für die Zukunft Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten. Im Rahmen des Meinungsausgleichstermins zur Regionalplanänderung am 24.04.2017 wurde Konsens darüber erzielt, das Gelände der Verzinkerei im GIB zu belassen. Die gewerbliche Nutzung ist somit auch auf Ebene der Regionalplanung abgesichert.

Mit der Planung wird insbesondere eine seit einem Jahrzehnt brachgefallene Baufläche reaktiviert. Dadurch, dass die geplanten Ansiedlungen nicht „auf der grünen Wiese“, sondern in einem bereits baulich in Anspruch genommenen Bereich erfolgt, entspricht das Vorhaben der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nutzung einer schon heute in ähnlichem Maß und Umfang bebauten Fläche im städtischen Umfeld stellt damit eine Lösung dar, die den Zielen der Nachhaltigkeit entspricht.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Emissionen des Betriebes:

Bisher wurden die Emissionen des Betriebes (Verzinkerei) nicht betrachtet, die in die geplanten Gebiete einwirken können. Es wurde lediglich betrachtet, welche Immissionen von der geplanten Nutzung ausgehen. Es wurde nicht berücksichtigt, dass die industrielle Nutzung des Betriebsgeländes zum Betrieb der Verzinkerei einen Konflikt mit der vorgesehenen Nutzung schafft, sowohl hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsbetriebe als auch in Bezug auf die geplante Wohnnutzung. Dieser Konflikt wird nicht berücksichtigt oder gar gelöst. Damit drohen dem Betrieb erhebliche Einschränkungen, etwa durch Auflagen, die zum Schutz der Nutzer des Plangebietes getroffen werden. Diese Einschränkungen können so weit gehen, dass der Betrieb der Verzinkerei nicht mehr wirtschaftlich möglich ist und somit eine Aufgabe des Betriebes erforderlich wird.

Dabei spielt es keine Rolle, dass es bereits angrenzende Wohnnutzungen geben mag. Denn eine Wohnbebauung findet sich derzeit ausschließlich in nördlicher und südöstlicher Richtung des Betriebes. So konnten bisher wenigstens in östlicher und südöstlicher Richtung - also in Richtung des Brandt-Geländes - in größerem Umfang Immissionen freigesetzt werden. Rückt nun die geplante Nutzung von einer anderen Seite als die bisherige Wohnbebauung an den Betrieb heran, wird der Betrieb regelrecht „eingekesselt“ und ihm jede Möglichkeit genommen, die im Rahmen des normalen Betriebs notwendig anfallenden Emissionen zu erzeugen.

Stellungnahme zum Thema Emissionen:

Der Betrieb liegt nördlich bzw. nordwestlich des Plangebiets, unmittelbar auf der gegenüber liegenden Seite der Ennepe. Wie richtig dargelegt, befinden sich die nächstgelegenen Wohnbaugrundstücke nördlich des Betriebes in einer Entfernung von ca. 34 m (An der Hütte 18 bis 44) und südlich in einer Entfernung von 32 m (Enneper Straße 158a bis 170a).



Aber auch in östlicher und südöstlicher Richtung liegen Wohngrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke mit Wohngebäuden bzw. Wohnbaumöglichkeiten. Hierbei ist es unerheblich, dass das heutige Brandt-Gelände mit Gebäuden bestanden ist, die heute Schalleinwirkungen abschirmen. Aufgrund des fortschreitenden Verfalls der Gebäude ist nicht mit einem dauerhaften Erhalt zu rechnen. Bei einer möglichen Betriebserweiterung der Verzinkerei wären Nachweise / Berechnungen ohne die bestehenden Gebäude vorzunehmen.

Die Entfernung zu den Grundstücken Nordstraße 13 bis 17a beträgt ca. 140m. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 3/14 befindet sich heute ebenfalls Wohnbebauung (Enneper Straße 142 bis 148) die mit der Realisierung der Planung beseitigt werden soll. Die Entfernung beträgt ca. 120m bis 160m. Gerade diese Grundstücke liegen in etwa in der gleichen Entfernung zur Verzinkerei wie das geplante Gesundheitszentrum, das auch Wohnnutzungen beinhalten (150m bis 185m).

Es wird geltend gemacht, dass der Betrieb über Erweiterungsmöglichkeiten in östlicher bzw. südöstlicher Richtung verfügt, die zu Immissionen im größeren Umfang Richtung Bebauungsplangebiet führen könnten. Nach den örtlichen Verhältnissen liegt eine solche Annahme fern. Der Betrieb muss auf die Wohnbebauung im Norden an der Straße An der Hütte sowie auf die südlich angrenzende Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Der östliche Grundstücksbereich des Betriebes weist keine größeren Freiflächen in Richtung Bebauungsplangebiet auf. Im angrenzenden Bereich des Bebauungsplangebiets befinden sich Einzelhandelsnutzungen, die hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen des Betriebes vergleichsweise unempfindlich sind.

Es wurde ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten erstellt und öffentlich ausgelegt (Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz, Erbau-Röschel, Hortmann, Hagen, 22.03.2016). In dem erstellten Gutachten wurde unter Ziffer 8.3 auf die Geräuschvorbelastung von der benachbarten Verzinkerei der Firma Voigt & Schweitzer GmbH & Co. KG eingegangen. Hierbei wurde ausgeführt, dass die von der Verzinkerei im zulässigen Maße verursachten Geräuschemissionen und -immissionen bereits durch die vorhandenen Wohnhäuser an der Straße An der Hütte und die Wohnhäuser Enneper Straße 158a bis 162 (Nordwestseite) dahingehend begrenzt werden, dass im Bereich der für die hier geplanten Nutzungen und Betriebe zu betrachtenden Immissionsorte keine maßgebliche Geräuschvorbelastung zu erwarten ist. Diesbezüglich wird in der Anregung angeführt, dass die industrielle Nutzung der Verzinkerei sowohl hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsbetriebe als auch in Bezug auf die geplanten Wohnnutzungen einen Konflikt schaffe.

Hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsbetriebe ist anzuführen, dass diese aus Sicht des Geräusch-Immissionsschutzes nach der TA Lärm vom Grundsatz her nicht als schutzbedürftig eingestuft werden. In Bezug auf die Schutzbedürftigkeit von Gebäuden und Räumen verweist die TA Lärm im



Anhang unter Nummer A.1.3 auf schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 11.1989. Nach Nummer 4.1 der DIN 4109 sind nur Räume zum dauernden Aufenthalt (Aufenthaltsräume) schutzbedürftig. Als Aufenthaltsräume gelten dabei u.a. Wohn- und Schlafräume sowie Büro- und Praxisräume. Da die geplanten Einzelhandelsbetriebe in einem Sondergebiet für ein Nahversorgungszentrum nach § 11 BauNVO errichtet werden sollen, in dem nach der Festsetzung Nr. 1 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/14 keine Wohnnutzungen zugelassen sind, sind im Bereich der geplanten Einzelhandelsmärkte auch keine Immissionsorte für schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zu berücksichtigen. In Bezug auf ggf. mögliche Büros im Bereich der geplanten Einzelhandelsbetriebe ist anzuführen, dass diese auf Grundlage der Gebietsart als Sondergebiet Nahversorgungszentrum zur Unterbringung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten einen geringeren Schutzanspruch aufweisen, der hier dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes nach § 8 der BauNVO gleichgesetzt werden kann. Dieser Schutzanspruch stand auch den Aufenthaltsräumen wie z.B. Büroräumen des ehemaligen Brandt-Betriebes zu. Durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe ergibt sich somit keine an die benachbarte Verzinkerei heranrückende schutzbedürftige Nutzung, so dass hinsichtlich des Geräusch-Immissionsschutzes keine sich neu bildende Konfliktsituation zu erwarten ist.

Hinsichtlich der Wohnungen, die im südöstlich geplanten Gesundheitszentrum errichtet werden sollen, ist anzuführen, dass diese zum Betriebsgelände der Verzinkerei der Firma Voigt & Schweitzer GmbH & Co. KG einen deutlich größeren Abstand von ca. 140 m aufweisen als das in vergleichbarer Ausbreitungsrichtung (Südsüdost) liegende und zum Betriebsgelände nächstbenachbarte Wohnhaus Enneper Straße 158a mit einem Abstand von ca. 40 m. Da sich Schallemissionen i.d.R. kugelförmig ausbreiten, ist die genaue Ausbreitungsrichtung dabei von untergeordneter Bedeutung. Darüber hinaus befinden sich westlich des geplanten Gesundheitszentrums bereits Wohnhäuser, Enneper Straße 142 bis 148, die ebenfalls einen Schutzanspruch gegenüber den Geräuschimmissionen der Verzinkerei aufweisen. Die vorhandenen Wohnhäuser liegen dabei näher an dem Betriebsgelände der Verzinkerei und ragen auf Grund ihrer Geschosszahl mit vier Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen über das geplante Gesundheitszentrum, welches lediglich drei Vollgeschosse erhält, hinaus. Da sich Geräuschimmissionen, auf Grund wegfallender Abschirmungen, mit steigender Höhe ungehinderter ausbreiten, wird der Betrieb der Verzinkerei bereits durch die vorhandenen Wohnhäuser in seiner zulässigen Höhe der Geräuschmissionen und -immissionen beschränkt. Das geplante Gesundheitszentrum stellt somit ebenfalls keine heranrückende schutzbedürftige Bebauung dar.



Wirtschaftliche Interessen

Zu berücksichtigen ist eine optimale Ausnutzung des bestehenden Betriebes und das allgemeine Erweiterungsinteresse. Es steht zu befürchten, künftig bei Ausweitung oder Umstellung des Betriebes etwa notwendige Genehmigungen versagt werden. Damit würde dem Betrieb jedwede Reaktionsmöglichkeit auf wirtschaftliche Erfordernisse genommen.

Stellungnahme zu wirtschaftliche Interessen:

Entsprechend den obigen Ausführungen werden vorhandene und ggf. künftige Einschränkungen nicht durch die vorliegende Flächennutzungsplan-Teiländerung ausgelöst. Dementsprechend sind keine negativen wirtschaftlichen Auswirkungen aufgrund des Flächennutzungsplanverfahrens anzunehmen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.



27.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen eines Bürgers, vertreten durch eine Rechtsanwaltskanzlei, die mit Schreiben vom 24.01.2017 zur Teiländerung Nr. 98 – Brandt Nord - zum FNP der Stadt Hagen vorgebracht wurden

Die Anregungen beziehen sich auf folgende Themen:

- Formelle Fehler
- Abwägungsfehler
 - Verkehrslärmbelastung
 - Siedlungsbedarf
 - Unvereinbarkeit mit angrenzendem Einzelhandel
- Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz

Formelle Fehler

Fehlerhafte Hinweise auf die Präklusion:

Der Hinweis in der Bekanntmachung, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig sei, erweckt den fehlerhaften Eindruck, dass gegen die Änderung des Flächennutzungsplans später ein Normenkontrollantrag gestellt werden könne und der Flächennutzungsplan somit eine unmittelbare Rechtswirkung nach außen und damit eine Rechtsnorm im materiellen Sinne hätte. Diese Rechtswirkung haben Darstellungen im Flächennutzungsplan nur insoweit, als sie die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB entfalten also Konzentrationswirkung haben.

Des Weiteren enthält die Bekanntmachung eine veraltete und heute nicht mehr zulässige Formulierung.

Nach § 47 VwGO ist ein Antrag unzulässig, wenn mit ihm **nur** Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Bekanntmachung wird berichtigt.

Der Anregung wird gefolgt.

Abwägungsfehler

Verkehrslärmbelastung

Zum Verkehrslärm bzw. den Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehrslärm der Enneper Straße fehlen Untersuchungen und Aussagen.

Stellungnahme zur Verkehrslärmbelastung

Es wurde ein Schallschutzgutachten erstellt und öffentlich ausgelegt (Ing.-Büro



für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz, Erbau-Röschel, Hortmann, Hagen, 22.03.2016). Darüber hinaus erfolgte durch den Gutachter mit Datum vom 10.01.2017 aufgrund der Anregung eine „Ergänzende Stellungnahme zum Straßenverkehrslärm und zu Anregungen und Einwendungen“.

In dem erstellten Gutachten wurde das dem Plangebiet auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Enneper Straße) zuzuordnende Verkehrsaufkommen unter Ziffer 9. nach den Verfahren der TA Lärm behandelt. Das Verfahren der TA Lärm basiert auf dem Beurteilungsverfahren der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), welches für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gilt. Das hier vorliegende Bauvorhaben mit Erstellung von Abbiegespuren stellt dabei eine Änderung eines Verkehrsweges dar. Ob diese Änderung als wesentlich im Sinne der 16. BImSchV einzustufen ist, hängt von verschiedenen Bedingungen ab. Als maßgebliche Bedingung ist anzuführen, dass der Verkehrslärm durch einen erheblichen baulichen Eingriff um mindestens 3 dB(A) erhöht wird. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Auf Grundlage der Verkehrsgutachten Planungsgruppe MWM vom 12.04.2016 liegt im Bereich der Enneper Straße eine Durchschnittliche Tägliche Verkehrsbelastung von DTV \approx 15.000 Kfz/24h vor. Durch das geplante Bauvorhaben ist eine Verkehrszunahme von ca. 2.200 Kfz/24 zu erwarten. Auf Grundlage des zur Berechnung von Verkehrsgeräuschen nach der 16. BImSchV heranzuziehenden logarithmischen Berechnungsverfahrens auf der Basis von 10 ergibt sich daraus eine Zunahme der Verkehrsgeräusche um $\Delta L = 10 \log[(DTV + \text{Zunahme})/DTV] = 0,6 \text{ dB(A)}$. Diese Zunahme liegt deutlich unter dem Wert von 3 dB(A), der im Sinne der 16. BImSchV eine wesentliche Änderung von Verkehrswegen darstellt. Hinzu kommt, dass bei einer anderen Nutzung des ehemaligen Brandt-Geländes, z.B. wie bisher als Gewerbegebiet, ebenfalls eine Zunahme der Verkehrsgeräusche auftreten würde, die in der voran aufgeführten Bewertung noch nicht enthalten ist. Die durch das geplante Bauvorhaben zu erwartende Zunahme des Verkehrslärms auf der öffentlichen Straße kann somit als nicht relevant eingestuft werden.

Bei der Bewertung der zukünftigen Situation wird sich begünstigend auswirken, dass die Stadt Hagen den Abschnitt der B7 (künftig L700) umgestalten und dabei die heute überbreite Fahrbahn zugunsten einer Verbreiterung der Nebenanlagen mit Radwegen anpassen will. Damit einher geht eine weitere verkehrsberuhigende Wirkung mit sinkenden Lärm- und Schadstoffbelastungen und eine Erhöhung des Radverkehrs.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhabenbereich um ein zurzeit nicht genutztes, erschlossenes Gewerbegrundstück handelt, dessen Nutzung auch heute zulässig ist. Ohne Realisierung des Vorhabens ist zumindest potentiell von einer Erhöhung des Verkehrs auszugehen. Nach empirischen Erfahrungen kann man je ha Bruttofläche (inkl. Straßen etc.) bei einem „klassischen“ Gewerbegebiet von 500 Kfz/24 h und bei einem intensiv genutzten Gewerbegebiet (höherer Anteil Büro und Dienstleistung) von ca. 1.500 Kfz/24 h ausgehen (Forschungsgesellschaft für Straßen- und



Verkehrswesen, Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, 2006). Das Plangebiet ist 3,6 ha groß, der Anteil für Straßen etc. ist gering, es kann vermutlich von einer Mischung aus Büro- und sonstigen Gewerbenutzungen ausgegangen werden. Daher wird bei Reaktivierung der Fläche mit 1.000 Kfz/24 h gerechnet. Darüber hinaus wäre voraussichtlich der Lkw-Verkehr deutlich höher als beim Vorhaben.

Somit wird keine erhebliche Veränderung auf der Enneper Straße und damit auch keine erhebliche Belastung durch das Vorhaben ausgelöst.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Siedlungsbedarf

Die Planung entspricht nicht dem aktuellen Siedlungsbedarf.

Stellungnahme zu Siedlungsbedarf:

Die Planung trägt sehr wohl den Zielen der Regionalplanung Rechnung.

Zurzeit erfolgt das Verfahren zur 11. Änderung des Regionalplans. Die Stadt Hagen hat mit Schreiben vom 9.01.2014 die Änderung der Festlegung eines GIB des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereiche Bochum und Hagen im Bereich des „Brandt-Geländes“ in einen ASB beantragt. Die Festlegung im Regionalplan als GIB basierte auf der ehemaligen Nutzung des Geländes als Produktionsstätte der Firma Brandt, die jedoch 2003 durch die Verlagerung der Produktion nach Thüringen stillgelegt wurde.

Die Stadt Hagen verfolgt die Absicht, die Brachfläche der ehemaligen Brandt-Keksfabrik in Hagen-Westerbauer für die Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten sowie weiterer Nutzungen zu entwickeln. Dafür ist aufgrund der Festlegungen im LEP NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, eine Änderung der Festlegung des Regionalplans von derzeit GIB in künftig ASB erforderlich. Die bestehenden gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen entsprechen der geplanten Festlegung als ASB.

In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Hagen liegt der Bereich innerhalb des Nahversorgungszentrums Westerbauer als zentraler Versorgungsbereich (ZVB). Dies kann unter der Prämisse zu realisierender Standortverlagerungen aus nicht integrierten Lagen mit gleicher Verkaufsfläche erfolgen. Dies erfordert an den Altstandorten der Einzelhandelsbetriebe Kaufpark und Aldi den bauleitplanerischen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie einen Verzicht auf die Baugenehmigung für entsprechende Nutzungen. Für die Altstandorte hat die Stadt Hagen mit dem Investor bzw. Aldi Vereinbarungen geschlossen, in welcher der Investor bzw. Aldi sich verpflichtet, dort keine



nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente anzubieten. Diese Vereinbarungen liegen dem RVR vor.

Eine Feinsteuerung zur Sicherung der geplanten städtebaulichen Struktur sowie zu den Verkaufsflächengrößen und zulässigen Sortimenten erfolgt im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens Nr. 98 - Brandt Nord - und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/14 (657) - Misch- und Sondergebiet nördlich der Enneper Straße - Zwieback Brandt - und ist Gegenstand des landesplanerischen Anpassungsverfahrens gem. § 34 LPlG.

Für die geplante Ansiedlung der Einzelhandelsnutzungen auf dem Brandt-Gelände hat die BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse erstellt, in der u.a. die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung auf zentrale Versorgungsbereiche untersucht wurden. Die Auswirkungsanalyse wurde unter der Voraussetzung erstellt, dass sowohl der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter als auch der Lebensmittel-Discounter verlagert werden und an den Altstandorten keine Nachfolgenutzung durch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgt. Unter dieser Voraussetzung kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt Hagen und in Nachbargemeinden zu erwarten sein werden.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Gesamtentwicklung des Landes fest. Die vorliegende 11. Änderung des Regionalplans ist mit den Zielen des LEP NRW vereinbar.

Die Planung trägt insbesondere dem Ziel der Flächenvorsorge dahingehend Rechnung, als dass die Regional- und Bauleitplanung durch die geänderte Festlegung ausreichend Allgemeinen Siedlungsbereich für den regionalen und kommunalen Bedarf sicherstellt. Ebenso trägt sie dem Ziel dahingehend Rechnung, als dass vor der Inanspruchnahme von Freiraum die Möglichkeit zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen ausgeschöpft wird. Vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich sind die Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen, soweit städtebau- und umweltverträglich, auszuschöpfen. Auch diesen Zielen wird hier Rechnung getragen.

Die Siedlungsentwicklung ist bedarfsgerecht und flächensparend an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten.

Die Stadt Hagen verfügt aktuell über einen Bedarf an ASB-Flächen von 13,7 ha. Demgegenüber steht ein zusätzlicher GIB-Bedarf von 101,3 ha. Insofern wird das in Aufstellung befindliche Ziel teilweise erfüllt. Die Siedlungsentwicklung erfolgt flächensparend durch die Wiedernutzung einer Brachfläche. Es ist festzuhalten, dass der Änderungsbereich bereits seit 2003 brach liegt. Eine industrielle Wiedernutzung, wie sie durch die bisherige Festlegung als GIB vorgesehen war, ist aufgrund der Restriktionen in dem Bereich nicht möglich gewesen. Durch die Änderung wird eine regionalplanerische Festlegung, die der heuti-



gen städtebaulichen Situation nicht mehr entspricht, geändert und an aktuelle städtebauliche Erfordernisse angepasst. Zudem erfolgen im Aufstellungsprozess des Regionalplans Ruhr in Abstimmung mit der Stadt Hagen Rücknahmen von ASB, die eine bedarfsgerechte Ausstattung gewährleisten werden. Insofern ist eine Abweichung im Wege der Abwägung hier gerechtfertigt.

Die Planung wird im besonderen Maße dem folgenden Ziel bzw. Grundsatz gerecht: Demnach haben Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich bzw. Brachflächen sollen durch Flächenrecycling neuen Nutzungen zugeführt werden. Die 11. Änderung des Regionalplans soll insbesondere dem Ziel einer Wiedernutzung der seit Jahren brachliegenden ehemaligen Brandt-Fläche dienen.

Darüber hinaus sind erforderliche neue Allgemeine Siedlungsbereiche in der Regel unmittelbar anschließend an vorhandenen zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichen festzulegen. Dies ist durch die vorliegende Planänderung gewährleistet, da der Änderungsbereich innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Hagen liegt.

Folgende Ziele des Landesentwicklungsplans NRW, Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ (LEP Einzelhandel) sind im Rahmen der Regionalplanänderung und auf der folgenden Ebene der Bauleitplanung zu beachten:

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Durch die Regionalplanänderung und die Festlegung eines ASB im Änderungsbereich wird diesem Ziel Rechnung getragen.

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel-, oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden. Durch die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Hagen wurde eine Anpassung an dieses Ziel erreicht.

Durch die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Diesem Ziel kann der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung nur unter der Voraussetzung entsprochen werden, dass an den Altstandorten der zu verlagernden Einzelhandelsbetriebe Kaufpark und Aldi keine Nachfolgenutzung durch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgt. Hierzu hat die Stadt Hagen mit dem Investor bzw. ALDI eine entsprechende Vereinbarung getroffen, die auch Voraussetzung für die Regionalplanänderung ist. Weiterhin bestätigen die Gutachter im Rahmen der Auswirkungsanalyse, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung



der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger Innenstädte/Ortskerne der Umlandgemeinden zu erwarten sind. Diese gutachterliche Einschätzung ergeht unter dem Vorbehalt, dass die nahegelegenen Nahversorgungszentren Hagen-Westerbauer und Gevelsberg-Vogelsang eine gemeinsame Versorgungsfunktion für die lokale Bevölkerung wahrnehmen. Das Beeinträchtigungsverbot würde somit durch das Vorhaben eingehalten. Die benachbarte Stadt Gevelsberg wurde von Beginn an intensiv in die Planungen mit einbezogen und hat signalisiert, dass eine gemeinsame Versorgung der Bevölkerung durch einen starken Standort in Westerbauer grundsätzlich kooperativ begleitet wird, sofern die Aufgabe der Altstandorte Kaufpark und Aldi sichergestellt wird.

Die vorstehenden Regelungen gelten auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereiche Bochum und Hagen legt Kapitel 1.3, Ziel 3 (2) fest, dass neue Bauflächen an vorhandene Siedlungsflächen anschließen sollen und die Möglichkeiten der baulichen Innenentwicklung und Verdichtung, der Auffüllung von Baulücken sowie der Wiedernutzung von Flächen - soweit siedlungsstrukturell und naturräumlich sinnvoll, bevorzugt genutzt werden sollen. Dieser Anforderung wird die beabsichtigte Wiedernutzung der brachliegenden Brandt-Fläche gerecht. Die nach Ziel 6 (2) anzustrebende bauliche Nutzungsmischung wird durch die Änderung ebenso unterstützt wie das in Ziel 2 (1) postulierte Konzentrations- und Schwerpunktprinzip der Siedlungsentwicklung. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist mit diesen regionalplanerischen Zielen vereinbar.

Die Planung wird somit insgesamt als regionalplanerisch verträglich beurteilt. Sie stimmt sowohl mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als auch mit der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen überein.

Nach Änderung des Regionalplans und des Flächennutzungsplans wird mit der Erteilung der landesplanerischen Anpassung gerechnet. Der RVR hat mit Schreiben vom 17.02.2017 eine landesplanerische Anpassung gemäß § 34 Abs. 5 LPlG NRW unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass zum einen die Änderung des Regionalplans wie vorgesehen in Kraft tritt und damit im Änderungsbereich ein ASB festgelegt wird. Zum anderen ist die Flächennutzungsplanänderung um die genaue Zweckbestimmung sowie Angaben zur maximal zulässigen Verkaufsfläche zu ergänzen.

Durch die Betrachtung der konkreten städtebaulichen Situation im Plangebiet kann nochmals dargelegt werden, dass eine vom Anreger gewünschte industrielle Entwicklung im Plangebiet nicht realisierbar erscheint: Das Plangebiet liegt seit Aufgabe der Produktionsstätte in 2003 brach. Eine gewünschte gewerbliche Entwicklung konnte bisher nicht realisiert werden. Dies wird insbesondere als Folge der bestehenden Gemengelage des Grundstücks mit der be-



nachbarten Wohnbebauung gesehen, die eine Ansiedlung von produzierenden Betrieben erschwert (z.B. durch hohe Auflagen zum Lärmschutz). Auch innerhalb des Plangebietes stehen Wohngebäude auf, die gegen eine industrielle oder gewerbliche Nutzung sprechen. Das Plangebiet erscheint als Ansiedlungsfläche für Industriebetriebe gänzlich ungeeignet. Darüber hinaus sind zur Reaktivierung der Fläche im Sinne einer geordneten Entwicklung umfangreiche Abrissarbeiten, die Bodensanierung und die Renaturierung des Ennepeufers vorzunehmen. Dies macht die Ansiedlung von in GIB-Gebieten gewünschten Gewerbebetrieben auch aus wirtschaftlichen Gründen künftig nicht realistisch.

Die Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude stellt besondere Anforderungen an die künftigen Nutzer bzw. schränkt den potentiellen Nutzerkreis erheblich ein, was wiederum die Entwicklung „normaler“ Industrie- und Gewerbebetriebe hier wenig wahrscheinlich erscheinen lässt. Vor diesem Hintergrund ist die Reaktivierung in der vorgesehenen Form sinnvoll. Neben den Einzelhandelsmärkten entstehen weitere gewerbliche Nutzungen, wie Gastronomie und Dienstleitungen sowie ein Gesundheitszentrum. Ein neues Bürogebäude ist als Standort der Verwaltung und Firmensitz der Firma Brandt Zwieback-Schokoladen GmbH + Co. KG in Hagen vorgesehen. Darüber hinaus können mit der Planung andere städtebauliche Ziele umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere die Anlage eines öffentlichen Fuß- und Radweges entlang der Ennepe im Zusammenhang einer übergemeindlichen Wegeführung. Mit der Renaturierung der Ennepe kann eine erhebliche ökologische Aufwertung erfolgen. Zudem trägt die Planung zum Erhalt und der Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude bei.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Unvereinbarkeit mit angrenzendem Einzelhandel

Da der Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich der Auswirkungen des neuen Einzelhandels auf vorhandene zentrale Versorgungsbereich die gleichen Unterlagen zu Grunde liegen wie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3/14 und diese Flächennutzungsplanänderung gerade der Vorbereitung des Bebauungsplans 3/14 dient, wird aus der Stellungnahme vom 03.11.2016 zum Bebauungsplan wiederholt:

a) Wesentliche Änderung der Planung:

Es wird durch Zahlen belegt, dass sich im Laufe des Planverfahrens die Größe der geplanten Verkaufsflächen und somit die Planung insgesamt erheblich verändert haben. Insbesondere die Größe der Verkaufsfläche des Vollsortimenters hat sich gegenüber der ursprünglichen Planung wesentlich erhöht.

b) Zu erwartende Veränderungen der Verkaufsflächen im Nahversorgungszentrum.

c) Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterungen auf den angrenzenden Einzelhandel

d) Unzulässige Verkaufsflächenbeschränkungen im Bebauungsplan Nr. 9/13

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9/13 der bisherigen Kaufpark Immobilie lässt großflächigen Einzelhandel mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu. Dieser Einzelhandelsausschluss ist unwirksam, denn die



Festsetzung enthält eine unzulässige baugebietsbezogene Kontingentierung.

Stellungnahme zu Punkt a)

Im Laufe des Planverfahrens hat sich ein überarbeitetes Konzept ergeben. Die Planung für den Markt für Tiernahrung wurde aufgegeben, stattdessen wurde innerhalb des Lebensmittelsupermarktes ein Getränkemarkt mit 600 m² angesiedelt, sodass sich hier die Verkaufsfläche in dieser Größenordnung erhöht hat. An der Gesamtverkaufsfläche von 4.550 m², der der Rat der Stadt Hagen in seiner Sitzung am 11.07.2013 mit dem seinerzeit vom Investor vorgelegten Nutzungskonzept zugestimmt hat, hat sich nichts geändert.

Das nun vorliegende Konzept sieht einen Drogeriemarkt mit max. 600 m² Verkaufsfläche, einen Lebensmitteldiscounter mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche und einen Lebensmittelsupermarkt mit max. 1.800 m² Verkaufsfläche vor. Innerhalb des Lebensmittelsupermarktes ist ein Getränkemarkt mit max. 600 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Somit ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 4.200 m². Hinzu kommt im Bereich des Gesundheitszentrums eine Verkaufsfläche von 350 m².

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Stellungnahme zu den Punkten b) und c) bezüglich der Unvereinbarkeit mit angrenzendem Einzelhandel:

Die Anregung stützt sich in ihrer Kritik auf ein Gutachten der GfK Geomarketing vom 9. September 2016 mit dem Titel „Nahversorgungszentrum auf dem Brandt-Areal, Hagen-Westerbauer - Überschlägige Auswirkungsanalyse“. Dazu hat die BBE Handelsberatung GmbH als Ersteller der Verträglichkeitsuntersuchung (Mai 2016) im Dezember 2016 wie folgt Stellung genommen (Seiten im Text des Gutachtens der GfK Geomarketing jeweils in Klammern):

- (1) Die GfK bezeichnet die eigene Auswirkungsanalyse bereits im Titel als „überschlägig“ (33), im weiteren Verlauf des Textes sogar als „grob überschlägig“ und relativiert damit ausdrücklich die Aussagekraft der eigenen Untersuchung. Alle Ergebnisse und Bewertungen stehen damit unter dem Vorbehalt abweichender Erkenntnisse bei einer (bisher offenbar nicht erfolgten) intensiveren Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung, hier wohl insbesondere mit den möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche. (3, 19ff) Die mögliche Nachnutzung der nach Verlagerung auf das Brandt-Areal ehemaligen Standorte von Rewe-Kaufpark und Aldi wurde von BBE auftragsgemäß nicht untersucht. GfK hält zumindest für den (aus BBE-Sicht eher theoretischen) Fall der „Ansiedlung eines Spezialisten für weiße Ware (Elektro)“ für möglich, dass dies „nicht unwesentliche Umsatzumlenkungen auslösen würde“ (36). Sollte es hierzu aus Sicht der Stadt Hagen Klärungsbedarf geben, kann dem GfK-Vorschlag



gefolgt werden, demzufolge „jedes konkrete Ansiedlungsvorhaben separat mit einer Wirkungsanalyse geprüft werden“ (36) sollte. Die BBE geht aber nicht davon aus, dass es hierbei zu einem kritischen Befund hinsichtlich der möglichen Auswirkungen kommen kann.

(7ff) GfK bezieht sich auf die im Rahmen der „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Hagen“ von CIMA (2015) ermittelten Daten. Dies ist nicht zu beanstanden, allerdings ergibt sich vor allem für die bei CIMA sehr breit definierte „Warengruppe Gesundheit, Körperpflege“ nur eine eingeschränkte Vergleichbarkeit mit den von BBE ermittelten Daten. Denn bei BBE wurden Verkaufsfläche und Umsatzschätzung für „Drogerie-/ Parfümeriewaren“ im engeren Sinn betrachtet, und damit insbesondere Arzneimittel nicht einbezogen. So wurden beispielsweise im Stadtbezirkszentrum Haspe von GfK/CIMA (2015) für „Gesundheit, Körperpflege“ 950 m² VKF / 11,0 Mio. € Umsatz festgestellt, von BBE (2016) für „Drogerie-/ Parfümeriewaren“ hingegen nur 780 m² VKF / 4,9 Mio. €.

(14) Im Rahmen der Bewertung der Stadt Gevelsberg als „regionaler Wettbewerbsstandort“ wird auf die geplante Errichtung eines Verbrauchermarktes auf dem Areal des ehemaligen Praktiker-Marktes (An der Drehbank) hingewiesen. Hier sei noch keine Baugenehmigung erteilt worden. GfK hat zu diesem Vorhaben 2015 im Auftrag des Eigentümers eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die im Auftrag der Stadt Gevelsberg von BBE hinsichtlich der Plausibilität ihrer Datenbasis, ihrer Annahmen über die Einkaufsorientierung und ihrer Schlussfolgerungen geprüft wurde. In Bezug auf Hagen-Haspe stellte GfK darin fest, der Stadtteil sei „einzelhändlerisch sehr gut ausgestattet“ (13, GfK-Gutachten Gevelsberg) und begründet dies mit dem Vorhandensein u.a. von Real, Woolworth, Rossmann und Kaufpark. Der Einzelhandel in Haspe werde sich „mit dem Projekt auf dem Werksgelände von Zwieback Brandt noch stärken“. Dieser nahezu zeitgleich mit dem hier zu kommentierenden Gutachten entstandene Befund der GfK deckt sich in keiner Weise mit der Feststellung im Gutachten zum Brandt-Areal, das Nebenzentrum Haspe sei „insgesamt als schwächelnd zu bezeichnen“ (8), dabei seien Real, Kaufpark und Rossmann „nicht mehr ganz zeitgemäß aufgestellt“. Es entsteht der Eindruck, dass GfK – ja nach Auftraggeber und Perspektive – zu sehr unterschiedlichen Bewertungen desselben Vorhabens gekommen ist. Dies ist insofern bemerkenswert, dass die Neuansiedlung eines nur wenige Kilometer westlich des Brandt-Areals gelegenen Verbrauchermarktes mit 2.800 m² VKF / 11,1-12,3 Mio. € Umsatz offenbar für so problemlos in Bezug auf das Stadtbezirkszentrum Haspe gehalten wird, dass eine nähere Auseinandersetzung mit diesem Wettbewerbsstandort nicht erfolgte.

(24) Bezüglich der Auswirkungen des Planvorhabens auf dem Brandt-Areal auf das Stadtbezirkszentrum Haspe ist GfK nunmehr jedoch der Auffassung, dieses würde vor allem gegenüber den „wesentlichen Anbietern“ (8, 24) Real, Rewe Kaufpark und Rossmann Umsatz in kritischer Größenordnung umverteilen. Insbesondere die Umverteilung von 1,3 Mio. € im „Segment



Gesundheit, Körperpflege“ müsse „vor allem Rossmann schultern, so dass die Umsatzumverteilungsquote für Rossmann erheblich sein wird“ (24).

(18) Die dieser Bewertung zugrunde liegenden Daten unterscheiden sich von denen durch BBE ermittelten in einigen Punkten: So wurde von BBE für die im Rahmen der Verlagerung geplante Erweiterung des Supermarktes (+100 m² VKF) und die Ergänzung durch einen Getränkemarkt (+600 m² VKF) ein Umsatzzuwachs von lediglich 0,8 Mio. € prognostiziert, weil die zusätzlichen Flächen wesentlich durch Getränkeflächen (mit deutlich geringerer Raumleistung) genutzt werden. GfK erwartet hingegen einen Zuwachs von 2,8 Mio. €, weil eine für einen Supermarkt typische Raumleistung von 4.000 €/m² pauschal unterstellt wird. Beim verlagerten und erweiterten Discounter erwartet BBE einen Umsatzzuwachs von 1,0 Mio. €, GfK hingegen 2,4 Mio. €. (18) Beim Drogeriemarkt liegt die BBE-Prognose mit 3,9 Mio. € hingegen deutlich über der GfK-Prognose (3,3 Mio. €).

(22) Allerdings erwartet GfK insbesondere gegenüber dem Stadtbezirkszentrum Haspe (zugleich dem Standort des Auftraggebers GWG) sowohl für „Lebensmittel, Reformwaren“, 2,4 Mio. € (BBE: Nahrungs- und Genussmittel, 0,4 Mio. €) als auch für „Gesundheit, Körperpflege“, 1,3 Mio. € (BBE: Drogerie-/Parfümeriewaren 0,7 Mio. €) eine absolut deutlich höhere Umverteilung als BBE. In Verbindung mit der abweichenden Sortimentsdefinition ergeben sich damit auch abweichende Umverteilungsquoten, insbesondere für Lebensmittel. Der entscheidende Punkt ist aber aus BBE-Sicht, dass eine „Verdrängung“ der wesentlichen Magnetbetriebe Real, Rewe und Rossmann infolge der Umverteilung nicht zu erwarten ist. Hierbei sind nicht allein die prognostizierten Umverteilungsquoten ausschlaggebend, sondern auch die erwartete Leistungs- und Widerstandsfähigkeit der betroffenen Betriebe. Gegen eine Verdrängung spricht die absehbare Entwicklung der jeweiligen Betreiber.

Das Unternehmen Real plant bundesweit erhebliche Investitionen in ein neues, höherwertiges Konzept. Ein Pilotmarkt in Krefeld ist kürzlich eröffnet worden. Sollte das neue Konzept auch in Haspe umgesetzt werden, ist eine gegenüber dem heutigen Zustand des Betriebes, deutliche Aufwertung zu erwarten. Sollte Real zu dem Schluss kommen, das höherwertige Konzept eigne sich nicht für den Standort, wäre die große und sehr gut erschlossene Verkaufsfläche sehr gut geeignet für eine Nachnutzung durch beispielsweise einen Supermarkt, einen Lebensmittel-Discounter und/oder einen Drogeriemarkt.

Die Firma Rewe-Kaufpark wird ihre Filiale am 9. Dezember 2016 schließen, was offensichtlich noch keine Konsequenz aus der Planung auf dem Brandt-Areal ist. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Großflächigkeit nicht mehr für das Betreiberkonzept geeignet ist. Damit kann es nicht mehr zu Umsatzumverteilung durch ein mittelfristig entstehendes Vorhaben auf dem Brandt-Areal kommen. Eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt ist aber unabhängig von der Planung wenig wahrscheinlich. Kurzfristig wird Real wohl auch vom Wegfall des



Wettbewerbers Rewe-Kaufpark profitieren.

Die Firma Rossmann sollte aufgrund der relativ geringen Verkaufsfläche in Haspe und dem Wettbewerbsumfeld (hohes Bevölkerungspotenzial, kein direkter Wettbewerber) aktuell eine so hohe Umsatzleistung in Haspe erzielen, dass sie dem verstärkten Wettbewerb nicht weichen müsste.

(25) GfK ist hingegen offenbar der Auffassung, die „Magnetmieter (real, Rewe Kaufpark und Rossmann)“ würden „bereits heute“ nur „mäßig performen“. Insgesamt sei „die Vorschädigung in diesem zentralen Versorgungsbereich offensichtlich“ (24). Bei einer Vor-Ort-Begehung am 1.12.2016 konnte sich die BBE einen aktuellen Eindruck von der Situation verschaffen. Demnach ist festzuhalten, dass – abgesehen vom demnächst schließenden Rewe-Kaufpark – alle wesentlichen „Magnetbetriebe“ im zentralen Versorgungsbereich noch vorhanden sind und insbesondere Rossmann sehr gut frequentiert wird. Leerstand zeigt sich im Kernbereich weiterhin nur in wenigen Fällen – etwa auf der Westseite der Voerder Straße. Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen „Magnetbetriebe“ Woolworth und Deichmann werden vom Planvorhaben aufgrund ihrer Sortimentsstruktur nahezu gar nicht betroffen. Mehrere potenzielle Ladenlokale stehen weiterhin in dem der GWG gehörenden Objekt im Bereich Vollbrinkstraße leer. Diese Situation ist allerdings nicht auf eine generelle „Vorschädigung“ des zentralen Versorgungsbereiches zurückzuführen, sondern auf eine den heutigen Betreiberanforderungen nicht mehr genügende Struktur des Objekts. Zudem liegen die relativ kleinteiligen Läden abseits der Haupteinkaufslagen in Haspe. Es besteht offensichtlich erheblicher Investitionsbedarf.

(25f) Des weiteren geht GfK für das Nahversorgungszentrum Westerbauer von „nicht unerheblichen Umsatzumlenkungen“ bzw. „interner Kannibalisierung“ aus. Betroffen sei „in erster Linie Penny“ sowie in der Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“ auch die Randsortimente „des zu verlagernden Rewe Kaufpark“. Rewe Kaufpark wird am neuen Standort möglicherweise sein Drogeriesortiment reduzieren, darauf weist auch BBE hin. Jedoch führt dies nicht zu einer Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches, zumal die vorgesehenen Versorgungsfunktionen allein schon durch das Vorhaben auf dem Brandt-Areal erfüllt würden und eine Verdrängung von Penny wenig wahrscheinlich erscheint.

(29ff) Ein wesentlicher Kritikpunkt der GfK zielt auf die fehlende Übereinstimmung des Vorhabens mit 5 von 7 Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Hagen (CIMA 2015). Im Einzelnen ist dies aus Sicht der BBE zu differenzieren. Zudem sind die „Grundsätze“ relativ weich formuliert und nicht als unbedingte „Ziele“.

(31) Grundsatz 2 fordert, „Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (...) sollte nach Möglichkeit nur noch in den abgegrenzten



zentralen Versorgungsbereichen erfolgen.“ Entgegen der Darstellung von GfK ist dies im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Abb. 115, S. 175) der Fall. Der erwähnte nicht gegebene „Bedarfmangel“ (31) ist in diesem Zusammenhang kein Argument.

(32) Grundsatz 4 fordert, zusätzliche Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen „nach Möglichkeit nicht ausgewiesen werden“. Der Verstoß gegen diesen Grundsatz wäre insofern aus Sicht der BBE nicht gravierend, als es sich nicht um einen „zusätzlichen“ Standort handelt, sondern auch bisher schon Einzelhandel vorhanden war.

(32) Grundsatz 5 fordert die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente für solche Standorte gem. LEP NRW. Dieser Grundsatz ist wohl in jedem Fall eingehalten.

(32) Grundsatz 6 fordert, „abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird“. Aus eben diesem Grund wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die aus Sicht der BBE der geforderten „Abklärung“ dient. Die von GfK vermisste Regelung zu ggf. erforderlichen Auswirkungsgutachten in der Vereinbarung zu den Altstandorten könnte – sofern erforderlich – entsprechend ergänzt werden. Der BBE liegt diese Vereinbarung nicht vor.

(32) Grundsatz 7 fordert, dass außerhalb der angrenzten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte keine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel erfolgt. Soweit erkennbar, sieht GfK hier aber selbst keinen Verstoß.

Im Fazit ist damit festzustellen:

Das vorgelegte GfK- Gutachten ist mit Zurückhaltung zu bewerten, da es nach eigener Darstellung lediglich auf einer „grob überschlägigen Wirkungsanalyse“ aufbaut.

Die Datenbasis entstammt weitgehend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen (CIMA 2015) und ist von daher nicht zu beanstanden. Allerdings erschweren abweichende Sortimentsbezeichnungen und Abgrenzungen die Vergleichbarkeit der Daten von GfK / CIMA und BBE. Insbesondere betrifft dies den Bereich „Gesundheit, Körperpflege“ (bzw. Drogerie- / Parfümeriewaren).

Während die GfK im Rahmen der Bewertung eines Planvorhabens in Gevelsberg (2015) den Stadtbezirk Haspe und dessen Zentrum als „einzelhändlerisch sehr gut ausgestattet“ bewertete, wird das Stadtbezirkszentrum nun als „ins-



gesamt schwächernd“ bezeichnet. Eine seriöse, neutrale Bewertung wird hier aus Sicht der Stadt Hagen in Frage gestellt.

Die Prognosewerte von GfK und BBE zur Umsatzumverteilung unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich des Stadtbezirkszentrums Haspe. Die damit abweichenden Umsatzumverteilungsquoten lassen aber unseres Erachtens nicht den Schluss zu, dass eine Beeinträchtigung oder gar Verdrängung der wesentlich betroffenen Betriebe (v.a. Real, Rewe, Kaufpark, Rossmann) zu erwarten ist. Da es bei einem Verträglichkeitsnachweis nicht um die Bewertung von Konkurrenzen geht fordert der Gesetzgeber den Nachweis einer zu erwartenden „Funktionsstörung“ eines Zentralen Versorgungsbereiches. Diese kann auch die Stadt Hagen, unter Auswertung der vorhandenen Bewertungen, nicht erkennen. Vor allem im Bereich des Real Verbrauchermarktes an der Vollbrinkstraße und des Hüttenplatzes bestehen zentrale Potenzialflächen zur Nutzung und Aufwertung für Einzelhandel, der den Anforderungen eines modernen Marktauftritts entspricht. Der Neubau des „Torhauses“, der Kita am Hüttenplatz und die damit verbundene Attraktivierung der Fußgängerzone in der Hasper City stellen maßgebliche Grundlagen für eine weitere positive Entwicklung der Hasper City dar.

Der von der GfK dargestellte Verstoß gegen 5 der 7 Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen kann nicht nachvollzogen werden, insbesondere da es sich um Vorgaben handelt, die der Abwägung unterliegen und vor dem Hintergrund der Gesamtzielsetzung zu betrachten sind.

Insgesamt liefert die von der BBE-Bewertung abweichende, tendenziell kritischere Einschätzung von GfK zu den Auswirkungen des Vorhabens aus Sicht der Stadt Hagen keine überzeugende Begründung für die von Baumeister RA vorgetragene „Unvereinbarkeit mit angrenzendem Einzelhandel“. Nach Auswertung der Gutachten kommt die Stadt Hagen somit zu dem Schluss, dass keine stichhaltigen Argumente vorliegen, dass das Gutachten der BBE nicht belastbar wäre.

Im Rahmen der Abwägung hat die Stadt Hagen die vorgebrachten Bedenken geprüft und schließt sich der Bewertung der Ausführungen der BBE vollumfänglich an.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stellungnahme zu Punkt d) Unzulässige Verkaufsflächenbeschränkungen im Bebauungsplan Nr. 9/13

Der Bebauungsplan Nr. 9/13 wird erneut ausgelegt und angepasst.

Für das festgesetzte Sondergebiet wird die maximal zulässige Verkaufsfläche in Form einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) festgesetzt. Diese VFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücks- / Sondergebietsfläche zulässig ist. Die Festsetzung der Verkaufsfläche in Form einer VFZ



zur näheren Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung dient eher der Sicherung der Planungsziele als die Festsetzung einer einzelhandelsbezogenen Geschossfläche, da die jeweilige Ermittlung von Flächenanteilen (Kern-/Rand- und Freisortimente) leichter möglich ist als über die Geschossfläche. Auch Einzelhandelsgutachten und die Rechtsprechung stützen sich bei der Ermittlung bei Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben auf zentrale Versorgungsbereiche in den jeweiligen Gemeinden und in den Nachbargemeinden auf die Verkaufsfläche, da über diesen Parameter Kaufkraftabflüsse und andere städtebauliche Auswirkungen am besten ermittelt werden können.

Die für das Sondergebiet festgesetzte Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,54 ermöglicht bei der festgesetzten Größe des Sondergebietes von 4.220 m² eine zulässige Verkaufsfläche von ca. 2.278,8 m² und liegt somit knapp unterhalb der genehmigten Verkaufsfläche von ca. 2.300 m².

Der Anregung wird gefolgt.

Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebes. Die in der Firma verwendeten Stoffe hätten die Eigenschaft, im Brandfall giftige Gase zu bilden, die eine Gefährdung der unmittelbaren Nachbarschaft darstellen können. Die Planung widerspricht § 50 BimSchG. Die Argumentation, dass es nicht zu einer Verschlechterung der Situation komme, weil auch in der Vergangenheit bereits angrenzende Wohnnutzungen bis an das Betriebsgelände herangereicht haben wird nicht geteilt.

Stellungnahme zu Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz:

Es wird auf die vorhergegangene Stellungnahme zu diesem Punkt im Rahmen der Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg Dezernat 53 (Immissionsschutz) verwiesen (Seite 31).

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe
Technischer Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

