

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet südlich und nördlich der Ennepet Straße von der Stadtgrenze bis zum Haus Ennepet Straße Nr. 79, Sondergebiet Ennepet Str. 91-95

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

Beratungsfolge:

26.09.2017 Bezirksvertretung Haspe
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 Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet südlich und nördlich der Ennepet Straße von der Stadtgrenze bis zum Haus Ennepet Straße Nr. 79, Sondergebiet Ennepet Str. 91-95, gemäß § 10 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung. Die Begründung vom 15.09.2017 ersetzt die vorherige Fassung 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 eines 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 nördliche 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 erfolgt, Planungsrecht zu schaffen. Zwischenzeitlich liegen entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Hagen und dem Investor vor, so dass die Stadt Hagen die Voraussetzung als gegeben ansah, die notwendige Bauleitplanung zur Realisierung des Neubauprojektes fertigzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 9/13 ist die städtebauliche Entwicklung südlich der Enneper Straße, der Schutz des nördlich angrenzenden zentralen Versorgungsbereiches Westerbauer, die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche Haspe und Gevelsberg, die Steuerung der weiteren Entwicklung des bestehenden Kaufpark-Geländes durch Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Wohn- und Geschäftszentrum“ und die Sicherung der in diesem Bereich vorhandenen Gewerbeflächen. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan Nr. 9/13 die Art der baulichen Nutzungen fest, deren Umfang mit Hilfe der in § 1 Abs.5-9 BauNVO genannten Instrumente differenziert wird. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise, so dass es sich hierbei um einen einfachen (unqualifizierten) Bebauungsplan nach § 30 Abs.3 BauGB handelt. Dementsprechend beurteilt sich der Zulässigkeitsmaßstab für geplante Vorhaben nach § 34 Abs.2 BauGB.

2. Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen 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 Frühzeitige Behördenbeteiligung / Scoping

Die frühzeitige Behördenbeteiligung / Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 27.04.2015 bis 27.05.2015 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 zwei 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 abgegeben. Nachfolgend sind die abwägungsrelevanten Stellungnahmen aufgeführt (Tabelle 1):

Nr.	Einwender	Scoping/Frühzeitige TöB-Beteiligung Schreiben vom	1. Offenlage Schreiben vom	Stichpunktartige Inhalte der Stellungnahme / Einwendungen
1	Bürger 1, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Baumeister		24.01.2017	Fehlerhafter Hinweis in der Bekanntmachung (§ 47 VwGO und Beschreibung der vorliegenden umweltbezogenen Informationen)! Nachweis des Verkehrslärms Unzulässige Verkaufsflächenbeschränkung Verstoß gegen Trennungsgrundsatz



(Störfallbetrieb)				
2	BZR Arnsberg Dez. 53	18.05.2015	06.02.2017	Die Belange der Luftreinhalteplanung sind zu beachten, so dass keine Verschlechterung der Schadstoffimmissionssituation hervorgerufen wird.
3	Verkehrsplanung		17.01.2017	Keine Bedenken
4	Untere Denkmalbehörde	16.06.2015	25.01.2017	16.06.2015 Fachwerkhaus Nr. 87 unter Denkmalschutz gestellt, sowie Verbindungsbrücken 25.01.217 Keine Bedenken
5	Bürger 2,vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei BRANDI	22.05.2015	26.01.2017	Änderung der zulässigen Sortimente als Eingriff in eigentumsrechtliche und bestandsgeschützte Nutzungen Änderung ZVB abwägungsfehlerhaft Vereinbarungen zur Nachnutzung der Altmobilie ohne Einbeziehung der Eigentümer für die Parkplatzflächen Berücksichtigung der Parkplatzfläche bei vertraglichen städtebaulichen Regelungen. Die Problematik des zunehmenden Verkehrslärms durch die Entwicklung auf dem Brandgelände wurde nicht untersucht. Berücksichtigung dieser Parkplatzfläche bei vertraglichen städte-baulichen Regelungen. Altlastenkennzeichnung widersprüchlich Fehlerhafte Grundstücksbezeichnung
6	Stadt Gevelsberg		23.01.2017	Ansiedlung von Einzelhandel zur Reaktivierung einer Brachfläche vor dem Hintergrund des Online-Handels fraglich Reaktivierung der Flächen sollten für gewerbliche Zwecke erfolgen Bedenken wegen rechtssicherer Durchsetzung der Sortimentsfestsetzungen für das Grundstück Ennepet Str.91-95 im Hinblick auf eine Nachnutzung. Auch die Bebauungspläne für die Überplanung der Altstandorte müssen zeitgleich mit dem 3/14 als Satzung beschlossen werden Privatrechtliche Regelungen zur Nachnutzung der Altstandorte sind dort nicht bekannt. Vorliegender B-Planentwurf ist im Hinblick auf Verkaufsflächenbegrenzung nicht eindeutig genug



7	SIHK	26.05.2015	31.01.2017	<p>26.05.2015 Inhaltliche Aussagen erst nach Vorlage Einzelhandelskonzept</p> <p>31.01.2017 Keine Anregungen</p>
8	LWL Denkmalpflege	12.05.2015	27.01.2017	<p>12.05.2015 Gebäude Ennepet Str. 101–115 steht fast komplett unter Denkmalschutz</p> <p>Machbarkeitsstudie für alle Brandflächen</p> <p>27.01.2017 Für Flächen der Kirchengemeinde ist die besondere städtebauliche Situation an dieser Stelle zu beachten und die Fläche zwischen den Häusern Ennepet Str. 122 und 128 zukünftig von Bebauung freizuhalten.</p> <p>Es wäre aus denkmalpflegerischer Sicht wünschenswert, die Freiflächen zwischen der St. Konrad Kirche und der Ennepet Straße gem. § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB als eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festzusetzen.</p> <p>Die Hausnummer des Denkmals Ennepet Straße ist zu korrigieren. Denkmal ist das Gebäude „Ennepet Straße 87“ nicht 89. Unter Punkt 5 Denkmalschutz fehlen die o.g. Denkmale Ennepet Straße 122,128.</p>
9	Wirtschaftsbetrieb Hagen	03.06.2015	15.02.2016 24.01.2017	<p>03.06.2015 Hinweis auf neues Filterklärbecken im Einmündungsbereich An der Wacht/Ennepet Str.</p> <p>24.01.2017 Hinweis auf den im westlichen Plangebiet verlaufenden Asker Bach</p>
10	Bauordnung		16.01.2017	Plangebietsgrenzen analog Flurstücksgrenzen legen
11	Untere Wasserbehörde	27.05.2015	12.01.2017	<p>27.05.2015 Ortsnahe Beseitigung des Oberflächenwassers in den Asker Bach ist zu prüfen</p> <p>12.01.2017 Kennzeichnung des 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des Asker Baches ab Böschungsoberkante</p>
12	Untere Bodenschutz- behörde	27.05.2015	12.01.2017	<p>27.05.2015 Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen und Altlasten erforderlich</p> <p>Kennzeichnung der betreffenden Stellen im B-Plan</p> <p>12.01.2017:Keine Bedenken</p>
13	Gemeinsame Untere Umweltschutz- behörde	22.05.2015	06.01.2017	<p>22.05.2015 Bei Nutzungsänderung der Industriebrachen Immissionsschutz nachweisen</p> <p>27.01.2017 Keine Bedenken</p>



14	Untere Naturschutz-behörde		12.01.2017	Keine Bedenken Prüfung der Artenschutzbelaenge im Zuge von Abriss- und Baugenehmigungsverfahren
15	LWL Archäologie	05.05.2015	22.12.2016	Keine Bedenken, allgemeiner Hinweis in B-Plan aufnehmen
16	Kirchengemeinde		16.01.2017	Grundstück sollte weiterhin als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden und nicht als Mischgebiet
17	Umweltamt-Generelle Umweltplanung	29.04.2015	10.01.2017	29.04.2015: Lufthygienegutachten erf. 10.01.2017 Hinweis auf Einhaltung der Energieeinsparverordnung bei zukünftiger Neubebauung. Da keine konkreten baulichen Maßnahmen vorliegen ergeben sich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

3.2 Änderungen im Plan, in der Begründung und im Umweltbericht

Nach der 1. öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Kennzeichnung des Gewässerrandstreifens
- Korrektur der Gemeinbedarfsfläche
- Konkretisierung der Verkaufsflächengröße
- Klarstellungen in der Begründung

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) Offenlage

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 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Tabelle 2)

Nr.	Einwender	2. Offenlage Schreiben vom	Stichpunktartige Inhalte der abwägungsrelevanten Stellungnahmen/ Einwendungen
2	BZR Arnsberg Dez. 53	12.04.2017	Verweis auf die Stellungnahmen zum angrenzenden Verfahren „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/14“. Die Belange der Luftreinhalteplanung sind zu beachten, so dass keine Verschlechterung der Schadstoffimmissionssituation hervorgerufen wird.
5	Bürger 2 vertr.durch Rechtsanwaltskanzlei BRANDI	13.04.2017	Bedenken gegen Ausführungen zum Thema Altlasten, Anregung zum Streichen dieser Passage Untere Bodenschutzbehörde wurde am 13.04.2017 um Stellungnahme gebeten Hinweis auf falsche Grundstücksbezeichnung im Umweltbericht
6	Stadt Gevelsberg	03.04.2017	Keine rechtssicherere Regelung zur Nutzung der Altstandorte Unzureichende Vertragsstrafen Verweis auf Stellungnahme vom 03.11.2016
15	LWL-Archäologie	24.03.2017	Hinweis auf Textbaustein für den B-Plan Wurde bereits aufgenommen
17	Generelle Umweltplanung	11.04.2017	Hinweis auf Stellungnahme vom 10.01.2017 Da keine baulichen Maßnahmen geplant sind, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten
18	VPK Projektmanagement GmbH & Co.KG	05.04.2017	Anregung zur Überbauung der Gleise zwecks Anbindung der südlichen Flächen für spätere Nutzung

4.2 Änderungen im Plan, in der Begründung und im Umweltbericht

Änderungen im B-Planentwurf/Legende

Festsetzung Nr. 1=> Rechtsgrundlage Verkaufsflächenzahl

Festsetzung Nr. 8 => Verbindungsbrücke über Flächen für Bahnanlagen

Änderungen/Ergänzungen in der Begründung

Inhaltsverzeichnis:

- Aufnahme der Kapitel „Flächen für Gemeinbedarf“, „Gewässerrandstreifen“ als nachträgliche Beschreibung der bereits vorhandenen Festsetzungen
- Nachträgliche, geringfügige Planerweiterung zur Überbauung der Gleise zwecks Anbindung der südlich gelegenen Grundstücksbereiche => Kapitel 2.1.6 „Verbindungsbrücke“
- Ergänzung Kapitel 4.8 „Störfallbetrieb“

Beschreibung der textlichen Festsetzungen:

- Kapitel 2.1.3: Ergänzung des Abschnittes „Verkaufsflächenzahl“ um die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung (nach Anregung durch die Bezirksregierung Arnsberg)
- Ergänzungen Kapitel 2.1.5 Flächen für Gemeinbedarf
- Ergänzung Kapitel 2.1.6 „Verbindungsbrücke“: Geringfügige Planerweiterung zur Überbauung der Gleise zwecks Anbindung der südlich gelegenen Grundstücksbereiche. Die Talbahn GmbH hat der Überbauung zugestimmt.
- Ergänzung Kapitel 2.1.7 „Gewässerrandstreifen“ bezugnehmend auf Kapitel 4.7
- Kapitel 4.5 korrekte Bezeichnung des Fachbereiches: Statt „Amt für öffentliche Sicherheit, Verkehr und Personenstandswesen der Stadt Hagen“ nun „Amt für öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personenstandswesen der Stadt Hagen“
- Einfügen des Kapitels 4.8 „Störfallbetrieb“: Auswirkung des im Zusammenhang mit der Reaktivierung der nördlichen Brandfläche durch die Ansiedlung von Einzelhandels- und Verwaltungsnutzungen und eines Gesundheitszentrums (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/14) im Mai 2017 durch die DEKRA Automobil GmbH erstellte Gutachten im Hinblick auf die durch das Projekt zu erwartende erhöhte Personendichte und dem mit den vorgesehenen Nutzungen einhergehenden Publikumsverkehr in unmittelbarer Nähe zu einem Störfallbetrieb (Feuerverzinkerei)
- Kapitel 7: Ergänzung um die Zusammenfassung des Gutachtens im Hinblick auf einen benachbarten Störfallbetrieb

Der Umweltbericht wurde den vorgenommenen Änderungen/Ergänzungen entsprechend angepasst.

5. Erneute dritte Offenlage

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen wurde der Bebauungsplan nach § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.07.2017 bis einschließlich 24.07.2017 zum dritten Mal ausgelegt und es wurden die Stellungnahmen der von den Änderungen betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der dritten Offenlage im Amtsblatt Nr. 25/2017 vom 30.06.2017 wurde auch die Öffentlichkeit darüber informiert, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.



5.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange zur 3. Offenlage (Tabelle 3)

Nr.	Einwender	3. Offenlage Schreiben vom	Stichpunktartige Inhalte der abwägungsrelevanten Stellungnahmen/ Einwendungen
5	Bürger 2 vertr.durch. Rechtsanwaltskanzlei BRANDI	20.07.2017	An den Einwendungen aus den Schriftsätzen vom 26.01.2017 und 13.04.2017 wird weiterhin festgehalten. Anregung zum Wegfall der Ausweisung der Altlastenverdachtsfläche und Streichen der damit in Verbindung stehenden Ausführungen in der Begründung zur Vermeidung von Missverständnissen und Nachteilen. Unzureichende Berücksichtigung der Bestandsschutzinteressen (Nutzung des Grundstückes im Zusammenhang mit Einzelhandel für zentrenrelevante Sortimente) Entzug der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten wurde nicht ausreichend untersucht.
2	Bezirksregierung Arnsberg Dez. 53 zum Störfallbetrieb	28.07.2017	Dem DEKRA-Gutachten zum Störfallbetrieb am nördlichen Ennepeufer kann gefolgt werden. Gegen die Gefahr von toxischen Brandgasen über den „normalen Industriebrand“ hinaus, hat die betreffende Firma bereits Maßnahmen getroffen

Nach der dritten Offenlage wurden keine weiteren Ergänzungen/Änderungen an dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung vorgenommen. Lediglich das Deckblatt der Begründung wurde zum Satzungsbeschluss dem Verfahrensstand angepasst.

6. Vierte Offenlage

Aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers im Zusammenhang mit der 3. Öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes wird die Offenlage des Planentwurfs nach § 3 Abs.2 BauGB insgesamt wiederholt. Der Planentwurf, die Bebauungsplanbegründung und die weiteren offen gelegten Unterlagen entsprechen den Unterlagen, die bereits Gegenstand der 3. Offenlage waren. Nach der dritten Offenlage wurde eine Stellungnahme zum Straßenverkehrslärm erarbeitet und ergänzt das Geräuschimmissionsgutachten vom 22.03.2016, welches für den vorhaben-bezogenen Bebauungsplan Nr. 3/14 Misch- und Sondergebiet nördlich der Enneper Straße – Zwieback Brandt- erstellt wurde. Diese Ergänzung dient lediglich der Bestätigung der bisherigen Auffassung..

Der Bebauungsplan lag mit Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen für die Dauer von 1 Monat in der Zeit vom 14.08.2017 bis 14.09.2017 einschließlich im Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung aus.

Es gingen in dieser Zeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.

7. Bestandteile der Vorlage

- Begründung :
- Teil A – Städtebau
- Teil B – Umweltbericht
- Protokoll über die Bürgeranhörung am 10.09.2014
- Übersichtsplan zum Geltungsbereich
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abwägung

8. Anlagen zur Vorlage

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

Folgende Fachgutachten/Unterlagen liegen vor:

- Untersuchungen zur Luftgüte vom Institut ANECO
- Gesamtbetrachtung zur Lufthygiene an der Enneper Straße vom Büro ANECO
- Altlastengutachten- Orientierende altlastenspezifische Gefährdungsabschätzung- vom Ingenieurbüro Borchert
- Ergänzende Stellungnahmen zum Verkehrslärm auf der Enneper Straße (10.01.2017 und 03.08.2017).
- BBE gutachterliche Stellungnahme zum Altstandort „REWE“ (Auszug)
- Gutachten zum Störfallbetrieb (Zusammenfassung)

9. Abwägungstabelle/Stellungnahme der Verwaltung

	Anregung	Stellungnahme/Abwägungsvorschlag
1	<p>Bürger 1, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Baumeister, mit Schreiben vom 24.01.2017</p> <p>Fehlerhafter Hinweis in der Bekanntmachung (§ 47 VwGO und Beschreibung der vorliegenden umweltbezogenen Informationen)</p> <p>Nachweis des Verkehrslärms</p>	<p>Fehlerhafter Hinweis in der Bekanntmachung (§ 47 VwGO und Beschreibung der vorliegenden umweltbezogenen Informationen)</p> <p>Der Bebauungsplan wurde erneut ausgelegt und die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 04.08.2017 (4. Offenlage) in geänderter Form bekanntgemacht.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Nachweis des Verkehrslärms</p> <p>Es wurde ein Schallschutztutzen 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 Plan-</p>



<p>2 BZR Arnsberg Dez. 53, mit Schreiben vom 06.02.2017, 12.04.2017, 28.07.2017 und 01.08.2017</p> <p><u>Störfallbetrieb</u> Es wird auf die Stellungnahmen vom 20.08.2014 und vom 12.03.2015 verwiesen</p>	<p><u>Die Belange der Luftreinhalteplanung sind zu beachten, so dass keine Verschlechterung der Schadstoffimmissionssituation hervorgerufen wird.</u></p> <p>Es wurde eine Gutachten zur Lufthygiene für das Plangebiet beauftragt und zusätzlich eine Gesamtbetrachtung der Luftgüte an der Enneper Straße erstellt. Die von dem Institut ANECO durchgeführten Untersuchungen zur Luftgüte haben ergeben, dass durch den Bebauungsplan Nr. 9/13 im Plangebiet keine Verschlechterung der Luftqualität im Bereich der Enneper Straße zu erwarten ist, so dass keine weiteren verkehrlichen oder baulichen Maßnahmen erforderlich sind. Dies ergibt sich aus der im Rahmen der Erstellung dieser Immissionsprognose äußerst konservativen Vorgehensweise, die deswegen der sichere Beleg für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 39. BlmschV ist. Somit ist sicher davon auszugehen, dass die Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Schwebstaub (PM-10) im Rahmen dieser Untersuchungen eingehalten sein werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Störfallbetrieb</u> Es wird auf die Stellungnahmen vom 20.08.2014 und vom 12.03.2015 verwiesen</p> <p>Der benannte Störfallbetrieb liegt nördlich der Ennepe und des Plangebietes. Der Betrieb, eine Verzinkerei, geht mit einem giftigen Stoff um - im konkreten Fall mit Zinkchlorid. Zinkchlorid selbst ist nicht brennbar. Zinkchlorid würde im Falle eines Brandes und bei Kontakt mit Brandlasten (z.B. Altöl, Verpackungsmittel, Paletten, Holz, Kabel, Verbrauchsmittel, etc.) zu HCL-Gas (Chlorwasserstoff) zersetzt werden. Die Gefahr geht somit von den im Brandfall entstehenden Rauchwolken aus.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Reaktivierung der nördlichen Brandfläche durch die Ansiedlung von Einzelhandels- und Verwaltungsnutzungen und eines Gesundheitszentrums wurde im Mai 2017 durch die DEKRA Automobil GmbH ein Gutachten im Hinblick auf die durch das Projekt zu erwartende erhöhte Personendichte und dem mit den vorgesehenen Nutzungen einhergehenden Publikumsverkehr in unmittelbarer Nähe zu einem Störfallbetrieb (Feuerverzinkerei) erstellt.</p> <p>Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine akut gefährliche Wirkung von der bestehenden Feuerverzinkerei (Betrieb mit erweiterten Pflichten gemäß Störfallverordnung) auf die benachbarten Flächen bestehen. Aufgrund der vom Betrieb selbst vorgenommenen Erfüllung der Störfall-Rechtspflichten kann demnach auf die Einhaltung eines Mindestabstandes verzichtet werden, zumal durch den entlang des südlichen Betriebsbereiches verlaufenden Flusslauf der Ennepe ein natürlicher Abstand besteht.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9/13 hält an der schmalsten Stelle einen Abstand von ca. 160 m zum Störfallbetrieb ein. Vor dem Hintergrund des Ergebnisses des Gutachtens ist dem nach § 50 BlmSchG zu beachtenden Trennungsgrundsatz Genüge getan.</p> <p>Die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 53, hat mit Stellungnahme vom 28.07.2017 erklärt, dass von dort aus dem Gutachten gefolgt wird.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

3	61/1 Verkehrsabteilung, mit Schreiben vom 17.01.2017	Keine Bedenken
4	Untere Denkmalbehörde mit Schreiben vom 16.06.2015 und 25.01.2017	<p><u>16.06.2015:Fachwerkhaus Ennepener Str. 87 unter Denkmalschutz gestellt, sowie die Verbindungsbrücken</u></p> <p>Die Verbindungsbrücken sind Bestandteil des Plangebietes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/14. Sie wurden ergänzend zum Vorhaben- und Erschließungsplan hier mit einbezogen, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung Nr. 9/13 nicht absehbar war, dass auf der südlichen Brandfläche eine Entwicklung stattfinden würde.</p> <p>In der Begründung zum B-Plan Nr. 9/13 war versehentlich die Haus-Nr. 89 für das denkmalgeschützte Fachwerkgebäude angegeben worden. Die Begründung wurde zur erneuten Offenlage entsprechend korrigiert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>25.01.217 Keine Bedenken</p>



5	<p>Bürger 2 vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei BRANDI, 22.05.2015, 26.01.2017, 13.04.2017 und 20.07.2017</p> <p>Änderung der zulässigen Sortimente als Eingriff in eigentumsrechtliche und bestandsgeschützte Nutzungen, Änderung ZVB abwägungsfehlerhaft</p>	<p>Änderung der zulässigen Sortimente als Eingriff in eigentumsrechtliche und bestandsgeschützte Nutzungen, Änderung ZVB abwägungsfehlerhaft</p> <p>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 das 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 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.</p> <p>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. Die Bebauung und gewerbliche Nutzung des Parkplatzgrundstücks ist auch weiterhin nach § 34 BauGB zulässig.</p> <p>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.</p> <p>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 Zentrenkonzept der Stadt ist die Sicherung der Hagener Versorgungsstruktur. Dabei darf die Sicherung des status quo bzw. die Beibehaltung einer bestimmten Situation nicht im Vordergrund stehen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>Vereinbarungen zur Nachnutzung der Altimobilie ohne Einbeziehung der Eigentümer für die Parkplatzflächen, Berücksichtigung der Parkplatzfläche bei vertraglichen städtebaulichen Regelungen.</p>	<p>Vereinbarungen zur Nachnutzung der Altimobilie ohne Einbeziehung der Eigentümer für die Parkplatzflächen, Berücksichtigung der Parkplatzfläche bei vertraglichen städtebaulichen Regelungen</p> <p>Öffentlich und auch privatrechtlich sind die Parkplatzfläche und die Fläche des REWE-Marktes nicht aneinander gebunden. Wenngleich in der Vergangenheit die Parkplatzfläche mit dem angrenzenden Einzelhandel eine wirtschaftliche Nutzung darstellte, erfolgte keine Sicherung, die für einen Rechtsnachfolger bindend wäre.</p>



	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Problematik des zunehmenden Verkehrslärms durch die Entwicklung auf dem Brandgelände wurde nicht untersucht.</p>
	<p>Die Problematik des zunehmenden Verkehrslärms durch die Entwicklung auf dem Brandgelände wurde nicht untersucht.</p> <p>Der Verkehrslärm wurde zwischenzeitlich begutachtet. Es bestehen keine Bedenken</p>
	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
Altlastenkennzeichnung widersprüchlich	<p>Altlastenkennzeichnung widersprüchlich</p> <p>Im „Altlastenerlass“ ist festgeschrieben, dass bei bestehenden Bodenbelastungen beurteilt werden muss, ob die beabsichtigten Ausweisungen mit den vorhandenen Bodenbelastungen vereinbar ist. Hierzu können weitere Untersuchungen und/oder Stellungnahmen bestimmter Träger öffentlicher Belange oder anderer Fachbehörden erforderlich werden. In diesem Fall wurden nach entsprechenden historischen Recherchen orientierende Untersuchungen im Bereich der bekannten Altlastenverdachtsflächen durchgeführt u.a. auch auf dem ehem. Tankstellengelände 9.61-497 Ennepet Straße/Südstraße.</p> <p>Es wurden Belastungen festgestellt, die aber aufgrund der vorliegenden Versiegelung, die auch laut B-Plan erhalten bleiben soll, keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch darstellen. Deshalb sind derzeit keine weiteren Ermittlungsschritte seitens der Gemeinde notwendig werden.</p> <p>Erst in dem Moment in dem die Versiegelung entfernt wird, sind weitere Sanierungsschritte erforderlich. Für die Kennzeichnung wurden alte Unterlagen der Gemeinde genutzt, weil der Eigentümer keine Pläne vorweisen.</p> <p>"Die Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entbindet nicht von einer sachgerechten Abwägung. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen ("Warnfunktion"). Eine Kennzeichnung kann in Betracht kommen, wenn die Darstellung oder Festsetzung einer bestimmten Nutzung trotz der Bodenbelastung gerechtfertigt ist. Denkbar ist dabei insbesondere folgende Fall-konstellationen: -Für die erheblich belastete Fläche ist eine Nutzung vorgesehen, die mit den Planungsgrundsätzen vereinbar ist; z.B. die Schadstoff-konzentration ist "nur" pflanzen-gefährdend, der Plan sieht aber eine gewerbliche Nutzung vor."</p> <p>Eine ähnliche Fallkonstellation ist hier geben. Durch die bestehende Versiegelung ist derzeit keine weitere Sicherung bzw. Sanierung notwendig. Auch die geringfügige Kohlenwasserstoffbelastung ist als lokal anzusehen, da bei einem größeren KW-Schaden, zumindest in der Bohrung KRB 97-3 ebenfalls hätten Belastungen auftreten müssen. Insofern ist auch keine Grundwassergefährdung für den Bebauungsplan zu erkennen.</p> <p>Das entbindet nicht den Eigentümer von weiteren Untersuchungen, wenn er sein Gelände veräußern will. Dies ist jedoch Angelegenheit des Eigentümers und nicht der Gemeinde</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
Entzug der bestehenden	



<p>Nutzungsmöglichkeiten wurde nicht ausreichend untersucht</p> <p>Fehlerhafte Grundstücksbezeichnung</p>	<p>Nutzungsentzug</p> <p>Vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens richtete sich eine bauliche Nutzung des Grundstückes nach §34 BauGB im Sinne eines Mischgebietes. Durch die jetzige Festsetzung „Mischgebiet“ steht dem Eigentümer der Nutzungskatalog des §6 BauNVO bis auf folgende Ausnahmen zur Verfügung:</p> <p>Aus der allgemein zulässigen Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ (§ 6 Abs. 2 BauNVO) sind gem. §1 Abs. 5 und 9 BauNVO zentren und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel gemäß der Hagener Sortimentsliste ausgeschlossen.</p> <p>Nur ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von produzierenden, reparierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben gemäß § 31 Abs.1 BauGB wenn die Verkaufsfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist, - im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist, <p>und dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist.</p> <p>Nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen</p> <p>Nur ausnahmsweise zulässig sind: Wettannahmestellen, wenn sie in Verbindung mit Einzelhandelsgeschäften betrieben werden und wenn durch ihren Betrieb schädliche Auswirkungen auf vorhandene Wohnnutzungen und religiöse Einrichtungen nicht zu erwarten sind.</p> <p>Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche 50 qm nicht überschreitet.</p> <p>Die Fläche kann auch weiterhin als Stellplatzfläche genutzt werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Fehlerhafte Grundstücksbezeichnung</p> <p>Laut Auskunft des Amtes für Geoinformation und Liegenschaften ist mit dem Abbruch der aufstehenden Gebäude die Gebäudebezeichnung entfallen. Das Grundstück wird deshalb mit Ennepet Straße/Südstraße bezeichnet. Im Umweltbericht ist erkennbar, um welche Fläche es sich handelt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>6</p> <p>Stadt Gevelsberg, mit Schreiben vom 23.01.2017</p> <p>Ansiedlung von Einzelhandel zur Reaktivierung einer Brachfläche vor dem Hintergrund des Online-Handels fraglich</p>	<p>Ansiedlung von Einzelhandel zur Reaktivierung einer Brachfläche</p> <p>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 wohnortnahe Angebot mit fußläufiger Erreichbarkeit dar. Dieses wird auch von Personen genutzt, die nicht oder nur im geringen Maße auf den Onlinehandel zurückgreifen, wie z.B. Senioren.</p> <p>Da sich die Märkte innerhalb eines im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen festgelegten zentralen Versorgungsbereichs befindet, entspricht die Ansiedlung den städtebaulichen Zielen der Stadt.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>



Bedenken wegen rechts-sicherer Durchsetzung der Sortimentsfestsetzungen für das Grundstück Ennepet Str. 91 – 95 im Hinblick auf eine Nachnutzung

Bedenken wegen rechtssicherer Durchsetzung der Sortimentsfestsetzungen

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 Ennepet Straße von der Stadtgrenze bis zum Haus Ennepet Straße Nr. 79, Sondergebiet Ennepet 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

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

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen

Eindeutigkeit der Verkaufsflächenbegrenzung

Für das festgesetzte Sondergebiet wird die maximal zulässige Verkaufsfläche in Form einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) festgesetzt. Diese VFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücks-/Sondergebietsfläche zulässig ist. Die Festsetzung der Verkaufsfläche in Form einer VFZ zur näheren Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung dient eher der Sicherung der Planungsziele als die Festsetzung einer einzelhandelsbezogenen Geschossfläche, da die jeweilige Ermittlung von Flächenanteilen (Kern-/Rand- und Freisortimente) leichter möglich ist als über die Geschossfläche. Auch Einzelhandelsgutachten und die Rechtsprechung stützen sich bei der Ermittlung der Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben auf zentrale Versorgungsbereiche in den jeweiligen Gemeinden und in den Nachbargemeinden auf die Verkaufsfläche, da über diesen Parameter Kaufkraftabflüsse und andere städtebauliche Auswirkungen am besten ermittelt werden können. Die für das Sondergebiet festgesetzte Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,54 ermöglicht bei der festgesetzten Größe des Sondergebietes von 4.220 qm eine zulässige Verkaufsfläche von ca. 2.278,80 qm und liegt somit knapp unterhalb der für das Bestandsgebäude genehmigten Verkaufsfläche von ca. 2.300 qm.

Der Anregung wird gefolgt.

Nachnutzung der Altstandorte?

Dem Nutzer der Immobilien steht im Hinblick auf eine weitergehende Einzelhandelsnutzung der Katalog der nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten analog der Fortschreibung des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes für die Stadt HAGEN 2015 zur Verfügung.

Es wurde im Vorfeld gutachterlich untersucht, ob sich der Alt-Standort von Kaufpark (heute REWE) als potenzielle Einzelhandelsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente eignet. Die Kaufpark-Immobilie weist aufgrund der Mehrgeschossigkeit, ihres verwinkelten Flächenzuschnitts, der begrenzten Parkraumkapazitäten sowie der Zu- / Abfahrtssituation deutliche

Vorliegender B-Planentwurf ist im Hinblick auf Verkaufsflächenbegrenzung nicht eindeutig genug

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

	<p>Standortschwächen auf und schränkt eine einzelhandelsrelevante Nachnutzung dementsprechend ein. Aus Gutachtersicht käme für die bestehende Kaufpark-Immobilie vor allem ein auf Teppiche und Bodenbeläge spezialisiertes Konzept in Frage, denn aufgrund der geringeren Frequenz würden die Standortnachteile durch Stellplatz- und beengter An-/Ab-fahrtssituation weitestgehend relativiert. Auch die vorhandenen Flächen dürften von einem solchen Anbieter durchaus ohne größere Umbaumaßnahmen in Gänze nachgenutzt werden können. Grundsätzlich gilt dies auch für einen Motorradfachmarkt. Um die Möglichkeiten der Nachnutzung der genehmigten Verkaufsfläche variabel zu halten wurde auf eine Sortimentsfestsetzung verzichtet.</p> <p>Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan für das Sondergebiet Ennepet Str. 91 – 95 folgende Nutzungen zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Büro- und Verwaltungsnutzungen • Dienstleistungen • Räume zu Wohnzwecken • Stellplätze und Garagen • Schank- und • Speisewirtschaften <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zeitgleicher Satzungsbeschluss Die betroffenen Bebauungsplanverfahren laufen parallel. .</p> <p>Der Anregung wird gefolgt..</p> <p>Sicherung der Altstandorte Im Zusammenhang mit der TöB-Beteiligung zur erneuten Offenlage wurden die entsprechenden Verträge der Stadt Gevelsberg zur Kenntnis gegeben.</p> <p>Nach juristischer Überprüfung stellt die Absicherung der vorliegenden Vereinbarungen durch Eintragung von Baulisten 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.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <hr/> <p>Vorherige Stellungnahmen werden vollinhaltlich aufrecht erhalten.</p>	
7	<p>Stellungnahme vom 16.06.2017 Vorherige Stellungnahmen werden vollinhaltlich aufrecht erhalten</p>	<p>Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde am 17.03.2016 beschlossen.</p>



	<p>nach Vorlage Einzelhandelskonzeptes 31.01.2017 Keine Anregungen</p>	
8	<p>LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen 12.05.2015 Gebäude Ennepener Str. 101 – 115 steht fast komplett unter Denkmalschutz 27.01.2017 Für Flächen der Kirchengemeinde ist die besondere städtebauliche Situation an dieser Stelle zu beachten und die Fläche zwischen den Häusern Ennepener Str. 122 und 128 zukünftig von Bebauung freizuhalten. Aus denkmalpflegerischer Sicht wäre es wünschenswert, die Freiflächen zwischen der St. Konrad Kirche und der Ennepener Straße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festzusetzen. Die Hausnummer des Denkmals Ennepener Straße ist zu korrigieren. Denkmal ist das Gebäude „Ennepener Straße 87“ nicht 89. Unter Punkt 5 Denkmalschutz fehlen die o.g. Denkmale Ennepener Straße 122, 128.</p>	<p>Das Gebäude wurde entsprechend der PlanzVo gekennzeichnet. Anregung wird zur Kenntnis genommen Durch die Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und Kindergarten ist die Fläche nicht ohne weiteres bebaubar, da in diesem Bereich die Grundstückszufahrten und Stellplätze für die Kirchenbesucher untergebracht sind. Die vorgeschlagene Festsetzung ist entbehrlich. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die betreffenden Passagen wurden ergänzt. Der Anregung wird gefolgt.</p>
9	<p>Wirtschaftsbetrieb Hagen WBH 03.06.2015 Hinweis auf neues Filterklärbecken im Einmündungsbereich An der Wacht/ Ennepener Straße 24.01.2017 Hinweis auf den im westlichen Plangebiet verlaufenden Asker Bach 04.04.2017 Keine Bedenken</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Bachlauf wurde entsprechend festgesetzt. Der Anregung wird gefolgt.</p>

10	Bauordnung, 16.01.2017 Untere Wasserbehörde 27.05.2015/11.04.2017 Ortsnahe Beseitigung des Oberflächenwassers in den Asker Bach ist zu prüfen 27.01.2017 Kennzeichnung des 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des Asker Baches ab Böschungsberkante	Plangebietsgrenzen analog zu den Flurstücksgrenzen legen. Der Anregung wird gefolgt. Da es sich um die Überplanung einer Bestands situation handelt, ist die Beseitigung des Oberflächenwassers erst im Zuge von Baumaßnahmen im anschließenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Gewässerrandstreifen wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Anregung wird gefolgt.
12	Untere Bodenschutzbehörde 27.05.2015/11.04.2017 Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen und Altlasten erforderlich Kennzeichnung der betreffenden Stellen im B-Plan 27.01.2017/11.04.2017 Keine Bedenken	Die Altlastenverdachtsflächen wurden im Vorfeld untersucht und sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet worden. Der Anregung wird gefolgt.
13	Gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde vom 22.05.2015 und 06.01.2017	Bei Nachnutzungen der Industriebrachen ist der Immissionsschutz nachzuweisen. Dies wird im anschließenden Baugenehmigungsverfahren überwacht. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen
14	Untere Naturschutzbehörde, vom 27.01.2017/28.03.2017 Prüfung der Artenschutzbelaenge im Zuge von Abriss- und Baugenehmigungsverfahren	Keine Bedenken Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
15	LWL Archäologie , vom 05.05.2015 , 22.12.2016 und 24.03.2017 Allgemeiner Hinweis sollte in den B-Plan aufgenommen werden.	Keine Bedenken. Der Anregung wird gefolgt.
16	Kirchengemeinde vom 16.01.2017 Grundstück sollte weiterhin als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden und nicht als Mischgebiet	Für die erneute Offenlage wurde die betreffende Fläche als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen und entspricht nun der realen Nutzung. Der Anregung wird gefolgt



17	<p>Umweltamt-Generelle Umweltplanung vom 29.04.2015/10.01.2017</p> <p>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 NO₂ und PM₁₀ eingehalten werden.</p> <p>Dennoch werden für den Prognose-Planfall höhere Immissionen prognostiziert. Ursache hierfür ist, dass durch Planungen im Bebauungsplan Nr. 3/14 die Verkehrszahlen erhöht werden.</p> <p>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 weiterhin der Verzicht auf das Bürogebäude angeregt.</p>	<p>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.</p>
	<p>Zusätzlich werden folgende Festsetzungen angeregt (Anmerkung: ohne weitere Ausführungen):</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 178 BauGB, Begrünung von Verkehrsflächen und Grundstücken - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Schaffung von Dach- und 	<p>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.</p> <p>Es ist auch zu bedenken, dass das Vorhaben nördlich der Ennepetraße 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 Ennepetraße aufstehende Gebäude abgerissen und hiermit die geschlossene Bebauung beseitigt. Es erfolgt die Beseitigung von mehrgeschossigen Fabrikanlagen, gleichzeitig erfolgt eine Reduzierung der Bauhöhen im Vergleich zum heutigen Bestand. Es werden eine öffentliche und eine private Grünfläche geschaffen und die baulichen Barrieren durch die bestehenden Gebäude unmittelbar im Uferbereich der Ennepe beseitigt. Im Vergleich zur heutigen Situation mit einer nahezu 100 % Versiegelung wird eine erhebliche Entsiegelung des Plangebietes vorgenommen. Es sind Pflanzmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>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 Ennepetraße (B7 / künftig L700) liegt heute bei rund 15.000 Kfz/24 h. Bei der Bewertung der potentiellen Mehrbelastung der Ennepetraße ist aber zu berücksichtigen, dass auch bei Nichtverwirklichung des Vorhabens mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Nutzung des Plangebietes 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.</p> <p>Festzustellen ist, dass die Grenzwerte durch das Vorhaben eingehalten werden und langfristig eine Verbesserung erfolgt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Da es sich bei dem Bebauungsplan um die Überplanung einer bestehenden Situation handelt, kann den Anregungen erst bei neuen Baumaßnahmen gefolgt werden.</p>

<p>Fassadenbegrünungen (mit Ausnahme von Belichtungsfächern und Flächen, die für die Photovoltaiknutzung vorgesehen sind)</p> <p>- § 179 BauGB, Reduzierung des Versiegelungsgrades (Rückbau und Entsiegelungsgebot)</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

Finanzielle Auswirkungen

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe
Technischer Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: **Anzahl:**
