



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/14 (657) - Misch- und Sondergebiet nördlich der Enneper Straße- Zwieback Brandt –

- a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
- b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB

**Beratungsfolge:**

26.09.2017 Bezirksvertretung Haspe  
26.09.2017 Naturschutzbeirat  
28.09.2017 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität  
04.10.2017 Stadtentwicklungsausschuss  
05.10.2017 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

zu a):

Der Rat der Stadt Hagen hat die vorgebrachten Stellungnahmen eingehend geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Er beschließt das Abwägungsergebnis entsprechend den Vorschlägen in der Vorlage.

zu b):

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/14 (657) - Misch- und Sondergebiet nördlich der Enneper Straße- Zwieback Brandt - gemäß § 10 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung. Die Begründung vom 15.09.2017 ersetzt die bisherige Begründung und wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Nächster Verfahrensschritt:

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.



## **Kurzfassung**

1. Beschlussfassung zu den im Rahmen der Planoffenlagen eingegangenen Anregungen.
2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

## **Begründung**

### **1. Vorlauf**

Der Entwurf des Investors, die im Stadtteil Westerbauer vorhandene Gewerbebrache der Firma Zwieback Brandt mit geplanten Einzelhandelsflächen und insgesamt 4.550 qm Verkaufsfläche zu revitalisieren, wurde vom Rat der Stadt Hagen in der Sitzung am 11.07.2013 beschlossen (Drucksachennummer 0611/2013). Bei den geplanten Lebensmittelmärkten handelt es sich um die in der Nähe gelegenen Filialen von REWE und ALDI, die auf das Brandt-Gelände kleinräumig verlagert und marktgerecht aufgestellt werden sollen. Die Verwaltung wurde beauftragt, auf dieser Grundlage und unter der Voraussetzung, dass vom Investor sichergestellt wird, dass trotz Bestandsschutz kein Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Hauptsortiment in die Altstandorte von REWE und ALDI folgt, Planungsrecht zu schaffen. Zwischenzeitlich liegen entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Hagen und dem Investor vor, so dass die Stadt Hagen jetzt die Voraussetzung als gegeben ansieht, die notwendige Bauleitplanung zur Realisierung des Neubauprojektes fertigzustellen.

Mit Schreiben vom 17.02.2014 hat die Firma HD Investitions- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH, Eichendorffstr. 52, 53721 Siegburg die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Die Planung sieht für die Industriebrache der Firma Brandt in Westerbauer neben Büronutzungen und einem Gesundheitszentrum umfangreiche Einzelhandelsflächen auf dem Gelände vor. Des Weiteren wird der Uferbereich der Ennepe umgebaut und ein öffentlicher Fuß- und Radweg angelegt.

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Reaktivierung einer gewerblichen Brachfläche und die Aufwertung eines attraktiven Nahversorgungszentrums.

## **2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **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 Brandtbrache 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 Bürgeranhörung 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 umwelt-relevanten 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.

## **2.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.07.2015 bis 20.08.2015 einschließlich statt.

## **3. Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung**

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 10.10.2016 bis einschließlich 11.11.2016 durchgeführt. Im Beteiligungszeitraum wurden von drei Bürgern Anregungen vorgebracht.

### **3.1 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB**

Im den Beteiligungszeiträumen wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange und Fachämtern der Verwaltung Anregungen vorgebracht. Nachfolgend sind die eingegangenen Stellungnahmen aufgeführt (Tabelle 1):

Nr.	Einwender	Scoping/ Früh- zeitige TöB- Beteiligung	1. Offenlage	Stichpunktartige Inhalte der Stellungnahme/Einwendungen
		Schreiben vom	Schreiben vom	
1	Bürger 1,vertreten	23.07.2015	03.11.2016	Fehlende Konkretisierung des Vorhabens



	durch Rechtsanwaltsk anzlei Baumeister	(Anfrage zum Stand des Verfahrens)		<p>Fehlen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Offenlage</p> <p>Unzulässige baugebietsbezogene Kontingentierung</p> <p>Unbestimmtheit textl. Festsetzung 2: Nicht erkennbar, ob alle Einzelhandelsgeschäfte auf insgesamt 350 qm VK begrenzt werden sollen, oder jedes Einzelhandelsgeschäft für sich (siehe auch Stadt Gevelsberg, Nr. 4 )</p> <p>MI 3 hätte keine Festsetzung zum Einzelhandelsausschluss bekommen dürfen, da es sich um eine einbezogene Fläche handelt.</p> <p>Bedarf an GIB-Flächen statt ASB-Flächen</p> <p>Änderung der Verkaufsflächengrößen, Erhöhung VK Vollsortimenter</p> <p>=&gt; BBE Gutachten wurde angepasst, Verkaufsflächenobergrenze nach wie vor bei 4550 qm</p> <p>Fehlende Regionalplanänderung</p> <p>Sichtschutzwand hat keine lärm mindernde Funktion?</p>
2	Bürger 2, vertreten durch Rechtsanwalts- kanzlei Orth Kluth		14.12.2016	<p>Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten bzw. sonstigen schutzbedürftigen Gebieten wurde bei der Planung nicht berücksichtigt.</p> <p>Kein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten.</p> <p>Möglichkeit von Betriebseinschränkungen</p> <p>Erweiterungsinteressen des angrenzenden Betriebes wurden nicht berücksichtigt.</p>
3	Bürger 3, vertreten durch Rechtsanwalts- kanzlei BRANDI		11.11.2016	<p>Änderung ZVB abwägungsfehlerhaft</p> <p>Vereinbarungen zur Nachnutzung der Altimobilie ohne Einbeziehung der Eigentümer für die Parkplatzflächen.</p> <p>Die Problematik des zunehmenden Verkehrslärms durch die Entwicklung auf dem Brandtgelände wurde nicht untersucht.</p> <p>Berücksichtigung der Parkplatzfläche bei vertraglichen städtebaulichen Regelungen.</p>
4	Stadt Gevelsberg	18.08.2015	03.11.2016	<p>Ansiedlung von Einzelhandel zur Reaktivierung einer Brachfläche vor dem Hintergrund des Online-Handels fraglich</p> <p>Reaktivierung der Flächen sollten für gewerbliche Zwecke erfolgen</p> <p>Eine über die Planung hinausgehende</p>



				<p>Erweiterung der Betriebe bzw. zusätzliche Ansiedlungen weiterer Betriebe ist auszuschliessen</p> <p>Bedenken wegen Festsetzung zu Verkaufsflächen im Mischgebiet 2 ( max. 350 qm) =&gt; Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe möglich (Einzelhandelsagglomerationen)</p> <p>Auch die Bebauungspläne für die Überplanung der Altstandorte müssen zeitgleich mit dem B-Plan Nr. 3/14 als Satzung beschlossen werden (Anm. die Auslegung der fraglichen Pläne wird am 24.11.2016 vom Rat beschlossen und ab dem 12.12.2016 für 5 Wochen ausgelegt)</p> <p>Privatrechtliche Regelungen zur Nachnutzung der Altstandorte sind dort nicht bekannt =&gt; Verträge wurden zur 2. Offenlage dort vorgelegt</p> <p>Kritik an den zu geringen Vertragsstrafen</p> <p>Vorliegender B-Planentwurf ist im Hinblick auf Verkaufsflächenbegrenzung nicht eindeutig genug</p>
5	SIHK	07.08.2015	11.11.2016	<p>07.08.2015: unzureichende Unterlagen</p> <p>11.11.2016:Keine Anregungen</p>
6	Landes- gemeinschaft Naturschutz und Umwelt  LNU		04.11.2016	<p>Darstellung der Hochwassergefahrenlinie im B-Plan</p> <p>Fehlendes Artenschutzgutachten (Anm.: lag zur Sitzung des Landschaftsbeirates im Original vor und konnte auf der Seite der Stadt Hagen eingesehen werden)</p> <p>Dachbegrünung und Solartechnik ist verbindlich festzusetzen.</p> <p>Führung des Fuß- und Radweges: Endet vor westlicher Garagenzeile</p> <p>Führung des Radweges R 14 überdenken.( Anm.: Ist ein mit dem RVR abgestimmter Radwanderweg. Eine Umplanung würde erst nach stückweiser Fertigstellung der südlichen Radwegeroute erfolgen)</p> <p>Bepflanzung des Uferbereiches mit heimischem Buschwerk ( siehe Stellungnahme Wirtschafts-betrieb Hagen)</p> <p>Festsetzen der Ennepeuferstreifenbreite ( siehe auch Stellungnahme Untere Wasserbehörde)</p>
7	Enervie	12.08.2015	16.11.2016	Versorgung des Gebietes mit Gas an bestimmte Bedingungen geknüpft
8	Bezirks- regierung Arnsberg	04.03.2015	10.11.2016	Keine bergbaulichen Einwirkungen



	Bergbau und Energie			
9	Bezirks- regierung Arnsberg  Dez. 53  Immissions- schutz	12.03.2015  15.07.2015	09.11.2016	<p>Aus störfallrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Gesundheitszentrum, Handel und Büros.</p> <p>Stellen, an denen sich Menschen ansammeln könnten, sollten vom Betriebsbereich der Firma Voigt &amp; Schweitzer abgewandt konstruiert werden.</p> <p>Nur unbedingt notwendige Fensterfronten in Richtung des Betriebsbereiches planen.</p> <p>Öffnung des Außengeländes (Café und Terrasse) in Richtung Störfallbetrieb sollte in Absprache mit dem Bauamt/vorbeugenden Brandschutz erfolgen.</p>
10	Bezirks- regierung Arnsberg  Dez. 51  Landschafts- pflege	13.03.2015	10.11.2016	<p>Erforderlichkeit eines maßstabsgerechten Lageplans zur Prüfung der Eingriffsbilanzierung (siehe auch Stellungnahme Untere Landschaftsbehörde).</p> <p>Sicherstellung des Monitorings für das Winterquartier der Fledermäuse im Durchführungsvertrag.</p> <p>Einverständniserklärung des Grundstückseigentümers für vorgezogene externe Ausgleichsmaßnahmen (nördliche Brandfläche).</p> <p>Winterquartier ist vor Satzungsbeschluss dinglich über eine Grundbucheintragung zu sichern.</p>
11	Bezirks- regierung Arnsberg  Dez. 35		03.11.2016	<p>Stand Flächennutzungsplanänderung?</p> <p>Stand Regionalplanänderung?</p> <p>Stand B-Pläne 9/13 und 20/77?</p> <p>Anm.: Die Fragen wurden in einem Abstimmungstermin am 17.11.2016 erörtert. Eine schriftliche Beantwortung seitens der Stadt Hagen ist erfolgt.</p>
12	LWL Denkmalpflege	05.03.2015	04.11.2016	<p>Anregung zur Machbarkeitsstudie für den gesamten Bereich</p> <p>Kennzeichnung der Denkmäler und nachrichtlicher Hinweis</p> <p>Anregung zum Eintragungstext</p>
13	LWL- Archäologie	26.02.2015	18.10.2016	Hinweis Bodendenkmal laut B-Plan
14	Deutsche Telekom		11.11.2016	Keine Einwände
15	Gascade		16.10.2016	Nicht betroffen
16	Pledoc		13.10.2016	Nicht betroffen



17	Amprion		18.10.2016	Nicht betroffen
18	Bauordnung	18.08.2015	31.10.2016	18.08.2015: Keine Bedenken  31.10.2016: Klarstellung der Formulierung zu Festsetzung Nr. 10 erforderlich
19	Verkehrsplanung		12.10.2016	B-Plan gemäß Abstimmung
20	Generelle Umweltplanung	20.08.2015	09.11.2016	Anregung:  Begrünung von Verkehrsflächen  Schaffung von Dach- und Fassadenbegrünungen  Reduzierung des Versiegelungsgrades  Es wird empfohlen, auf das geplante Gebäude im Zufahrtbereich, Krefelder Straße Nr. 152, zu verzichten, um im Bereich der Enneper Straße die Belüftungssituation insgesamt zu verbessern.
21	Untere Jagd- und Fischereibehörde	20.08.2015	11.11.2016	Keine Belange betroffen
22	Untere Naturschutzbehörde	31.07.2015	02.11.2016	Analog Stellungnahme BZR Dez. 51  Winterquartier als private Grünfläche festsetzen?  Einsatz von erneuerbaren Energien und die Begrünung von Dächern verbindlich festsetzen (siehe Untere Immissionsschutzbehörde und LNU)
23	Gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde	20.08.2015	09.11.2016	Keine Bedenken, wenn die im Gutachten ausgearbeiteten Lärminderungsmaßnahmen umgesetzt werden.
24	Untere Wasserbehörde	17.08.2015	09.11.2016	Kennzeichnung des 5 m breiten Uferandstreifens (siehe LNU)
25	Untere Bodenschutzbehörde	17.08.2015	09.11.2016	17.08.2015  Weitere Bodenuntersuchungen sind erforderlich  Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept muss vorgelegt werden  Umweltbericht ist zu ergänzen  Grundwasseruntersuchungen sind erforderlich  09.11.2016  Korrektur im Umweltbericht, Kapitel 2.1.3.2: Eine Bewertung nach den Prüfwerten der BBodSchVO ist wegen fehlenden Oberflächenmischproben nicht zulässig. Der Satz ist zu streichen



26	Vorbeugender Brandschutz		13.12.2016	Hinweise zur Löschwasserversorgung
27	Wirtschaftsbetrieb Hagen		10.11.2016	<p>Ausbildung und Linienführung des Fuß- und Radweges so, dass er mit schwerem Gerät zum Zwecke der Grün- und Gewässerunterhaltung befahrbar ist.</p> <p>Eintragung von Geh- und Fahrrechten zugunsten WBH (und Stadt Hagen) Festsetzung der Uferausbildung steht im Widerspruch zum durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach § 68 WHG (Auskunft Untere Wasserbehörde: Die ausschließliche Begrünung mit Landschaftsrasen ist nicht Stand der Technik. Es müssen auch Gehölze angepflanzt werden, so wie es im Antrag zur Umgestaltung des Ufers angedeutet ist. Über Art und Umfang wird in der Genehmigung gesprochen.)</p> <p>Anregung: Herausnahme der Uferböschung aus der öffentlichen Grünfläche, Sicherung des Privatkanals durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwecks Entwässerung der südlich der Enneper Straße vorhandenen Gewerbeflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung (Anm: Der Eigentümer der südlich gelegenen Gewerbeflächen wurde mit Schreiben vom 10.11.2016 schriftlich gebeten, zur weiteren Vorgehensweise mit dem Investor Kontakt aufzunehmen).</p>
28	Stadt Hagen, Untere Denkmalbehörde		11.11.2016	Die im ehemaligen Werkstattgebäude eingetragenen, im inneren aufgestellten Maschinen sind nicht mehr vorhanden. Es wird die Beibehaltung des betreffenden Textes in der Begründung vorgeschlagen.
29	Einzelhandelsverband	17.08.2015		<p>Verstoß gegen die Ziele der Landesplanung</p> <p>Auswirkungsanalyse BBE liegt nicht vor (Anm: Wurde mit Datum vom 20.08.2015 per Mail verschickt)</p>
30	Handwerkskammer Dortmund	10.08.2015		Störfallbetrieb in Zuständigkeit der SIHK
31	LANUV	10.03.2015		<p>Stellungnahme nur zum Regionalplanänderungsverfahren:</p> <p>Formulierung zu Zielen und Verbesserungen des Schutzgutes Klima/Luft werden empfohlen</p>
32	Landesbüro der Naturschutzverbände	11.03.2015		<p>Strategische Umweltprüfung wird für erforderlich gehalten</p> <p>Artenschutzprüfung Stufe 2 erforderlich</p> <p>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz sind verbindlich festzusetzen</p> <p>Änderung des Einzelhandelskonzeptes ist er-</p>





				forderlich (Zentraler Versorgungsbereich) Prüfung der lufthygienischen Situation Grundwasseruntersuchungen Lärmproblematik klären
--	--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3.2 Änderungen im Plan, in der Begründung und im Umweltbericht

Die unter 3.1 aufgeführten Anregungen/Einwendungen wurden, sofern beachtlich, aufgenommen. Außerdem wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Eindeutige Zuordnung der Verkaufsflächen zu den geplanten Betrieben
- Klarstellende Änderung der Gebietsfestsetzungen im Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen
- Ergänzungen von Geh- und Fahrrechten
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bereich der privaten Grünfläche
- Änderung des geplanten Pflanzkonzeptes
- Redaktionelle Änderungen
- Umstellung des Darstellungsmaßstabes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur besseren Lesbarkeit
- Integration der vorher separaten Ansichtszeichnungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Änderungen / Ergänzungen betrafen die Plankarten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und den Umweltbericht.

### 4. Erneute (zweite) Auslegung

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen wurde der Bebauungsplan nach § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.03.2017 bis einschließlich 13.04.2017 erneut ausgelegt und es wurden die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt. Dabei wurde der Kreis der Beteiligten auf diejenigen beschränkt, die von den Änderungen/Ergänzungen betroffen sind, weil die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der erneuten Offenlage im Amtsblatt Nr.9/2017 vom 03.03.2017 wurde auch die Öffentlichkeit darüber informiert, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.



**4.1 Ergebnisse der erneuten (zweiten) Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (nur abwägungsrelevante Stellungnahmen, deshalb keine durchgehende Nummerierung der Einwender, Tabelle 2):**

Nr.	Einwender	2. Offenlage  Schreiben vom	Stichpunktartige Inhalte der Stellungnahme/Einwendungen
1	Bürger 1, vertreten durch Rechtsanwalts- kanzlei Baumeister	12.04.2017	Die öffentliche Bekanntmachung darüber, dass nur Stellungnahmen zu den in rot gekennzeichneten Änderungen im Bebauungsplanentwurf abgegeben werden können, ist fehlerhaft.  Austausch der Begründung etc. während der Offenlage, somit verkürzte Auslegungsfrist  Berichtigung der Auflistung der umweltrelevanten Stellungnahmen/Gutachten nicht im Zusammenhang mit weiterer Offenlage zulässig
2	Bürger 2, vertreten durch Rechtsanwalts- kanzlei Orth Kluth	13.04.2017	Der Bebauungsplan verstößt nach wie vor gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung  Unzureichende Ermittlung des erforderlichen Sicherheitsabstandes, unzureichende Schutzmaßnahmen im Plangebiet.  Unzureichende Ermittlung der Tatsachengrundlagen  Unerheblichkeit der bestehenden Nutzungen
4	Stadt Gevelsberg	29.03.2017	Bezug zur Stellungnahme vom 03.11.2016 (siehe Tabelle 1, Nr. 4)  Ansiedlung von Einzelhandel zur Reaktivierung einer Brachfläche vor dem Hintergrund des Online-Handels fraglich  Reaktivierung der Flächen für gewerbliche Zwecke  Privatrechtliche Regelungen zur Nachnutzung der Altstandorte sind dort nicht bekannt => Verträge wurden zur 2. Offenlage dort vorgelegt  Kritik an zu geringen Vertragsstrafen
9	Bezirksregierung Arnsberg  Dez. 53	12.04.2017	Hinweise auf vorangegangene Stellungnahmen  ( siehe Tabelle 1, Nr. 9)
10	Bezirksregierung Arnsberg  Dez. 51  Landschafts- pflege	24.04.2017	Wurde mit Datum vom 20.04.2017 noch einmal explizit mit dem städtebaulichen Vertrag zum Artenschutz und dem Bestandsplan zum Umweltbericht angeschrieben Antwort am 24.04.2017: Keine Bedenken
11	Bezirksregierung Arnsberg  Dez. 35	02.05.2017	Auf der Planzeichnung werden Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes getroffen.  Die gewählte Gebietskategorie W + GEE entspricht nicht der BauNVO.



13	LWL- Archäologie	24.03.2017	Hinweis Bodendenkmal laut B-Plan
20	Generelle Umweltplanung	11.04.2017	Hinweis auf Stellungnahme vom 09.11.2016 (siehe Tabelle 1 Nr. 20), keine neue Stellungnahme
22	Untere Naturschutz- behörde	29.03.2017	Verweis auf Stellungnahme vom 02.11.2016 (siehe Tabelle 1, Nr. 22)
27	Wirtschafts- betrieb Hagen	06.04.2017	Hinweis zur Gestaltung des Überganges von der Stellplatzanlage auf den Fuß- und Radweg (Befahrbarkeit mit Unterhaltungsfahrzeugen des WBH => Verzicht auf Fahrradstände in diesem Bereich), privater Regenwasserkanal: Regelungen erforderlich

## 4.2 Änderungen im Plan, in der Begründung und im Umweltbericht

Die unter 4.1 aufgeführten Anregungen/Einwendungen wurden, sofern beachtlich, aufgenommen. Außerdem wurden folgende Änderungen vorgenommen:

### A. Änderung der textlichen Festsetzungen und der Begründung

#### 1. Störfallproblematik

Wegfall der Festsetzung unter Ziffer 11c "In der privaten Grünfläche ist der dauerhafte Aufenthalt unzulässig."

Ergänzung der Begründung und des Umweltberichtes zur Thematik eines benachbarten Störfallbetriebes. Unmittelbar nördlich der Ennepe und des Plangebietes liegt ein sogenannter Störfallbetrieb. Der Betrieb, eine Verzinkerei, geht mit einem giftigen Stoff um - im konkreten Fall mit Zinkchlorid. Zur Einschätzung einer potenziellen Gefährdung durch einen Störfall wurde ein „Gutachten zu den Folgen der Nachbarschaft von bestehender Feuerverzinkerei mit Pflichten gem. Störfallverordnung und einem vorgesehenen Standort von Stätten mit Publikumsverkehr und erhöhter Personendichte“ erarbeitet (DEKRA Automobil GmbH, Hannover, 31.05.2017). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für die akut gefährliche Wirkung eines Störfalles auf das Plangebiet besteht. Es ist im weiteren Bebauungsplanverfahren kein Achtungsabstand zu berücksichtigen. Damit fällt praktisch das zuvor benannte Risiko eines Störfalles weg. Dies führt zur Einarbeitung der gutachterlichen Erkenntnisse in die Begründung und in den Umweltbericht. Die Festsetzung unter Ziffer 11 c "In der privaten Grünfläche ist der dauerhafte Aufenthalt unzulässig." erfolgte aufgrund der Nähe zum untersuchten Betrieb. Da keine Achtungsabstände zu berücksichtigen sind, entfällt diese Festsetzung. Inhaltlich ändert sich an der Zielsetzung des Bebauungsplans hierdurch nichts.



## 2. Sondergebiet

Klarstellende Ergänzung der Einzelhandelsfestsetzung im Sondergebiet. Die textlichen Festsetzungen zum Sondergebiet und die Begründung wurden klarstellend angepasst. Die neue Festsetzung lautet:

### Sondergebiet Nahversorgungszentrum (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet Nahversorgungszentrum dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben in einen Nahversorgungszentrum. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe als Bestandteil des Nahversorgungszentrums mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Die Bestimmung nahversorgungsrelevanter Sortimente erfolgt gemäß der Hagener Sortimentsliste (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen, 2015)

Es handelt sich um eine klarstellende Änderung, um den Bezug des Sondergebietes zum Nahversorgungszentrum darzulegen. Inhaltlich ändert sich die Zielsetzung des Bebauungsplans hierdurch nicht.

### B. Änderung der Plankarten zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Berücksichtigung der Befahrbarkeit des Uferweges (Wegfall von Fahrradstellplätzen)

Die Befahrbarkeit des Uferweges mit Unterhaltungsfahrzeugen ist sicherzustellen. Im Vorhaben und Erschließungsplan sind im westlichen Zugangsbereich des Uferweges Fahrradstellplätze vorgesehen, die ggf. die Befahrung erschweren oder verhindern. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend auf die Darstellung verzichtet. Fahrradstellplätze können im gesamten Planbereich untergebracht werden. Die Anzahl und Lage kann frei gewählt werden. Inhaltlich ändert sich die Zielsetzung des Bebauungsplans hierdurch nicht.

### C. Änderung der Plankarte zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht vorgesehen

## **5. Dritte öffentliche Auslegung**

Die dritte Offenlage fand in der Zeit vom 10.07.2017 bis 24.07.2017 einschließlich statt. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

### **5.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur dritten Offenlage vom 17.07.2017 bis 31.07.2017 einschließlich (Tabelle 3)**

Nr.	Einwender	dritte Offenlage Schreiben vom	Stichpunktartige Inhalte der Stellungnahmen/Einwendungen
1	Bürger 1, vertreten durch die Rechtsanwalts-	19.07.2017	Verfahrensfehler:



	kanzlei Baumeister		Unzulässige Beschränkung des zulässigen Vorbringen  Zeit und Dauer der Offenlage  Fehlerhafte Belehrung über Präklusion  fehlende Untersuchung zur planbedingten Steigerung des Verkehrslärms
2	Bürger 2, vertr. durch das Rechtsanwalts- büro Orth Kluth	31.07.2017	Nach wie vor Bedenken analog den Schreiben aus der 1. und 2. Offenlage  Zusätzlich:  Unzureichende Maßnahmen wurden durch Wegfall der Festsetzung 11 c weiter reduziert.  Zweifel an DEKRA-Gutachten und somit unzureichende Ermittlung der Tatsachengrundlage, Ausbesserung methodischer Fehler /Ergänzung des Gutachtens, Neubewertung durch die Stadt Hagen gefordert.  Wiederaufnahme der Festsetzung Nr. 11 c angeregt
5	SIHK	31.07.2017	Keine Bedenken
9	Bezirks- regierung Arnsberg Dez.53  Immissions- schutz	01.08.2017  28.07.2017	Lärm: Werte müssen vom Betrieb aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen bereits eingehalten werden.  Störfallbetrieb: Dem DEKRA-Gutachten wird gefolgt
27	Wirtschafts- betrieb Hagen	31.07.2017	Der private Regenwasserkanal sollte grundbuchlich gesichert werden, alternativ ist eine Absicherung im Bebauungsplan durch Eintragung eines Leitungsrechtes zu Gunsten privater Leitungsinhaber.

## 6. Vierte öffentliche Auslegung

Aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers im Zusammenhang mit der 3. Öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes wurde die Offenlage des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB insgesamt wiederholt. Der Planentwurf, die Bebauungsplanbegründung und die weiteren offen gelegten Unterlagen entsprachen den Unterlagen, die bereits Gegenstand der 3. Offenlage waren. Zusätzlich wurde aufgrund einer Bürgereinwendung eine weitere Ergänzung zum bestehenden Lärmschutzgutachten im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm erarbeitet. Diese Ergänzung dient lediglich der Bestätigung der bisherigen Auffassung

Die von Bürger 2 im Rahmen der dritten Offenlage vorgebrachte Anregung, die Festsetzung Nr.11 c wieder in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen, wurde aufgegriffen und der Planentwurf entsprechend geändert. Bezüglich des durch das Plangebiet verlaufenden privaten Regenwasserkanals wird der Durchführungsvertrag im Hinblick auf die noch vorzunehmenden grundbuchlichen Sicherungen ergänzt. Durch die vorgenommenen Änderungen wurde den Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung entsprochen und es kann auf eine erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB verzichtet werden.



**6.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit zur vierten Offenlage vom 14.08.2017 bis 14.09.2017 einschließlich (Tabelle 4)**

Nr.	Einwender	vierte Offenlage Schreiben vom	Stichpunktartige Inhalte der Stellungnahmen/Einwendungen
1	Bürger 1, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Baumeister	14.09.2017	Verfahrensfehler:  Verschleierung der Ergänzung der Unterlagen  Unvollständigkeit der umweltbezogenen Stellungnahmen  fehlende Untersuchung zur planbedingten Steigerung des Verkehrslärms  Einzelhandelsfragen
2	Bürger 2, vertr. durch das Rechtsanwaltsbüro Orth Kluth	14.09.2017	Nach wie vor Bedenken analog den Schreiben aus der 1., 2 und 3.. Offenlage
3	Bürger 3, vertr. durch das Rechtsanwaltsbüro BRANDI	14.09.2017	Hinweis auf das Aufrechterhalten der im Rahmen der Offenlagen vorgebrachten Einwendungen

**7. Bestandteile der Vorlage**

- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:
- Teil A – Städtebau
- Teil B – Umweltbericht
- Protokoll über die Bürgeranhörung am 10.09.2014
- Übersichtsplan zum Geltungsbereich
- Kopie der eingegangenen Stellungnahmen zur Abwägung (Kapitel 9)

**8. Anlagen zur Vorlage**

**Folgende Fachgutachten/Unterlagen liegen vor: ( ergänzende Stellungnahmen)**

- Freiflächenplan zum Umweltbericht
- Bestandsplan zum Umweltbericht
- Auswirkungsanalyse des Büros BBE 2016
- Untersuchungen zur Luftgüte vom Institut ANECO
- Gesamtbetrachtung zur Lufthygiene an der Enneper Straße vom Büro ANECO
- Verkehrsgutachten der Planungsgruppe MWM
- Sanierungs- und Bodenschutzkonzept
- Baugrundgutachten zur Böschungsumgestaltung vom Ingenieurbüro Borchert



- Altlastengutachten- Orientierende altlastenspezifische Gefährdungsabschätzung- und Orientierende Bewertung der Verwertbarkeit von Bodenaushub vom Ingenieurbüro Borchert
- Rückbau- und Entsorgungskonzept, 1.Teilabbruch, Ingenieurbüro Borchert
- Rückbau- und Entsorgungskonzept, 2.+3.Teilabbruch, Ingenieurbüro Borchert
- Rückbau- und Entsorgungskonzept, 4.Teilabbruch, Ingenieurbüro Borchert
- Prüfbericht zur Grundwasserbelastung
- Altlastengutachten – Weiterführende Untersuchungen zur Eingrenzung von Bodenverunreinigungen vom Ingenieurbüro Borchert
- Geräusch-Immissionsgutachten vom Ingenieurbüro für Akustik und Lärmimmissionsschutz und ergänzende Stellungnahmen vom 10.01.2017 und vom 03.08.2017, sowie eine weitere Ergänzung zum Straßenlärm vom 03.08.2017
- Entwässerungsplanung vom Ingenieurbüro IRP
- Artenschutzprüfung Stufe 1 – 3 vom Büro Ökoplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe 1 (Umgestaltung Ennepeufer)
- Faunistische Erfassung
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Umgestaltung des rechten Ennepeufers
- Überschlägige Auswirkungsanalyse (GFK)
- BBE Stellungnahme zu o.g. Analyse
- Störfallbetrieb

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

## 9. Abwägungstabelle/Stellungnahme der Verwaltung

Nr	Anregung	Stellungnahme/Abwägungsvorschläge
1	<p>Bürger 1, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Bau-meister, 03.11.2016, 12.04.2017, 19.07.2017</p> <p><b>1. Fehlerhafte Bekanntmachung:</b></p> <p><b>1.a) Fehlerhafter Hinweis auf die Präklusion</b></p> <p><b>1.b) Fehlerhafter Hinweis auf vorliegende umweltbezogene Informationen</b></p> <p>1.c) Die öffentliche Bekanntmachung darüber, dass nur Stellungnahmen zu den in rot gekennzeichneten Änderungen im Bebauungsplanentwurf abgegeben werden können ist fehlerhaft.</p> <p>Die Berichtigung der Auflistung der umweltrelevanten Stellung-</p>	<p><b><u>Zu 1. Fehlerhafte Bekanntmachung</u></b></p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde erneut ausgelegt und die Bekanntmachung mit der überarbeiteten Auflistung der umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 30/2017 am 04.08.2017 öffentlich bekanntgemacht. Der Hinweis auf Präklusion wurde gestrichen und der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 14.08.2017 bis 14.09.2017 für die Dauer von 1 Monat ausgelegen, ohne den Umfang der Stellungnahmen einzuschränken.</p>



nahmen/Gutachten ist nicht im Zusammenhang mit einer weiteren Offenlage zulässig

**Schreiben vom 19.07.2017**  
**Unzulässige Beschränkung des zulässigen Vorbringens**

**Zeit und Dauer der Offenlage**

**Fehlerhafte Festsetzungen**

**2.a) Fehlende Konkretisierung der Planung.**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde nicht veröffentlicht. Damit fehlt die Konkretisierung des Vorhabens, da der Bebauungsplan allgemein gehalten ist.

Austausch der Begründung etc. während der Offenlage, somit verkürzte Auslegungsfrist

**2.b) Unzulässige baugebietsbezogene Kontingentierung**

Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet lediglich die maximale Gesamtverkaufsfläche fest.

**2.c) Unbestimmtheit der textlichen Festsetzung Nr. 2**

Im Mischgebiet 2 (MI2) sind maximal 350 qm Verkaufsfläche zulässig. Die Formulierung der textlichen Festsetzung lässt mehrere Einzelhandelsbetriebe bis zu jeweils 350 qm Verkaufsfläche zu. Die Festsetzung lässt Einzelhandelsbetriebe über 350 qm zu.

Die Festsetzung bezieht sich nicht auf einen bestimmten Anlagentypen und ist damit un-

**Der Anregung wird gefolgt.**

**Zu 2. Fehlerhafte Festsetzungen**

**2.a) Fehlende Konkretisierung der Planung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde versehentlich nicht im Internetauftritt der Stadt Hagen eingestellt. Dies wurde zeitnah nachgeholt. Die Originalpläne ( Festsetzungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan) hingen während der gesamten Offenlage zu Jedermanns Einsicht im Flur des Fachbereiches öffentlich aus.

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

**2.b) Unzulässige baugebietsbezogene Kontingentierung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden erneut ausgelegt und angepasst.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Die Festsetzung differenziert die Zulässigkeit weiter. Zulässig sind ein Drogeriemarkt mit max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Lebensmittelsupermarkt mit max. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Innerhalb des Lebensmittelsupermarktes ist zusätzlich ein Getränkemarkt mit max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Der Vorhaben- und Erschließungsplan grenzt die einzelnen Marktflächen räumlich voneinander ab. Somit erfolgt eine eindeutige Zuordnung.

**Der Anregung wird gefolgt.**

**Zu 2.c) Mischgebiet MI2**

Die Baugebiete wurden nach der Art der baulichen Nutzung geändert. Das zuvor festgesetzte Mischgebiet MI1 wird nun als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“, das zuvor festgesetzte Mischgebiet MI2 als Gebiet „Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe“ und das zuvor festgesetzte Mischgebiet MI3 als Mischgebiet MI festgesetzt. Aufgrund der Anregung wurde die Festsetzung eindeutiger gefasst: Im „Eingeschränkten Gewerbegebiet“ und im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen. Im Gebiet „Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe“ wird festgesetzt: Es sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Hierbei darf je 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche innerhalb des Gebietes 0,122 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten errichtet werden. Ziel ist weiterhin die Beschränkung der Verkaufsflächen in diesem Gebiet für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf insgesamt 350 m<sup>2</sup>. Gemäß Plankarte hat das Gebiet eine Fläche von 2.871 m<sup>2</sup>. Bezogen auf diese Fläche ist somit zwar die





zulässig.

#### **2.d) Sichtschutzwand**

Laut Festsetzung Nr. 10 ist eine Sichtschutzwand zu errichten, deren Lage weder in der Plankarte noch in der Legende vorhanden ist.

Ansiedlung mehrerer Betriebe zulässig, es kann aber insgesamt nicht zu einer Überschreitung der absoluten Verkaufsfläche von 350 m<sup>2</sup> kommen.

**Der Anregung wird gefolgt.**

#### **Zu 2.d) Sichtschutzwand**

Es wurde ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten erstellt und öffentlich ausgelegt (Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz, Erbau-Röschel, Horstmann, Hagen, 22.03.2016). In dem erstellten Gutachten wurde auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfes im nordöstlichen Bereich des Plangebiets eine Sichtschutzwand mit einer Höhe von  $h_{rel} = 2,3$  m über Terrain berücksichtigt. Auf Grund der Lage der geplanten Sichtschutzwand hat diese auch eine schallabschirmende Wirkung auf die nordöstlich des Plangebiets liegenden Wohnhäuser an der Straße An der Hütte. Bedingt durch die erhöhte Lage der Wohnhäuser an der Straße An der Hütte ist die Abschirmwirkung der geplanten Sichtschutzwand aber mit Abschirmmaßen von  $A_{bar} = 0$  bis 4,7 dB(A) als gering einzustufen. Hinzu kommt, dass neben dem durch die geplante Sichtschutzwand teilweise abgeschirmten Direktschall auch Reflexionen an den geplanten Marktgebäuden auftreten, die durch die Sichtschutzwand nicht mehr abgeschirmt werden. Dies wurde in der Geräusch-Immissionsprognose entsprechend berücksichtigt und kann u.a. der Anlage 2.11 entnommen werden. Der geplanten Sichtschutzwand kommt somit in Bezug auf den Geräuschimmissionsschutz eine untergeordnete Bedeutung zu.

Mit der erneuten Auslegung wurde die Wand im Bebauungsplan (Plankarte, Legende und textliche Festsetzungen) eindeutig als Sichtschutzwand bezeichnet und festgesetzt.

**Der Anregung wird gefolgt.**

#### **3. Abwägungsfehler:**

Entwicklung auf dem Brandt-Areal entspricht nicht aktuellem Siedlungsbedarf. Die für die Planung notwendige Änderung von GIB-Flächen in ASB-Flächen entspricht nicht dem aktuellen Siedlungsbedarf. Hagen kann auf GIB-Flächen nicht verzichten, da ein erhebliche Bedarf und schon heute eine erhebliche Unterdeckung an GIB-Flächen besteht. Gleichzeitig besteht eine Überdeckung an ASB-Flächen.

#### **Zu 3. Abwägungsfehler: Siedlungsbedarf**

Die Planung trägt sehr wohl den Zielen der Regionalplanung Rechnung.

Zur Zeit erfolgt das Verfahren zur 11. Änderung des Regionalplan. 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 Brachfläche ist für die Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten sowie weiterer Nutzungen vorgesehen. 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 entspricht der geplanten Festlegung als ASB.

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



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. Die 11. Änderung des Regionalplans dient dem Ziel einer Wiedernutzung der seit Jahren brachliegenden ehemaligen Brandt-Fläche und wird dem Ziel 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.

Neue Allgemeine Siedlungsbereiche sind 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 Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen liegt.

Die Planung wird somit 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.

Die Stadt Hagen verfügt aktuell über einen Bedarf an ASB-Flächen von -5,4 ha. Demgegenüber steht ein zusätzlicher GIB-Bedarf von 52,8 ha. Insofern wird das in Aufstellung befindliche Ziel teilweise erfüllt: Die Siedlungsentwicklung erfolgt flächensparend durch die Wiedernutzung einer Brachfläche, entspricht jedoch nicht dem aktuellen Siedlungsflächenbedarf der Stadt Hagen.

Dem ist jedoch entgegenzuhalten, 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. Dies wird insbesondere als Folge der bestehenden Gemengelage des Grundstücks mit der benachbarten 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 gewerblich-produzierende Nutzung sprechen. Das Plangebiet erscheint daher 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.

Durch die 11. Änderung wird eine regionalplanerische Festlegung, die der heutigen 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.



**4. Abwägungsfehler:  
Unvereinbarkeit  
angrenzendem  
Einzelhandel**

mit

**4.a) Wesentliche Änderung  
der Planung**

Es werden 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.

**4.b) Zu erwartende Veränderungen  
der Verkaufsflächen im  
Nahversorgungszentrum**

**4.c) Auswirkungen der Verkaufsflächen-  
erweiterungen  
auf den angrenzenden Einzelhandel**

Die vorliegende 11. Änderung des Regionalplans ist insgesamt mit den Zielen des LEP NRW vereinbar. Eine vom Anreger gewünschte industrielle Entwicklung im Plangebiet wäre künftig nicht realisierbar.

**Der Anregung wird nicht gefolgt.**

**Zu 4. Abwägungsfehler: Unvereinbarkeit mit angrenzendem Einzelhandel**

**Zu 4.a) Wesentliche Änderung der Planung, 4.b) Zu erwartende Veränderungen der Verkaufsflächen im Nahversorgungszentrum, 4.c) Auswirkungen der Verkaufsflächen-erweiterungen auf den angrenzenden 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“. Die BBE Handelsberatung GmbH nimmt im Auftrag des Vorhabenträgers zu den von GfK Geomarketing (nachfolgend „GfK“) vorgetragenen Kritikpunkten und Schlussfolgerungen wie folgt Stellung (Seiten im Text des Gutachtens der GfK Geomarketing jeweils in Klammern):

(1) 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 Umsatzenlenkungen 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 Zentrenkonzeptes 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 m<sup>2</sup> VKF / 11,0 Mio. € Umsatz festgestellt, von BBE (2016) für „Drogerie-/ Parfümeriewaren“ hingegen nur 780 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> VKF) und die Ergänzung durch einen Getränkemarkt (+600 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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 auch 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 heutigen Betreiberanforderungen nicht mehr genügenden 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 angegrenzten 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 „insgesamt schwächelnd“ 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

	<p>Hüttenplatzen 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.</p> <p>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 dem Rechtsanwaltsbüro 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.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung hat die Stadt Hagen die vorgebrachten Bedenken geprüft und schließt sich der Bewertung der Ausführungen der BBE vollumfänglich an.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>												
<p><b>5. Sonstige Einwendungen</b> <b>5.a) Fehlende Regionalplanänderung</b></p> <p>Bisher ist die Regionalplanänderung (von GIB in ASB) nicht erfolgt. Großflächiger Einzelhandel ist nicht in GIB-Flächen zulässig.</p>	<table><tr><th><b>Zu</b></th><th><b>5.</b></th><th><b>Sonstige</b></th><th><b>Einwendungen</b></th></tr><tr><td colspan="4"><b><u>Zu 5.a) Fehlende Regionalplanänderung</u></b></td></tr><tr><td colspan="4"><p>Die Regionalplanänderung ist der Landesplanungsbehörde gem. § 19 Abs. 6 LPlG angezeigt worden. Die Bekanntmachung der Regionalplanänderung erfolgt, wenn die Landesplanungsbehörde nicht innerhalb der Frist von höchstens drei Monaten nach Anzeige aufgrund einer Rechtsprüfung unter Angabe von Gründen im Einvernehmen mit den fachlichen zuständigen Landesministerien Einwendungen erhoben hat.</p><p>Mit der Bekanntmachung im Gesetzes- und Verordnungsblatt NRW wird die Regionalplanänderung in Kraft treten. Danach können die öffentliche Bekanntmachung der FNP-Änderung und der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht werden.</p><p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b></p></td></tr></table>	<b>Zu</b>	<b>5.</b>	<b>Sonstige</b>	<b>Einwendungen</b>	<b><u>Zu 5.a) Fehlende Regionalplanänderung</u></b>				<p>Die Regionalplanänderung ist der Landesplanungsbehörde gem. § 19 Abs. 6 LPlG angezeigt worden. Die Bekanntmachung der Regionalplanänderung erfolgt, wenn die Landesplanungsbehörde nicht innerhalb der Frist von höchstens drei Monaten nach Anzeige aufgrund einer Rechtsprüfung unter Angabe von Gründen im Einvernehmen mit den fachlichen zuständigen Landesministerien Einwendungen erhoben hat.</p> <p>Mit der Bekanntmachung im Gesetzes- und Verordnungsblatt NRW wird die Regionalplanänderung in Kraft treten. Danach können die öffentliche Bekanntmachung der FNP-Änderung und der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht werden.</p> <p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>			
<b>Zu</b>	<b>5.</b>	<b>Sonstige</b>	<b>Einwendungen</b>										
<b><u>Zu 5.a) Fehlende Regionalplanänderung</u></b>													
<p>Die Regionalplanänderung ist der Landesplanungsbehörde gem. § 19 Abs. 6 LPlG angezeigt worden. Die Bekanntmachung der Regionalplanänderung erfolgt, wenn die Landesplanungsbehörde nicht innerhalb der Frist von höchstens drei Monaten nach Anzeige aufgrund einer Rechtsprüfung unter Angabe von Gründen im Einvernehmen mit den fachlichen zuständigen Landesministerien Einwendungen erhoben hat.</p> <p>Mit der Bekanntmachung im Gesetzes- und Verordnungsblatt NRW wird die Regionalplanänderung in Kraft treten. Danach können die öffentliche Bekanntmachung der FNP-Änderung und der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht werden.</p> <p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>													
<p><b>5.b) Fehlende Untersuchung des Verkehrslärms auf der Enneper Straße</b></p> <p>Zum Verkehrslärm bzw. den Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehrslärm der Enneper Straße fehlen Untersuchungen und Aussagen.</p> <p>Diese Punkte wurden auch im Schreiben vom 19.07.2017 aufgeführt.</p>	<p><b><u>5.b) Fehlende Untersuchung des Verkehrslärms auf der Enneper Straße</u></b></p> <p>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</p>												



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 Verkehrs-wesen, 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 Gewerbe-nutzungen 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.

Bezugnehmend auf die Einwendungen im Schreiben vom 19.07.2017 nimmt der Gutachter mit Schreiben vom 03.08.2017 ergänzend Stellung: Die Straßenverkehrslärmbelastung, bedingt durch das Planverfahren, wird an zwei der untersuchten Wohnhäuser, Immissionsorte A) und B), um mehr als 1 dB(A) gemindert. Diese Minderung ist auf den Wegfall der Häuserschlucht im Bereich der Gebäude Enneper Straße 142 bis 148 zurückzuführen, wodurch die Mehrfachreflexionen in diesem Bereich entfallen. Demgegenüber ergeben sich an den Immissionsorten C) und D) leichte Erhöhungen der Verkehrslärmpegel, die unterhalb von 1 dB(A) liegen. Die im Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Baumeister vermutete Überschreitung der für gesundheitsgefährliche Geräuscheinwirkungen unterstellten Werte von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) liegt aber nicht vor. Lediglich am Immissionsort C) werden diese Werte erreicht, aber weder erstmalig noch weitergehend überschritten

**Der Anregung wird gefolgt.**





<p><b>Gesamt</b> Die Planung eines neuen Versorgungszentrums sollte aufgegeben und die Bauleitplanung in der offengelegten Fassung nicht fortgeführt werden.</p>	<p><u>Zu Gesamt:</u> Der Rat der Stadt Hagen hält an seinem Beschluss vom 27.03.2014 fest.</p> <p><b>Der Anregung, die Planung eines neuen Versorgungszentrums aufzugeben wird nicht gefolgt.</b></p>
<p><b>Schreiben vom 14.09.2017</b></p>	<p><b>Wesentlichen Anregungen (erneute Bekanntmachung, Konkretisierung von Festsetzungen, ergänzende Stellungnahme zum Verkehrslärm) wurden im Rahmen der erneuten Auslegung des Bebauungsplans gefolgt</b></p> <p>Die unter Punkt 1 zusammengefassten „Verfahrensfehler“ beziehen sich auf die Bekanntmachung der Stadt Hagen im Amtsblatt Nr. 30/2017 vom <u>04.08.2017</u> und nicht, wie im Text Ihrer Einwendung_fälschlicherweise zitiert, in der Ausgabe vom 02.08.2017.</p>
<p><b>Verschleierung der Ergänzung der Unterlagen</b></p>	<p>Die offengelegten Unterlagen sind insofern identisch mit denen der dritten Offenlage, als dass die „Ergänzende Stellungnahme vom 03.08.2017“ lediglich der Bestätigung der bisherigen Auffassung dient. In der Auflistung zu den Umweltinformationen (Amtsblatt Nr. 30/2017 vom 04.08.2017) wurden alle Schriftstücke mit folgendem Wortlaut aufgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Verkehrsgutachten zu den Auswirkungen der anzunehmenden, geänderten Verkehrsbelastungen.</i></li> <li>▪ <i>Ergänzende Stellungnahme des Ingenieurbüros für Akustik und Lärm-Immissionsschutz zur zu erwartenden Zunahme des Verkehrslärms auf der öffentlichen Straße</i></li> </ul> <p>Damit ist auch die zweite ergänzende Stellungnahme schlagwortartig erfasst worden. Eine detailliertere Aufstellung der Umweltinformationen ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Sie würde der beteiligten Öffentlichkeit (d.h. Nicht-Fachleute) keinen weiteren Informationsgehalt liefern. Der gesetzlich gewollte „Anstoß“ würde einerseits geschmälert oder gar verfehlt, wenn die Auslegungsbekanntmachung mit einer Überinformation überfrachtet würde.</p> <p>Das Thema der Verkehrslärmsteigerung wurde bereits mit der ersten, das vorhandene Lärmgutachten ergänzenden Stellungnahme vom 10.01.2017 untersucht und in dem Bekanntmachungstext zur zweiten Offenlage (Amtsblatt Nr. 9/2017 vom 03.03.2017) unter den bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen aufgelistet. Sie lagen damit der Öffentlichkeit bereits im Frühjahr 2017 vor.</p> <p>Auf Grund von eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nach der dritten Offenlage ist die Betrachtung zur Verkehrslärmsteigerung mit Stellungnahme vom 03.08.2017 ergänzend ausgeführt worden.</p> <p>Im Internetauftritt der Stadt Hagen (Bebauungspläne im Verfahren) zur 4. Offenlage wurde die Öffentlichkeit explizit auf die ergänzenden Stellungnahmen hingewiesen.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p><b>Unvollständigkeit der umweltbezogenen Stellungnahmen</b></p>	<p>Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist festgelegt, dass „Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind“ bekannt zu machen sind. Dem Bekanntmachungserfordernis nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB ist hier in jedem Fall genüge getan. Die in den Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen müssen nach Themenblöcken zusammengefasst und diese in der ortsüblichen Bekanntmachung schlagwortartig charakterisiert</p>

	<p>werden. Dies ist mit der öffentlichen Bekanntmachung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/14 am 04.08.2017 geschehen.</p> <p>An keiner Stelle im Gesetz ist darauf hingewiesen, dass deutlich sein muss, von wem die umweltrelevanten Stellungnahmen vorgebracht wurden. Dass in der Aufstellung auf die einzelnen Gutachten vollständig eingegangen wurde ist unbestritten.</p> <p>Alle im Verfahren zum Bebauungsplan bearbeiteten Themen sind in der Auflistung im Amtsblatt aufgeführt. Dass in der Überschrift zu den eingegangenen Stellungnahmen nur die TÖBs genannt werden, ist nicht verfahrensschädlich. Entscheidend ist stets, dass die bekannt gemachten Umweltinformationen ihrer gesetzlich gewollten Anstoßfunktion gerecht werden.</p> <p>Der Behauptung, der Eindruck würde geweckt, die Öffentlichkeit habe bislang keine umweltbezogenen Stellungnahmen zum Planverfahren beigesteuert, muss entgegengehalten werden, dass die Steigerung der Verkehrslärmbelastung und auch die von Ihnen erwähnte Störfallproblematik sehr wohl unter den Themenblöcken Berücksichtigung gefunden hat.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<b>Verkehrslärm</b>	<p>Aus Sicht des Gutachters ergeben sich durch die Eingabe der Baumeister keine neuen Anforderungen. Die Stellungnahme hierzu wird bis zur Ratssitzung vorliegen, den Mitgliedern der beratenden Gremien schriftlich zur Verfügung gestellt und bei der Abwägung berücksichtigt.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b></p>
<p><u><b>Einzelhandelsfragen:</b></u></p> <p><b>Verwendete Daten und deren Bewertung</b></p>	<p>Die durch das Fachbüro BBE erstellten Unterlagen weisen nach, dass durch das Planvorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.</p> <p><b>Siehe Punkt 4 der Abwägung</b></p>
<b>Nachnutzung der Altstandorte</b>	<p>Die aufgeführten Altstandorte von REWE und ALDI liegen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/14. Die dort geltenden B-Pläne regeln die Möglichkeiten der Nachnutzung durch Beschränkung der zulässigen Sortimente. Diese Beschränkung wird zusätzlich öffentlich- und privatrechtlich durch die Eintragung von Baulasten und Grunddienstbarkeiten gesichert.</p> <p>Bei einer Nachnutzung handelt es sich um ein genehmigungspflichtiges Vorhaben auf Grundlage der Bauordnung. In diesem Rahmen sind Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gutachterlich zu untersuchen.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<b>Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes</b>	<p>Das vom Rat der Stadt Hagen beschlossene Einzelhandel- und Zentrenkonzept stellt eine Orientierungshilfe dar, um mittel- bis langfristig eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Hagen zu gewährleisten. Wie vom Gesetzgeber vorgesehen, können Kommunen auf dieser Grundlage mit entsprechenden planungsrechtlichen Instrumenten die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben steuern. Von einer Relativierung der formulierten Grundsätze des Konzeptes kann deshalb bei dem</p>



		<p>Gutachten der BBE keine Rede sein.</p> <p>Aus Sicht des Gutachters ergeben sich durch die Eingabe der RA Baumeister keine neuen Anforderungen. Die Stellungnahme hierzu wird bis zur Ratssitzung vorliegen, den Mitgliedern der beratenden Gremien schriftlich zur Verfügung gestellt und bei der Abwägung berücksichtigt.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
2	<p><b>Bürger 2, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Orth Kluth, Schreiben vom 14.12.2016, 13.04.2017, 31.07.2017 und 14.09.2017</b></p> <p>Auf dem Grundstück der Anregerin wird eine Verzinkerei betrieben, bei der es sich um einen Störfallbetrieb im Sinne des § 1 Abs. 1 Störfall-Verordnung - 12. BImSchV und Art. 3 der Richtlinie 2012/18/RU (Seveso III) handelt. Der Betrieb liegt benachbart, unmittelbar nördlich der Ennepe.</p> <p><b><u>Störfallbetrieb</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan 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.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt öffentliche Grünflächen und einen öffentlichen Fuß- und Radweg unmittelbar hinter dem Störfallbetrieb fest. Daran schliessen Mischgebiete und Sondergebiete für den Einzelhandel an. Die Gebiete sind schutzbedürftige Gebiete im Sinne des § 50 BImSchG.</p> <p>Die Auswirkungen des Störfallbetriebes auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen</p>	<p><b><u>Zu Störfallbetrieb:</u></b></p> <p>Wie vom Anreger dargestellt, liegt sein Betrieb unmittelbar nördlich der Ennepe und des Plangebietes und ist als sogenannter Störfallbetrieb einzuordnen. Der Betrieb, eine Verzinkerei, geht mit einem giftigen Stoff um - im konkreten Fall mit Zinkchlorid.</p> <p>Aufgrund der Anregung wurde zur Einschätzung einer potenziellen Gefährdung durch einen Störfall ein „Gutachten zu den Folgen der Nachbarschaft von bestehender Feuerverzinkerei mit Pflichten gem. Störfallverordnung und einem vorgesehenen Standort von Stätten mit Publikumsverkehr und erhöhter Personendichte“ erarbeitet (DEKRA Automobil GmbH, Hannover, 31.05.2017). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für die akut gefährliche Wirkung eines Störfalls auf das Plangebiet besteht. Insbesondere wird ein Störfall durch die Ausbreitung von aus dem vorhandenen Zinkchlorid ausgetriebenen Chlorwasserstoff sicher ausgeschlossen. Es liegt kein Abstandswert aufgrund luftgetragener Schadstoffe oder Brand- und Explosionsgefahren vor. Der Verzicht auf einen Mindestabstand ist auch gerechtfertigt, da zwischen dem Betrieb und dem Vorhabenbereich durch den Flusslauf der Ennepe ein natürlicher Abstand besteht, dessen Wirkung durch die Zurücknahme der unmittelbaren Uferbebauung durch das Vorhaben noch erhöht wird.</p> <p>Der Bebauungsplan reagiert dennoch auf die räumliche Situation mit dem nördlich bestehenden Gewerbebetrieb. Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg setzt der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen um. Es werden entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag aufgenommen und / oder Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Durch die Strukturierung des Plangebietes mit den Grün- und Freiflächen entlang der Ennepe wird der bauliche Abstand des Vorhabens zum Gewerbebetrieb erweitert.</p>



wurden nicht 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.

#### **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

Bei der Werkshalle und bei den Einzelhandelsmärkten werden auf größere Fensterfronten in Richtung Betriebsbereich verzichtet. Die Fassadenansichten der betroffenen Gebäudeseiten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

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.

Die Lage des Gesundheitszentrums wurde im Plangebiet so gewählt, dass es den größtmöglichen Abstand zum Betrieb einhält. Zudem befinden sich derzeit unmittelbar benachbart ebenso Mehrfamilienhäuser, die im Rahmen der Bebauungsplanrealisierung abgerissen werden.

Wie oben dargelegt wurde mit der Abklärung und Prüfung ein Sachverständiger beauftragt (DEKRA Automobil GmbH, Hannover, 31.05.2017). Risiken bestehen demnach nicht. Damit fällt praktisch das zuvor benannte Risiko eines Störfalls weg (laut Gutachten kein Achtungsabstand). Dies führte zur Einarbeitung der Erkenntnisse aus dem Gutachten in die Begründung, zur Änderung der textlichen Festsetzung (Wegfall der vorherigen Ziffer 11c: "In der privaten Grünfläche ist der dauerhafte Aufenthalt unzulässig.") sowie zur erheblichen Änderung des Umweltberichtes.

**Die am 28.07.2017 eingegangene Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg (Dezernat 53- Immissionsschutz-)bestätigt das Ergebnis des Gutachtens.**

**Der Anregung wird gefolgt**

#### **Zu Emissionen des Betriebes:**

Der Betrieb der Anregerin 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 östliche 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 der gleichen Entfernung zur Verzinkerei wie das geplante Gesundheitszentrum, das auch Wohnnutzungen beinhaltet (150m bis 185m). Der Anreger macht



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.

geltend, 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 Frei-flächen 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, Horstmann, 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 Nah-versorgungszentrum 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 Geschosshöhe 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 Geräuschimmissionen und -immissionen beschränkt. Das geplante Gesundheitszentrum stellt somit ebenfalls keine heranrückende schutzbedürftige Bebauung dar.

In der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg (Dezernat 53-Immissionsschutz) vom 01.08.2017 wird darauf hingewiesen, dass sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für die Firma V+S aus dem Abstandserlass ein Abstand zur nächsten Wohnnutzung von 300 m ergibt. Dieser Abstand wird im vorliegenden Fall durch das Planvorhaben im Hinblick auf neue Wohnnutzung unterschritten.

Dieser Sachverhalt wird in dem Gutachten von dem Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Dortmund vom 10.01.2017 allerdings berücksichtigt. Für die Fa. V+S ergibt sich derzeit schon eine Vorgabe, an einem Wohnhaus in 40 m Entfernung die dort anzusetzenden Lärmimmissionsrichtwerte einzuhalten, so dass durch die geplante Wohnnutzung keine zusätzliche Einschränkung für die Fa. V+S hinsichtlich Lärm zu erwarten sei. Die an der geplanten Wohnnutzung anzusetzenden Lärmimmissionsrichtwerte sind zu berücksichtigen.

Zukünftig ist darauf hinzuweisen, dass bei einer möglichen Erweiterung des Betriebes die in Wohnnachbarschaft anzusetzenden Lärmimmissionsrichtwerte durch ein mögliches Heranrücken der Fa. V+S eingehalten werden können.

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

**Pflicht zur Berücksichtigung**

Die Belange des Betriebs sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen, auch wenn der Zeitraum der öffentlichen Auslegung bereits abgelaufen ist. Der Anreger macht hierzu Ausführungen, u.a. macht er darauf aufmerksam, dass er mit Schreiben vom 17.08.2015 gegenüber dem Regionalverband Ruhr seine Bedenken hinsichtlich der Störfallproblematik vorgebracht hat.

**Zu Pflicht zur Berücksichtigung:**

Zu Gunsten des Vorhabenträgers sind vor allem dessen individuelle, wohl meist wirtschaftliche Gründe in die Wertung einzubeziehen. Im Rahmen dieser Wertung ist zu berücksichtigen, dass der Bauherr grundsätzlich ein schützenswertes Interesse daran hat, sein Grundeigentum durch Errichtung eines Vorhabens sinnvoll zu nutzen. Dieses Interesse wiegt umso mehr, wenn sich die angestrebte Nutzung aufdrängt, etwa im Fall der Erweiterung einer bestehenden baulichen Anlage oder wenn alternative wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten ausscheiden. Dies ist hier aufgrund der bestehenden Restriktionen (Abbruch, Altlasten, Denkmalschutz, Artenschutz, Lufthygiene) und der damit erschwerten Nachnutzung der Fall.

Ein Vorhaben ist unzulässig, wenn die Interessen des Betreibers des Störfallbetriebs die Interessen des Bauherrn überwiegen. Dabei wird das Hauptinteresse des Betreibers des Störfallbetriebs regelmäßig darauf gerichtet sein, vor der Anordnung weiterer Schutzmaßnahmen verschont zu bleiben und nicht dem Vorwurf ausgesetzt zu sein, seine Betreiberpflichten nach § 5 BImSchG nicht einzuhalten.

Laut Gutachten hält der Betrieb alle Sicherheitsmaßnahmen ein. Die neu hinzukommende schutzbedürftige Nutzung führt nicht dazu, dass es innerhalb des Betriebsbereichs zusätzlicher Schutzvorkehrungen und



OFFENLAGE 2

13.04.2017 Störfallbetrieb

Die zuvor gemachte Anregung vom 14.12.2016 wird aufrecht erhalten und weiter ausgeführt. Zusammenfassend verletzt der Bebauungsplan (weiterhin) die Pflicht zur planerischen Störfallvorsorge.

OFFENLAGE 3

31.07.2017

Nach wie vor Bedenken analog den Schreiben aus der 1. und 2. Offenlage

Zusätzlich: Unzureichende Maßnahmen wurden durch Wegfall der Festsetzung 11 c weiter reduziert.

Zweifel an DEKRA-Gutachten und somit unzureichende Ermittlung der Tatsachengrundlage, Ausbesserung methodischer Fehler / Ergänzung des Gutachtens, Neubewertung durch die Stadt Hagen gefordert.

Wiederaufnahme der Festsetzung Nr. 11 c

OFFENLAGE 4

Schreiben vom 14.09.2017

**Berücksichtigung aller bisherigen Einwände**

**planerische Störfallvorsorge**

sonstiger Maßnahmen bedarf, weil das neu hinzukommende Vorhaben im Hinblick auf die Auswirkungen eines Störfalls keinen weitergehenden Schutzbedarf als die bisherige Bebauung auslöst. Der vorhandene Abstand wird durch Abbruch der unmittelbar am Ufer vorhandenen ehemaligen Produktionsgebäude vergrößert, d.h. es kommt nicht zu einer „Verschlechterung“ der vorhandenen Situation. Nach Abwägung und Prüfung der Belange schließt sich die Verwaltung den Aussagen des Gutachters an.

**Die Anregung und die Belange der Verzinkerei werden berücksichtigt**

Zu Wirtschaftliche Interessen:

Entsprechend den obigen Ausführungen sind vorhandene und ggf. künftige Einschränkungen nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3/14 ausgelöst. Dementsprechend sind keine negativen wirtschaftlichen Auswirkungen aufgrund des Bebauungsplanverfahrens anzunehmen.

OFFENLAGE 3

**Die am 28.07.2017 eingegangene Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg (Dezernat 53- Immissionsschutz-)bestätigt, trotz formaler Mängel, das Ergebnis des Gutachtens, welchem sich die Verwaltung fachlich vollumfänglich anschließt.**

**Die Festsetzung wurde zur Satzung wieder in den Planentwurf aufgenommen.**

**Der Anregung wird gefolgt.**

Es wurden alle von dem Einwender bisher im Verfahren geäußerten Anregungen berücksichtigt.

**Siehe Abwägung zu den Schreiben vom 14.12.2016, 13.04.2017 und 31.07.2017.**

**Die am 28.07.2017 eingegangene Stellungnahme der Bezirksregierung**



	<p><b>Arnsberg (Dezernat 53- Immissionsschutz-) bestätigt, trotz formaler Mängel, das Ergebnis des Gutachtens, welchem sich die Verwaltung fachlich vollumfänglich anschließt..</b></p> <p>Aus Sicht des Gutachters ergeben sich durch die Eingabe der RA Orth und Kluth keine neuen Anforderungen. Die Stellungnahme hierzu wird bis zur Ratssitzung vorliegen, den Mitgliedern der beratenden Gremien schriftlich zur Verfügung gestellt und bei der Abwägung berücksichtigt.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p><b>Die Festsetzung Nr. 11 c wurde zur Satzung wieder in den Planentwurf aufgenommen</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p><b>Lärm</b></p> <p>Im vorgelegten Gutachten wurde dargelegt, dass zum einen die durch die geplanten Nutzungen zu erwartenden Geräuschemissionen untersucht und zum anderen die von der Verzinkerei in zulässigem Masse verursachten Geräuschemissionen und –emissionen betrachtet wurden. Es konnte nachvollziehbar dargestellt werden, dass hinsichtlich des Geräusch-Immissionsschutzes keine neu bildenden Konflikte zu erwarten sind ( siehe vorherige Abwägung).</p> <p>Aus Sicht des Gutachters ergeben sich durch die Eingabe der RA Orth und Kluth keine neuen Anforderungen. Die Stellungnahme hierzu wird bis zur Ratssitzung vorliegen, den Mitgliedern der beratenden Gremien schriftlich zur Verfügung gestellt und bei der Abwägung berücksichtigt</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p><b>Wirtschaftliche Interessen</b></p> <p>Durch die vorliegenden Gutachten und aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg wurde deutlich, dass vorhandene und ggf. künftige Einschränkungen nicht anzunehmen sind. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3/14 werden keine negativen wirtschaftlichen Auswirkungen ausgelöst.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
3	<p><b>Bürger 3 vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei BRANDI, 11.11.2016</b></p> <p><b>a) Die Ausweitung des Zentralen Versorgungsbe- reichs (ZVB) auf das Plan- gebiet ist abwägungsfehler- haft, insbesondere, da die Folgewirkungen für den bis- herigen ZVB nicht aus- reichend gewürdigt wurden.</b></p> <p>An den bisherigen Standorten Kaufpark und Aldi soll der Einzelhandel mit nahver- sorgungs- und zentrenrele-</p> <p><b>Zu a)</b> Die Veränderung bzw. der Zuschnitt des ZVB ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan hat sich an die städtebaulichen, gesamtgemeindlichen Ziele auszurichten - also hier an dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen. Der Rat der Stadt Hagen hat die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung des Hagener Einzelhandels gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 17.03.2016 beschlossen.</p> <p>Bei dem Grundstück der Mandanten handelt es sich um einen Teil der Parkplatzfläche für den jetzigen Kaufpark/Rewe. Zu dem eigentlichen Kaufparkgrundstück gehören ca. 30 Stellplätze, die übrigen Stellplätze liegen auf dem Grundstück der Mandanten. Welche Nachteile die</p>





vanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Hiergegen wendet sich der Anreger. Die Verlagerung führt zu Nachteilen zulasten der späteren Nutzungsoptionen für das Grundstück der Mandanten.

Verlagerung der bestehenden Betriebe Kaufpark und Aldi auslösen, wurde von den Mandanten nicht explizit benannt. Vermutlich kommt es durch die Verlagerung des Rewe-Marktes zur Auflösung des bisherigen Mietvertrages der Stellplatzflächen und damit zu wirtschaftlichen Einbußen.

Die Altstandorte liegen außerhalb des Bebauungsplans. Einerseits ist schon heute eine Verlagerung oder Aufgabe der genannten Betriebe möglich. Aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung dieser Betriebe ist hiermit zu rechnen. Eine gewünschte Entwicklung am Standort ist aus Sicht der Betriebe nicht möglich. Vor dem Hintergrund der allgemeinen und betrieblichen Wettbewerbssituationen haben die wirtschaftlichen Entscheidungen der Betriebe zur Verlagerungsabsicht geführt. Andererseits ist nicht ausgeschlossen, dass nach Verlagerung der Betriebe die Altstandorte wieder mit anderen Betrieben, ggf. aus dem Bereich Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, belegt werden. Ggf. ist die Bebauung und gewerbliche Nutzung des Grundstücks zulässig. Welche (wirtschaftlichen) Auswirkungen solche Entwicklungen auf die Mandanten hat, ist nicht abzuschätzen.

Die Aufgabe, der Weggang oder die Veränderung von Gewerbebetrieben und damit die Auswirkungen auf die Vermietung von Grundstücken gehören zum allgemeinen wirtschaftlichen Risiko eines Eigentümers. Mit der Verlagerung der Betriebe und dem Ausschluss bestimmter Sortimente des Einzelhandels greift die Stadt nicht in die generelle Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks ein.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Verlagerung der Betriebe. Er begründet aber nicht die wettbewerbliche oder wirtschaftliche Situation der Betriebe oder die Vermarktungsmöglichkeiten des Grundstücks der Mandanten. Ziel ist eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung innerhalb des im Zentrenkonzept der Stadt bestimmten zentralen Versorgungsbereiches. Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt ist die Sicherung der Hagerner Versorgungsstruktur. Dabei darf die Sicherung des status quo bzw. die Beibehaltung einer bestimmten Situation nicht im Vordergrund stehen.

**Der Anregung wird nicht gefolgt.**

**b) Weitere Auswirkungen der Planung werden nicht berücksichtigt, die zu Belastungen des Grundstücks der Mandanten führen:** Die Enneper Straße ist heute schon verkehrlich stark belastet (Lärm, Schadstoffe). Durch das Vorhaben nimmt der Verkehr und damit die Belastung zu. Der Verkehrslärm wurde nicht betrachtet (Ausfall der Abwägung).

**Zu b):** Es wurde ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten erstellt und öffentlich ausgelegt (Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz, Erbau-Röschel, Horstmann, 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



		<p>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 <math>\Delta L = 10 \log[(DTV + \text{Zunahme})/DTV] = 0,6 \text{ dB(A)}</math>. 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.</p> <p>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 Vorhabensbereich 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.</p> <p>Somit wird keine erhebliche Veränderung auf der Enneper Straße und damit auch keine erhebliche Belastung durch das Vorhaben ausgelöst.</p> <p>Auch die ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros vom 03.08.2017 kommt zu keinem negativen Ergebnis.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Schreiben vom 14.09.2017</p> <p>Das Schreiben enthält keine neuen Gesichtspunkte. Es wird daher auf die bisherigen Abwägungsvorschläge zu den Schreiben vom 11.11.2016 verwiesen.</p> <p><b>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p>
4	<p><b>Stadt Gevelsberg, 03.11.2016</b> <b><u>Reaktivierung der Brachfläche:</u></b> Grundsätzlich wird die Reaktivierung der Brachfläche positiv gesehen. Die Reaktivierung mit Einzelhandelsstrukturen werden aufgrund des Onlinehandels kritisch gesehen.</p>	<p><b><u>Zu Reaktivierung der Brachfläche</u></b> 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</p>



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 Brandtfabriken. Die stadtbildprägenden Backsteinfassaden südlich der Enneper Straße und die „Brandtbrücken“ werden nicht berücksichtigt. Das Vorhaben liegt in rückwärtiger, nicht stadtbildprägender Lage und kann so nicht nachhaltig zu einer städtebaulichen Aufwertung beitragen.

#### Verkau

##### fsflächen 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.

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 befindet, 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 scheint die Reaktivierung in der vorgesehenen Form sinnvoll. Neben den Einzelhandelsmärkten entstehen weitere gewerbliche Nutzungen, wie Gastronomie und Dienstleistungen sowie ein Gesundheitszentrum. Ein neues Bürogebäude ist als Standort der Verwaltung und Firmensitz der Firma Brandt Zwieback-Schokoladen GmbH + Co. KG in Hagen vorgesehen.

Mit der Planung gelingt 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 „Brandtbrücken“ 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.

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 Attraktivität des Bereiches weiter erhöht.

**Der Anregung wird nicht gefolgt.**

##### 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 im Sondergebiet maximale Verkaufsflächen fest.

Die Baugebiete wurden nach der Art der baulichen Nutzung geändert. Das zuvor festgesetzte Mischgebiet MI1 wird nun als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“, das zuvor festgesetzte Mischgebiet MI2 als Gebiet „Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe“ und das zuvor festgesetzte Mischgebiet MI3 als Mischgebiet MI festgesetzt.

Aufgrund der Anregung wurde die Festsetzung eindeutiger gefasst:



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 überschritten. 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 Erdgeschoss-ebene, Definition „gesundheits-bezogener Dienstleistungen“, Begrenzung der Verkaufsflächen für konkrete Betriebe).

**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 Bestandschutz für die alten Standorte. Damit wäre nach Umzug der heutigen Betriebe die Ansiedlung z.B. eines anderen Discounters zulässig. Eventuelle privat-rechtliche 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.

Im „Eingeschränkten Gewerbegebiet“ und im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen. Im Gebiet „Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe“ wird festgesetzt: Es sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Hierbei darf je 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche innerhalb des Gebietes 0,122 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten errichtet werden.

Ziel ist weiterhin die Beschränkung der Verkaufsflächen in diesem Gebiet für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf insgesamt 350 m<sup>2</sup>. Gemäß Plankarte hat das Gebiet eine Fläche von 2.871 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> kommen.

**Der Anregung wird gefolgt.**

**Sicherung der Altstandorte**

Zur Nachnutzung der Altstandorte Kaufpark und Aldi erfolgen 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 zugesichert. Für das Aldi-Grundstück liegen gleichwertige Verträge mit dem betreffenden Eigentümer vor. Die Regelungen werden durch entsprechende Grundstückseinträge 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.

Nach juristischer Überprüfung stellt die Absicherung der vorliegenden Vereinbarungen durch Eintragung von Baulasten und beschränkt – persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Hagen eine ausreichende Sicherung für die Regelung der Nachfolgenutzung dar, weil sowohl aus der Dienstbarkeit, als auch aus der Baulast auf Unterlassung einer vertragswidrigen Nutzung geklagt werden kann bzw. diese mit ordnungsrechtlichen Mitteln durchsetzbar ist

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 nicht gefolgt.**



	<b>11.11.2016</b>	
<b>6</b>	<p><b>Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt, 04.11.2016</b></p> <p>Die Hochwassergefahrenlinie ist im Bebauungsplan darzustellen (Hochwassergefahrenkarte – Szenario HQ100, Bezirksregierung Amsberg 2013).</p> <p>Das Artenschutzgutachten liegt der LNU nicht vor (August 2016). Bei Konflikten ist eine erneute Offenlage notwendig.</p> <p>Die Begrünung von Dächern und Solartechnik sollen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.</p> <p>Die LNU fragt, warum der Fuß- und Radweg vor einer Garage endet. Er fordert die Weiterführung. Das Radwegekonzept im Bereich Westerbauer und Gevelsberg muss überarbeitet werden. Es werden verschiedene Vorschläge zur Wegeführung gemacht.</p>	<p>Der Uferbereich der Ennepe wird umgebaut, ein Antrag gemäß §68 WHG wurde gestellt. Schon heute liegt das Gelände bzw. die durchgehenden baulichen Anlagen am Ufer der Ennepe oberhalb der Gefahrenlinie. Auch nach Ausbau des Ufers befindet sich der HQ100-Hochwasserquerschnitt im Böschungsbereich, die Oberkante der Böschung bzw. das Freibord liegt nochmals ca. 0,5m darüber. Eine Darstellung der Hochwassergefahrenlinie ist daher entbehrlich.</p> <p>Die Artenschutzprüfung liegt vor und war Teil der Unterlagen zur ersten öffentlichen Auslegung. Auftretende Konflikte werden durch die Durchführung verschiedener Maßnahmen gelöst. Die Maßnahmen werden in einem Städtebaulichen Vertrag gesichert und wurden teilweise schon realisiert. Der Vertrag regelt die Durchführung der vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen im Zuge der Abbrucharbeiten. Der Bebauungsplan trifft zusätzliche Festsetzungen.</p> <p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Bebauungsplan setzt die Begrünung einer ca. 280 m<sup>2</sup> großen Dachfläche fest. Dies betrifft das Büro- und Dienstleistungsgebäude im festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebiet“. 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.</p> <p>Die Möglichkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen etc. ist zulässig. Eine Verpflichtung besteht nicht. Auf den Dachflächen der denkmalgeschützten Gebäude sind von Seiten des Investors keine der angesprochenen Maßnahmen vorgesehen. Für die Gebäude der Einzelhandelsmärkte wird die Nutzung der Dachflächen für Solar- oder Photovoltaikanlagen technisch vorbereitet (Statik, notwendige Leitungen bzw. Kanäle, etc.). Den Marktbetreibern ist freigestellt, entsprechende Anlagen zu errichten und zu nutzen. Die Firma Aldi sieht eine solche Nutzung in ihrer aktuellen Baubeschreibung für Einzelhandelsmärkte vor, die Errichtung im konkreten Fall wurde aber noch nicht festgelegt.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Wegeführung des Fuß- und Radweges folgt der Radwegeplanung der Stadt Hagen. Der Bebauungsplan kann dieses aber lediglich für sein Plangebiet festsetzen. Insofern wird durch den Bebauungsplan die Voraussetzung zur Weiterführung des Radweges entlang der Ennepe geschaffen. Die Erarbeitung eines Radwegekonzeptes im Bereich Westerbauer und Gevelsberg ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<b>7</b>	<b>Enervie Vernetzt GmbH,</b>	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine Versorgung mit Gas ist nur bei Nachweis der konkreten Nachfrage und unter Vorbehalt der



	<b>12.08.2015 und 10.11.2016</b>	<p>Wirtschaftlichkeit der notwendigen Erschließungsinvestitionen gewährleistet.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<b>8</b>	<b>Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, 10.11.2016</b>	<p>Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Harkotten III“ (Eigentümerin nicht mehr erreichbar) sowie über dem Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Ruhr“ (Inhaberin der Erlaubnis: Wintershall Holding GmbH, Kassel).</p> <p>Ein Abbau von Mineralien im Bereich des Bebauungsplangebietes ist nicht dokumentiert. Demnach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.</p> <p>Es werden hinweislich weitere Ausführungen zum Erlaubnisfeld gemacht. Änderungen im Bebauungsplan ergeben sich nicht.</p> <p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<b>9</b>	<p><b>Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 53, 09.11.2016 / 12.03.2015</b></p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 18.05.2015 in Verbindung mit der Stellungnahme vom 12.03.2015 und vom 17.06.2014 verwiesen.</p> <p>Am 17.06.2014 nahm die Bezirksregierung Stellung:</p> <p>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 insb. auf öffentlich genutzte Gebiete und Gebäude, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt</p>	<p>Unmittelbar nördlich der Ennepe und des Plangebietes liegt ein sogenannter Störfallbetrieb. Der Betrieb, eine Verzinkerei, geht mit einem giftigen Stoff um - im konkreten Fall mit Zinkchlorid.</p> <p>Aufgrund der Anregung wurde zur Einschätzung einer potenziellen Gefährdung durch einen Störfall ein „Gutachten zu den Folgen der Nachbarschaft von bestehender Feuerverzinkerei mit Pflichten gem. Störfallverordnung und einem vorgesehenen Standort von Stätten mit Publikumsverkehr und erhöhter Personendichte“ erarbeitet (DEKRA Automobil GmbH, Hannover, 31.05.2017). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für die akut gefährliche Wirkung eines Störfalls auf das Plangebiet besteht. Insbesondere wird ein Störfall durch die Ausbreitung von aus dem vorhandenen Zinkchlorid ausgetriebenen Chlorwasserstoff sicher ausgeschlossen. Es liegt kein Abstandswert aufgrund luftgetragener Schadstoffe oder Brand- und Explosionsgefahren vor. Der Verzicht auf einen Mindestabstand ist auch gerechtfertigt, da zwischen dem Betrieb und dem Vorhabenbereich durch den Flusslauf der Ennepe ein natürlicher Abstand besteht, dessen Wirkung durch die Zurücknahme der unmittelbaren Uferbebauung durch das Vorhaben noch erhöht wird.</p> <p>Der Bebauungsplan reagiert dennoch auf die räumliche Situation mit dem nördlich bestehenden Gewerbebetrieb. Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg setzt der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen um. Es werden entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag aufgenommen und / oder Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Durch die Strukturierung des Plangebietes mit den Grün- und Freiflächen entlang der Ennepe wird der bauliche Abstand des Vorhabens zum Gewerbebetrieb erweitert.</p> <p>Bei der Werkshalle und bei den Einzelhandelsmärkten werden auf größere Fensterfronten in Richtung Betriebsbereich verzichtet. Die Fassadenansichten der betroffenen Gebäudeseiten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p> <p>Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird auf Aufenthaltsflächen (Bänke etc.) verzichtet. Die öffentliche Grünfläche wurde nur so weit festgesetzt,</p>



des Natur-schutzes 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 an-zupassen 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

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.

Die Lage des Gesundheitszentrums wurde im Plangebiet so gewählt, dass es den größtmöglichen Abstand zum Betrieb einhält. Zudem befinden sich derzeit unmittelbar benachbart ebenso Mehrfamilienhäuser, die im Rahmen der Bebauungsplanrealisierung abgerissen werden.

Wie oben dargelegt wurde mit der Abklärung und Prüfung ein Sachverständiger beauftragt (DEKRA Automobil GmbH, Hannover, 31.05.2017). Risiken bestehen demnach nicht. Damit fällt praktisch das zuvor benannte Risiko eines Störfalls weg (laut Gutachten kein Achtungsabstand). Dies führte zur Einarbeitung der Erkenntnisse aus dem Gutachten in die Begründung, zur Änderung der textlichen Festsetzung (Wegfall der vorherigen Ziffer 11c: "In der privaten Grünfläche ist der dauerhafte Aufenthalt unzulässig.") sowie zur erheblichen Änderung des Umweltberichtes.



<p>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.</p> <p>Hinsichtlich der Gebäudeplanung würde sich aus Sicht der Bezirksregierung anbieten, möglichst wenig zu öffnende Fensterflächen in Richtung des Betriebsbereichs zu planen.</p> <p><b>Schreiben Bezirksregierung vom 28.07.2017</b></p> <p><b>Scheiben Bezirksregierung vom 01.07.2017</b></p> <p>.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p><b>Störfallbetrieb:</b> Dem DEKRA –Gutachten wird inhaltlich gefolgt.</p> <p><b>Lärm:</b> Da bereits jetzt Wohnbebauung in einem Abstand von 40 m vorhanden ist, müssen die hierfür geltenden Werte ohnehin eingehalten werden.</p>
<p><b>10 Bezirksregierung Arnsberg, Dez.51-Landschaftspflege-, 13.03.2015 und 10.11.2016</b></p> <p><b>Eingriffsregelung:</b></p> <p>Die Bezirksregierung schließt sich der Stellungnahme der unteren Landschaftsbehörde ( jetzt : Naturschutzbehörde) an, dass für eine Prüfung der Eingriffsbilanzierung für die baulichen Maßnahmen des Vorhabens ein maßstabsgerechter Lageplan notwendig ist. Dieser ist den Landschaftsbehörden zur abschließenden Prüfung vorzulegen.</p> <p><b>Artenschutz:</b></p> <p>Der von der unteren Landschaftsbehörde geforderte Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hagen sowie die festgesetzten ausreichende Sicherheitsleistung zur Sicherstellung des zehn jährigen Monitorings am Winterquartier für Zwergfledermäuse wird für sinnvoll</p>	<p>Wurde mit Datum vom 20.04.2017 noch einmal explizit mit dem städtebaulichen Vertrag zum Artenschutz und dem Bestandsplan zum Umweltbericht angeschrieben.</p> <p>Antwort am 24.04.2017:Keine Bedenken</p> <p><b>Die Einverständniserklärung des Grundstückseigentümers zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit liegt mit Schreiben vom 26.04.2017 vor.</b></p>





	<p>gehalten. Weiterhin ist für die Sicherung der vorgezogenen externen Ausgleichsmaßnahmen (Kap. 6.2.1 ASP) eine Einverständniserklärung des Grundstückseigentümers beizubringen.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass das Quartier für Fledermäuse so unterhalten wird, dass es dauerhaft funktional zur Verfügung steht. Das Winterquartier für die Zwergfledermäuse ist vor Satzungsbeschluss dinglich über eine Grundbucheintragung zu sichern.</p> <p><b>Fazit:</b></p> <p>Unter den Voraussetzungen, dass die fehlenden Unterlagen noch zur Prüfung nachgereicht werden und die oben angesprochenen Aspekte Beachtung finden bestehen von Seiten der Landschaftsbehörden grundsätzlich keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben.</p> <p><b>Den Anregungen wird gefolgt.</b></p>
<p><b>11 Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 35, Okt.2016</b></p> <p>Es bestehen Bedenken:</p> <p>Der Flächennutzungsplan (gewerbliche Baufläche) steht dem Bebauungsplan entgegen. Die landesplanerische Anpassung ist noch nicht erteilt worden.</p> <p>Die Altstandorte Aldi und Kaufpark / Rewe sollten parallel durch Bebauungspläne überplant werden. Informationen hierzu liegen nicht vor.</p>	<p>Mit Schreiben vom 17.02.2017 hat der RVR eine landesplanerische Anpassung gemäß § 34 Abs. 5 LPlG NRW zum FNP-Teiländerungsverfahren nach Abschluss des Verfahrens zur 11. Änderung des Regionalplans von GIB in ASB in Aussicht gestellt.</p> <p>Die Regionalplanänderung ist am 30.06.2017 von der Verbandversammlung beschlossen worden, jedoch noch nicht von der Landesplanung im Gesetzes- und Verordnungsblatt bekannt gemacht worden. Erst dann tritt die Regionalplanänderung in Kraft.</p> <p>Der abschließende Beschluss zur Änderung des FNP wurde in der Ratssitzung am 06.07.2017 gefasst und liegt der BZR zur Genehmigung vor.</p> <p>Die Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 3/14 kann erst nach Rechtswirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplans erreicht werden.</p> <p>Zur Nachnutzung der Altstandorte Kaufpark und Aldi erfolgen 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 zugesichert. Für das Aldi-Grundstück liegen gleichwertige Verträge mit dem betreffenden Eigentümer vor. Die Regelungen werden durch entsprechende Grundstückseinträge 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-</p>



	<p>und zentrenrelevanten Sortimenten. Somit kann sichergestellt werden, dass weder die Weiterführung, noch eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nach Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt.</p> <p>Die Bedenken der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 35 wurden in einem persönlichen Gespräch unter Beteiligung des RVR am 17.11.2016 erörtert und der weitere Verfahrensverlauf im Hinblick auf die FNP-Änderung und das Regionalplanverfahren abgestimmt.</p> <p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Schreiben vom 03.05.2017</b> Auf der Planzeichnung werden Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes getroffen.</p> <p>Die gewählte Gebietskategorie W + GEe entspricht nicht der BauNVO</p> <p>Entgegen der Anregung bestehen Festsetzungen außerhalb des Bebauungsplangebietes nicht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst nicht das gesamte Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dies ist nach den Vorschriften des § 12 Abs. 4 BauGB möglich. Einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Dies wird für den südöstlichen Bereich angewendet. Hier setzt der Bebauungsplan das Mischgebiet fest, das nicht im Eigentum des Vorhabenträgers steht.</p> <p>Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind die Festsetzungen von Baugebieten nicht an die Typologie der BauNVO gebunden. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan setzt eine auf das Vorhaben bezogene spezifizierte Nutzung fest, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).</p> <p>Die Zielsetzungen der Festsetzungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Änderungen ergeben sich aus der Anregung nicht.</p> <p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	
12	<p><b>LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, 05.03.2015 und 04.11.2016</b> Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Es wird darum gebeten, unter Punkt 9 „Denkmalschutz“ der Begründung den Eintragungstext für das Denkmal „Ehemalige Zwieback- und Keksfabrik Brandt“ korrekt wiederzugeben. Dies betrifft insb. das ehemalige Werkstattgebäude, welches auch mit den im Inneren aufgestellten Maschinen eingetragen ist. Bei dem Gebäude der Keks-, Gebäck- und Waffelfabrik ist nicht nur die Fassade, sondern der gesamte Baukörper zu schützen</p> <p>Die Begründung wurde bezüglich des Gebäudes der Keks-, Gebäck- und Waffelfabrik korrigiert.</p> <p>Da die im ehemaligen Werkstattgebäude eingetragenen, im inneren aufgestellten Maschinen nicht mehr vorhanden sind, wurde nach der Anregung der Unteren Denkmalbehörde der betreffende Text in der Begründung beibehalten.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>	
13	<p><b>LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe,</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken</p>	



	<b>26.05.2015 und 18.10.2016</b>	
<b>14</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH, 11.11.2016</b>	Es bestehen keine Bedenken
<b>15</b>	<b>Gascade Gastransport GmbH, 13.10.2016</b>  Anlagen der Gascade Gastransport GmbH und der Anlagenbetreiber Wingas GmbH, Nel Gastransport GmbH sowie Opal Gastransport GmbH & Co. KG sind nicht betroffen.	
<b>16</b>	<b>Pledoc GmbH, 13.10.2016</b>  Es sind keine von der Pledoc GmbH verwalteten Anlagen betroffen.	
<b>17</b>	<b>Amprion GmbH, 10.10.2016</b>  Im Planbereich verlaufen keine Hochspannungsleitungen der Amprion GmbH. Diesbezügliche Planung liegen nicht vor.	
<b>18</b>	<b>Stadt Hagen, Bauordnung, 18.08.2015 und 31.10.2016</b>  Es wird ein Hinweis zur Änderung der Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 10 gegeben: Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass die dem Schallschutzgutachten zu Grunde liegenden Annahmen eingehalten werden.	Es erfolgt eine erneute Auslegung des Bebauungsplans. Die textliche Festsetzung wurde ergänzt.  <b>Der Anregung wird gefolgt.</b>
<b>19</b>	<b>Stadt Hagen, Verkehrsplanung, 12.10.2016</b>	Der Bebauungsplan wurde abgestimmt. Es bedarf keiner Stellungnahme.
<b>20</b>	<b>Stadt Hagen, (Umweltamt), 09.11.2016</b>  <b>Generelle Umweltplanung / Untere Immissionsschutzbehörde</b>  Das Luftgüte-Gutachten ist plausibel und entspricht dem Stand der Technik. In der Gesamtbetrachtung (Bebauungspläne Nummern 20/77, 6/14, 9/13 und 3/14) kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass die Grenzwerte für NO <sub>2</sub> und PM <sub>10</sub> eingehalten werden. Dennoch werden für den Prognose-Planfall höhere Immissionen prognostiziert. Ursache hierfür ist, dass durch	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



Planungen im Bebauungsplan Nr. 3/14 die Verkehrszahlen erhöht werden.

Es wird empfohlen, auf das geplante Gebäude im Zufahrtsbereich, Krefelder Straße Nr. 152, zu verzichten, um im Bereich der Enneper Straße die Belüftungssituation insgesamt zu verbessern.

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 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.**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB (Buchstabe h) ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Es wird weiter-hin der Verzicht auf das Gebäude angeregt. Zusätzlich werden folgende Festsetzungen angeregt (Anmerkung: ohne weitere Ausführungen):

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 178 BauGB, Begrünung von Verkehrsflächen und Grund-

Die Dachflächen der Einzelhandelsbetriebe, des Bürogebäudes und des Gesundheitszentrums sind für Solarenergie-Gewinnung mit Hilfe von z. B. mit Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren nutzbar. Darüber hinaus besteht ein energiesparendes Gebäudetechnikkonzept, welches folgende Bausteine vorsieht:

Fachmarktzentrum :

Die Beheizung / Kühlung der Gebäude erfolgt über die Abwärme der Kälteanlagen mit Wärmerückgewinnungsanlagen sowie wirkungsvollen Luft-Wärmepumpen als Variable Refrigerant Flow (VRF) Systeme (auf niedrigen Energieverbrauch und ganzjährigen Betrieb optimiert). Es ist keine zusätzliche Beheizung über einen Heizkessel oder ähnliche Geräte, die mit fossilen Brennstoffen arbeiten, vorgesehen.

Denkmalhalle

Es wird die aktuelle Gas-Brennwerttechnik mit evtl. solarer Unterstützung oder Luft-Wärmepumpen als VRF-Systeme in Absprache mit der Denkmalbehörde verwendet.

Bürogebäude Fa. Brandt



	<p>stücken</p> <p>- § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Schaffung von Dach- und Fassadenbegrünungen (mit Ausnahme von Belichtungsflächen und Flächen, die für die Photovoltaiknutzung vorgesehen sind)</p> <p>- § 179 BauGB, Reduzierung des Versiegelungsgrades (Rückbau und Entsiegelungsgebot)</p>	<p>Es wird die aktuelle Gas-Brennwerttechnik mit evtl. solarer Unterstützung oder Luft-Wärmepumpen als VRF-Systeme verwendet.</p> <p>Gesundheitszentrum</p> <p>Es wird die aktuelle Gas-Brennwerttechnik mit evtl. solarer Unterstützung oder Luft-Wärmepumpen als VRF-Systeme verwendet.</p> <p><b>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</b></p>
21	<p><b>Untere Jagd- und Fischereibehörde, 20.08.2015 und 11.11.2016</b></p>	<p>Keine Belange betroffen</p>
22	<p><b>Stadt Hagen, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, 31.07.2015 und 02.11.2016</b></p> <p>Die Eingriffsbilanzierung kommt plausibel zum Ergebnis, dass die Planung zu einer positiven Bilanzierung führt. Die Berechnung ist nicht im vollen Maße nachvollziehbar, da kein maßstäblicher Plan zur Ausgangslage beiliegt.</p> <p>Die Maßnahmen zum Artenschutz sind im Durchführungsvertrag zu regeln. Es ist ein 10-jähriges Monitoring am Winterquartier sicher-zustellen, eine ausreichende Sicherheitsleistung ist fest-zusetzen. Das Winterquartier ist vor Satzungsbeschluss dinglich über einen Grundbucheintrag zu sichern.</p> <p>Unabhängig von den späteren Eigentumsverhältnissen ist sicherzustellen, dass das Winterquartier erhalten bleibt. Ggf. sollte eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen.</p> <p>Hinweis Naturschutzbeirat:</p> <p>Der Beirat hat in der Sitzung am 14.09.2016 der Offenlage mit folgendem Zusatz zugestimmt: „Der Einsatz erneuerbaren Energien - insbesondere der Solartechnik - und die Begrünung von Dächern sollte im</p>	<p>Zur Eingriffsregelung: Das Plangebiet ist im Bestand vollständig baulich überformt. Ein Ausgleich ist nicht notwendig. Die Bilanzierung des Bebauungsplan ist positiv. Es ist nicht vorgesehen, die Werte künftig zu verrechnen (z.B. im städtischen Ökokonto). Dennoch wurde der Freiflächenplan mit der Ausgangslage erstellt und die Bilanzierung aktualisiert.</p> <p>Zu Artenschutz: Die Maßnahmen einschließlich Sicherheitsleistung werden in einem Städtebaulichen Vertrag gesichert. Dieser regelt die Durchführung der vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen im Zuge der Abbrucharbeiten.</p> <p>Das Winterquartier liegt in einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Diese wird in das Eigentum der Stadt übergehen. Dem Investor obliegt das 10-jährige Monitoring. Nach 10 Jahren bzw. der ggf. zeitlich früheren Feststellung der Funktionsfähigkeit des Winterquartiers obliegt die weitere Unterhaltung der Stadt. Notwendige Regelungen werden im o.g. städtebaulichen Vertrag getroffen.</p> <p><b>Den Anregungen wurde gefolgt.</b></p> <p>Naturschutzbeirat:</p> <p>Der Bebauungsplan setzt die Begrünung einer ca. 280 m<sup>2</sup> großen Dachfläche fest. Dies betrifft das Büro- und Dienstleistungsgebäude im festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebiet“. 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</p>



	<p>Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.“</p>	<p>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.</p> <p>Die Möglichkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen etc. ist zulässig. Eine Verpflichtung besteht nicht. Auf den Dachflächen der denkmalgeschützten Gebäude sind von Seiten des Investors keine der angesprochenen Maßnahmen vorgesehen. Für die Gebäude der Einzelhandelsmärkte wird die Nutzung der Dachflächen für Solar- oder Photovoltaikanlagen technisch vorbereitet (Statik, notwendige Leitungen bzw. Kanäle, etc.). Den Marktbetreibern ist freigestellt, entsprechende Anlagen zu errichten und zu nutzen. Die Firma Aldi sieht eine solche Nutzung in ihrer aktuellen Baubeschreibung für Einzelhandelsmärkte vor, die Errichtung im konkreten Fall wurde aber noch nicht festgelegt.</p> <p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b></p>
23	<p><b>Gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen, 09.11.2016</b></p>	<p>Es bestehen keine Bedenken</p>
24	<p><b>Stadt Hagen, Umweltamt, Untere Wasserbehörde Schreiben 30.09.2016 und 09.11.2016</b></p> <p>Nach neuem Landeswassergesetz muss der geplante Gewässerrandstreifen eine Tiefe von 5 m im Innenbereich bzw. 10 m im Außenbereich aufweisen. Der Gewässerrandstreifen sollte im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Die Kennzeichnung sollte enthalten, dass der Bebauungsplan mit Uferumbau möglich ist.</p>	<p>Zu UWB: Nach Aussage der den Uferumbau planenden IRP Rademacher &amp; Partner Ingenieurberatung GmbH aus Hagen ist das Plangebiet dem Innenbereich zuzuordnen. Hier ist ein Randstreifen von 5,0 m zu berücksichtigen. Dieser ist in der Planung enthalten. Änderungen sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Der In der Zwischenzeit gestellte Antrag auf Plangenehmigung gemäß § 68 WHG wurde gestellt, der den Umbau beinhaltet. Der Antrag beinhaltet auch die Bepflanzung des Gewässerrandstreifens mit Gehölzen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt den künftigen Böschungsbereich des Ufers und den Gewässerrandstreifen dar. Im Bebauungsplan wird der gesamte Uferbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese geht künftig in das Eigentum der Stadt Hagen über. Somit ist die Umsetzung des Uferumbaus und der Erhalt des Gewässerrandstreifens gesichert. Der Antrag ist nach Information der Unteren Bodenschutzbehörde genehmigungsfähig.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>
25	<p><b>Stadt Hagen, Untere Bodenschutzbehörde 17.08.2015, 30.09.2016 und 09.11.2016</b></p> <p><b>Keine Bedenken zum Thema Altlasten</b></p> <p>Korrektur des Umweltberichtes vornehmen: Punkt 2.1.3.2 Einen Satz streichen (Bewertung nach BBodSchVO)</p>	<p>Zur Unteren Bodenschutzbehörde: Der Umweltbericht wurde geändert.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>
26	<p><b>Stadt Hagen, 37/2 (Brandschutz), 13.12.2016</b></p> <p>Löschwasserversorgung</p> <p>Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/14 (657) ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³ (1.600 l/min) für den</p>	<p>Generell kann die Löschwasserversorgung sicher gestellt 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.</p>



	<p>Grundschutz nach DVGW W 405 für eine Löscheinzeit von 2 Std. festgelegt. Die Löschwasserentnahme ist aus zwei Unter- oder einem Überflurhydrant sicher zu stellen.</p> <p>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.</p>	<p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen</b></p>
27	<p><b>Wirtschaftsbetrieb Hagen WBH, 10.11.2016 und 31.07.2017</b></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es werden Hinweise gemacht:</p> <p>Diese betreffen die Errichtung des Fuß- und Radweges (Material und Aufbau, Erreichbarkeit) und dessen Berücksichtigung bei der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche und die Gestaltung des Uferbereichs.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich ein privater Regenwasserkanal, der der Entwässerung von Gewerbeflächen südlich der Enneper Straße dient und in die Ennepe mündet. Der Kanal sollte durch ein Leitungsrecht gesichert werden. Der öffentliche Kanal kann die anfallenden Regenwasser aus diesem Privatkanal nicht aufnehmen</p>	<p>Die Hinweise zur Ausgestaltung des Fuß- und Radweges sowie der öffentlichen Grünfläche mit Uferbereich wurden berücksichtigt. Diese sind Inhalt des Durchführungsvertrages.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Bei dem Regenwasserkanal handelt es sich um eine private Anlage. Der Anschluss des Plangebietes an diesen Kanal ist nicht vorgesehen. Der der Stadt bekannte Nutzer wurde angeschrieben, ein Austausch zwischen Nutzer und Vorhabenträger über notwendige Sanierungsarbeiten am Kanal findet statt. Da es sich hier um eine privatrechtliche Regelung der vorhandenen grundbuchlichen Sicherungen handelt, ist eine Festsetzung im Bebauungsplan (Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Kanalinhabers) nicht notwendig. Durch das Entwidmungsverfahren für die Krefelder Straße muss der Kanalverlauf in dieser dann privaten Fläche ebenfalls geregelt werden. In den Durchführungsvertrag wurde ein entsprechender Passus aufgenommen.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
28	<p><b>Stadt Hagen, Untere Denkmalbehörde</b>  <b>11.11.2016</b></p> <p>Die im ehemaligen Werkstattgebäude eingetragenen, im inneren aufgestellten Maschinen sind nicht mehr vor-</p>	<p>Der betreffende Text in der Begründung wird beibehalten.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>



handen. Es wird die Beibehaltung des betreffenden Textes in der Begründung vorgeschlagen.

### Finanzielle Auswirkungen

x

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe  
Technischer Beigeordner





## 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:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---