



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

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 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 Enneper Straße von der Stadtgrenze bis zum Haus Enneper Straße Nr. 79, Sondergebiet Enneper 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	1. Offenlage	Stichpunktartige Inhalte der Stellungnahme / Einwendungen
		Schreiben vom	Schreiben vom	
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 25.01.2017 Keine Bedenken
5	Bürger 2, vertreten durch die Rechts- anwaltskanzlei 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 Altimobilie ohne Einbeziehung der Eigentümer für die Parkplatzflächen Berücksichtigung der Parkplatzfläche bei vertraglichen städtebaulichen Regelungen. Die Problematik des zunehmenden Verkehrslärms durch die Entwicklung auf dem Brandtgelände wurde nicht untersucht. Berücksichtigung dieser Parkplatzfläche bei vertraglichen städtebaulichen 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 Enneper 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 Enneper 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 Enneper 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 Enneper Straße gem. § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB als eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festzusetzen.</p> <p>Die Hausnummer des Denkmals Enneper Straße ist zu korrigieren. Denkmal ist das Gebäude „Enneper Straße 87“ nicht 89. Unter Punkt 5 Denkmalschutz fehlen die o.g. Denkmale Enneper Straße 122,128.</p>
9	Wirtschaftsbetrieb Hagen	03.06.2015	<p>15.02.2016</p> <p>24.01.2017</p>	<p>03.06.2015 Hinweis auf neues Filterklärbecken im Einmündungsbereich An der Wacht/Enneper 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 Naturschutzbehörde		12.01.2017	Keine Bedenken Prüfung der Artenschutzbelange 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 Nachnutzung 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“ beziehend 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 Brandtfläche 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 Bau-meister, 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><u>Fehlerhafter Hinweis in der Bekanntmachung (§ 47 VwGO und Beschreibung der vorliegenden umweltbezogenen Informationen)</u></p> <p>Der Bebauungsplan wurde erneut ausgelegt und die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 04.08.2017 (4. Offenlage) in geänderter Form öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Nachweis des Verkehrslärms</u></p> <p>Es wurde ein Schallschutzgutachten 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>

2	<p>BZR Arnsberg Dez. 53, mit Schreiben vom 06.02.2017, 12.04.2017 , 28.07.2017 und 01.08.2017</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. BImSchV 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>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 BImSchG 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 Enneper 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>25.01.2017 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><u>Änderung der zulässigen Sortimente als Eingriff in eigentumsrechtliche und bestandsgeschützte Nutzungen, Änderung ZVB abwägungsfehlerhaft</u></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 städtebaulich Entwicklungs-konzept 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 § 34BauGB zulässig.</p> <p>Die Aufgabe, der Weggang oder die Veränderung von Gewerbebetrieblen 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><u>Vereinbarungen zur Nachnutzung der Altimmobilie ohne Ein-beziehung der Eigentümer für die Parkplatzzflächen, Berücksichtigung der Parkplatzzfläche bei vertraglichen städtebaulichen Regelungen</u></p> <p>Öffentlich und auch privatrechtlich sind die Parkplatzzfläche und die Fläche des REWE-Marktes nicht aneinander gebunden. Wenngleich in der Vergangenheit die Parkplatzzfläche mit dem angrenzenden Einzelhandel eine wirtschaftliche Nutzung darstellte, erfolgte keine Sicherung, die für einen Rechtsnachfolger bindend wäre.</p>



Die Problematik des zunehmenden Verkehrslärms durch die Entwicklung auf dem Brandtgelände wurde nicht untersucht.

Altlastenkennzeichnung widersprüchlich

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Problematik des zunehmenden Verkehrslärms durch die Entwicklung auf dem Brandtgelände wurde nicht untersucht.

Der Verkehrslärm wurde zwischenzeitlich begutachtet. Es bestehen keine Bedenken

Der Anregung wird gefolgt.

Altlastenkennzeichnung widersprüchlich

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 Enneper Straße/Südstraße.

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.

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.

"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."

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.

Das entbindet nicht den Eigentümer von weiteren Untersuchungen, wenn er sein Gelände veräußern will. Dies ist jedoch Angelegenheit des Eigentümers und nicht der Gemeinde

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Entzug der bestehenden



	<p>Nutzungsmöglichkeiten wurde nicht ausreichend untersucht</p> <p>Fehlerhafte Grundstücksbezeichnung</p>	<p><u>Nutzungsentzug</u> 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 Hagerer 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><u>Fehlerhafte Grundstücksbezeichnung</u> Laut Auskunft des Amtes für Geoinformation und Liegenschaften ist mit dem Abbruch der aufstehenden Gebäude die Gebäudebezeichnung entfallen. Das Grundstück wird deshalb mit Enneper Straße/Südstraße bezeichnet. Im Umweltbericht ist erkennbar, um welche Fläche es sich handelt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
6	<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><u>Ansiedlung von Einzelhandel zur Reaktivierung einer Brachfläche</u> Bei den geplanten Märkten handelt es sich um Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und damit um (Frische-) Produkte des täglichen Bedarfs, insbesondere auch verderbliche Lebensmittel. Dieser Handel wird kaum von der Konkurrenzsituation mit dem Onlinehandel berührt. Darüber hinaus dienen die Märkte der Nahversorgung, stellen also ein wohnortnahes Angebot mit fußläufiger Erreichbarkeit dar. Dieses wird auch von Personen genutzt, die nicht oder nur im geringen Maße auf den Onlinehandel zurückgreifen, wie z.B. Senioren.</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 rechtssicherer Durchsetzung der Sortimentsfestsetzungen für das Grundstück Enneper Str. 91 – 95 im Hinblick auf eine Nachnutzung

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

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 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

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 beengten Parkraumkapazitäten sowie der Zu-/Abfahrtsituation deutliche



<p>Auch die Bebauungspläne für die Überplanung der Altstandorte müssen zeitgleich mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr.3/14 als Satzung beschlossen werden</p> <p>Privatrechtliche Regelungen zur Nachnutzung der Altstandorte sind nicht bekannt .</p> <p>Stellungnahme vom 16.06.2017</p> <p>Vorherige Stellungnahmen werden vollinhaltlich aufrecht erhalten</p>	<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 Enneper 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><u>Zeitgleicher Satzungsbeschluss</u> Die betroffenen Bebauungsplanverfahren laufen parallel. .</p> <p>Der Anregung wird gefolgt..</p> <p><u>Sicherung der Altstandorte</u> 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 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.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Vorherige Stellungnahmen werden vollinhaltlich aufrecht erhalten.</p>
<p>7 SIHK 26.05.2015 Inhaltliche Aussagen erst</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 Enneper Str. 101 – 115 steht fast komplett unter Denkmalschutz</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 Enneper Str. 122 und 128 zukünftig von Bebauung freizuhalten. Aus denkmalpflegerischer Sicht wäre es wünschenswert, die Freiflächen zwischen der St. Konrad Kirche und der Enneper Straße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festzusetzen.</p> <p>Die Hausnummer des Denkmals Enneper Straße ist zu korrigieren. Denkmal ist das Gebäude „Enneper Straße 87“ nicht 89. Unter Punkt 5 Denkmalschutz fehlen die o.g. Denkmale Enneper Straße 122, 128.</p>	<p>Das Gebäude wurde entsprechend der PlanzVo gekennzeichnet.</p> <p>Anregung wird zur Kenntnis genommen</p> <p>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.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die betreffenden Passagen wurden ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
9	<p>Wirtschaftsbetrieb Hagen WBH 03.06.2015 Hinweis auf neues Filterklärbecken im Einmündungsbereich An der Wacht/ Enneper Straße</p> <p>24.01.2017 Hinweis auf den im westlichen Plangebiet verlaufenden Asker Bach</p> <p>04.04.2017 Keine Bedenken</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bachlauf wurde entsprechend festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>



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



<p>17 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. 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>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>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>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 Enneper Straße wesentlich zu einer Verbesserung der heutigen Situation, u.a. zu einer besseren Durchlüftung des Gebietes beiträgt. Es werden folgende Maßnahmen umgesetzt: Es werden vier, unmittelbar an der Enneper Straße aufstehende Gebäude abgerissen und hiermit die geschlossene Bebauung beseitigt. Es erfolgt die Beseitigung von mehrgeschossigen Fabrikanlagen, gleichzeitig erfolgt eine Reduzierung der Bauhöhen im Vergleich zum heutigen Bestand. Es werden eine öffentliche und eine private Grünfläche geschaffen und die baulichen Barrieren durch die bestehenden Gebäude unmittelbar im Uferbereich der Ennepe beseitigt. Im Vergleich zur heutigen Situation mit einer nahezu 100 % Versiegelung wird eine erhebliche Entsiegelung des Plangebietes vorgenommen. Es sind Pflanzmaßnahmen festgesetzt.</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 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.</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 Belichtungsf lächen und Flächen, die für die Photovoltaiknutzung vorgesehen sind)</p> <p>- § 179 BauGB, Reduzierung des Versiegelungsgrades (Rückbau und Entseiegelungsgebot)</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

Finanzielle Auswirkungen

☒ x

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe
Technischer Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

BEGRÜNDUNG

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
Str. 91-95

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A STÄDTEBAU

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORGABEN	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.3 Derzeitige Situation	5
1.4 Planungsrechtliche Vorgaben.....	5
2. BAULICHE NUTZUNG	7
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
2.1.1 Gewerbegebiet.....	7
2.1.2 Mischgebiete	8
2.1.3 Sonstiges Sondergebiet für ein „Wohn- und Geschäfts- zentrum“	11
2.1.4 Fläche für Bahnanlagen	12
2.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf.....	12
2.1.6 Verbindungsbrücke	13
2.1.7 Gewässerrandstreifen	13
2.2 Maß der baulichen Nutzung	13
2.3 Sicherung der Altstandorte.....	13
2.4 Auswirkungen der Planung	14
3. PROJEKT B 7/17.....	14
4. UMWELTBELANGE	15
4.1 Umweltprüfung und Kompensation	15
4.2 Artenschutz	15
4.3 Lärmschutz	15
4.4 Altlasten	16
4.5 Kampfmittel	19
4.6 Lufthygiene	19
4.7 Gewässer.....	19
4.8 Störfallbetrieb.....	19
4.9 Zusammenfassung Umweltbericht	20
5. DENKMALSCHUTZ.....	20

6. FESTSETZUNGEN	20
7. GUTACHTEN	24
8. FLÄCHENBILANZIERUNG.....	24
9. KOSTEN.....	25

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORGABEN

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hagen-Haspe, Gemarkung Westerbauer, zwischen der Talbahntrasse der Deutschen Bahn AG im Süden und der Enneper Straße im Norden. Im Westen reicht das Plangebiet bis an die Stadtgrenze zu Gevelsberg, im Osten endet es nach dem Grundstück Enneper Str. 79. Der genaue Verlauf der Plangebietsgrenzen ist dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Reaktivierung der seit Jahren brachliegenden, ehemaligen Betriebsfläche der Firma Zwieback Brandt auf der nördlichen Seite der Enneper Straße und die damit einhergehende Modifizierung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Westerbauer (ZVB) gemäß der am 17.03.2016 vom Rat der Stadt Hagen beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Die Planungen dort in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sehen vor, Einzelhandelsflächen mit insgesamt 4550 qm Verkaufsfläche anzusiedeln. Die in der Nähe des Planstandortes gelegenen Filialen von Kaufpark (Enneper Straße 91-95) und Aldi (Enneper Straße 9) sollen auf das Brandt-Gelände verlagert und marktgerecht vergrößert werden. Unter der Voraussetzung, dass der Investor sicherstellt, dass trotz Bestandsschutz kein innenstadtrelevanter Einzelhandel in die Altstandorte von Kaufpark und Aldi folgt, wurde vom Rat der Stadt Hagen in der Sitzung am 27.03.2014 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/14 Misch- und Sondergebiet nördlich der Enneper Straße -Zwieback Brandt- beschlossen. 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 (siehe auch Kapitel 2.3).

Die geänderte Abgrenzung des ZVB hat zur Folge, dass die bestehende Kaufpark-Immobilie zukünftig außerhalb dieses Bereiches liegt. Eine großflächige Einzelhandelsnutzfläche für nah- und zentrenrelevante Sortimente ist außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gesetzlich nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig. Deshalb ist dieser Standort zu überplanen.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die u.a. auch die wirtschaftlichen Anforderungen gewährleisten. Deshalb ist dafür zu sorgen, dass sich die räumliche Verteilung von Gewerbebetrieben im Stadtgebiet nicht allein nach den Gesetzen des freien Marktes richtet, sondern innerhalb des Stadtgebietes räumlich gesteuert wird.

Zur konsequenten Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung ist eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sowohl zum Schutz der wohnortnahen Versorgung, als auch zum Erhalt der in Hagen knappen Gewerbeflächen erforderlich. Zur Sicherung der südlich der Enneper Straße vorhandenen Gewerbeflächen ist der Ausschluss von Einzelhandelsnutzung mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs städtebaulich

geboten. Diese Flächen sind auf Grund ihrer Lage unmittelbar an der vielbefahrenen L 700 prädestiniert für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Durch das Eindringen dieser Nutzungen in die gewerblichen Bauflächen fehlen mittelfristig den produzierenden Gewerbebetrieben, sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben die Ansiedlungs- und Erweiterungsspielräume.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 9/13 ist die städtebauliche Entwicklung südlich der Enneper Straße, der Schutz des nördlich angrenzenden zentralen Versorgungsbereiches Westerbauer, die Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Haspe und Gevelsberg, die Steuerung der weiteren Entwicklung des bestehenden Kaufpark-Geländes durch Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes 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 nach § 34 Abs. 2 BauGB.

1.3 Derzeitige Situation

Der Bereich zwischen der Südstraße und der westlichen Plangebietsgrenze wird geprägt durch großflächige Gewerbebetriebe und Gewerbebrachen. Dazwischen sind vereinzelt Wohnnutzungen vorhanden. Östlich der Südstraße, angrenzend an eine Stellplatz- und Garagenfläche, befindet sich ein großflächiger Einzelhandel in Form eines Lebensmittel-Vollsortimenters. Gemeinsam mit dem im Obergeschoss vorhandenen Schuhhandel beläuft sich die Verkaufsfläche an diesem Standort auf rd. 2.300 m².

Die restlichen Bereiche beiderseits der Enneper Straße sind durch mehrgeschossige Gebäude geprägt, deren Erdgeschosse durch Ladenlokale mit überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Angeboten genutzt werden, in den Obergeschossen sind Wohnungen vorhanden. Neben einem Fachhandel für Aquaristik findet sich dort ein Lotto-Totto-Geschäft, ein Herrengeschäft, ein Friseur mit integrierter Boutique, ein polnischer Lebensmittelladen, ein Motorradfachgeschäft und eine Bäckerei. Im nord-östlichen Teilbereich des Plangebietes liegt das Grundstück Enneper Str. 106/108, welches aktuell von einem Gebrauchtwagenhandel und einer Kfz-Werkstatt gewerblich genutzt wird.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) setzt für den westlichen Teil des Plangebietes, ausgehend von der Südstraße, einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest, für den östlichen Teil einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Ausschnitt Regionalplan



Flächennutzungsplan

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 Str. 91-95, wird größtenteils aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Während der westliche Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt wird, handelt es sich bei dem östlichen Teil überwiegend um gemischte Bauflächen, unterbrochen von einer kleinen Fläche für Gemeinbedarf. Das gesamte Gebiet ist zudem als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

In der Vorlage zur Einleitung des Bebauungsplanes (Drucksachen-Nr. 0394/2014) wurde seitens der Verwaltung noch davon ausgegangen, dass die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für die Fläche der bestehenden Kaufparkimmobilie eine Änderung des FNP erfordert. Nach einem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 25.01.2010, 7 D 110/09.NE ist eine FNP-Änderung jedoch entbehrlich, weil das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohn- und Geschäftszentrum" neben dem Handel mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten darüber hinaus Büro- und Verwaltungsnutzungen, Dienstleistungen, Räume zu Wohnzwecken, Stellplätze und Garagen für zulässig erklärt, also alles Nutzungen, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Mit der Darstellung einer gemischten Baufläche eröffnet der Flächennutzungsplan einen Gestaltungsspielraum, indem aus dem Spektrum der in diesem Baugebietstyp zulässigen Nutzungen nur einzelne Nutzungsarten herausgegriffen und für sie ein Sondergebiet ausgewiesen werden kann.

Bebauungsplan

Ein Bereich links und rechts der Südstraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/67 – Südstraße-. Das Planungsrecht an dieser Stelle richtet sich zukünftig nach dem neuen Bebauungsplan Nr. 9/13.

Die übrigen Bereiche des Plangebietes sind zurzeit nach § 34 BauGB im Sinne GE und MI zu beurteilen.

Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

2. BAULICHE NUTZUNG

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Gewerbegebiet

Sicherung von Gewerbeflächen

Verschiedene Untersuchungen zu den Potenzialen der Gewerbeflächen in Hagen haben ergeben, dass es aufgrund der Topographie und der zu berücksichtigenden Restriktionen im Freiraum nur noch geringe Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen im Außenbereich gibt. Der Ausnutzung vorhandener Reserven im Innenbereich kommt somit auch im Hinblick auf ein ressourcen- und flächensparendes Bauen eine besondere Bedeutung zu. Die Mehrzahl der Hagerer Gewerbegebiete ist bisher durch produzierende und verarbeitende Betriebe bzw. Dienstleistungen geprägt und soll weiterhin ihre originäre Funktion als Standorte für derartige Gewerbebetriebe behalten. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass eine Flächenknappheit im Stadtgebiet hinsichtlich attraktiver Gewerbeflächen besteht. Das Teilgebiet westlich der Südstraße wird überwiegend von gewerblich genutzten und zurzeit brach liegenden Gewerbeflächen geprägt. In diesem Teilgebiet befinden sich entlang der Enneper Straße ein Speditions- und Lagerbetrieb, eine Tischlerei, ein Betrieb für Präzisionssägetechnik, eine Stahlbauschlosserei mit angeschlossener Wohnnutzung, ein Wohnhaus und eine Autowaschanlage.

Auf der nördlichen Seite der Enneper Straße endet das Plangebiet in östlicher Richtung mit einem Grundstück, welches einem Gebrauchtwagenhandel und einer Kfz-Werkstatt dient. Entsprechend der vorhandenen Nutzungen werden diese Bereiche als Gewerbegebiete festgesetzt.

Ausschluss von Einzelhandel

Ein Grund für die Destabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche liegt in der zunehmenden Ausbreitung von Einzelhandel außerhalb der integrierten Lagen und verstärkt in Gewerbegebieten. Ohne entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen lassen sich Ansiedlungen von z.B. Discounter unterhalb der Großflächigkeit i.d.R. nicht verhindern. Sofern auch ein einzelner Betrieb für sich allein genommen möglicherweise noch keine Beeinträchtigung der Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche verursacht, so ist durchaus die Summe der Wirkungen von solchen Betrieben außerhalb der Zentren von städtebaulicher Bedeutung. Daher ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen der Grundsatz verankert worden, dass in Gewerbegebieten zukünftig grundsätzlich kein Einzelhandel mehr mit Ausnahme des sogenannten Handwerkerprivilegs zugelassen werden soll. Damit wird das Ziel verfolgt, den Einzelhandel in die zentralen Versorgungsbereiche und (bezogen auf die Nahversorgung) in die Gebiete zu lenken, in denen die Menschen wohnen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

In den Gewerbegebieten sind zum Schutz der Gewerbebetriebe, des Boden- und Mietpreisgefüges und der Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Gewerbegebiete Spielhallen, Wettbüros und Bordelle auszuschließen. Vergnügungsstätten aus dem

Bereich Freizeit/Kultur sollten aufgrund der geringeren Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge ausnahmsweise zulässig bleiben.

Ausschlussgründe:

- Gefahr der Verzerrung des Mietpreisgefüges
- Schutz vor Trading-down Effekten

2.1.2 Mischgebiete

Mischgebiet östlich des Sondergebietes bis zum Grundstück Enneper Straße 79 und westlich des Sondergebietes bis zur Südstraße

Analog zur Darstellung im Flächennutzungsplan wird dieser Bereich als Mischgebiet festgesetzt. Laut dem Einzelhandelskonzept aus 2009 sollte zentrenrelevanter und ggfs. auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, vor allem an den Hauptausfallstraßen, konsequent durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 1 (5) bzw. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen oder zumindest weitgehend eingeschränkt werden. Die dafür notwendigen Planänderungen sollten zumindest in den für Fachmärkten, Supermärkten oder Discountmärkten interessanten Siedlungsrandbereichen bzw. an stark frequentierten Verkehrsstraßen vorsorglich durchgeführt werden, um unnötige Schwierigkeiten und Entschädigungspflichten zu vermeiden, die bei einem Abwarten entsprechender Bauanträge entstehen können. Auch in der aktuell vom Rat der Stadt Hagen beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird dieser Ansatz fortgeführt.

Ausschluss von zentren – und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde zur Rechtfertigung einer bestimmten städtebaulichen Planung setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang sie Teile ihres Gemeindegebiets zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stellt. Wünscht sie an einem bestimmten Standort keine Einzelhandelsbetriebe, so ist es ihr unter dem Blickwinkel des § 1 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht verwehrt, auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ein Mischgebiet unter Ausschluss dieser Nutzungsart festzusetzen. Voraussetzung hierfür ist, dass sie eine städtebauliche Begründung anführen kann, die sich aus der jeweiligen Planungssituation ergibt und die Abweichung von den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Gebietstypen durch hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange in nachvollziehbarer Weise rechtfertigt.

Die städtebauliche Entwicklung ausgewogener Versorgungsstrukturen des Einzelhandels bedarf einer planerischen Steuerung. Daher hat der Rat der Stadt Hagen im Mai 2009 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Ziel des Konzeptes ist die langfristige Stärkung bestehender zentraler Angebotsstrukturen und die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet. Dazu gehört auch die räumliche Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten

Sortimenten auf dafür festgesetzten Sonderstandorten und die Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen Hauptzentrum (Innenstadt), Stadtbezirkszentren und Nahversorgungszentren. Insbesondere vor dem Hintergrund der Notwendigkeit zur städtebaulichen Aufwertung des Hasper Zentrums sind überdimensionierte Ansiedlungen in untergeordneten Versorgungsbereichen im Stadtgebiet von Haspe kritisch zu bewerten. Deshalb schlägt das Konzept für das Stadtbezirkszentrum Haspe als Entwicklungsziel und Handlungsempfehlung den konsequenten Ausschluss außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auch kleinteiliger zentrenrelevanter/nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsansiedlungen vor:

Die mit Datum vom 17.03.2016 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen beinhaltet folgende Empfehlung:

In MI-Gebieten ist in der Regel Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig. In MI-Gebieten sollte Einzelhandel dort ausgeschlossen werden, wo die Versorgungsfunktion benachbarter Zentraler Versorgungsbereich beeinflusst und gefährdet wird. Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Verkaufsflächengröße in MI-Gebieten über die horizontale und vertikale Gliederung des Plangebietes gesteuert werden.

Aus den genannten Gründen wird der betreffende Bereich im Plangebiet, südlich der Enneper Straße, als Mischgebiet mit dem Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel mit Produkten aus eigener Herstellung und in geringem Umfang mit zusammenhängenden Randsortimenten als untergeordneter Bestandteil eines Handwerks- oder anderen produzierenden Gewerbebetriebes. Damit wird der besonderen Struktur mancher produzierender Handwerks- oder Gewerbebetriebe Rechnung getragen, die von der Direktvermarktung eigener Produkte an der Betriebsstätte profitieren.

Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Haspe oder andere zentrale Versorgungsbereiche sind durch dieses „Handwerkerprivileg“ nicht zu erwarten.

Für das unbebaute, als Stellplatzanlage genutzte Grundstück Enneper Straße /Südstraße richtet sich eine mögliche Bebauung, so wie im ganzen Plangebiet, nach § 34 BauGB.

Mischgebiet südlich der Enneper Straße (Enneper Str. 117 – 121)

Die Festsetzung dient der Sicherung der hier vorhandenen Nutzungen in Form von Wohnen und nicht störendem Gewerbe.

Mischgebiet nördlich der Enneper Straße, angrenzend an das Kirchengrundstück der St. Konrad.Kirchengemeinde

Mit der seit dem 17.03.2016 vom Rat beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt dieser Bereich im zentralen Versorgungsbereich Westerbauer (ZVB). Die hier vorhandenen Einzelhandelsstrukturen sind auch weiterhin zulässig.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Für das Stadtteilzentrum Westerbauer werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept flankierende städtebauliche Maßnahmen im privaten und öffentlichen Raum vorgeschlagen, um eine notwendige Modernisierung der Versorgungsstrukturen zu erreichen. Dieses Entwicklungsziel ist durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten besser zu realisieren.

Ausschlussgründe:

Schutz vor Trading-down-Effekten

Aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft verdrängen Vergnügungsstätten häufig den traditionellen Einzelhandel aus den so genannten zweiten Lagen und führen so einen Qualitätsverlust der Einkaufsstraßen und Einkaufszonen herbei („Trading-Down-Effekt“). Dies kann z. B. bei einer räumlichen Konzentration von Spielhallen, Billig-Läden und Imbiss-Stuben einen Destabilisierungsprozess auslösen, wodurch die bisherige Geschäftsnutzung einer Straße verdrängt werden kann. In der generell instabilen Situation des Einzelhandels wirkt die Ansiedlung und Erweiterung von Spielhallen dann als Katalysator, der den Abwärtstrend noch beschleunigt. Damit wird es zunehmend schwieriger, wenn nicht unmöglich, gewachsene Einzelhandelslagen zu erhalten oder weiter zu entwickeln.

Schutz der wertvollen Bausubstanz sowie der Aufenthaltsqualität

Im Hinblick auf die geplanten Maßnahmen auf dem Brandt-Gelände nördlich der Enneper Straße ist es sinnvoll, die Ansiedlung von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten zu steuern, um die vorgesehene Einbeziehung des Flussufers zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und die Reaktivierung der denkmalgeschützten Gebäude nicht zu gefährden. Vergnügungsstätten aus dem Bereich Freizeit und Kultur könnten allerdings dazu beitragen Brachflächen wieder zu aktivieren und sollen deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Schutz von wichtigen (öffentlichen) Einrichtungen

Es handelt sich dabei um die auf dem Grundstück Enneper Str. 124 angesiedelte St. Konrad Kirchengemeinde und dem dazugehörigen Kindergarten.

Schutz, Sicherung und Vorrang als Zentraler Versorgungsbereich

Entwicklungsziel des Bebauungsplanes Nr. 9/13 ist es, aktuellen Verdrängungs- und Niveauabwertungstendenzen durch die Ansiedlung von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten entgegen zu wirken um die Versorgungsfunktion benachbarter Zentraler Versorgungsbereich nicht zu gefährden und zu beeinflussen.

Schutz der vorhandenen Wohnfunktion

Negative Auswirkungen auf die Wohnfunktionen, wie sie im Bereich Westerbauer noch stark vertreten sind, können mit einer Agglomeration von Vergnügungsstätten einhergehen. Neben den Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) können aber auch Wettbüros und singuläre Wettannahmestellen negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen. Daher werden auch diese Einrichtungen im Steuerungsrahmen für Vergnügungsstätten mit betrachtet.

2.1.3 Sonstiges Sondergebiet für ein „Wohn- und Geschäftszentrum“

Die Bestandsimmobilie des Kaufpark an der Enneper Str. 91 – 95 verfügt über eine genehmigte Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.300 qm und wird deshalb als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO eingeordnet. Des Weiteren befinden sich weitere gewerblich genutzte Räumlichkeiten und Wohnungen in dem fünfgeschossigen Gebäudetrakt, wobei die Wohnnutzungen mit einem Flächenanteil von 32 % einen nicht unwesentlichen Teil des Gebäudes einnehmen. Die angrenzenden Freiflächen dienen als Stellplatzflächen für die im Gebäude untergebrachten Nutzungen.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Handelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten sonstigen Sondergebieten zulässig. Sonstige Sondergebiete müssen sich nicht zwangsläufig auf eine einzelne Nutzung beschränken, sondern können auch für bestimmte Nutzungskombinationen festgesetzt werden. Entscheidend ist, dass sich das Gebiet auch in diesen Fällen von den Baugebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO im Sinne von § 11 Abs. 1 BauNVO wesentlich unterscheidet. Dies ist hier durch die Kombination von großflächigen Einzelhandel und Wohnnutzungen gegeben.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen gemäß sachlichem Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ nur innerhalb eines im Regionalplan dargestellten ASB geplant werden. Dies ist hier gegeben (siehe Teil A, Kapitel 1.4).

In der Auswirkungsanalyse des Büros BBE von Juni 2014 für eine städtebauliche und raumplanerische Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen auf dem Brandt-Gelände in Hagen-Westerbauer wurde vorausgesetzt, dass die bestehende Nutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Schuhe) aufgegeben wird. Entsprechende Verträge mit den Eigentümern des Grundstückes Enneper Str. 91 – 95 liegen vor und werden über zusätzliche Instrumente abgesichert (Baulast/Grunddienstbarkeit, siehe auch Kapitel 2.3). Zusätzlich wurde 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 beengten Parkraumkapazitäten sowie der Zu-/Abfahrtssituation deutliche Standortschwächen auf und schränkt eine einzelhandels-relevante 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-/Abfahrtssituation 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. Mögliche Nachnutzungen ergeben sich aus dem Katalog der nicht zentren- und nicht nah-

versorgungsrelevanten Sortimente analog der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt HAGEN 2015.

Verkaufsflächenzahl

Für das festgesetzte Sondergebiet wird die maximal zulässige Verkaufsfläche in Form einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) festgesetzt. Diese VFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücks-/Sondergebietsfläche zulässig ist. Die Festsetzung der Verkaufsfläche in Form einer VFZ zur näheren Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung dient eher der Sicherung der Planungsziele als die Festsetzung einer einzelhandelsbezogenen Geschossfläche, da die jeweilige Ermittlung von Flächenanteilen (Kern-/Rand- und Freisortimente) leichter möglich ist als über die Geschossfläche. Auch Einzelhandelsgutachten und die Rechtsprechung stützen sich bei der Ermittlung bei Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben auf zentrale Versorgungsbereiche in den jeweiligen Gemeinden und in den Nachbargemeinden auf die Verkaufsfläche, da über diesen Parameter Kaufkraftabflüsse und andere städtebauliche Auswirkungen am besten ermittelt werden können.

§ 11 Abs. 2 BauNVO eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für ein Grundstück im Bebauungsplan in der Form festzuhalten, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll.

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 seinerzeit genehmigten Verkaufsfläche von ca. 2.300 qm.

2.1.4 Fläche für Bahnanlagen

Im Plangebiet befindet sich eine Güterverkehrsstrecke der Talbahn AG, die noch planfestgestellt ist. Das Gleis wird nicht mehr von der Talbahn AG benötigt und ist seit den 50-er Jahren durch das Gebäude Enneper Str. 113 überbaut. Die Gleise dienten der Anlieferung des einstigen Zwiebackwerkes. Die Darstellung wird nachrichtlich übernommen.

2.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Die im Plangebiet liegende Fläche des Kirchengrundstückes wurde entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und der ausgeübten, vorhandenen Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ festgesetzt.

2.1.6 Verbindungsbrücke

Die im Bereich der geplanten Verbindungsbrücke über die Bahngleise vorgenommene Flächensignatur begründet sich daher, dass in einem Bebauungsplan die Nutzung zeichnerisch regelmäßig für die „Null- Ebene“ dargestellt wird. So ist die Art der Nutzung (Bahnanlage) für die unter der Brücke liegende Fläche festzusetzen.

Südlich der Bahngleise schließt sich der Bebauungsplan Nr. 12/68-Industriegelände Aske- 1. Und 2. Nachtrag und 4. Änderung an. Im Geltungsbereich des hier festgesetzten Industriegebietes ist die Errichtung eines Parkhauses geplant, welches eine bauliche Anbindung zu dem nördlich vorhandenen Gebäude Enneper Str. 113 erhalten soll. Dazu bedarf es einer Überbrückung der vorhandenen Gleisanlagen. Die im Bebauungsplan Nr. 12/68 festgesetzten Baugrenzen werden geringfügig geändert, so dass sich die geplant Brückenkonstruktion innerhalb der Baugrenzen befindet.

2.1.7 Gewässerrandstreifen

Siehe Kapitel 4.7

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Planungsbereich stellt sich als vollständig bebautes Gebiet dar. Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden aus diesem Grund als nicht zielführend erachtet. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung wird ausreichend durch die Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB gewährleistet.

2.3 Sicherung der Altstandorte

Zur Nachnutzung der Altstandorte Kaufpark und Aldi bestehen vertragliche Regelungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger (HD Investitions- und Verwaltungsgesellschaft mbH) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/14 „Sonder- und Mischgebiet nördlich der Enneper Straße – Zwieback Brandt-„. Die Immobilie des bestehenden Kaufparks an der Enneper Str. 91 – 95 wurde von dem Vorhabenträger erworben und die Aufgabe der bestehenden Nutzung der Stadt Hagen gegenüber vertraglich zugesichert. Für das Aldi-Grundstück an der Enneper Str. 9 liegen gleichwertige Verträge mit dem betreffenden Eigentümer vor. Die Regelungen werden durch entsprechende Grundstückseinträge gesichert (Baulast und Grunddienstbarkeit). Der Bereich des heutigen Kaufparkgrundstücks liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9/13, der Bereich des heutigen Aldi-Grundstückes (Enneper Str. 9) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 und Teil 2/1 - Sanierung Haspe - Freizeit-, Sportanlage und Gewerbe“ 3. Änderung. Planungsrechtliches Ziel für die Altstandorte ist u.a. der Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Somit soll sichergestellt werden, dass weder die Weiterführung, noch

eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nach Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/14 und nach Verlagerung der bestehenden Nutzungen auf das nördliche Brandtareal erfolgt.

2.4 Auswirkungen der Planung

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber denkbaren, vor Planaufstellung möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Verwertungsmöglichkeiten für die Baugrundstücke beschränkt. Die Beschränkungen sind jedoch städtebaulich erforderlich, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes in Hinsicht auf eine Sicherung und nachhaltige Entwicklung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen umzusetzen. Somit ist der öffentliche Belang des Zentrumschutzes höher zu gewichten, als der private Belang nach einer uneingeschränkten Nutzung des Grundstücks.

In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass eine Herabstufung der privaten Nutzbarkeit eine legitime Folge bei der Verwirklichung städtebaulicher Zielvorstellungen darstellen kann, die gesetzgeberisch auch vorgesehen und geregelt ist. Daraus ggf. resultierende Entschädigungsansprüche sind explizit in den §§ 39 ff BauGB aufgeführt. Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB sollen durch die Ausgestaltung des Bebauungsplans vermieden werden, da Eingriffe in die ausgeübten Einzelhandelsnutzungen im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer vertraglich geregelt wurden (siehe Kapitel 2.3). Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB sind nicht zu erwarten.

3. PROJEKT B 7/17

Die Aufbereitung von Brachflächen und die Schaffung von Erweiterungsflächen für vorhandene Unternehmen entlang der B7 sind von grundlegender Bedeutung für die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Deshalb wurde 2012 das Gemeinschaftsprojekt B7>17 der Städte Hagen, Ennepetal, Gevelsberg und Schwelm sowie des Ennepe-Ruhr-Kreises mit Unterstützung der SIHK ins Leben gerufen.

Zu den in der Bestandsaufnahme definierten Handlungsfeldern gehört u.a. „Die ökonomische Dimension“. Ein Handlungsfeld, welches sich auf die systematische Reaktivierung von Industriebrachen zur vorrangigen gewerblichen Nutzung und die Unterstützung vorhandener Gewerbebetriebe durch Mobilisierung von Reserve- und Erweiterungsflächen bezieht.

Der Schwerpunkt der Hagener Projekte liegt dabei auf der Reaktivierung von Brachflächen für eine gewerbliche Nachnutzung (Brandt, alter Bahnhof Haspe, Varta, Enervie, Westside Hbf.) sowie auf der Erlebbarmachung der Ennepe für die Bevölkerung und die Realisierung eines durchgängigen Radwegs vom Hagener Hauptbahnhof bis nach Gevelsberg

Der B-Plan 9/13 soll hierfür die planungsrechtlichen Schritte einleiten.

4. UMWELTBELANGE

4.1 Umweltprüfung und Kompensation

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da die Flächen im Plangebiet bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB bebaubar waren (§ 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz).

Der Umweltbericht ist im Teil B zu finden.

4.2 Artenschutz

Seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in 2007 und 2009 müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum (in NRW: planungsrelevante Arten) einem bis zu dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Bei der Neuaufstellung des B-Planes handelt es sich um die Festsetzung der Bestandsnutzungen und nicht um ein konkretes Bauvorhaben. Im Falle möglicher Änderungen in der Bebauung ist im dann durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der dann vorliegenden Antragsunterlagen der Nachweis zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu führen (siehe auch Teil B, Kapitel 2.1.2).

4.3 Lärmschutz

Die wohngenutzten Grundstücke im westlichen Plangebiet sind zurzeit nicht überplant. Die Grundstücke werden im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Wohnen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist dem Gewerbe hier vom Planungsziel der vorbereitenden Bauleitplanung „untergeordnet“. Das vorhandene Wohnen genießt aber Schutzansprüche gegenüber dem Gewerbe. Diese Ansprüche sind ausschließlich auf einem mischgebietstypischen Niveau anzusetzen. Der Schutzanspruch ergibt sich auch aus der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB, die unzweifelhaft zu der Einschätzung einer sog. Gemengelage (der Mischung von Wohnen und Gewerbe) kommen würde. Gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet, weil sowohl der vorhandene Speditionsbetrieb an der Enneper Str. 131, als auch die geplante Errichtung eines Fachmarktzentrums auf der nördlichen Seite der Enneper Straße die sensibleren Nutzungen in diesem Bereich berücksichtigen.

Die Revitalisierung der nördlich der Enneper Straße gelegenen Brandtfläche mit der Erstellung von Abbiegespuren stellt 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 » 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 Verkehrsrgeräuschen nach der 16. BImSchV heranzuziehenden logarithmischen Berechnungsverfahrens auf der Basis von 10 ergibt sich daraus eine Zunahme der Verkehrsrgeräusche 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 Verkehrsrgeräusche auftreten würde, die in der voran aufgeführten Bewertung noch nicht enthalten ist.

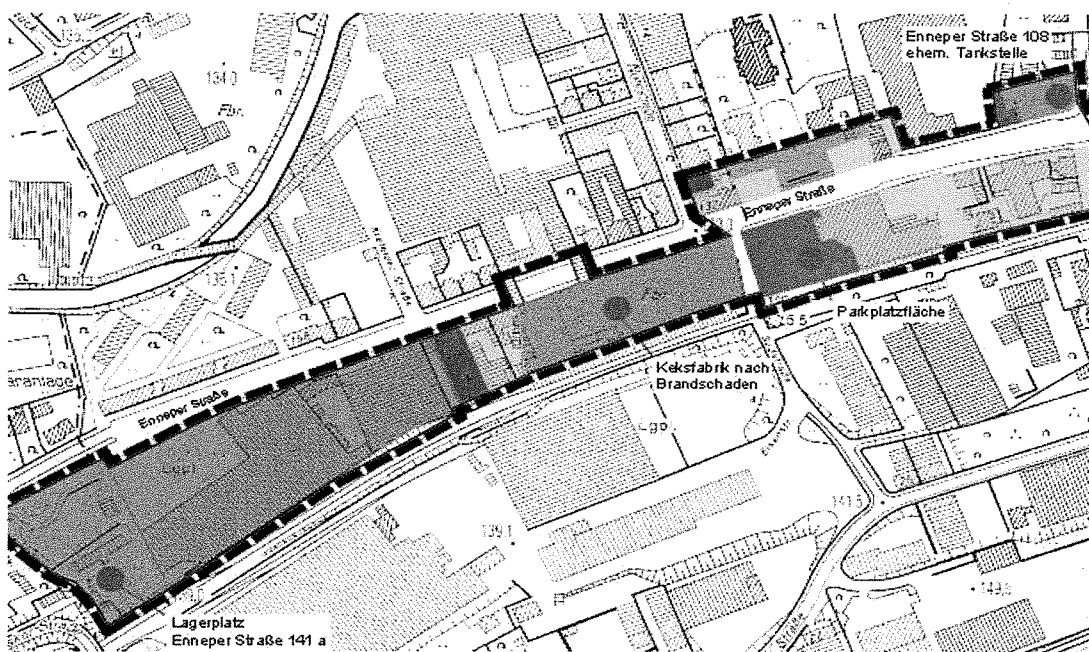
Eine im Nachgang zur Offenlage erstellte, ergänzende Stellungnahme zum Straßenverkehrslärm kommt deshalb zu dem Ergebnis, dass die zu erwartende Zunahme des Verkehrslärms auf der Enneper Straße somit als nicht relevant eingestuft werden kann.

Die zulässige, vom Bestand gedeckte, Verkaufsfläche für den großflächigen Einzelhandel auf dem Grundstück Enneper Straße 91 – 95 orientiert sich an der Größe des Sondergebietes. Weitere Untersuchungen zu Verkehrsaufkommen und Lärmproblematiken sind nicht erforderlich, weil nicht mit einer Zunahme von Fahrzeugbewegungen zu rechnen ist.

4.4 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich vier Gewerbestandorte, die aufgrund ihrer Vornutzung als Flächen mit potentielltem Bodenbelastungsverdacht einzustufen sind. Deshalb wurden im März 2016 durch das Ingenieurbüro Borchert orientierende Untersuchungen auf folgenden Flächen durchgeführt:

- 1.) Altlastenverdachtsfläche Nr. 9.61-394 Brandt-Gelände , südlicher Teil, Enneper Str. 113
- 2.) Altlastenverdachtsfläche Nr. 9.61-708 Bölling & Co. GmbH, aktuelle Nutzung durch einen Speditionsbetrieb, Enneper Str. 131, zu untersuchen sind die westlich angrenzenden Flächen.
- 3.) Altlastenverdachtsfläche Nr.9.61-497 ehemalige Tankstelle, Enneper Str./Südstr.
- 4.) Altlastenverdachtsfläche Nr.9.61 -496 ehem. Tankstelle Enneper Str. 106/108
- 5.) Altlastenverdachtsfläche Nr.9.61-680 ehem. Tankstelle , Enneper Str. 83



Übersichtsplan der Altlastenstandorte

Die Ergebnisse der Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Zu 1.)

Bei dem Grundstück Enneper Str. 113 handelt es sich um das Werk 1 der Fa. Brandt Zwieback. Das Werksgelände liegt seit vielen Jahren brach. Auf dem Grundstück haben sich Lagerbehälter für Zucker und Mehl befunden. Die Produktionsbereiche befanden sich im Erdgeschoss, sowie in den Obergeschossen. Der gesamte Bereich der ehemaligen Brandt-Fläche ist als Altstandort registriert. Laut der historischen Recherche des Gutachters wurden in dieser Betriebseinheit keine umweltgefährdenden Stoffe gelagert oder mit ihnen produziert. Daher wurde ausschließlich der Bereich der Gleistrasse orientierend untersucht, auf der im Jahr 2014 ein historischer Personenzug gebrannt hat. Durch das seinerzeit genutzte Löschwasser können Schadstoffe in das Gleisbett bzw. in den Boden eingedrungen sein.

Auf Grundlage der vorliegenden Analysen ergaben die durchgeführten Untersuchungen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch. Die festgestellten Schadstoffgehalte ergeben keine Gefährdung für das Grundwasser. Aus Sicht des Gutachters liegt kein weiterer Handlungsbedarf vor.

Zu 2.)

Die Fläche wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5/07 - Gartencenter Ennepe Straße 131- bearbeitet. Eine Gefährdungsabschätzung liegt vor. Eine Teilsanierung und Sicherungsmaßnahmen werden erforderlich. Ein Sanierungskonzept muss gezielt für eine zukünftig geplante Nutzung erarbeitet werden. Die Fläche muss im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Nach neueren Erkenntnissen wurden offensichtlich Schlacken im Bereich der beiden Flächen westlich der Altlast 9.61-708 gefunden, aber nicht angezeigt (Enneper Str. 141 a) Hier wurden orientierende Untersuchungen durchgeführt.

Die historische Recherche ergab eine Anschüttung des Geländes in den 60-er Jahren. Bis Ende der 90-er Jahre wurde ein Sägewerk betrieben, seitdem Lagerung von Baumaterialien.

Aufgrund der vorgefundenen hohen PAK-Gehalte (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und einer fehlenden Versiegelung des betroffenen Standortes kann eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch derzeit nicht ausgeschlossen werden. Es sind weitere Boden-untersuchungen erforderlich.

Da der Schadensbereich nicht versiegelt ist, könnten ggf. Schadstoffe über den Sickerwasserspfad gelöst werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass von der Kontamination eine akute Grundwassergefährdung ausgeht, ist eher gering. Für eine endgültige Bewertung ist der Schaden zunächst einzugrenzen.

Zu 3.)

Nach Recherchen beim Umweltamt und Aussagen der Grundstückseigentümer war das Grundstück bis in die siebziger Jahre mit einem Wohnhaus bebaut. Zwischenzeitlich existierte für einige Jahre eine Tankstelle, die aber wieder zurückgebaut wurde. Aktuell wird das Grundstück als asphaltierte Stellplatzanlage durch den angrenzenden Einzelhandel genutzt. Darüber hinaus befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze eine Garagenanlage.

Die durch das Gutachterbüro vorgenommenen orientierenden Untersuchungen haben keine Hinweise auf nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen ergeben.

Bei der aktuellen Nutzung ist keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch abzuleiten. Im Falle einer Entsiegelung ist eine Neubewertung vorzunehmen. Die vorliegenden Untersuchungen zeigen keine direkten Hinweise auf eine mögliche Grundwassergefährdung, allerdings konnte der allgemeine Gefahrenverdacht nicht ausgeräumt werden, da die Bohrungen aufgrund fehlender Unterlagen nicht an den tankstellenspezifischen Gefahrenpunkten angesetzt werden konnten.

Zu 4.)

Auf dem Grundstück Enneper Str. 106/108 sind zwei Grundstücksbereiche zu unterscheiden. Auf dem südlichen Teil hat sich früher eine Tankstelle befunden, der nördliche Teil wird von einer Kfz-Werkstatt genutzt. Aufgrund der gewerblichen Nutzung und einer vollständigen Versiegelung des Grundstückes ist keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch abzuleiten.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse liegt ein Gefahrenverdacht für das Grundwasser vor. Weitere Ermittlungen wird die Untere Bodenschutzbehörde durchführen.

Zu 5.)

Es liegen Untersuchungen zu dem Grundstück Enneper Str. 83 vor. Derzeit besteht kein Handlungsbedarf, aber die Fläche muss im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Im Bebauungsplan werden die betreffenden Grundstücke nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet (siehe auch Teil B, Kapitel 2.1.3.2).

4.5 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bombenabwurfgebiet, weshalb auf eine Kampfmitteluntersuchung verzichtet werden kann. Da eine Kampfmittelbelastung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, sollte bei Durchführung der Baumaßnahmen darauf geachtet werden, ob der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung aufweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Amt für öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personenstandswesen der Stadt Hagen oder die Polizei zu benachrichtigen.

4.6 Lufthygiene

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. BImSchV ist. Somit ist sicher davon auszugehen, dass die Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Schwebstaub (PM-10) im Rahmen dieser Untersuchungen eingehalten sein werden (siehe auch Teil B, Kapitel 2.1.5).

4.7 Gewässer

In dem westlichen Plangebiet verläuft der Asker Bach teilweise verrohrt und teils offen. Im Bebauungsplan erfolgte die Kennzeichnung eines ab Böschungsoberkante 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des Asker Baches.

Es wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei Maßnahmen am Gewässer und des Uferrandstreifens das Merkblatt zum Schutz von öffentlichen Kanälen und zugehörigen Sonderbauwerken des WBH, das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz (LWG) in den aktuellen Fassungen zu beachten ist. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4.8 Störfallbetrieb

Im Zusammenhang mit der Reaktivierung der nördlichen Brandtfläche 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.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9/13 hält an der schmalsten Stelle einen Abstand von ca. 160 m Luftlinie zum Störfallbetrieb ein. Vor dem Hintergrund des Ergebnisses des Gutachtens ist dem nach § 50 BImSchG zu beachtenden Trennungsgrundsatz allemal Genüge getan.

4.9 Zusammenfassung Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als Teil B Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Zusammenfassung der Ergebnisse und Auswirkungen:

Der Bebauungsplan dient der Steuerung von Einzelhandelsnutzungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der Sicherung von Gewerbeflächen. Es sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen. Dadurch ergeben sich vorhabenbedingt keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter. Bezüglich des Artenschutzes ist darauf hinzuweisen, dass – falls neue Bebauung errichtet werden sollte – die Artenschutzbelange im Zuge der Abriss- und Baugenehmigung zu prüfen sind. Hinsichtlich des Störfallbetriebes der Feuerverzinkerei kann ein Störfall sicher ausgeschlossen werden.

5. DENKMALSCHUTZ

In dem Plangebiet ist das fünfgeschossige Fabrikgebäude der ehemaligen Zwiebackfabrik Brandt auf dem Grundstück Enneper Str. 113 unter Denkmalschutz gestellt, sowie das Fachwerkhaus auf dem Grundstück Enneper Str. 87. Die Mosaïke auf den, dem Kirchenvorplatz der St. Konrad Kirchengemeinde zugewandten, Stirnseiten der Häuser Enneper Str. 122 a (ehemals 122) und 128 a (ehemals 128) sind ebenfalls Denkmäler. Im Bebauungsplanentwurf sind diese gemäß Planzeichenverordnung Nr. 4 gekennzeichnet und werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

6. FESTSETZUNGEN

Ziffer	Inhalt	Rechtsgrundlage	Städtebauliche Begründung
1	SO-Gebiet Sonstiges Sondergebiet Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Wohn-	§ 11 Abs. 3 BauNVO	Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Handelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

	<p>ungen und großflächigem Einzelhandel.</p> <p>Zulässig sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • Großflächiger Einzelhandel mit nicht nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Hagen (Stand Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 17.03.2016, siehe Hinweise) • Wohnnutzungen • Büro- und Verwaltungsnutzungen • Dienstleistungen • Stellplätze und Garagen • Schank und Speisewirtschaften 		<p>Die zulässige Verkaufsfläche für den großflächigen Einzelhandel orientiert sich an der Größe des vorhandenen Gebäudes, so dass weitere Untersuchungen zu Verkehrsaufkommen und Lärmproblematiken nicht erforderlich sind, weil nicht mit einer Zunahme von Fahrzeugbewegungen zu rechnen ist.</p>
	<p>Für das Sondergebiet wird eine Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,54 festgesetzt. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel qm Verkaufsfläche je qm Grundstücksfläche im Sondergebiet maximal zulässig ist. Bei der festgesetzten Größe des Sondergebietes von 4.220 qm ergibt sich insgesamt eine zulässige Verkaufsfläche von ca. 2.278,80 qm.</p>	§ 11 Absatz 2 BauNVO	<p>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.</p>
2	<p>GE-Gebiet Gewerbegebiet</p> <p>Die Nutzung Einzelhandel ist nicht zulässig.</p> <p>Ausnahme: sind Autohäuser, Auto- und Motorradhändler zulässig, sowie Verkaufsstätten von produzierenden, reparierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist, - im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist, - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist 	<p>§ 8 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO</p>	<p>Die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet haben zunehmend mit Leerständen zu kämpfen. Ein kompaktes, möglichst durchgängiges Einzelhandelsangebot in diesen Hauptgeschäftsbereichen ist jedoch Voraussetzung für ein attraktives und leistungsstarkes Versorgungszentrum. Somit hat die Steuerung der Einzelhandelsbetriebe an diesen Standorten oberste Priorität. Ein Grund für die Destabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche liegt in der zunehmenden Ausbreitung von Einzelhandel außerhalb der integrierten Lagen und verstärkt in Gewerbegebieten.</p> <p>Bei Betrieben des Kfz-Handels kann in der Regel angenommen werden, dass sie keine Anhaltspunkte für schädliche Auswirkungen vorliegen. Damit wird der besonderen Struktur mancher produzierender Handwerks- oder Gewerbebetriebe Rechnung getragen, die von der Direktvermarktung eigener Produkte an der Betriebsstätte pro-</p>

	<p>Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten und aus der allgemein zulässigen Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ Bordelle.</p> <p>Ausnahmsweise zulässig sind Diskotheken Nachtclubs wenn durch ihren Betrieb keine schädlichen Auswirkungen auf vorhandene Wohnnutzungen zu erwarten sind, sowie Anlagen für kulturelle Zwecke</p>	<p>§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO</p>	<p>fitieren.</p> <p>Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Haspe oder andere zentrale Versorgungsbereiche sind durch dieses „Handwerkerprivileg“ nicht zu erwarten.</p> <p>Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes.</p>
3	<p>MI-Gebiet Mischgebiet</p> <p>Aus der allgemein zulässigen Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ (§ 6 Abs. 2 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zentren- und nah-versorgungsrelevanter 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, - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist 	<p>§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 und Abs. 5 BauNVO</p>	<p>Laut dem Einzelhandelskonzept aus 2009 sollte zentrenrelevanter und ggfs. auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, vor allem an den Hauptausfallstraßen, konsequent durch entsprechende Bebauungsplan-festsetzungen gem. § 1 (5) bzw. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen oder zumindest weitgehend eingeschränkt werden. Die dafür notwendigen Planänderungen sollten zumindest in den für Fachmärkten, Supermärkten oder Discountmärkten interessanten Siedlungsrandbereichen bzw. an stark frequentierten Verkehrsstraßen vorsorglich durchgeführt werden, um unnötige Schwierigkeiten und Entschädigungspflichten zu vermeiden.</p> <p>Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel mit Produkten aus eigener Herstellung und in geringem Umfang mit zusammenhängenden Randsortimenten als untergeordneter Bestandteil eines Handwerks- oder anderen produzierenden Gewerbebetriebes. Damit wird der besonderen Struktur mancher produzierender Handwerks- oder Gewerbebetriebe Rechnung getragen, die von der Direktvermarktung eigener Produkte an der Betriebsstätte profitieren.</p> <p>Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich</p>

	<p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe - Tankstellen 	<p>§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO</p>	<p>Haspe oder andere zentrale Versorgungsbereiche sind durch dieses „Handwerkerprivileg“ nicht zu erwarten.</p> <p>Aufgrund des dafür benötigten Flächenbedarfs und der damit verbundenen Immissionen und betrieblichen Abläufe werden diese Nutzungsarten ausgeschlossen.</p>
4	<p>Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten und Bordelle als sonstige Gewerbebetriebe.</p> <p>Nur ausnahmsweise zulässig sind:</p> <p>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>§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO</p>	<p>Für das Stadtteilzentrum Westerbauer werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept flankierende städtebauliche Maßnahmen im privaten und öffentlichen Raum vorgeschlagen, um eine notwendige Modernisierung der Versorgungsstrukturen zu erreichen. Das Entwicklungsziel ist durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten besser zu realisieren.</p> <p>Durch die verstärkt beantragten Wettannahmestellen, angrenzend an eine Gastronomie, wird die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros umgangen. Die Auswirkungen auf die Umgebung sind vergleichbar. In Verbindung mit einem Einzelhandelsbetrieb ist eine solche Nutzung der von Lotto-Toto-annahmestellen gleichzusetzen.</p>
5	<p>Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche 50 qm nicht überschreitet.</p>	<p>§ 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB</p>	<p>Bestandsschutz für die vorhandenen, kleinteiligen Verkaufsflächen</p>
6	<p>Bedingte Festsetzung</p> <p>Im Bereich der gekennzeichneten Flächen liegen, bedingt durch die Anfüllungsmaterialien und die gewerbliche Nutzung z.T. Bodenbelastungen vor. Deshalb dürfen zugelassene bauliche Nutzungen und Anlagen in diesen Bereichen erst erstellt werden, wenn zuvor die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen durchgeführt wurden:</p> <p>Bei Abbruch von Gebäuden bzw. einer Neubebauung sind im Bereich der Kennzeichnung in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde in jedem Fall weitere Untersuchungen erforderlich. Darauf aufbauend wird abhängig von der Nutzung die Erstellung eines Sanierungsplans notwendig.</p>	<p>§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB</p>	<p>Unter Vorsorgegesichtspunkten wurde eine aufschiebend bedingte Festsetzung aufgenommen, die den Beginn von Baumaßnahmen mit dem Nachweis von Maßnahmen zum Umgang mit dem belasteten Boden bei den Erdarbeiten verknüpft.</p>

7	Im Plangebiet ist entlang des Asker Baches ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen (gemessen ab Böschungsoberkante) von jeglicher Bebauung freizuhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	Der Schutzstreifen dient der Gewässerunterhaltung.
8	Verbindungsbrücke- lichte Durchfahrthöhe mind. 7.00 m	§ 9 Abs. 3 BauGB	Überbauung der vorhandenen Gleis-anlagen und Anschluss an den B-Plan 12/68

7. GUTACHTEN

Folgende Gutachten wurden aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen TöB-Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen beauftragt:

- Altlasten
- Feinstaub/Lufthygiene
- Umweltbericht

Im Rahmen der ersten Offenlage gingen Anregungen seitens der Bürgerschaft ein, woraufhin eine ergänzende Stellungnahme zum Straßenverkehrslärm eingeholt wurde:

- Auszug Stellungnahme des Ing.-Büros für Akustik und Lärmschutz

Darüber hinaus wurde im Hinblick auf die Nachnutzung der Altstandorte eine gutachterliche Stellungnahme der Handelsberatung BBE erarbeitet:

- Gutachterliche Stellungnahme aus Dezember 2016

Im Nachgang zur zweiten Offenlage wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/14 Misch- und Sondergebiet nördlich der Enneper Straße-Zwieback Brandt - im Mai 2017 durch die DEKRA Automobil GmbH ein Gutachten im Hinblick auf den mit den vorgesehenen Nutzungen einhergehenden, erhöhten Publikumsverkehr in unmittelbarer Nähe zu einem Störfallbetrieb (Feuerverzinkerei) erstellt. Das Ergebnis dieses Gutachtens ist auch für das Bebauungsplanverfahren Nr. 9/13 beachtlich.

- Zusammenfassung des Gutachtens aus Mai 2017

8. FLÄCHENBILANZIERUNG

Bezeichnung	Wert (m²)	Anteil (%)
Gemischte Bauflächen	12.187,00	21,5
Gewerbliche Bauflächen	32.819,00	56
Gemeinbedarfsfläche	1.222,00	2
Industrielle Flächen	84,00	0,1
Sonderbauflächen	4.220,00	7
Verkehrsflächen	7.344,00	11,6
Bahnfläche	1.119,00	1,8
Gesamt	58.995,00	100%

9. KOSTEN

Für die Stadt Hagen fallen durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten an.

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Thomas Grothe
(Technischer Beigeordneter)

**Umweltbericht zum B-Plan Nr. 9/13 (653)
„Gewerbegebiet südlich und nördlich der
Enneper Straße von der Stadtgrenze bis
zum Haus Enneper Straße 79,
Sondergebiet Enneper Straße 91-95“
Stadt Hagen**

Teil B – Umweltbericht

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) „Gewerbegebiet südlich und nördlich der Enneper Straße von der Stadtgrenze bis zum Haus Enneper Straße 79, Sondergebiet Enneper Straße 91-95“, Stadt Hagen

Auftraggeber:

Stadt Hagen

Bearbeiter:

Dipl.-Ökol. Dipl.-Ing.

Bernd Fehrmann

Dipl.-Biol.

Anke Oeynhausen

Essen, Juni 2017

ökoplan.

Bredemann und Fehrmann

Savignystraße 59

45147 Essen

Telefon 0201.623037

Telefax 0201.643011

info@oekoplan-essen.de

www.oekoplan-essen.de

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Planungsanlass	5
1.2	Rechtliche Grundlagen	6
1.3	Angaben zum Standort	6
1.4	Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes	8
1.5	Darstellung der in Fachgesetzen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	10
1.6	Naturschutzfachliche Vorgaben	12
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	12
2.1.1	Schutzgut „Menschen“	12
2.1.2	Schutzgut „Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt“	15
2.1.3	Schutzgut „Boden“	17
2.1.4	Schutzgut „Wasser“	19
2.1.5	Schutzgut „Klima / Luft“	20
2.1.6	Schutzgut „Landschaft“ (Ortsbild)	22
2.1.7	Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	24
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	25
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen	25
2.3.1	Methodische Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe	25
2.3.2	Bewertung der Umweltauswirkungen	26
3	Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
3.1	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	31
3.2	Vermeidung und Verminderung/ weiterer Untersuchungsbedarf	31
4	Zusätzliche Angaben	32
4.1	Methodische Merkmale	32
4.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung	32
4.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	32
4.2	Geplante Maßnahmen des Monitorings	32
4.3	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	32
5	Quellenangaben	34

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage und Umfeld des Plangebietes (aus: TIM-online NRW).....	7
Abb. 2:	B-Plan-Entwurf Nr. 9/13 (Planauszug - STADT HAGEN 2016)	7
Abb. 3:	Ehemaliges Verwaltungsgebäude und Wohnhaus zwischen dem ehemaligen Brandtgelände und dem Speditionsbetrieb	13
Abb. 4:	Wohnhäuser östlich des REWE-Kaufparks, südlich der Enneper Straße	13
Abb. 5:	Gehölzbestand im Bereich des Asker Bachs.....	15
Abb. 6:	Bahngleise mit Vegetationsaufwuchs an der südlichen Plangeietsgrenze	16
Abb. 7:	Einzelhandel an der Enneper Straße.....	22
Abb. 8:	Gewerbliche Bebauung an der Enneper Straße	23
Abb. 9:	Ehemaliges "Brandt-Gebäude" südlich der Enneper Straße mit teilweise verbretterten Fenstern	23
Abb. 10:	Mosaik an der Stirnwand des Gebäudes Enneper Straße 128	24

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen.....	10
Tab. 2:	Messdaten Enneper Straße (ANECO 2016).....	21
Tab. 3:	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	29

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Anlass für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Reaktivierung der seit Jahren brachliegenden, ehemaligen Betriebsfläche der Firma Zwieback Brandt auf der nördlichen Seite der Enneper Straße und die damit einhergehende Modifizierung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Westerbauer (ZVB) gemäß der am 17.03.2016 vom Rat der Stadt Hagen beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Die Planungen dort in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sehen vor, Einzelhandelsflächen mit insgesamt 4.550 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Die in der Nähe des Planstandortes gelegenen Filialen von Kaufpark (Enneper Straße 91-95) und Aldi (Enneper Str. 9) sollen auf das Brandt-Gelände verlagert und marktgerecht vergrößert werden. Unter der Voraussetzung, dass der Investor sicherstellt, dass trotz Bestandsschutz kein innenstadtrelevanter großflächiger Einzelhandel in die Altstandorte von Kaufpark und Aldi folgt, wurde vom Rat der Stadt Hagen in der Sitzung am 27.03.2014 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/14 "Misch- und Sondergebiet nördlich der Enneper Straße – Zwieback Brandt" beschlossen. Die Immobilie des bestehenden Kaufparks wurde vom Investor erworben und die Aufgabe der bestehenden Nutzung vertraglich zugesichert. Für das Aldi-Grundstück liegen gleichwertige Verträge mit dem betreffenden Eigentümer vor.

Die geänderte Abgrenzung des ZVB hat zur Folge, dass die bestehende Kaufpark-Immobilie zukünftig außerhalb dieses Bereiches liegt. Eine großflächige Einzelhandelsnutzfläche für nah- und zentrenrelevante Sortimente ist außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gesetzlich nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Deshalb ist dieser Standort zu überplanen (STADT HAGEN 2016).

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg für die Teilabschnitte Oberbereiche - Bochum und Hagen, Stand September 2011, ist der westliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (B-Plans) als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ und der östliche Teil als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt (RVR 2009).

Im Flächennutzungsplan (FNP) der STADT HAGEN (1984, Stand 2014) ist der westliche Teil des Geltungsbereiches als gewerbliche Baufläche und der östliche Teil als gemischte Baufläche – untergeordnet auch als Gemeinbedarfsfläche - dargestellt. Das gesamte Gebiet ist zudem als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 9/13 (653) werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach einem Urteilsspruch des OVG Nordrhein-Westfalen nicht erforderlich, weil ein festgesetztes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohn-

und Geschäftszentrum" auch Nutzungen für zulässig erklärt, die in einem Mischgebiet zulässig wären (STADT HAGEN 2016).¹

Der künftige Geltungsbereich überplant östlich und westlich der Südstraße den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4/67 "Südstraße". Die übrigen Bereiche des Plangebietes sind nach §34 BauGB als Gewerbe- (GE) und Mischgebiet (MI) einzustufen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Grundlage für die Erstellung des Umweltberichtes bildet dabei der § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, in dem die Vorgaben zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, dargestellt sind. Inhalt und Form des Umweltberichtes werden geregelt in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der vorliegende Umweltbericht dokumentiert auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstandes das umweltrelevante Abwägungsmaterial. Er stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, sodass die Belange der betroffenen Schutzgüter in der Abwägung berücksichtigt werden können.

Seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in den Jahren 2007 und 2009 müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum (in NRW: planungsrelevante Arten) einem bis zu dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Der Bebauungsplan sieht neben bestandserhaltenden Festsetzungen vor allem der Zielsetzung entsprechende Nutzungseinschränkungen für die unterschiedlichen Nutzungen vor. Änderungen in der bestehenden Bebauung ergeben sich daher nicht zwangsläufig, sondern hängen von der künftigen Nutzung ab. Sollten sich dennoch zu einem späteren Zeitpunkt Änderungen in der Bebauungsstruktur ergeben, so ist im Rahmen der erforderlichen Abriss- und Baugenehmigungen zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.

1.3 Angaben zum Standort

Das rund 6 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Hagen-Haspe. Im Süden grenzt es an die Talbahntrasse der Deutschen Bahn AG und schließt diese in einem Abschnitt mit ein; im Westen zieht sich der Geltungsbereich bis zur Stadtgrenze zu Gevelsberg (Ennepe-Ruhr-Kreis). Die nördliche Grenze wird zum überwiegenden Teil von der Enneper Straße gebildet, schließt jedoch im Nordosten einen Abschnitt der Enneper

¹ Büro- und Verwaltungsnutzungen, Dienstleistungen, Räume zu Wohnzwecken, Stellplätze und Garagen

Straße und der Bebauung nördlich der Enneper Straße mit ein. Im Osten reicht der Geltungsbereich bis zum Haus Enneper Straße 79.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Messtischblattes (MTB) 4610 „Hagen“ und gehört naturräumlich innerhalb des „Bergisch-Sauerländisches Unterlandes“ (337)² zum „Niedersauerland“ (337₂). Innerhalb des Niedersauerlandes zählt es zum „Unteren Ennepetal (337₂0), einem zum Hager Kessel hin rasch abfallenden, muldenförmigen Tal zwischen Schwelm und Hagen (BÜRGENER 1969).

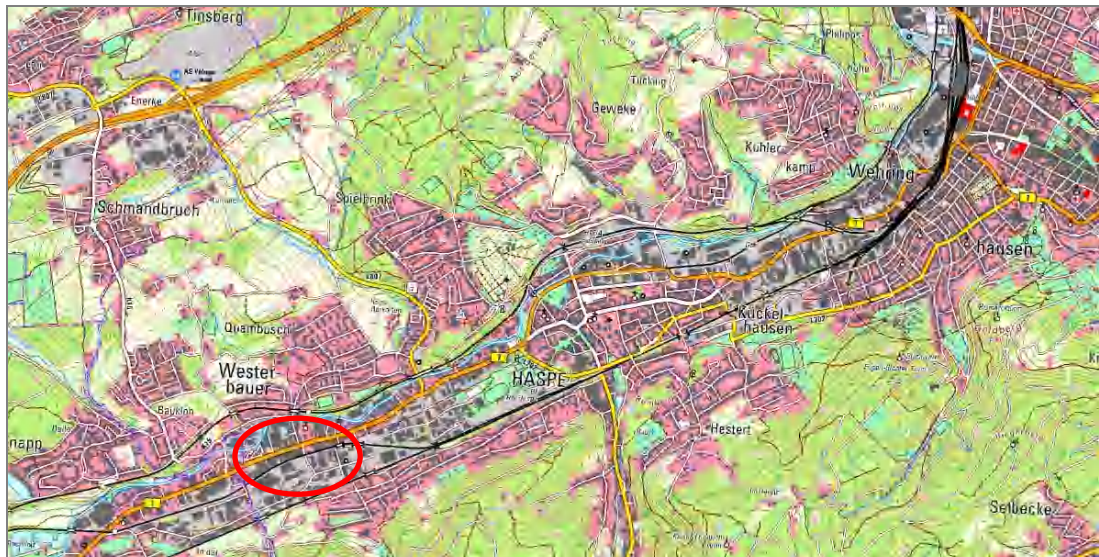


Abb. 1: Lage und Umfeld des Plangebietes (aus: TIM-online NRW)

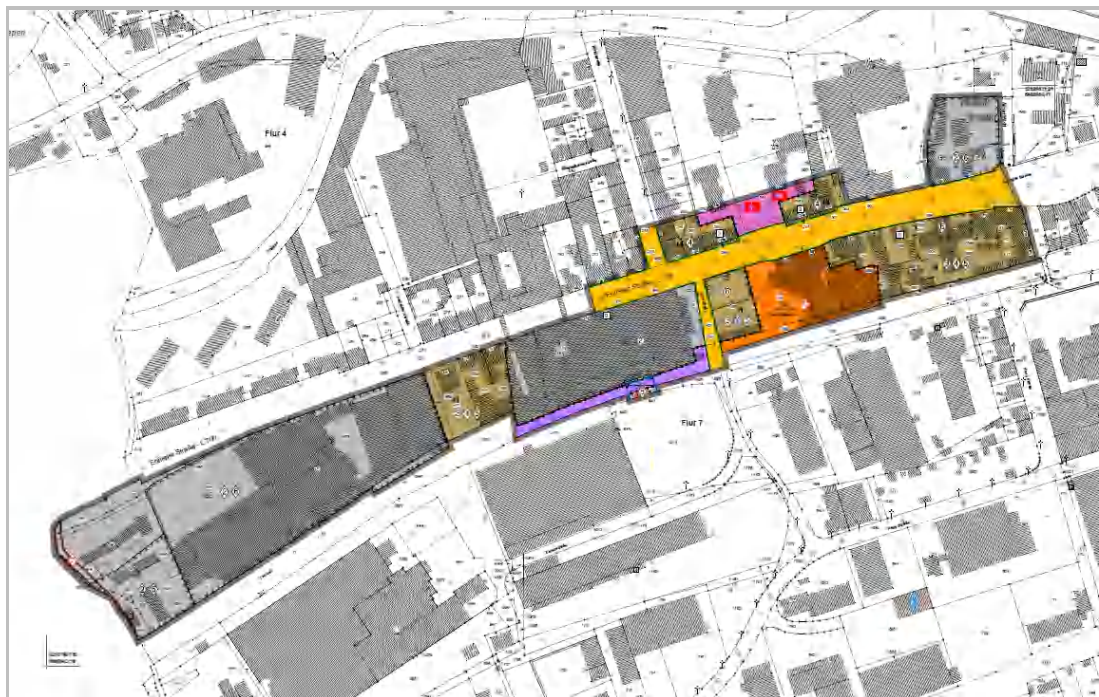


Abb. 2: B-Plan-Entwurf Nr. 9/13 (Planauszug - STADT HAGEN 2017)

² Ordnungsnummer der naturräumlichen Einheit

1.4 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Festsetzungen für das Plangebiet:

- Mischgebiete
- Gewerbegebiete
- Sonstiges Sondergebiet
- Straßenverkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlagen (nachrichtlich übernommen)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Flächen für den Gemeinbedarf

Ziel der Planung ist die städtebauliche Entwicklung südlich der Enneper Straße und die Steuerung der weiteren Entwicklung des Kaufpark-Geländes unter Berücksichtigung der Zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der in diesem Bereich vorhandenen Gewerbeflächen (STADT HAGEN 2016).

Der B-Plan Nr. 9/13 (653) trifft daher folgende weitergehende textliche Festsetzungen für die Misch-, Gewerbe- und sonstigen Sondergebiete:

Sondergebiet

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Wohn- und Geschäftszentrum" ist der Handel mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der aktuellen Sortimentsliste der Stadt Hagen zulässig (Stand Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 17.03.2016).

Darüber hinaus sind

- Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Dienstleistungen
- Räume zu Wohnzwecken
- Stellplätze und Garagen
- Schank und Speisewirtschaften

allgemein zulässig.

Für das Sondergebiet wird eine Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,54 festgesetzt. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel qm Verkaufsfläche je qm Grundstücksfläche im Sondergebiet maximal zulässig ist. Bei der festgesetzten Größe des Sondergebietes von 4.220 qm ergibt sich insgesamt eine zulässige Verkaufsfläche von ca. 2.278 qm.

Gewerbegebiet

Die Nutzung Einzelhandel ist nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Autohäuser, Auto- und Motorradhändler zulässig.

Nur ausnahmsweise sind Verkaufsstätten von produzierenden, reparierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben gemäß § 31 Abs. 1 BauGB, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist
- im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist.

Nicht zulässig sind:

- Spielhallen
- Wettbüros
- Peepshows
- Bordelle
- Sex-Kinos

Nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Diskotheken
- Nachtclubs

wenn durch ihren Betrieb keine schädlichen Auswirkungen auf vorhandene Wohnnutzungen oder religiöse Einrichtungen zu erwarten sind.

Mischgebiet

Aus der allgemein zulässigen Nutzung "Einzelhandelsbetriebe" (§ 6 Abs. 2 BauNVO) ist gemäß §1 Abs. 5 und 9 BauNVO zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel gemäß der aktuellen Hagener Sortimentsliste ausgeschlossen.

Nur ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von produzierenden, reparierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben § 31 Abs. 1 BauGB, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist
- im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Darüber hinaus sind für die Mischgebiete Vergnügungsstätten und Bordelle als sonstige Gewerbebetriebe ausgeschlossen. 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.

In den Mischgebieten südlich der Enneper Straße können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche 50 m² nicht überschreitet (STADT HAGEN 2016).

1.5 Darstellung der in Fachgesetzen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen

Schutzgut	Quelle	Grundsätze und Zielaussagen
Menschen	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, bzw. umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Natur und Landschaft sind als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen; zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft sind geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen	Schutz u. a. des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Aufstellung von Luftreinhalteplänen (§47 Abs. 1 BImSchG) Festlegung von Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
	Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG)	Definition und Festlegung von Luftqualitätszielen Vermeidung, Verhütung oder Verringerung schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt insgesamt.
	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)	Schutz und Vorsorge der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau"	ausreichender Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung, Verringerung insbes. Am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung.
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes u. d. Landschaftspflege, insbes. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i. S. des BNatSchG zu berücksichtigen.

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen (Forts.)

	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind insbes. Lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschl. ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten.
Boden	Baugesetzbuch (BauGB) („Bodenschutzklausel“)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung u. a. Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, u. a. Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten. Schutz des Bodens und Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen.
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Zur Reinhaltung des Grundwassers dürfen Stoffe nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Verbot von baulichen Eingriffen in Überschwemmungsbereiche
	Landeswassergesetz (LWG)	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und sparsame Verwendung des Wassers.
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch Bewahren der Gewässer vor Beeinträchtigungen und Erhalt ihrer natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.
Luft / Klima	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen. Insbesondere sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Zudem ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.
	Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG)	Schutz u. a. der Atmosphäre vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbes. für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.
	Technische Anleitung zum Reinhalten der Luft (TA Luft)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen (Forts.)

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich u. a. zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
Kultur - und sonstige Sachgüter	Baugesetzbuch (BauGB)	Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen.

1.6 Naturschutzfachliche Vorgaben

Durch den Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes werden weder FFH-, Vogel- noch Natur- und/oder Landschaftsschutzgebiete berührt (LANUV o.J.).

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Schutzgut „Menschen“

2.1.1.1 Wohn- und Erholungsfunktion

Der Geltungsbereich des B-Plans wird zu einem großen Teil von gewerblicher Bebauung eingenommen. Neben den ehemaligen Betriebsstätten der Firma Brandt, die aktuell nicht genutzt werden, sind auch ein großer Speditionsbetrieb sowie ein REWE-Kaufpark innerhalb des Plangebietes ansässig. Gebäude mit Wohnfunktion bestehen zwischen den ehemaligen Fabrikationshallen der Firma Brandt und dem Betriebsgelände der Spedition Robert Schmitz sowie östlich des Rewe-Kaufparks und nördlich der Enneper Straße. Zum überwiegenden Teil werden die mehrstöckigen Gebäude im Erdgeschoss von gewerblichen Nutzungen eingenommen.

Das Plangebiet erfüllt keinerlei Erholungsfunktion.



Abb. 3: Ehemaliges Verwaltungsgebäude und Wohnhaus zwischen dem ehemaligen Brandtgelände und dem Speditionsbetrieb



Abb. 4: Wohnhäuser östlich des REWE-Kaufparks, südlich der Enneper Straße

2.1.1.2 Menschliche Gesundheit

Luftverunreinigende Stoffe, welche die menschliche Gesundheit beeinträchtigen können, können als Partikel (z. B. Staub) oder Gase (z. B. Stickstoffdioxid) auftreten.

An der Enneper Straße besteht auf Höhe des ehemaligen Brandtgeländes eine Messstelle für Luftqualität des LANUV. Die Messwerte für Stickstoffdioxid zeigen in den letzten Jahren kontinuierliche Abnahmen, so dass die Grenzwerte der 39. BImSchV in den letzten Jahren nicht mehr überschritten wurden. Gemäß Luftreinhaltungsplan der Stadt Hagen liegen auch keine Überschreitungen der Grenzwerte für Feinstaub vor (s. dazu 2.1.5.2).

Innerhalb des Plangebietes sind zahlreiche Altlastenverdachtsflächen im Kataster der Stadt Hagen verzeichnet; aktuell wurden Untersuchungen durch das INGENIEURBÜRO BORCHERT (2016) durchgeführt. Im gegenwärtigen Zustand besteht für den überwiegenden Teil der untersuchten Flächen keine potenzielle Gefährdung der menschlichen Gesundheit. In einigen Bereichen besteht dagegen bereits jetzt Sanierungsbedarf, in weiteren Fällen besteht nur im Falle von Entsiegelungsmaßnahmen eine potenzielle Gefährdung (s. dazu ausführliche Beschreibungen in Kap. 2.1.3.2).

Die Revitalisierung der nördlich der Enneper Straße gelegenen Brandtfläche mit der Erstellung von Abbiegespuren stellt 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 mind. 3 dB(A) erhöht wird. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Aufgrund der Verkehrsgutachten vom 12.04.2016 liegt im Bereich der Enneper Straße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von DTV > 15.000 Kfz/24h vor. Durch das geplante Bauvorhaben ist eine Verkehrszunahme von 2.200 Kfz/24h zu erwarten. Auf Grundlage des zur Berechnung von Verkehrsräuschen nach der 16. BImSchV heranzuziehenden Berechnungsverfahrens ergibt sich lediglich eine Zunahme der Verkehrsräusche um 0,6 dB(A). Somit kommt es nicht zu einer wesentlichen Änderung von Verkehrswegen im Sinne der 16. BImSchV. Hinzu kommt, dass bei einer anderen Nutzung des ehemaligen Brandt-Geländes, z.B. wie bisher als Gewerbegebiet, ebenfalls eine Zunahme der Verkehrsräusche auftreten würde, die in der voran aufgeführten Bewertung noch nicht enthalten ist.

Eine im Nachgang zur Offenlage erstellte Stellungnahme zum Straßenverkehrslärm kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartende Zunahme des Verkehrslärms auf der Enneper Straße somit nicht als relevant eingestuft werden kann.

Die zulässige, vom Bestand gedeckte Verkaufsfläche für den großflächigen Einzelhandel auf dem Grundstück der Enneper Straße 91-95 orientiert sich an der Größe des Sondergebietes. Weitere Untersuchungen zu Verkehrsaufkommen und Lärmproblematiken sind nicht erforderlich, weil nicht mit einer Zunahme von Fahrzeugbewegungen zu rechnen ist.

Der Geltungsbereich liegt in der unmittelbaren Umgebung der Verzinkerei Voigt und Schweitzer, die am Ufer der Ennepe angesiedelt ist. Da der Betrieb mit dem gefährlichen Stoff Zinkchlorid umgeht unterliegt er der sogenannten Störfallverordnung⁷ und gilt als Störfallbetrieb mit erweiterten Pflichten. Bei dem Stoff Zinkchlorid geht die Gefahr von den im Brandfall entstehenden Rauchwolken aus, da Zinkchlorid in diesem Fall zu HCL-Gas (Chlorwasserstoff) zersetzt wird. 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“ (DEKRA 2017) erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für die akut gefährliche Wirkung eines Störfalls auf das Plangebiet bestehen.

2.1.2 Schutzgut „Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt“

2.1.2.1 Biotoptypen / Vegetation

Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig überbaut. Unversiegelte Flächen sind nur untergeordnet in Form von einigen Hausgärten sowie kleinflächigen Zierbeeten im Straßenraum vorhanden. Ein älterer Gehölzbestand befindet sich an der westlichen Plangebietsgrenze im Bereich des Asker Bachs vorhanden. Hier stocken Weiden, Eschen und Pappeln. Spontaner Vegetationsaufwuchs beschränkt sich auf die Randbereiche der Bahngleise an der südlichen Plangebietsgrenze.



Abb. 5: Gehölzbestand im Bereich des Asker Bachs



Abb. 6: Bahngleise mit Vegetationsaufwuchs an der südlichen Plangebietsgrenze

2.1.2.2 Fauna / planungsrelevante Arten

Faunistische Erfassungen wurden nicht durchgeführt, so dass diesbezüglich keine Ergebnisse vorliegen. Aufgrund der vorhandenen intensiven anthropogenen Nutzungen ist das Plangebiet als Lebensraum ubiquitärer und weitgehend störungsunempfindlicher Arten einzustufen. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in den ebenfalls ungenutzten Hallen der Firma Brandt auf der gegenüberliegenden Seite der Enneper Straße im Zuge faunistischer Erfassungen ein Winterquartier für Fledermäuse registriert wurde. Dementsprechend ist ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten für das Plangebiet nicht von vorn herein auszuschließen. Zumal mit der angrenzenden Bahnlinie eine linienförmige Struktur mit Anbindung an das Freiland zwischen Hagen und Gevelsberg besteht.

2.1.2.3 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt umfasst gemäß § 7 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG „[...] die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“.

Aufgrund der hohen Versiegelungsrate und der nur an der westlichen und südlichen Grenze sehr beschränkten Möglichkeiten zur spontanen Vegetationsentwicklung ist die biologische Vielfalt im Plangebiet als sehr gering einzustufen.

2.1.3 Schutzgut „Boden“

2.1.3.1 Bodentypen und -arten

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird gemäß Bodenkarte als typischer Pseudogley dargestellt, der zum Teil als Braunerde-Pseudogley ausgebildet sein kann. Es handelt sich um lehmigen Schluff mit Übergängen zum schluffigem Lehm. Im Liegenden schließt schluffig-toniger Lehm an, der entweder in die Schotter der Ennepe übergeht oder in tonige bzw. sandige Festgesteinsschichten. Die Schutzwürdigkeit des Pseudogley wurde nicht bewertet.

Darüber hinaus liegen innerhalb des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung zwei schmale Streifen typischen Gleys, der zum Teil als Nassgley ausgeprägt sein kann. Es handelt sich um schutzwürdige Böden, die einem starken Grundwassereinfluss unterliegen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung können die anstehenden Böden die natürlichen Bodenfunktionen – mit Ausnahme der kleinflächigen unversiegelten Bereiche - nicht mehr erfüllen. Von besonderen wertgebenden natürlichen Bodenfunktionen oder –eigenschaften ist innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen.

2.1.3.2 Vorbelastungen / Altlasten

Innerhalb des Plangebietes liegen insgesamt vier bekannte Altlastenverdachtsflächen; die Fläche 9.61-708 ist als Altlast registriert:

- Altlastenverdachtsfläche Nr. 9.61-394 Brandt-Gelände, südlicher Teil, Enneper Straße 113
- Altlastenverdachtsfläche Nr. 9.61-708 Bölling & Co GmbH, aktuelle Nutzung durch einen Speditionsbetrieb, Enneper Straße 131 (bereits 2009 untersucht), zu untersuchen sind die westlich angrenzenden Flächen (Enneper Straße 141a)
- Altlastenverdachtsfläche Nr. 9.61-497 ehemalige Tankstelle, Enneper Straße / Südstraße
- Altlastenverdachtsfläche Nr. 9.61-496 ehemalige Tankstelle, Enneper Straße 106/108
- Altlastenverdachtsfläche Nr. 9.61-680 ehemalige Tankstelle, Enneper Straße 83

Durch das INGENIEURBÜRO BORCHERT wurden im Mai 2016 im Bereich der vier Altlastenverdachtsflächen und einer gewerblich genutzten Fläche (Enneper Straße 141a) orientierende Untersuchungen durchgeführt. Für die letztgenannte Altlastenverdachtsfläche (Enneper Straße 83) bestehen bereits Untersuchungen und es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Im Zuge der Gutachtenerstellung wurden frühere Nutzungen auf dem Gelände recherchiert und im Hinblick auf potenziell entstandene nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen Bodenuntersuchungen vorgenommen. Folgende Grundstücke wurden beprobt:

- Enneper Straße 141a (ehemaliger Sägewerksbetrieb/ 7 Bohrungen)
- Enneper Straße 113 (Werk 1 der Firma Brandt, Brandstelle im Gleisbereich/ 4 Bohrungen)
- Enneper Straße / Südstraße (ehemaliges Wohnhaus, ehemalige Tankstelle/ 6 Bohrungen)
- Enneper Straße 106 (ehemalige Tankstelle, Kfz-Werkstatt/ 9 Bohrungen)

Aus den Bohrungen wurden Bodenproben entnommen und analysiert; zusätzlich wurden Bodenluftbeprobungen durchgeführt. Auffälligkeiten in Form von erhöhten Messwerten für leichtflüchtige organische Verbindungen ergeben sich bei einer Probe im Bereich Enneper Straße 141 und bei drei Proben auf dem Gelände Enneper Straße 106.

Ergebnisse Enneper Straße 131:

Die Fläche Enneper Straße 131 wurde bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5/07 "Gartencenter Ennepe Straße 131" untersucht. Eine Gefährdungsabschätzung liegt vor; es werden eine Teilsanierung und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Ein Sanierungskonzept muss gezielt für die zukünftige Nutzung erarbeitet werden.

Ergebnisse Enneper Straße 141a

Die aktuell vom INGENIEURBÜRO BORCHERT (2016) untersuchten Schlacken auf dem Grundstück Enneper Straße 141a weisen hohe PAK-Gehalte auf. Der betroffene Bereich ist nicht versiegelt, es besteht die Möglichkeit des direkten Schadstoffkontaktes über die Haut oder die Aufnahme von Staubpartikeln über die Atemwege, so dass Gefährdungen auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch nicht auszuschließen sind. Gefährdungen des Grundwassers eher als gering einzuschätzen, es besteht jedoch weiterer Untersuchungsbedarf.

Ergebnisse Enneper Straße 113:

Es ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch. Die festgestellten Schadstoffgehalte ergeben keine Gefährdung für das Grundwasser. Der Verdacht einer möglichen PFT-Belastung infolge der Löscharbeiten hat sich nicht bestätigt. Es sind noch Grundwasseruntersuchungen erforderlich.

Ergebnisse Enneper Straße / Südstraße:

Aufgrund der Tatsache, dass der Standort vollständig versiegelt ist, ist ein direkter Kontakt mit den Schadstoffen nicht möglich. Im Falle einer Entsiegelung können Chromanteile der oberflächennahen Anschüttung zu einer Gesundheitsgefährdung

führen (inhalative Aufnahmen oder Aufnahme über die Haut), so dass bei Entsiegelungsmaßnahmen eine Neubewertung des Standortes erforderlich wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine Gefährdung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass nicht an den tankstellenspezifischen Gefahrenpunkten angesetzt werden konnte.

Ergebnisse Enneper Straße 106:

Die Ergebnisse zeigen Belastungen mit Kohlenwasserstoffen, BTEX, PAK, Naphtalin und BaP. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich ein Großteil der analysierten Belastungen aus den mobileren und besser wasserlöslichen Kohlenwasserstoffen mit einer Kettenlänge von C10 –C20 zusammensetzt. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist keine Gefährdung zu konstatieren, da auch hier das Gelände vollständig versiegelt ist. Bei einer Nutzungsänderung ist eine Neubewertung vorzunehmen und ggfls. Sicherungsmaßnahmen im Bereich der Tankstelle zu ergreifen.

Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist zu konstatieren, dass die Schadstoffbelastungen teilweise bis in den wassergesättigten Boden reichen und möglicherweise unterhalb der vorhandenen Tanks noch größere Belastungen vorliegen. Zur weiteren Erkundung wird gutachterlicherseits eine Grundwasseruntersuchung empfohlen. Die Untere Bodenschutzbehörde wird weitere Ermittlungen durchführen.

Ergebnisse Enneper Straße 83:

Es liegen Untersuchungen zu dem betreffenden Grundstück aus früheren Jahren vor; es besteht kein Handlungsbedarf.

2.1.4 Schutzgut „Wasser“

2.1.4.1 Oberflächengewässer

An der westlichen Plangebietsgrenze fließt der Asker Bach, der in nördliche Richtung in die Ennepe entwässert. Innerhalb des Plangebietes verläuft der Bach teilweise verrohrt. Angaben zu Gewässergüte, Belastung und Struktur des Gewässers liegen nicht vor (Fachinformationssystem ELWAS MKULNV 2014).

In dem westlichen Plangebiet verläuft der Asker Bach teilweise verrohrt und teils offen. Im Bebauungsplan erfolgt die Kennzeichnung eines ab Böschungsoberkante 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des Asker Baches. Es wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei Maßnahmen am Gewässer und des Uferrandstreifens das Merkblatt zum Schutz von öffentlichen Kanälen und zugehörigen Sonderbauwerken des WBH, das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz (LWG) in den aktuellen Fassungen zu beachten sind.

2.1.4.2 Grundwasser

Gemäß BORCHERT INGENIEURE (2016) wird sich erfahrungsgemäß in Tiefenlagen zwischen 2,50 und 4,0 m ein oberflächennaher Grundwasserspiegel ausbilden, der in Richtung Ennepe entwässert. Aufgrund der hohen Versiegelungsrate innerhalb des Plangebietes ist die Grundwasserneubildungsrate als äußerst gering einzustufen.

Gemäß den vorliegenden Analyseergebnissen der gewonnenen Bodenproben besteht in Teilen des Plangebietes eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffbelastungen im Boden. Konkrete Angaben zu Grundwasserbelastungen liegen derzeit nicht vor, weitere Untersuchungen durch die Einrichtung von Grundwassermessstellen sind gutachterlicherseits empfohlen worden.

2.1.5 Schutzgut „Klima / Luft“

2.1.5.1 Klima

Die Synthetische Klimafunktionskarte (STADT HAGEN o. J.) stellt für das B-Plan-Gebiet überwiegend Gewerbe- und Industriegebiet-Klima dar, welches durch starke Emittenten, Lärm- und Staubbelastrungen charakterisiert ist. Die hohe Flächenversiegelungsrate führt zu starken Aufheizungen, das Windfeld ist durch die vorhandenen hohen Gebäude verändert. Insgesamt herrscht ein belastendes Mikroklima vor; es gelten folgende Planungshinweise (STADT HAGEN o. J.):

- Freihalten von Belüftungsbahnen,
- Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen,
- Immissionsschutzpflanzungen insbesondere im Übergangsbereich zu angrenzender Wohnnutzung,
- Reduzierung des Verkehrs.

Untergeordnet ist in den Bereichen des Bebauungsplanes, die nördlich der Enneper Straße liegen, auch Siedlungsklima ausgeprägt. Aufgrund der locker bebauten und gut durchgrünter Wohnsiedlungen prägen sich nur schwache Wärmeinseln aus, der Luftaustausch ist ausreichend und die Bioklimate sind als gut einzustufen.

Dennoch wird der gesamte Geltungsbereich dem Lastrum der überwiegend dicht bebauten Wohn- und Mischgebiete zugeordnet. Als Planungshinweise sind genannt:

- Erhöhung des Vegetationsanteils im Straßenraum
- Schaffung weiterer Ausgleichsräume
- Blockinnenhofentkernung, Entsiegelung und Begrünung.
- Reduktion der Emissionen und des Versiegelungsgrades.

2.1.5.2 Luftqualität

Luftverunreinigende Stoffe können als Partikel (z. B. Staub), Gase (z. B. Stickstoffdioxid) oder Gerüche auftreten. Unabhängig von der großräumigen, durch gebiets-externe Emissionsquellen verursachten Hintergrundbelastung eines Raumes kann es durch lokale Emittenten (Gewerbe-, Kleinfeuerungsanlagen, Kfz-Verkehr) zu Erhöhungen der Grundbelastung kommen.

Nach Richtlinie 2008/50/EG des europäischen Parlamentes und des Rates vom 21.05.2008 über Luftqualität und saubere Luft für Europa bestehen zum Schutz der menschlichen Gesundheit Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub (39. BImSchV).

Gemäß Luftreinhalteplan der STADT HAGEN (2008) wird dieser Grenzwert im Bereich des ehemaligen Brandtwerkes an der Enneper Straße im Jahr 2006 überschritten ($57 \mu\text{g}/\text{m}^3$) und gemäß der im Luftreinhalteplan vorgenommenen Prognose für das Jahr 2010 ebenfalls nicht eingehalten werden ($49 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Dementsprechend formuliert der Luftreinhalteplan eine konkrete Maßnahme für diesen Bereich. Diese besteht in einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h auf der Enneper Straße im betreffenden Bereich (STADT HAGEN 2008). Darüber hinaus sind für das gesamte Hagener Stadtgebiet eine Vielzahl von Maßnahmen formuliert worden (s. dazu STADT HAGEN 2008).

An der Enneper Straße besteht auf Höhe des ehemaligen Brandtgeländes eine Messstelle des LANUV. Die Messwerte für Stickstoffdioxid zeigen in den letzten Jahren kontinuierliche Abnahmen:

Tab. 2: Messdaten Enneper Straße (ANECO 2016)

Jahr	Einheit	Stickstoffdioxid
2009	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	45
2010	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	45
2011	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	43
2012	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	40
2013	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	40
2014	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	36
2015	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	35

Die Werte der Feinstaubbelastung zeigen im betreffenden Bereich an der Enneper Straße im Jahr 2006 eine Unterschreitung des Grenzwertes ($28 \mu\text{g}/\text{m}^3$), und auch für das Prognosejahr 2010 des Luftreinhalteplans zeichnet sich keine Überschreitung ab ($27 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Auch die Anzahl der Tagesmittelwerte, die den Grenzwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ unterschreiten, liegt unterhalb der in der Richtlinie formulierten Schwelle von 35 Tagen (30 Tage 2006 – 25 Tage 2010) (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2009).

Die gemessenen Belastungen gehen vor allem auf die Verkehrsbelastung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes zurück. Die Planungsgruppe MWM hat

eine Verkehrsbelastung von rund 12.000 KFZ/24h³ in beiden Richtungen auf der Enneper Straße ermittelt, wobei der LKW-Anteil etwa zwischen 5 und 6% liegt.

2.1.6 Schutzgut „Landschaft“ (Ortsbild)

Der Geltungsbereich des B-Planes ist vor allem geprägt durch die vorhandenen großflächigen Gewerbebetriebe bzw. durch die vorhandene gewerbliche Bebauung. Darüber hinaus kommen jedoch auch mehrgeschossige Gebäude vor, die im Erdgeschoss gewerblich genutzt werden und in den oberen Etagen mit Wohnungen ausgestattet sind. Zudem ist an der Enneper Straße ein großflächiger Einzelhandel vertreten. Insgesamt ist der Geltungsbereich aus städtebaulicher Sicht als sehr heterogen einzustufen. Mit dem denkmalgeschützten Gebäude, Mosaiken und dem alten Fachwerkhaus (s. dazu auch Kap. 2.1.7) sind Elemente vorhanden, die das Stadtbild schon seit langer Zeit prägen und für die Stadtgeschichte von Bedeutung sind. Die in den 1930er Jahren errichteten Gebäude mit den straßenseitigen Backsteinfassaden der Firma Brandt repräsentierten über Jahrzehnte einen der größten Arbeitgeber in Hagen. Der fortschreitende Verfall der Brandt-Gebäude, die notwendigen Sicherungsmaßnahmen an den straßenseitigen Fenstern sowie Graffiti an den Gebäuden und Brücken wirken sich im derzeitigen Zustand jedoch belastend auf das Stadtbild aus.



Abb. 7: Einzelhandel an der Enneper Straße

³ Wert der Verkehrszählung; von MWM angesetzt Prognosewert liegt bei 14.600 Kfz/d



Abb. 8: Gewerbliche Bebauung an der Enneper Straße



Abb. 9: Ehemaliges "Brandt-Gebäude" südlich der Enneper Straße mit teilweise verbretterten Fenstern

2.1.7 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

2.1.7.1 Kulturgüter

Folgende Baudenkmäler liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Fassade sowie der größte Teil des Produktionsgebäudes von Brandt direkt an der B7
- Mosaik an den Stirnfassaden der Gebäude Enneper Straße 122 und 128
- Fachwerkhaus Enneper Straße 87



Abb. 10: Mosaik an der Stirnwand des Gebäudes Enneper Straße 128

2.1.7.2 Sonstige Sachgüter

Derzeit liegen keine Angaben zu sonstigen Sachgütern vor.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Das Vorhaben dient der städtebaulichen Steuerung im Hinblick auf die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Stadtgebiet von Hagen bzw. der Stärkung und Sicherung des Zentralen Versorgungsbereiches Westerbauer unter Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das angrenzende Stadtzentrum Haspe. Unterbleibt die städtebauliche Steuerung an dieser Stelle und in den übrigen – mit der Planung in Verbindung stehenden - Geltungsbereichen (B-Pläne Nr. 20/77 und 6/14) sind negative Auswirkungen in Form von sogenannten "Trading-down-Effekten" und den damit einhergehenden Belastungen der benachbarten Nutzungen und des Zentralen Versorgungsbereiches wahrscheinlich. Zudem ist die städtebauliche Steuerung dieser drei Bebauungspläne erklärte Bedingung für die entsprechende Entwicklung der Betriebsflächen von Brandt nördlich der Enneper Straße (vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3/14), so dass bei Nichtumsetzung des Vorhabens auch die Entwicklung dieser Brachfläche in Frage gestellt wäre.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

2.3.1 Methodische Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB muss der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, enthalten. Ein zentrales Element der Umweltprüfung ist demzufolge die Ermittlung und Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Auswirkungsprognose). Bei der Ermittlung von Umweltauswirkungen werden i. d. R. bau-, anlage- und nutzungsbedingte Primärwirkungen und die durch sie ggf. verursachten Folgewirkungen unterschieden.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Ausschluss von künftigen Nutzungen in einem bereits bebauten Bereich handelt, sind nur für den Fall eines Abrisses, Umbaus bzw. Neubaus des Gebäudebestands baubedingte Auswirkungen gegeben.

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird eingeschätzt, ob erheblich negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die aus umweltfachlicher Sicht in der planerischen Abwägung mit besonderem Gewicht behandelt werden müssen, oder ob keine bis höchstens geringe, abwägungsunerhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dabei werden die planungsrelevanten Ziele des Umweltschutzes (vgl. Tab. 1) und ggf. weitere Bewertungsmaßstäbe zugrunde gelegt. Fehlen hinreichend konkrete Maßstäbe, werden die Auswirkungen mit Hilfe von gutachterlichen Erfahrungsgrundsätzen und Analogieschlüssen verbal-argumentativ beurteilt.

2.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

2.3.2.1 Schutzgut „Menschen“

Bau- und anlagebedingt sind keine Belastungen zu erwarten, da sich aus der geplanten Einschränkung von Nutzungsarten nicht zwangsläufig bauliche Maßnahmen ergeben. Für den Fall, dass alte Gebäude abgerissen und neue Gebäude errichtet werden sollen, sind temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen, Erschütterungen und die Entwicklung von Stäuben möglich. Aufgrund des temporären Charakters der Maßnahmen ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Durch - potenziell mögliche - baubedingte Entsiegelungsmaßnahmen ist der Aufschluss von Altlasten und damit einhergehend eine Belastung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden-Mensch möglich. Unter der Prämisse, dass Umbaumaßnahmen im Bereich von belasteten Flächen fachgutachterlich begleitet werden und eine fachgerechte Sanierung der belasteten Böden erfolgt, ergeben sich keine erheblich negativen Umweltauswirkungen.

Im Hinblick auf die akustische Belastung des Plangebietes ist nicht von einer Änderung der Verkehrsmengen infolge des Vorhabens auszugehen (STADT HAGEN 2016). Gleichwohl ergibt sich nutzungsbedingt eine Erhöhung der Verkehrsmengen im Bereich der Enneper Straße durch den benachbarten B-Plan Nr. 3/14; die zusammenfassende Betrachtung der Ergebnisse für sämtliche mit der Planung in Verbindung stehende Bebauungspläne (ANECO 2016b) ergibt jedoch, dass für den Planfall 2020 sowohl die Grenzwerte für Stickstoffdioxid als auch die Grenzwerte für Feinstaub der 39. BImSchV eingehalten werden (prognostiziert: $38,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ Stickstoffdioxid und $23,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ Feinstaub).

Im Hinblick auf die Nähe des geplanten Vorhabens zu einem Betrieb, welcher den erweiterten Pflichten der Störfallverordnung unterliegt (Verzinkerei Voigt & Schweitzer), kommt das „Gutachten zu den Folgen der Nachbarschaft von bestehender Feuerverzinkerei mit Pflichten gem. Störfallverordnung und einem vorgesehenen Standort von Stätten mit Publikumsverkehr und erhöhter Personendichte“ (DEKRA 2017) zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für die akut gefährliche Wirkung eines Störfalls auf das Plangebiet bestehen. Insbesondere kann ein Störfall durch die Ausbreitung von aus Zinkchlorid ausgetriebenem Chlorwasserstoff sicher ausgeschlossen werden. Ein Abstandswert aufgrund luftgetragener Schadstoffe sowie Brand- und Explosionsgefahren liegt demnach nicht vor.

Erhebliche, aus einem Störfall resultierende Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sind demnach nicht zu prognostizieren.

2.3.2.2 Schutzgut „Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt“

Derzeit sind bau-, anlage- und/ oder nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut nicht erkennbar. Durch die Planung ergeben sich nicht zwingend bauliche Änderungen innerhalb des Plangebietes. Falls bauliche Maßnahmen erforderlich

werden, ist im Rahmen von Abriss- und Baugenehmigungen zu prüfen, ob planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Versiegelungsrate ist bereits im derzeitigen Zustand sehr hoch, potenzielle „neue“ Baumaßnahmen betreffen vor allem bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen, so dass keine erheblichen Auswirkungen in Form von Vegetationsverlusten zu prognostizieren sind.

2.3.2.3 Schutzgut „Boden“

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zahlreiche Altlasten nachgewiesen, in einigen – derzeit versiegelten Bereichen – besteht im Falle von Baumaßnahmen das Risiko des Aufschlusses von Altlasten und die Verschleppung von belasteten Böden sowie Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und möglicherweise auch des Grundwassers. Durch weitergehende Untersuchungen sowie eine entsprechende fachgutachterliche Begleitung bei Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen sind erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden.

Anlagebedingt besteht bereits eine hohe Versiegelungsrate innerhalb des Plangebietes durch die weitläufige gewerbliche Bebauung; so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Neuversiegelungen von unversiegelten und/ oder schutzwürdigen Böden gegeben sind.

Nutzungsbedingte Auswirkungen ergeben sich nicht.

2.3.2.4 Schutzgut „Wasser“

Baubedingt besteht das potenzielle Risiko von weiteren Schadstoffeinträgen in das Grundwasser durch die vorhandenen Altlasten. Durch weitere Untersuchungen sind die Umfänge des bereits heute vermuteten Schadstoffeintrages zu bestimmen und entsprechende Sanierungskonzepte zu erarbeiten. Baumaßnahmen in den belasteten Bereichen sind fachgutachterlich zu begleiten, um weitere Schadstoffeinträge zu vermeiden.

Da das Maß der baulichen Nutzung weitgehend unverändert bleiben wird, ergeben sich keine anlagebedingten Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate.

Nutzungsbedingte Auswirkungen ergeben sich ebenfalls nicht.

Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen, der Asker Bach bleibt unverändert erhalten.

2.3.2.5 Schutzgut „Klima/Luft“

Potenzielle lufthygienische Belastungen ergeben sich im Zuge von Abriss- bzw. Baumaßnahmen, die aufgrund ihres temporären Charakters nicht als erhebliche Auswirkung eingestuft werden. Zudem ist im Zuge der Abbruchmaßnahmen mit der Entwicklung von Stäuben zu rechnen, die durch entsprechende Maßnahmen gemindert werden können (Befeuchtung bei entsprechenden Wetterlagen etc.).

Anlagebedingt ist eine Beibehaltung des Status Quo zu prognostizieren, die mikroklimatischen Verhältnisse (Gewerbe- und Industriegebiet-Klima) werden keine wesentliche Änderung erfahren. Nutzungsbedingt ergeben sich keine grenzwert-überschreitenden lufthygienischen Verhältnisse. Die zusammenfassende Betrachtung der Ergebnisse für sämtliche mit der Planung in Verbindung stehende Bebauungspläne (ANECO 2016b), zeigt für den Planfall 2020 eine Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV sowohl für Stickstoffdioxid als auch für Feinstaub (prognostiziert: 38,8 µg/m³ Stickstoffdioxid und 23,6 µg/m³ Feinstaub).

2.3.2.6 Schutzgut „Landschaft“ (Ortsbild)

Eine wesentliche Änderung des Ortsbildes ergibt sich nicht; erheblich nachteilige bau-, anlage- und/ oder nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht gegeben.

2.3.2.7 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Die im Plangebiet vorhandenen geschützten Baudenkmäler bleiben unverändert erhalten, erhebliche negative Auswirkungen ergeben sich nicht.

2.3.2.8 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens werden hinsichtlich der Schwere und ihrer Erheblichkeit überprüft. Kriterien für die Bestimmung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen sind dabei u. a. ihre Merkmale insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit, den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter, die Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt sowie den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen. Die Wirkungen auf die Schutzgüter können sowohl positiv als auch negativ sein und werden 5-stufig bewertet:

- | | |
|--|-------------------------------|
| + besonders positive Wirkungen | (+) leicht positive Wirkungen |
| o keine, vernachlässigbare oder neutrale Wirkungen | (-) leicht negative Wirkungen |
| - besonders negative Wirkungen | |

Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt 2-stufig:

- | | |
|---|---|
| X | voraussichtlich erhebliche negative Umweltwirkungen zu erwarten |
| O | voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltwirkungen zu erwarten |

Tab. 3: Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter, Funktionen	Umweltauswirkungen	Wir- kung	Erhbl.- keit
Menschen			
	<u>Bau- und anlagebedingt</u> keine Auswirkungen zu erwarten	o	O
	<u>nutzungsbedingt</u> , gemäß der zusammenfassenden Betrachtung aller B-Pläne für die Änderung des ZVB Westerbauer sind keine grenzwertüberschreitenden Verhältnisse im Hinblick auf die Lufthygiene zu erwarten (ANECO 2016b) keine vorhabenbedingte Zunahme der Verkehrsmengen und der damit einher gehenden Lärmbelastung Es bestehen keine erheblich negativen Auswirkungen durch den vorhandenen Störfallbetrieb	o	O
Gesamtbewertung	keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen		O
Pflanzen/ Tiere/ biologische Vielfalt			
Pflanzen / Biotoptypen	<u>bau- , anlage- und nutzungsbedingt</u> bauliche Maßnahmen betreffen insbesondere bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen, keine erheblichen Auswirkungen durch Vegetationsverluste zu erwarten	o	O
Tiere/ planungsrelevante Arten	<u>bau- , anlage- und nutzungsbedingt</u> derzeit keine Betroffenheit erkennbar, falls bauliche Maßnahmen erforderlich werden, sind die artenschutzrechtlichen Belange im Zuge der Abriss- und Baugenehmigungen zu prüfen	o	O
Biologische Vielfalt	<u>bau-, anlagebedingt und nutzungsbedingt</u> keine relevanten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt	o	O
Gesamtbewertung	keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen		O
Boden			
Boden	<u>baubedingt</u> fachgutachterliche Begleitung und fachgerechte Ausführung von Bau- bzw. Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich von belasteten Flächen	o	O
	<u>anlagebedingt</u> keine Neuversiegelung von unversiegelten und/ oder schutzwürdigen Böden	o	O
	<u>nutzungsbedingt</u> keine Auswirkungen	o	O
Gesamtbewertung „Boden“	keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen		O

Tab. 3: Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen (Fort.)

Schutzgüter, Funktionen	Umweltauswirkungen	Wir- kung	Erhbl.- keit
Wasser			
	<u>bau- , anlage- und nutzungsbedingt</u> potenzielles Risiko des weiteren Schadstoffeintrages in das Grundwasser durch bauliche Eingriffe in die bestehenden Altlasten, fachgutachterliche Begleitung von baulichen Eingriffen auf den belasteten Flächen Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten – keine Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate	o	O
Gesamtbewertung „Wasser“	keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen		O
Klima/ Luft			
	<u>Bau-, anlagebedingt</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	o	O
	<u>nutzungsbedingt</u> gemäß der zusammenfassenden Betrachtung aller B-Pläne für die Änderung des ZVB Westerbauer sind keine grenzwertüberschreitenden Verhältnisse im Hinblick auf die Luftthygiene zu erwarten (ANECO 2016b)	o	O
Gesamtbewertung „Klima/ Lufthygiene“	keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen		O
Ortsbild (Landschaftsbild)			
	<u>bau- , anlage- und nutzungsbedingt</u> keine negativen Auswirkung zu erwarten, Ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude und Fassaden werden erhalten	o	O
Gesamtbewertung „Ortsbild“	keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen		O
Kultur- und Sachgüter			
Kulturgüter	denkmalgeschützte Gebäude und Fassaden werden erhalten	o	O
Sachgüter	keine Betroffenheit von sonstigen Sachgütern	o	O
Gesamtbewertung „Kultur- und Sachgüter“	keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen		O

3 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Angaben zu anderweitig geprüften Lösungsmöglichkeiten liegen nicht vor.

3.2 Vermeidung und Verminderung/ weiterer Untersuchungsbedarf

Das Vorhaben kann zu Beeinträchtigungen führen, die durch die nachfolgend formulierten, allgemeinen Maßnahmen gemindert bzw. vermieden werden können:

- im Bereich der Tankstelle 9.61-497 sind derzeit keine weiteren Untersuchungen erforderlich, sondern erst, wenn Nutzungsänderungen oder Bebauungen anliegen.
- Grundwasseruntersuchungen sind im Bereich der Brandtfläche erforderlich
- fachgutachterliche Begleitung von Eingriffen in Böden oder Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der belasteten Flächen, insbesondere westlich an Altlastenverdachtsfläche Nr. 9.61-708 Bölling & Co GmbH angrenzenden Flächen (Enneper Straße 141a), Altlastenverdachtsfläche Nr. 9.61-497 ehemalige Tankstelle, und Altlastenverdachtsfläche Nr. 9.61-496 ehemalige Tankstelle, Enneper Straße 106/108
- Grundwasseruntersuchungen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche Nr. 9.61-496 ehemalige Tankstelle, Enneper Straße 106/108
- Staubmindernde Maßnahmen insbesondere bei den Abrissmaßnahmen
- bei Nutzungsänderungen der Industriebrachen ist der Immissionsschutz durch Vorlage einer Lärmimmissionsprognose nachzuweisen, ggfls. unter Einbeziehung bereits bestehender Anlagen im Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Methodische Merkmale

4.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltauswirkungen wurden anhand vorliegender Daten sowie eigener Untersuchungen im Gelände umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Bewertung der Schutzgüter im Ist-Zustand sowie die Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ, die Darstellung der zusammenfassenden Bewertung mit Hilfe einer Matrix in tabellarischer Form.

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden zudem die Untersuchungen zur Luftgüte im Rahmen der Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 6/14 und 9/13 (ANECO 2016) und die zusammenfassende Betrachtung der B-Pläne Nr. 3/14, 20/77, 9/13 und 6/14 ausgewertet (ANECO 2016b). Darüber hinaus lag für die Erstellung des Umweltberichtes die Altlastenverdachtsflächenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung für den B-Plan 9/13 des INGENIEURBÜROS BORCHERT (2016) vor. Weiterhin wurde das Gutachten zum vorhandenen Störfallbetrieb der Feuerverzinkerei herangezogen (DEKRA 2017).

4.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine nennenswerten Schwierigkeiten auf.

4.2 Geplante Maßnahmen des Monitorings

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zu diesem Zweck sind die genannten Maßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen. Sofern sich nach Inkrafttreten des Bauleitplanes Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu unterrichten.

4.3 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Anlass für die Planung ist die geplante Entwicklung des Betriebsgeländes der ehemaligen Firma Zwieback Brandt nördlich der Enneper Straße außerhalb des Plangebietes. Hier soll eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von rund 4.550 m² erfolgen (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/14 "Misch- und Sondergebiet nördlich der Enneper Straße – Zwieback Brandt"). Voraussetzung dafür ist die Modifizierung der Abgrenzung des zentralen

Versorgungsbereiches Westerbauer (ZVB) gemäß der am 17.03.2016 vom Rat der Stadt Hagen beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Unter anderen sollen der im Plangebiet ansässige Lebensmitteldiscounter Aldi und ein Vollsortimenter (außerhalb des Plangebietes) auf das ehemalige Brandtgelände verlagert werden. Unter der Voraussetzung, dass der Investor sicherstellt, dass trotz Bestandsschutz kein innenstadtrelevanter großflächiger Einzelhandel in die Altstandorte von Kaufpark und Aldi folgt, wurde vom Rat der Stadt Hagen in der Sitzung am 27.03.2014 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/14 "Misch- und Sondergebiet nördlich der Enneper Straße – Zwieback Brandt" beschlossen. Gemäß einer vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung des Büros BBE Handelsberatung wird das Stadtzentrum Haspe durch die Planung auf dem Brandt-Areal nicht beeinträchtigt (STADT HAGEN 2016).

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um die Steuerung bestimmter Nutzungsarten, nicht aber um konkrete bauliche Maßnahmen. Vorhabenbedingt ergeben sich keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter. Bezüglich des Artenschutzes ist darauf hinzuweisen, dass – falls neue Bebauung errichtet werden sollte – die Artenschutzbelange im Zuge der Abriss- und Baugenehmigung zu prüfen sind. Hinsichtlich des Störfallbetriebes der Feuerverzinkerei kann ein Störfall sicher ausgeschlossen werden.



Essen, 28.06.2017

Bernd Fehrmann
(Dipl.-Ökol. Dipl.-Ing.)

5 Quellenangaben

ANECO (2015): Untersuchungen zur Luftgüte im Rahmen des Vorhabens zur Umgestaltung des ehemaligen Brandt-Geländes in Hagen. 1. Zwischenbericht.

ANECO (2016): Untersuchungen zur Luftgüte im Rahmen der Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 6/14 und 9/13 in Hagen. 2. Entwurf

ANECO (2016B): Zusammenfassung der Ergebnisse der Luftqualitätsuntersuchungen im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 3/14, 20/77, 9/13 und 6/14 im Bereich der Enneper Straße in Hagen.

BORCHERT INGENIEURE (2016): Altlastenverdachtsflächenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung für den B-Plan 9/13 nördlich und südlich der Enneper Straße.

BÜRGENER, M. (1969): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 110 Arnsberg. Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.).

BUNZEL, ARNO 2005: Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Difu-Arbeitshilfen, 160 S. Berlin.

DEKRA AUTOMOBIL GMBH (2017): Gutachten zu den Folgen der Nachbarschaft von bestehender Feuerverzinkerei mit Pflichten gem. Störfallverordnung und einem vorgesehenen Standort von Stätten mit Publikumsverkehr und erhöhter Personendichte. Hannover. 31.05.2017

LANUV (o. J.): Infosysteme und Datenbanken:

- Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen.
<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start>.
[13.06.2016].
- Gesetzlich geschützte Biotop in Nordrhein-Westfalen
<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/p62/de/start>. [13.06.2016].
- Natura2000 - Netzwerk für den Naturschutz in Nordrhein-Westfalen.
<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/n2000-netzwerk/de/start>
[13.06.2016].
- Schutzwürdige Biotop in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW).
<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/bk/de/start> [13.06.2016].

MKULNV - MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (2014): Fachinformationssystem ELWAS
<http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map-index.jsf> [22.10.2014]).

REGIONALVERBAND RUHR (RVR) (2009): Regionalpläne Bochum und Hagen.
<http://www.metropol Ruhr.de/regionalverband-ruhr/regionalplanung/regionalplaene/bochum-und-hagen.html>[13.06.2016].

STADT HAGEN (1984): Flächennutzungsplan, Stand 2014. https://www.hagen.de/web/de/webseiten/61/61_05/61_0501/61-0501.html [13.06.2016].

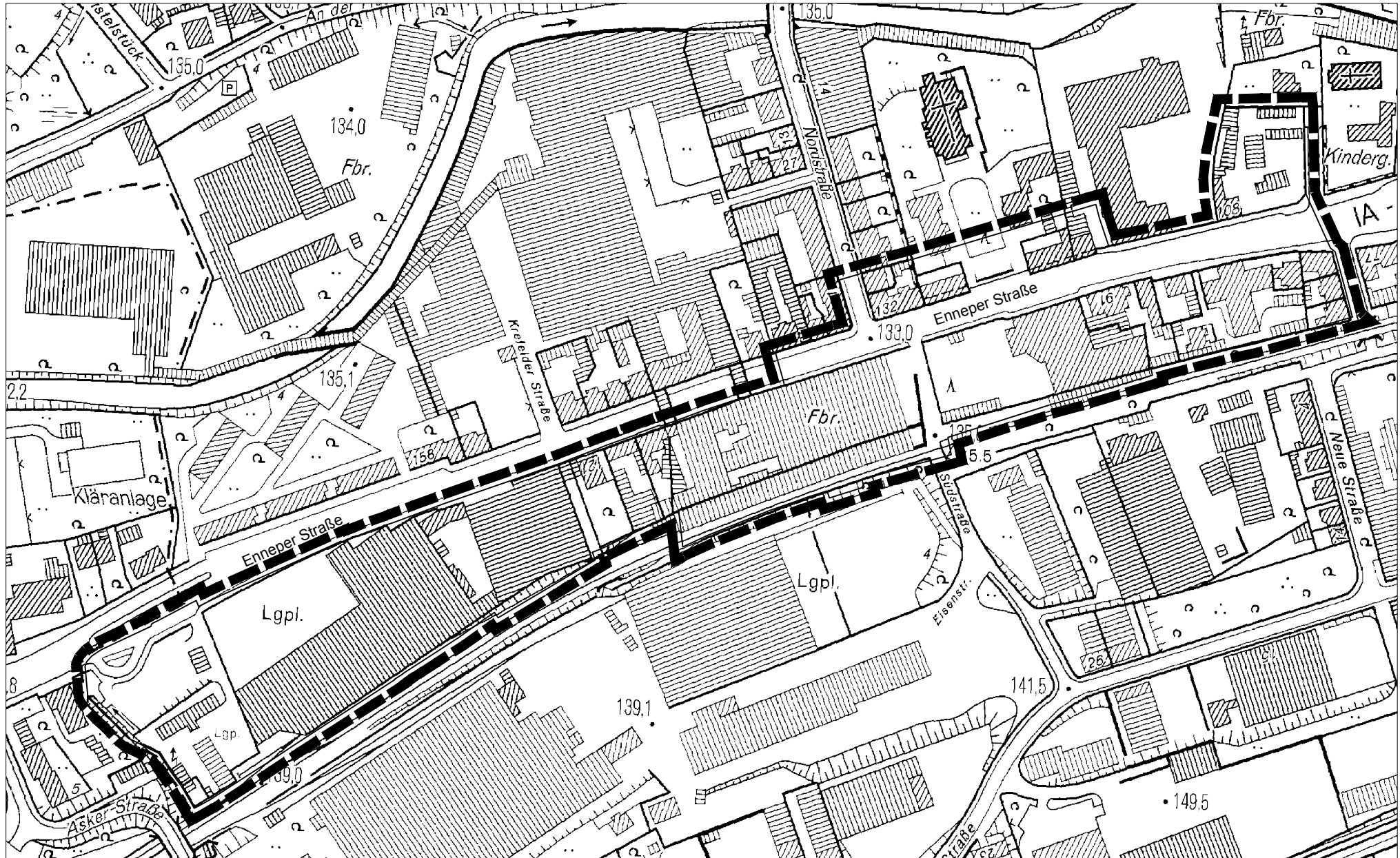
STADT HAGEN (2008): Luftreinhalteplan. https://www.hagen.de/web/de/webseiten/69/69_06/69_0601/69-060101.html [13.06.2016]

STADT HAGEN (2012): Umweltzone Hagen. https://www.hagen.de/web/de/webseiten/69/69_06/69_0601/69-0601.html [13.06.2016].

STADT HAGEN (o.J.): Klimafunktionskarte und Klimaplanungskarte
https://www.hagen.de/web/de/webseiten/69/69_10/69_1001/69-1001.html#Klimafunktionskarte [15.08.2016].

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

Drucksachen Nr. 0678 / 2017



Hagen, den 11.09.2014

PROTOKOLL ZUR BÜRGERANHÖRUNG

**Teiländerung Nr. 98 – Brandt-Nord –
des Flächennutzungsplans der Stadt Hagen**

Bebauungsplan Nr. 6/14 (660)- Mischgebiet Nordstraße-

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

**Bebauungsplan Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 und Teil 2/1 2. Ände-
rung – Sanierung Haspe –Freizeit-, Sportanlage und Gewerbe-**

**Bebauungsplan Nr. 24/77 (330) 2. Änderung – Sanierung Haspe- Gewer-
begebiet zwischen Kipperstraße und der Straße „An der Kohlenbahn“**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/14 8657) Misch- und Sonder-
gebiet nördlich der Enneper Straße –Zwieback Brandt-**

**Rudolf Steiner Waldorfschule Hagen
Enneper Str. 30
58135 Hagen**

Mittwoch, den 10.09.2014 um 19.00 Uhr

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Hinweis:

Die Bürgeranhörung wurde für alle sechs vorgenannten Planverfahren durchgeführt. Aufgrund der sehr frühen Öffentlichkeitbeteiligung und der zum jetzigen Zeitpunkt noch zu beauftragenden Gutachten und fehlenden Planinhalte wurden zu nächst Übersichtspläne zu verschiedenen Themen ausgehängt:

Pläne von Frau Thieser:

1. Gestaltungsplan
2. Perspektive

Pläne der Verwaltung:

1. Flächennutzungsplan Teiländerung Nr. 98 Brandt-Nord-(Strukturstudie 02/2014)
2. Übersichtsplan: Zielsetzung Standortverlagerung
3. Übersichtsplan zu den geplanten Bebauungsplanverfahren
4. Übersichtsplan: Stärken und Potentiale Westerbauer
5. Übersichtsplan: räumliche Schwächen-städtebauliche Mängel
6. Übersichtsplan: Entwicklungsziele Westerbauer

Die Verwaltung wird durch folgende Mitarbeiter vertreten:

Herr Grothe	Technischer Beigeordneter
Herr Bleja	Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Frau David	Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Frau Jacobs	Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Frau Heidasch	Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Frau Köhler	Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung (Protokollführerin)

Außerdem:

Herr Scholle	plan-lokal Dortmund (Moderation)
Frau Thieser	Projektleitung
Herr Lehnerdt	BBE.Köln Handelsberatung
Herr Herms	Investor

Es erschienen ca. 180 Bürger.

Herr Grothe eröffnet um 19.00 Uhr die Veranstaltung, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, stellt den Investor, Herrn Herms, vor und erläutert den Zweck und die Rechtsgrundlage für die stattfindende Bürgeranhörung. Er verweist darauf, dass

dem vorliegende Nutzungskonzept für die Entwicklung der Brandt-Fläche vom Rat der Stadt Hagen im Jahr 2013 zugestimmt wurde. Das Hauptthema des Abends wird die Verträglichkeit des an dem Standort Brandt geplanten Einzelhandels sein.

Herr Scholle übernimmt die Moderation und betont die Kerninhalte der Veranstaltung, nämlich Information und Diskussion zu den anstehenden Planverfahren für den Stadtteil Westerbauer. Er fordert die Anwesenden auf, die Gelegenheit zu nutzen, um Sorgen, Nöte und Anregungen zu äußern und gibt Infos zum Programmablauf. Anschließend stellt er die Referenten Herrn Grothe, Herrn Lehnerdt, Frau Thieser und Herrn Bleja vor.

Herr Bleja erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation die Rahmenbedingungen für die anstehenden Entwicklungen, nämlich die Ansiedlung von neuem Einzelhandel maßgeblich durch die Verlagerung von Kaufpark und Aldi bei gleichzeitiger Verhinderung von zentrenschädlichem Einzelhandel in den Bestandsimmobilien. Er gibt eine Übersicht über die verschiedenen Planungsebenen. Neben der beim RVR beantragten Regionalplanänderung soll die Zugänglichkeit der Ennepe in Form eines Fuß- und Radweges innerhalb eines Grünzuges ermöglicht werden. Er berichtet von den zeitgleich laufenden Bebauungsplanverfahren, deren Inhalte und Ziele er kurz erläutert.

Frau Thieser stellt sich kurz vor und betont dass sie bereits seit 1999 die Immobilien auf dem Brandt-Areal und nun auch die Planungen des Investors betreut. Sie setzt die Präsentation fort und erklärt die auf dem 32.000 qm großen Gelände vorgesehenen Nutzungen: Einzelhandelsnutzungen, Bürogebäude mit der Zentrale der Fa. Brandt, Verwaltung und ein 7000 qm großes Gesundheitszentrum mit Ärzten, Heimbewohnern, Bistro im Erdgeschoss, evtl. Apotheke, Orthopädie und ähnliche Nutzungen. Diese Planung folgt dem Beispiel des „PueD- Primärversorger unter einem Dach-“, einer Einrichtung der Fa. Iso-med in Dortmund-Eving, die federführend für Wohnen im Stadtbezirk ist. Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt über die „Krefelder Straße“ und die „Westerbauerstraße“. Die entstehende Freiflächen, die das bestehende Grün- und Radwegekonzept fortführen, sollen für die Allgemeinheit frei zugänglich sein. Die dazu erforderlichen Abbruchmaßnahmen der vorhandenen Gebäude umfassen ca. 220.000 cbm Material. Eine perspektivische Darstellung der geplanten Gebäude beendet die Power-Point-Präsentation.

Herr Scholle bedankt sich für die Vorstellung und übergibt das Wort an Herrn Lehnerdt zum Thema Einzelhandelsanalyse.

Herr Lehnerdt stellt sich vor und erläutert die von ihm erarbeitete Auswirkungsanalyse. Er präsentiert die projektierten Verkaufsflächen für die geplanten Einzelhandelsnutzungen auf der nördlichen Brandt-Fläche. Anhand einer Übersichtskarte ist das Einzugsgebiet des Planvorhabens mit den dort vorhandenen Einzelhandelsnutzungen dargestellt. Durch den Wettbewerb im Hasper Zentrum sind Neuansiedlungen nur bedingt möglich. Dabei spielen auch die Nutzungen auf der Gevelsberger Seite eine Rolle. Das Einzugsgebiet umfasst 32.00 Einwohner aus Hagen und 8.000 Einwohner aus Gevelsberg. Ein Kaufkraftverlust wird sich für die Hasper City nur für die Bereiche Lebensmittel und Drogerieartikel ergeben, denn nur diese beiden Branchen sind von der Entwicklung in Westerbauer betroffen. Sein Fazit lautet: Das Brandtgelände ist kein Ersatz für die Innenstadt. Hagen-Westerbauer übernimmt mit Gevelsberg-Vogelsang die Versorgungsfunktion der umliegenden Bevölkerung. Bei Aldi und Kaufpark handelt es sich um Standortverlagerungen mit geringfügigen Erweiterungen. Der geplante Drogeriemarkt wird für eine Wettbewerbsverschärfung sorgen. Die erforderlichen Investitionen in der Hasper City werden nicht durch das neue Einkaufszentrum erschwert. Er beendet seinen Vortrag mit der Prognose, dass es nicht zu

einer Gefährdung der Nahversorgung kommen wird und das geplante Konzept keine negativen städtebaulichen Auswirkungen haben wird.

Herr Scholle bedankt sich für die leichtgängige Präsentation.

Um 19.50 Uhr beginnt eine Pause, in der die Bürger die Gelegenheit haben, sich anhand der ausgehängten Pläne zu informieren und die zur Verfügung gestellten Wortmeldezettel zu nutzen, um Bedenken und Anregungen gegenüber den Referenten zu äußern.

Um 20.15 leitet Herr Scholle zur angekündigten Diskussion über, die zunächst auf der Grundlage der eingereichten Wortmeldezettel eröffnet wird. Aufgrund der Vielzahl der Zettel werden die Inhalte themenbezogen zusammengefasst.

Die Fragen und Diskussionsbeiträge der Bürger sind in kursiv geschrieben.

1 Bleiben die Gebäude und die Fassaden südlich der Enneper Straße weiterhin als Brache bestehen? Wird es eine Bushaltestelle vor dem Einkaufszentrum geben? Was ist mit der vorhandenen Wohnsituation?

Herr Grothe:

Die Gebäude südlich der Enneper Straße befinden sich in Privatbesitz. Die Verwaltung hat deshalb nur begrenzt Möglichkeiten, dort regulierend einzugreifen. Dies ist z.B. bei Verkehrssicherungsmaßnahmen der Fall (herunterfallende Gebäudeteile, ungesicherte Zugänge).

Eine Bushaltestelle ist aktuell nicht vorgesehen. Es gibt allerdings ein Konzept zur Umgestaltung der Enneper Straße, so dass es eventuell noch zu einem Verlegen der Haltestelle kommen könnte.

Die vorhandene Wohnsituation bleibt unangetastet. Die für die Errichtung des Einkaufszentrums abzubrechenden Wohngebäude an der Enneper Straße werden von dem Investor erworben, welcher mit den Mietern in Kontakt steht.

2. Bleibt die Tempo 30 Zone und die dort befindliche Blitzanlage erhalten?

Herr Grothe informiert darüber, dass dies aus Gründen der Feinstaubbelastung erhalten bleiben muss. Diese Situation ist aktuell auch Thema in der Bezirksvertretung Haspe.

3. Welche Auswirkungen wird das Vorhaben auf der Brandt-Fläche auf den Einzelhandel und die Umsätze haben? Was ist mit der Nachfolge im Bestand? Welche Wirkungen wird es auf den Netto-Markt am Quambusch haben? Wird es eine Metzgerei und einen Verkauf von Südfrüchten geben?

Herr Lehnerdt

Der Ortskern Haspe leidet an Strukturschwächen. Die durch die Projektrealisierung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen werden in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber gehen, die eine vergleichbare Markt-positionierung und Angebotsausrichtung haben.

Die Altstandorte von Kaufpark und Aldi sollen durch Fachmärkte mit nicht-zentren-relevanten Sortimenten nachgenutzt werden.

Sowohl Südfrüchte, als auch Metzgereiprodukte werden von dem Vollsortimenter geführt.

Herr Bleja betont, dass der Netto- Markt an der Louise-Märcker-Straße nach der Auswirkungenanalyse kaum spürbar von der Umverlagerung des Kaufparks und des Aldis betroffen werden. Er wird Entwicklungsmöglichkeiten unabhängig von den Entwicklungen auf dem Brandt-Gelände suchen.

4. Herr Vietmeier, Rechtsanwalt aus Münster und stellvertretend für die GWG anwesend, übt Kritik an den vorgetragenen Umsatzzahlen. Wie sind die Auswirkungen auf das Hasper Zentrum, auch vor dem Hintergrund von Internethandel und Demographie?

Herr Lehnerdt erläutert, dass die Umsatzzahlen nicht automatisch in Abhängigkeit zur Verkaufsflächengröße zu sehen sind. Auch andere Faktoren wie Gesamtattraktivität des Standortes und Kaufkraftpotential im Einzugsgebiet spielen eine Rolle.

Die Hasper Kunden werden ihren Stammgeschäften treu bleiben, eine Umorientierung ist eher bei den Gevelsberger Bürgern zu erwarten.

Herr Bleja betont noch einmal den zukünftigen Ausschluss von zentrenschädlichen Sortimenten an den Altstandorten von Aldi und Kaufpark. Auch für die neuen Standorte wird es Sortimentsbeschränkungen geben.

Nach Aussage von Herrn Lehnerdt wird man sich mit den Auswirkungen von Internethandel und Demographie auseinandersetzen müssen. Für den Verbraucher wird der Wunsch, mit Menschen zu kommunizieren auch weiterhin wichtig sein. Deshalb sollte das Hasper Zentrum zukünftig mehr Erlebniswert bieten und fehlende Sortimente im Stadtbezirkszentrum aquirieren.

5. Wie soll die Gebäudeanordnung auf der Brandtfläche aussehen? Was ist mit dem Verkehrslärm? Wie wird mit dem Denkmalschutz umgegangen und was ist mit der Integration von Fuß- und Radweg?

Frau Thieser erklärt, dass es sich bei der Planung um eine Gemeinschaftsproduktion unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes handelt. Weitere Details zum Denkmalschutz werden mit der im Verfahren zu beteiligenden Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Neben dem Wunsch der Brandtzentrale, die Verwaltung dort anzusiedeln, gab es für die Anordnung der Gebäude u.a. städtebauliche Gründe, die z.B. ein Öffnen der Stellplatzflächen zur Enneper Straße aus Gründen der Feinstaubminimierung vorsahen und, so Herr Grothe, eine Öffnung des Geländes für die Öffentlichkeit über die Krefelder Straße und die Westerbauerstraße. Die Zugänglichkeit zur Ennepe soll sichergestellt werden, analog dem „Ennepebogen“ im Gevelsberg. Die zum Abbruch vorgesehenen Wohnhäuser an der Enneper Straße wurden vom Investor erworben.

Herr Bleja betont, dass die Planung für den Fuß- und Radweg steht und von der Unteren Wasserbehörde geprüft wird. Es handelt sich um eine mosaikartige Ergänzung zu dem Weg auf dem ehemaligen „Gummi-Becker“-Areal. Auch wenn zurzeit bestehende Gebäude in Ufernähe die Realisierung erschweren, sollte an einer langfristigen Planung festgehalten werden, da sich Grundstücke erfahrungsgemäß im Laufe der Zeit verändern.

6. Wird anstelle des Brandlogos auch Fremdwerbung an den Brücken angebracht? Wie ist der zeitliche Ablauf für das Vorhaben? Was passiert, wenn das Projekt nicht realisiert wird?

Herr Grothe erklärt, dass der Erhalt des Brandlogos wünschenswert ist. Auch für die Brückengestaltung sind denkmalrechtliche Belange zu prüfen. Aufgrund der Abstimmungsprozesse und Genehmigungsverfahren auf unterschiedlichen Ebenen kann mit einem Baubeginn frühestens 2016 gerechnet werden. Es gilt, die einzelnen Verfahren rechtssicher durchzuführen.

Herr Bleja informiert, dass es eine vertragliche Vereinbarung zur Umsetzungssicherheit gibt, die auch Konventionalstrafen enthält.

7. Der beschriebene Abbruch von 220.000 cbm Material und die Entsorgung der Altlasten bedeuten Lärm- und Staubimmissionen für die Anwohner. Gibt es hierzu noch Informationen?

Herr Grothe bietet an, dass zu gegebener Zeit eine weitere Bürgerinformation stattfinden kann, in welcher auch die Ergebnisse und Inhalte der zu beauftragenden Gutachten präsentiert werden können.

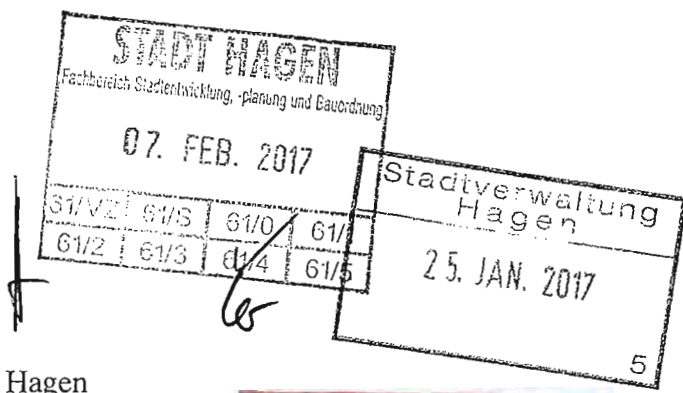
8. Warum soll auf dem Brandtgelände ein Gesundheitszentrum entstehen, obwohl im Hasper Kreisel ausreichend Ärzte und Apotheken vorhanden sind? Warum sollen Senioren- und Behinderteneinrichtungen in nächster Nähe zu Vollsortimenter und Discounter angesiedelt werden? Mit der Planung des Torhauses wurde eine Aufwertung des Hasper Kreisels versprochen. Warum schadet man dem Kreisel jetzt?

Herr Bleja verdeutlicht, dass das Gesundheitszentrum an diesem Standort auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans zulässig wäre. Ein Konkurrenzschutz kann dabei nicht gewährleistet werden. Frau Thieser erläutert noch einmal die Funktionsweise des „PueD“, die dem geplanten Konzept zugrunde liegt und erklärt, dass zurzeit eine genaue Flächennutzung noch nicht geklärt ist. Zielsetzung ist aber dabei u.a., angestammte Bewohner in ihrem Stadtteil zu belassen. Herr Bleja ergänzt, dass das bald fertiggestellte Torhaus sehr wohl eine Aufwertung für den betreffenden Bereich bedeutet.

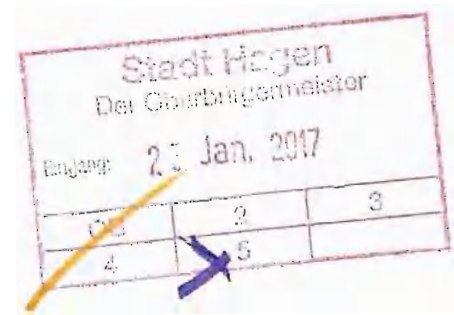
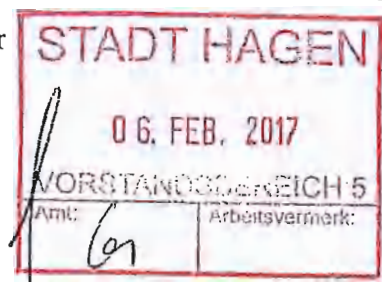
Abschließend merkt Herr Grothe an, dass das vorgestellte Projekt vermutlich eine letzte Chance zur Aufwertung der Gewerbebrache bedeutet. Der Mix aus Gewerbe, Dienstleistung und Einzelhandel ist dabei zu akzeptieren, da sich die geplanten Nutzungen auch wirtschaftlich tragen müssen.

Herr Scholle bedankt sich bei den Anwesenden und beendet die Veranstaltung um 21.45 Uhr.

gez. Jutta Köhler
Protokollführerin



Stadt Hagen
Der Oberbürgermeister
Rathausstraße 11
58095 Hagen



Aktenzeichen
1000/14JV

Bearbeiter
Dr. Vietmeier

Sekretariat
Frau Weiser
0251-48488-34

KVB 1-16
erl. dss
Datum
24.01.2017

- Dr. Klaus Grünwald
- Prof. Dr. Martin Beckmann
- Dr. Hans Vietmeier
- Dr. Andreas Kersting
- Dr. Hans-Joachim David, Notar
- Andreas Kleefisch
- Dr. Olaf Bischofink
- Dr. Stefan Gesterkamp
- Dr. Georg Hünnekens
- Franz-Robert Bärtels
- Dr. Joachim Hagmann
- Dr. Andre Unland
- Dr. Andre Herchen
- Dr. Martin M. Arnold
- Dr. Antje Wittmann
- Dr. Jens Tobias Gruber
- Dr. Frank Andexer
- Dr. Bele Carolin Garthaus
- Dr. Stefan Sieme
- Dr. Tobias Schneider-Lasogga
- Dr. Jens Reiermann
- Stefan Schäperklaus
- Dr. Jürgen Durynek
- Alexander Wirth
- Dr. Othmar E. Weinreich
- Dr. David Weghake
- Dr. Benjamin Zorn
- Dr. Petra C. Meyer
- Dr. Daniel Thal
- Dr. Silke Klinck

1. 98. Änderung des Flächennutzungsplans (Brandt Nord) 2. Bebauungsplan Nr. 9/13

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten weiterhin [Redacted]

etwa schon mit Schreiben vom 3.11.2016 Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/14 „Misch und Sondergebiet nördlich der Enneper Straße“ vorgetragen haben.

Gegen den Entwurf der 98. Änderung des Flächennutzungsplans und gegen die Bekanntmachung ihrer Offenlage erheben wir folgende Einwendungen. Die Ausführungen unter 2.d) sind zugleich Einwendungen gegen den derzeit offenliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9/13.

Baumeister Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB
Die Partnerschaftsgesellschaft und ihre Partner sind im Partnerschaftsregister des AG Essen eingetragen unter PR 2554.

Postfach 1308
48003 Münster
Königsstraße 51-53
Kettelerscher Hof
48143 Münster
Telefon 0251/48488-0
Telefax 0251/48488-80
www.baumeister.org
muenster@baumeister.org

1. Formelle Fehler

a) In den Hinweisen der Bekanntmachung heißt es, ein Antrag nach § 47 der VwGO sei unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Mit diesem Hinweis wird der fehlerhafte Eindruck erweckt, gegen die Änderung des Flächennutzungsplans könne später ein Normenkontrollantrag gestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist allerdings keine Satzung im Sinne von § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO und grundsätzlich auch keine Rechtsnorm im materiellen Sinn (vergleiche hierzu BVerwG, Urteil vom 20.11.2003 - 4 CN 6.03 - Juris Rn. 27), vielmehr handelt es sich in aller Regel um einen bloß vorbereitenden Plan. Eine unmittelbare Rechtswirkung nach außen und damit den Charakter einer Rechtsnorm im materiellen Sinn hat das BVerwG den Darstellungen im Flächennutzungsplan nur insoweit zuerkannt, als sie die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB entfalten, also Konzentrationswirkung haben. Nur zur Aufhebung einer Konzentrationswirkung kann ein Flächennutzungsplan im Rahmen der Normenkontrolle angegriffen werden (BVerwG, Urteil vom 31.1.2013 - 4 CN 1.12 -, Juris Rn. 18, Beschluss vom 24.3.2015 - 4 BN 32.13 -, Juris Rn. 8). Der § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sieht daher von vornherein vor, dass der Hinweis auf die Präklusion nur „bei Aufstellung eines Bebauungsplans“ zu erfolgen hat. Dies hätte auch hier beachtet werden müssen, da die 98. Änderung keine Konzentrationszonen ausweist.

Im Übrigen wird der Hinweis zur Präklusion von der Stadt Hagen immer noch mit der veralteten und heute wohl nicht mehr zulässigen Formulierung „... unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen...“ erteilt, statt mit der korrekten Formulierung der §§ 47 Abs. 2a VwGO, § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB neuer Fassung: „... unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen...“ (vgl. dazu bereits unsere Einwendung vom 3.11.2016 zum B-Plan Nr. 3/14, S. 2 f.).

b) In der Benennung der bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen wird mit den Positionen

- „Geräuschimmissionsgutachten zum Gewerbelärm im Hinblick auf die durch das erwartete Verkehrsaufkommen entstehenden Auswirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen, ...“
und

- „Verkehrsgutachten zu den Auswirkungen der anzunehmenden, geänderten Verkehrsbelastungen“

der falsche Eindruck erweckt, der Verkehrslärm im öffentlichen Verkehrsraum (insbesondere auf der Enneper Straße) und seine planbedingten Änderungen seien gutachterlich untersucht worden. Das Geräuschimmissionsgutachten zum Gewerbelärm betrachtet nicht den öffentlichen Verkehrsraum, sondern nur den Fahrzeugverkehr auf dem Betriebsgelände, der Teil des Gewerbelärms nach der TA Lärm ist. Der öffentliche Verkehrsraum wird dort (Gutachten Buchholz vom 22.3.2016, Seite 21) nur im Hinblick auf die Nr. 7.4 TA Lärm angesprochen mit der - zutreffenden und banalen - Aussage, dass der anlagenbezogene Verkehr keine Verdopplung des Verkehrsaufkommens auf der Enneper Straße erwarten lässt. Dieses Gutachten betrachtet im Übrigen nicht nur das „Verkehrs“aufkommen auf dem Betriebsgelände, sondern auch den Lärm in den Entladezonen und der technischen Anlagen auf den Gebäuden; auch insoweit ist der Hinweis fehlerhaft.

Das angesprochene Verkehrsaufkommen betrachtet nicht „die Auswirkungen“ der geänderten Verkehrsbelastungen in Bezug auf den Verkehrslärm, sondern nur die Belastung und Verkehrsqualität der Kreuzungen und Einmündungen im Umfeld des Plangebietes.

2. Abwägungsfehler

2.1 Keine Ermittlung der Verkehrslärmbelastung

Welche Lärmbelastungen an den Wohnhäusern entlang der Enneper Straße bis in den gesundheitsgefährdenden Bereich heute schon gegeben sind und wie sich diese durch die Planung

verändert werden, ist im Rahmen der Planung nicht untersucht worden und ergibt sich auch nicht aus dem Umweltbericht, obwohl dies eigentlich die gravierendste Umweltauswirkung der Planung ist. Lediglich der Fußnote Nr. 2 auf Seite 14 des Umweltberichts ist zu entnehmen, dass die Verkehrsbelastung auf der Enneper Straße planbedingt von rund 12.000 Fahrzeugen auf und 14.600 Fahrzeuge am Tag steigen wird. Im Text auf Seite 14 heißt es hierzu: „Akustische Vorbelastungen resultieren auch aus dem Verkehr auf der Enneper Straße, genaue Angaben liegen hierzu jedoch nicht vor.“ Zudem sind die Angaben zum bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen widersprüchlich. Im Gutachten Buchholz, Seite 21, wird es mit rund 15.000 Kfz, im Umweltbericht, Seite 14, mit 12.000 Kfz am Tag angegeben.

Dass die naheliegendste Umweltauswirkung der Planung nicht untersucht wurde, obwohl zu befürchten steht, dass der Verkehrslärm auf der Enneper Straße, insbesondere im Bereich benachbarter Kreuzungen, bereits heute im Bereich gesundheitsgefährdender Auswirkungen (70/60 dB am Tage) liegt, stellt einen massiven Abwägungsfehler dar.

2.2. Entwicklung auf dem Brandt Areal entspricht nicht aktuellem Siedlungsbedarf

Bereits in unserer Stellungnahme vom 3.11.2016 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/14 hatten wir dargelegt, dass die für die Planung notwendige Änderung von GIB-Flächen in ASB-Flächen angesichts des aktuellen Flächenbedarfs nicht zu vertreten ist. Diese Darlegung gilt erst recht für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung:

Hagen kann auf GIB-Flächen nicht verzichten. Laut einem Zeitungsbericht in der Westfalenpost vom 19.5.2015 können in Hagen nur noch 7 ha potentieller Gewerbeflächen sofort vermarktet werden. So schlecht stehe keine andere Großstadt und kein Kreis im Ruhrgebiet dar. Im gesamten Ruhrgebiet sei die Zahl der potentiellen Gewerbeflächen, die in den kommenden 15 Jahren bebaut werden können, von 2013 auf 2014 um gut 7,5 % zurückgegangen. In Hagen betrage der Rückgang dagegen gut 20 %, und dies auf äußerst niedrigem Niveau. 2013

standen noch 48 ha zur Verfügung, 2014 nur 38 ha. Im Kreis Unna seien es dagegen 258 ha und in Dortmund 307 ha.

Auch die demographische Entwicklung in Hagen belegt einen Bedarf von Gewerbeflächen. Laut dem „Demografie-Bericht AG Ruhr, Bevölkerungsstruktur und -entwicklung 2008-2013 in ausgewählten Städten der Metropole Ruhr“, 2015, Seite 50, hat Hagen als einzige der untersuchten Großstädte in den Jahren 2008 - 2013 durchgängig ein negatives Wanderungssaldo. Die Bevölkerung in Hagen ist von 217.000 im Jahr 1993 auf 190.000 im Jahre 2014 gesunken. Laut einer Prognose des Statistischen Landesamtes von 2012 soll die Stadt bis 2030 weitere 27.800 Personen (14,7 %) verlieren. Die Menschen hält man aber nicht vor Ort, indem man die ohnehin ausreichende Ausstattung mit Verkaufsflächen optimiert, sondern indem man Arbeitsplätze für die gewerbliche Wirtschaft schafft.

Vorstehender Befund wird auch in den Unterlagen zur Regionalplanänderung eingeräumt. In der Drucksache Nr. 13/0191 vom 30.4.2015 wird unter „3. Regionalplanerische Bewertung“ ausgeführt, die Stadt Hagen verfüge „aktuell über einen Bedarf an ASB-Flächen von -5,4 ha“ (Anmerkung: ein Bedarf von minus 5,4 ha entspricht einer Überversorgung mit ASB-Flächen). Demgegenüber stehe „ein zusätzlicher GIB-Bedarf von 52,8 ha“. Die vorgesehene Siedlungsentwicklung entspricht demnach nicht dem aktuellen Siedlungsflächenbedarf der Stadt Hagen.

2.3 Unvereinbarkeit mit angrenzendem Einzelhandel

Da der Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich der Auswirkungen des neuen Einzelhandels auf vorhandene zentrale Versorgungsbereiche die gleichen Unterlagen zu Grunde liegen wie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3/14 und dieser Flächennutzungsplanänderung gerade der Vorbereitung des Bebauungsplans 3/14 dient, ist aus unserer Stellungnahme vom 3.11.2016 zu wiederholen:

a) Wesentliche Änderung der Planung

Im Rahmen der ursprünglichen Planung konnte einer Auswirkungsanalyse des Büros BBE von Juni 2014 entnommen werden, dass das Planvorhaben auf dem Brandt-Areal nach der damaligen Planung eine Gesamtverkaufsfläche von rund 4.550 m² aufwies. Hiervon sollten etwa 750 m² auf das Sortiment Tierbedarf und rund 3.800 m² auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren entfallen.

In der Folge verwies der Investor in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 10.09.2014 in der Waldorfschule Haspe auf die zu dieser Zeit aktuelle Planung, nach der ein Kaufpark mit 2.000 m² Verkaufsfläche und ein Aldi mit 1.200 Verkaufsfläche entstehen sollten. Geplant war ferner eine Gastronomie mit einer Fläche von 1000 m² in der alten Werkshalle.

Demgegenüber zeigte die Konzeptplanung des Architekten Eicker vom 12.06.2015 für das Projekt der HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Siegburg, Verkaufsflächen, die folgende Märkte aufnehmen sollten:

Vollsortimenter Rewe	VK 1.500 m ²
Getränke	VK 600 m ² (<u>Mietfläche</u> Rewe plus Getränke: 3.100 m ²)
Discounter Aldi	VK 1.200 m ² (Mietfläche 1.550)
Drogerie	VK 720 m ² (Mietfläche 870)
Option Fressnapf	VK 700 m ² (Mietfläche 900)
EG Shops	VK nicht beziffert (ca. 500 m ²)

Die Fläche für Lebensmittel, Getränke, Drogerie belief sich somit auf 3.920 m² Verkaufsfläche, hinzu kamen 700 m² für Tiernahrung und rd. 500 m² für sonstige Shops.

Ausweislich der Aktualisierung der Auswirkungsanalyse von BBE von Mai 2016 (S. 5) waren Verkaufsflächen für folgende Märkte vorgesehen:

Lebensmittelsupermarkt VK 1.800 m² (zzgl. 600 m² Getränkemarkt)

Lebensmitteldiscounter VK 1.200 m²

Drogeriemarkt VK 600 m²

Sonstige Einzelhandelsbetriebe (ein Apotheke, ein Optiker, alternativ einen Hörgeräteakustiker) mit insgesamt rd. 300 m² Verkaufsfläche.

Ausweislich der Bebauungsplanbegründung (S. 9) sollen nunmehr die in der Nähe des Planstandortes gelegenen Filialen von Kaufpark (Enneper Straße 91 - 95) und Aldi (Enneper Straße 9 in Hagen-Haspe) auf das Brandt-Gelände verlagert und marktgerecht vergrößert werden. Die Verkaufsflächen des Lebensmittelsupermarktes sollen entsprechend der Zahlen der BBE Auswirkungsanalyse künftig auf rund 2.400 m² inkl. 600 m² Getränkemarkt und des Lebensmitteldiscounter auf rund 1.200 m² erweitert werden. Ein Drogeriefachmarkt soll angesiedelt werden und eine Verkaufsfläche von 600 m² aufweisen. Insgesamt soll damit eine Verkaufsfläche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von rund 4.200 m² entstehen.

Ausweislich der Verwaltungsvorlage 611/2013 sah das dem Rat im Jahr 2013 vorgestellte Konzept des Investors (planende Architektin Frau Thieser) vom 26.3.2013 ursprünglich eine gemischte Nutzung von 2/3 Gewerbe (Gesundheitszentrum, Verwaltung Brandt, Gastronomie, sonstige gewerbliche Nutzungen) und 1/3 Einzelhandel vor. Nach der aktuellen Planung sind die Flächen für Gastronomie und „sonstige gewerbliche Nutzungen“ allerdings weggefallen. Zudem ist derzeit nicht absehbar, dass das Gesundheitszentrum als solches genutzt wird. Bisher stehen hierfür jedenfalls keine Mieter bereit. Insoweit hat sich das ursprünglich vorgesehene Nutzungsverhältnis zwischen Flächen für gewerbliche Nutzung und Flächen für Einzelhandel umgekehrt. So sind nunmehr für die Brandt-Verwaltung Flächen von lediglich 1.925 m² vorgesehen, während für den Einzelhandel Flächen von 4.500 m² genutzt werden sollen.

Vorstehende Zahlen belegen, dass sich die Größe der geplanten Verkaufsflächen und somit die Planung insgesamt wesentlich verändert haben. Insbesondere die Größe der Verkaufsfläche des Vollsortimenters hat sich gegenüber der ursprünglichen Planung wesentlich erhöht.

b) Zu erwartende Veränderungen der Verkaufsflächen im Nahversorgungszentrum

Laut der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Hagen, CIMA, April 2015, S. 101 ff, beherbergt der Zentrale Versorgungsbereich Westerbauer derzeit 14 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 4.465 m². Sie realisieren einen Einzelhandelsumsatz von 15,9 Millionen €. Von den 4.465 m² entfallen lediglich 2 Betriebe (Möbel/Antiquitäten mit 420 m² und bau- und gartenmarktrelevante Sortimente mit 150 m²) mit zusammen 570 m² VK auf nichtzentrentypische Sortimente, der Rest von 3.895 m² auf zentrentypische Sortimente. Zur Einbeziehung des Brandt-Areals in den zentralen Versorgungsbereich äußert sich Cima distanziert: Ein seitens der BBE Handelsberatung erstelltes Vertraglichkeitsgutachten stütze diese Arrondierung. Cima vollziehe hier nur nachrichtlich eine Beschlusslage des Rates der Stadt Hagen.

Da die Handelsgutachter und die Stadt die Ausweisung des neuen Nahversorgungszentrums davon abhängig machen, dass an den bisherigen Standorten des Kaufpark und des Aldi zukünftig keine Nachfolgenutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten stattfindet, haben die Stadt und der Investor inzwischen Vereinbarungen geschlossen, wonach an diesen beiden Standorten zukünftig – durch Grunddienstbarkeit abgesichert - kein Handel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Hager Sortimentsliste stattfindet. Die Unnutzung für nichtzentrenrelevante Sortimente ist damit aber weiterhin freigestellt. Zudem ist zweifelhaft, ob die in der Vereinbarung vereinbarte Vertragsstrafe i.H.v. 300.000 € gewährleistet, dass der Investor den vertraglich vereinbarten Verpflichtungen auf Verzicht einer Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment auch tatsächlich nachkommt.

Laut des aktualisierten BBE-Gutachtens von Mai 2016, S. 24 und 27 hat der vorhandene Kaufpark eine Verkaufsfläche von 1.700 m² und der Aldi von 800 m². Diese Altflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen – wie vorstehend dargelegt – zukünftig zwar nur für nichtzentrenrelevante Sortimente genutzt werden. Einer Verringerung der zentrenrelevanten Flächen im Altbestand von 2.500 m² stehen aber Erweiterungen mit zentrenrelevanten Sortimenten auf dem Brandt-Gelände von 4.200 m² gegenüber. Zugleich stehen zusätzlich vorge-nante 2.500 m² für nichtzentrenrelevante Sortimente zur Verfügung. Das Nahversorgungszentrum Westerbauer wächst somit bei Realisierung der Planung

- bei den zentrentypischen Sortimenten von 3.895 m² Verkaufsfläche um 1.700 Verkaufsfläche auf 5.595 m²
- bei den nichtzentrenrelevanten Sortimenten von 570 m² um 2.500 m² (Altstandorte) und 700 („Option Fressnapf“) auf 3.770 m². Insgesamt erfolgt demnach eine Verkaufsflächenerweiterungen auf insgesamt 9.365 m².

c) Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterungen auf den angrenzenden Einzelhandel

Unsere Mandantin hat die Auswirkungen der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterungen durch ein eigenes Gutachten der GfK untersuchen lassen. Dieses überreichen wir anliegend machen es vollinhaltlich zum Gegenstand unserer Stellungnahme.

Anlage 1: GfK: Nahversorgungszentrum auf dem Brandt-Areal, Hagen-Westerburg, Überschlägige Auswirkungsanalyse, vom 9.9.2016

Das Gutachten kommt im Ergebnis zu einer Unverträglichkeit des Vorhabens mit dem vorhandenen angrenzenden Einzelhandel. Damit widerspricht es deutlich dem Ergebnis des aktualisierten BBE-Gutachtens von Mai 2016. So kommt das BBE- Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben in Hagen-Westerbauer keine mehr als unwesentlichen Auswir-

kungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt Hagen und in Nachbargemeinden zu erwarten seien. Hierauf verweist auch die Bebauungsplanbegründung (S. 6). Insbesondere entspreche das Vorhaben durch seinen nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunkt, der Lage innerhalb des Nahversorgungszentrums Westerbauer sowie des Nachweises, dass durch das Planvorhaben die Versorgungsfunktion umliegender zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Hagen nicht gefährdet werde, den im Einzelhandelskonzept (Fortschreibung 2015) formulierten Ansiedlungskriterien. Insoweit kam die durch den Investor eingeholte Auswirkungsanalyse der BBE zu dem Ergebnis, dass eine Verträglichkeit des Vorhabens mit dem angrenzenden Einzelhandel bestehe.

Die Ergebnisse des BBE-Gutachtens, das z.T. veraltete Planunterlagen (insbesondere eine Planskizze, Stand 21.10.2015, S. 27 d. Gutachtens) zugrunde legt, werden durch das Gutachten der GfK widerlegt. Insbesondere wird in dem Gutachten der GfK (S. 34) angemerkt, dass der Makro-Standort Hagen aufgrund schrumpfender Einwohnerzahlen über keine einfachen Voraussetzungen für die Etablierung eines weiteren nahversorgungsorientierten Konzeptes verfüge. So sei die Innenstadt Hagen im periodischen Bedarfsbereich (diverse Lebensmittel- und Drogeriemärkte) bereits gut aufgestellt; im westlichen Stadtgebiet würden die zentralen Versorgungsbereiche Hagen-Haspe (NZ), Westerbauer (NVZ) und Wehringhausen (NVZ) zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung beitragen. Ergänzt werde das Angebot durch überwiegend in verkehrsorientierter Lage lokalisierte Lebensmitteldiscounter. Insgesamt bestehe demnach eine gute Abdeckung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die Wettbewerbssituation sei vor dem Hintergrund der gleichzeitig stagnierenden Nachfrageplattform allerdings bereits jetzt als angespannt zu bezeichnen (S. 34 d. Gutachtens), worauf auch die CIMA in ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen (Dezember 2015, S. 31) abstelle. Hierin resümiert die CIMA:

„Insbesondere die Branchen des periodischen Bedarfs werden über Kopplungskäufe im Kontext von Pendlerverpflichtungen an Wettbewerbsstandorten außerhalb der Stadt Hagen gebunden. Nur ein geringerer Teil des jetzt noch bestehenden

Kaufkraftabflusses dürfte reaktivierbar sein. Die bestehenden Kaufkraftabflüsse signalisieren nur noch begrenzte Spielräume für Bestandserweiterungen und Bestandsoptimierung.“

Auch die Nachbelegung der Altstandorte von Aldi und Rewe Kaufpark lassen nach Auffassung der GfK keine wesentliche Angebotsverbesserung erwarten. Vielmehr ist nach Ansicht der GfK ein zusätzlicher Wettbewerbsdruck für die wenig zeitgemäß aufgestellten und preisaggressiven Märkte, vor allem in geringer Entfernung zu den Vorhabenstandorten aber auch die großflächigen, maßgeblichen Anbieter an Sonderstandorten zu erwarten.

Insbesondere ist nach den Ausführungen der GfK aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort, der deutlichen Angebotsüberlappungen sowie der Lage des Mikro-Standortes und anzunehmenden Anziehungskraft eine Betroffenheit der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt (HZ) und Vogelsang (NVZ) in Gevelsberg zu erwarten. In diesem Zusammenhang räumt auch die Bebauungsplanbegründung (S. 7) ein, dass aufgrund der räumlichen Nähe zum westlich gelegenen Nahversorgungszentrum Vogelsang der Nachbarstadt Gevelsberg sich die von den beiden zentralen Versorgungsbereichen angesprochenen Marktgebiete in weiten Teilen überlappen werden. Weiter wird in der Begründung ausgeführt, dass vor diesem Hintergrund die beiden Nahversorgungszentren bereits heute eine (Stadtgrenzen überschreitende) gemeinsame Versorgungsfunktion für die im westlichen Teil von Hagen (Westerbauer) bzw. im östlichen Teil von Gevelsberg (Vogelsang/Berge) lebende Bevölkerung übernehmen.

Nach Auffassung der GfK ist mit Verwirklichung der Planung aufgrund einer hier vorhandenen begrenzten Potenzialplattform im Einzugsgebiet zu erwarten, dass die potenziellen Nachnutzer der Altimmobilien von Aldi und Rewe Kaufpark ihre Umsätze außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes rekrutieren müssen (vgl. S. 35 d. Gutachtens d. GfK).

Am stärksten betroffen sind nach Auffassung der GfK die zentralen Versorgungsbereiche NVZ Westerbauer und NZ Hagen-Haspe in Hagen sowie das NVZ Vogelsang in Gevelsberg.

Ausweislich des Gutachtens werden für die zentralen Versorgungsbereiche in Hagen Umsatzumlenkungsquoten ermittelt, die eine deutliche Schwächung dieser Bereiche vermuten lassen. Städtebauliche Auswirkungen wie Zunahme von Leerständen, Wegfall von Magnetmietern und fehlenden Nachvermietungsoptionen aufgrund mangelnder Nachfrage sind demnach sehr wahrscheinlich. Insbesondere sind für das bereits vorgeschädigte Nebenzentrum Hagen-Haspe schon geringe zusätzliche Umsatzeinbußen existenzgefährdend.

Zusätzlich weist das Gutachten der GfK auf Seite 29 f darauf hin, dass das Vorhaben auf dem Brandt-Areal und die Nachnutzung der Altimmobilien gegen fünf von sieben Grundsätzen des von der Stadt Hagen verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (CIMA Dezember 2015) zur geordneten Einzelhandelsentwicklung in Hagen verstößt:

- aa) **Grundsatz 2:** Die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte nach Möglichkeit nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Die Dimensionierung der Betriebe sollte nicht die Versorgungsfunktion des betreffenden oder weiterer zentraler Versorgungsbereiche gefährden [...].
- bb) **Grundsatz 4:** Großflächiger Einzelhandel mit nicht -zentrenrelevanten Kernsortimenten kann sowohl in der Innenstadt, aber auch an den definierten Sonderstandorten etabliert werden [...]. Zusätzliche Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel sollten im Sinne einer Konzentration der Einzelhandelsansiedlungen auf bestehende Standorte nach Möglichkeit nicht ausgewiesen werden [...].
- cc) **Grundsatz 5:** Die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ist strikt einzuhalten.
- dd) **Grundsatz 6:** Grundsätzlich ist bei relevanten Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abzuklären, dass Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird. Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbs-

schutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.

ee) **Grundsatz 7:** Außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte soll keine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel erfolgen.

Abschließend kommt das Gutachten der GfK zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der dargestellten Ergebnisse der ökonomischen Auswirkungsanalyse muss dem geplanten Fachmarktzentrum in seiner derzeitigen Dimensionierung attestiert werden, dass mit seiner Realisierung schädliche Auswirkungen bzw. nennenswerte Beeinträchtigungen der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Gleiches kann für die Nachnutzung der Bestandsimmobilien von Rewe Kaufpark und Aldi zutreffen.“

Vorstehende Ergebnisse der GfK belegen, dass entgegen der Darlegungen des BBE-Gutachtens das Vorhaben mit dem angrenzenden Einzelhandel unverträglich ist und in dieser Dimension demnach nicht realisiert werden kann. Andernfalls wären erhebliche Nachteile für die hier maßgeblichen zentralen Versorgungsbereiche und die Nutzung der Bestandsimmobilien an den Altstandorten zu erwarten.

In der Begründung zu 98. Teiländerung des Flächennutzungsplans wird auf Seite 5 unten eingeräumt, dass das Nebenzentrum Haspe derzeit als Magnetbetrieb über einen Drogeriemarkt verfügt, der aufgrund der Entwicklung auf dem Brandt-Gelände spürbare Wettbewerbsverschärfungen hinzunehmen hat. Das Nebenzentrum Haspe sei schwach aufgestellt und benötige dringend Einzelhandelsentwicklungen mit entsprechender Impulswirkungen, die etwa aus der Neupositionierung des großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandels ausgehen können. Angesichts dieser zutreffenden Feststellungen ist die Annahme auf Seite 6 der Be-

gründung, die perspektivische Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches in Haspe werde durch die Entwicklung auf dem Brandt-Gelände nicht wesentlich erschwert oder gar verhindert, aus der Luft gegriffen bzw. fachlich nicht fundiert.

d) Unzulässige Verkaufsflächenbeschränkungen im Bebauungsplan Nr. 9/13

Die Abwägungen zur 98. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan 3/14 basieren auf der Unterstellung, der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im bisherigen zentralen Versorgungsbereich Westerbauer werde durch weitere Bebauungspläne eingeschränkt. So setzt der Entwurf des Bebauungsplans 9/13 das Grundstück der bisherigen Kaufpark-Immobilie, Enneper Straße 91-95, als Sonstiges Sondergebiet „Wohn- und Geschäftszentrum“ fest und lässt dort - neben Wohnnutzungen, Büros, Dienstleistungen - zu:

Großflächiger Einzelhandel mit nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Hagen (Stand Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 17.3.2016, siehe Hinweis) auf einer Fläche von max. 2.300 m².

Dieser Einzelhandelsausschluss ist allerdings unwirksam, was auch zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans führt. Denn die Festsetzung enthält eine unzulässige baugebietsbezogener Kontingentierung. Es nicht nur ein Vorhaben zulässig, sondern nach der Festsetzung können unterschiedliche Fachmärkte entstehen. Alle zusammen sollen eine gemeinsame Obergrenze einhalten. Eine solche Festsetzung würde zu einem „Windhundrennen“ führen und ist mit der Regelungssystematik der BauNVO unvereinbar.

Vgl. zuletzt OVG NRW, Urteil vom 29.9.2016 – 10 A 1574/14 -, juris Rn. 38 m.w.N.

Die Festsetzung ist des Weiteren zu unbestimmt, weil sie mit dem verwendeten Begriff „Fläche“ offen lässt, ob die Geschossfläche oder die Verkaufsfläche gemeint ist.

3. Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz

Aus der Nr. 7.5 der Begründung zur 98. Flächennutzungsplanänderung (Seite 11) ergibt sich, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebes liegt. Die In der Firma Voigt und Schweitzer verwendeten Stoffe hätten die Eigenschaft, im Brandfall giftige Gase zu bilden, die eine Gefährdung in der unmittelbaren Nachbarschaft darstellen können.

Die Firma Voigt und Schweitzer ist eine Feuerverzinkerei. Sie liegt westlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Ennepe. Das Plangebiet mit den zukünftigen öffentlichen Einzelhandelnutzungen liegt in Hauptwindrichtung nur ca. 50 m von den nächstgelegenen Gebäuden der Verzinkerei entfernt.

Die Planung widerspricht damit § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und die Auswirkungen schwerer Unfälle in Störfallbetrieben auf öffentlich genutzte Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude soweit wie möglich vermieden werden. Es hätte der Ermittlung angemessener Abstände nach KAS 18 oder nach dem Entwurf der neuen TA Abstand bedurft. Eine Bauleitplanung für ein öffentlich genutztes Gebäude innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes scheidet aus. Selbst eine Einzelgenehmigung nach § 34 BauGB ist dort in aller Regel nicht möglich.

Vergleiche etwa Hessischer VGH, Urteil vom 11.3.2015 – 4 A 654/13 –, ZUR 2015, 485, zum bekannten Fall der Unzulässigkeit eines Gartenfachmarktes im Achtungsabstand der Firma Merck

Abwegig ist in diesem Zusammenhang die Argumentation, es komme nicht zu einer Verschlechterung der Situation, weil auch in der Vergangenheit bereits angrenzende Wohnnutzungen bis an das Betriebsgelände herangereicht haben. Wohnhäuser sind keine öffentlich genutzten Gebäude. Die wenigen Bewohner von Wohnhäusern können über Alarmpläne oder Ähnliches besser auf etwaige Evakuierungen vorbereitet werden als das ständige wechselnde

Publikum von Einkaufsmärkten. Zudem liegen die Wohnhäuser nicht in der Hauptwindrichtung des Betriebes.

Nach alledem ist von der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans Abstand zu nehmen.



Dr. Vietmeier
Rechtsanwalt

zu 1.



NAHVERSORGUNGSZENTRUM AUF DEM BRANDT-AREAL, HAGEN-WESTERBAUER

Überschlägige Auswirkungsanalyse

Kunde:

Hagen

Datum:

09. September 2016

Inhalt

0	Auftrag, Aufgabenstellung, Methodische Vorgehensweise.....	3
1	Makro-Standort Hagen	5
2	Mikro-Standort Brandt-Areal	6
3	Einzelhandelssituation in Hagen	7
3.1	Innenstadt (<i>Hauptzentrum</i>)	7
3.2	Haspe (<i>Nebenzentrum</i>)	8
3.3	Westerbauer (<i>Nahversorgungszentrum</i>)	9
3.4	Wehringhausen (<i>Nahversorgungszentrum</i>)	10
3.5	Sonstige relevante Einzelhandelslagen im westlichen Stadtgebiet von Hagen	11
3.6	Einzelhandelssituation im nicht-zentrenrelevanten Sortiment / weitere Einzelhandelsstandorte	12
4	Regionale Wettbewerbsstandorte	13
4.1	Innenstadt Gevelsberg (<i>zentraler Versorgungsbereich</i>)	13
4.2	Gevelsberg übriges Stadtgebiet	14
4.3	Ennepetal Milspe (<i>zentraler Versorgungsbereich - Hauptzentrum Innenstadt</i>)	15
5	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	16
6	Wirkungsanalyse	18
6.1	Kurzskeizze zum Projekt Brandt-Areal	18
6.2	Kurzskeizze zur Nachbelegung der Flächen Kaufpark und Aldi (Enneper Straße) und prospektiver Bruttoumsatz	19
6.3	Brutto-Umsatzerwartung der Vorhaben	20
6.4	Kaufkraftabschöpfung	21
6.5	Umverteilungseffekte	22
6.6	Mögliche anzunehmende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	23
7	Einordnung des Vorhabens auf dem Brandt-Areal in Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes	29
7.1	Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Hagen	29
7.2	Eingliederung des Vorhabenareals in den zentralen Versorgungsbereich Westerbauer	33
8	Fazit / Schlussfolgerungen.....	34

Disclaimer

Es wird darauf hingewiesen, dass die GfK GeoMarketing GmbH für die Angaben in diesem Gutachten nur der ~~Gemeinnützige Wohnstättenbau e.V.~~ in Hagen, gegenüber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen haftet. Das Gutachten enthält gutachterliche Einschätzungen und wissenschaftlich fundierte Prognosen. Für jede Prognose gilt naturgemäß, dass deren Eintreten nicht garantiert werden kann. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in dem Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausdrücklich ausgeschlossen.

0 Auftrag, Aufgabenstellung, Methodische Vorgehensweise

Das gemeinnützige Wohn- und Versorgungszentrum Hagen-West (GfK) befasst sich mit der Umstrukturierung des Hagepo-Centers in Hagen-West. In diesem Kontext sind die aktuellen Entwicklungen auf dem ehemaligen Brandt-Areal im Stadtteil Hagen-Westerbauer aufgrund der geringen Entfernung zu berücksichtigen. Die derzeitigen Planungen am Standort sehen die Realisierung eines Nahversorgungszentrums mit folgendem Besatz vor:

- Vollsortimenter Rewe mit rund 1.800 m² Verkaufsfläche
- Getränkemarkt mit rund 600 m² Verkaufsfläche
- Discounter Aldi mit rund 1.200 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt mit rund 600 m² Verkaufsfläche
- EG Shops mit insgesamt rund 300 m² Verkaufsfläche.

Im aktuell gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen (CIMA, Dezember 2015) wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben gegen die Vorgaben der Landesplanung (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW) verstößt, da dieser derzeit nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen ist. Ein entsprechendes Verfahren zur Anpassung des Regionalplanes ist auf Grundlage einer ersten Auswirkungsanalyse der BBE (06/2014; zum ursprünglichen Konzept) eingeleitet worden.

Erwähnenswert ist hierbei, dass es sich bei den maßgeblichen Anbietern im Nahversorgungszentrum im periodischen Bedarfsbereich um Verlagerungen handelt. In einem städtebaulichen Vertrag wurde diesbezüglich vereinbart, dass im Fall einer Nachnutzung der Altflächen jeweils ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente im Kern realisiert werden dürften. Der Aspekt der perspektivischen Nachnutzung der Altstandorte der Lebensmittelanbieter wurde auch in der Auswirkungsanalyse der BBE vom Mai 2016 nicht berücksichtigt.

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen sowie eine politische Diskussion bzw. eine kritische Auseinandersetzung mit dem Vorhaben auf dem Brandt-Areal herbeizuführen, wünscht [REDACTED] eine überschlägige Analyse der ggf. zu erwartenden ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf dem Brandt-Areal inkl. der prospektiven Nachnutzungen an den Altstandorten der zu verlagernden Lebensmittelanbieter.

Bereits im März 2016 beauftragte [REDACTED] die GfK GeoMarketing GmbH, Hamburg, mit der Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse zur ursprünglichen Projektierung (u.a. mit einem Tierfuttermarkt). Im September 2016 erfolgte die Beauftragung zur Modifizierung der Wirkungsanalyse, die nun das aktuelle Flächenprogramm zum Inhalt hat.

Ziel

Der Auftrag umfasst das nachstehende Untersuchungsprogramm. Unter Zusammenführung dieser Leistungsbausteine wird abschließend eine gutachterliche Aussage zur ökonomischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens getroffen.

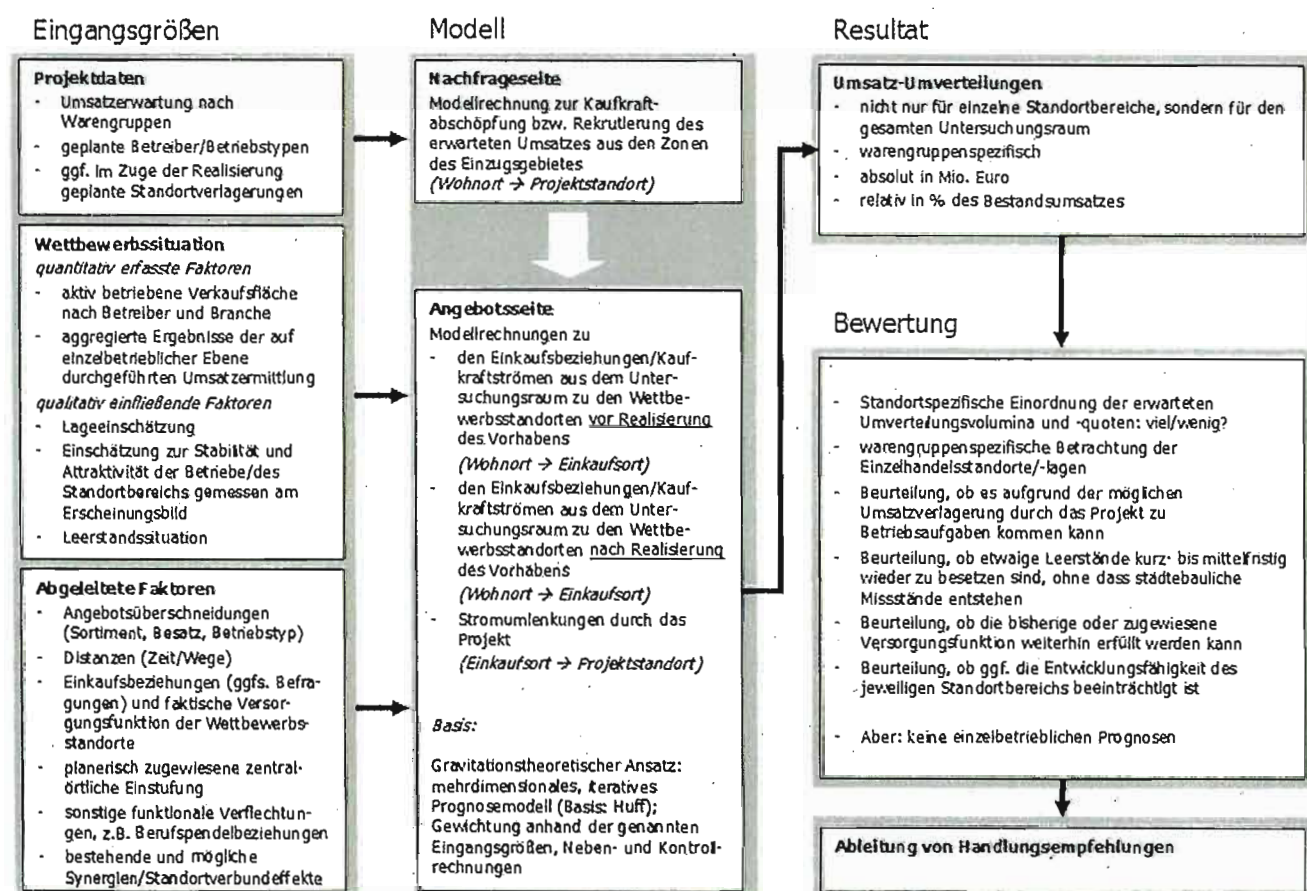
Untersuchungsprogramm

- **Makro-Standort Hagen**
- **Einzelhandelssituation in Hagen**
(Innenstadt und westliches Stadtgebiet) auf Basis der aktuell gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen (CIMA Dezember 2015) und vor-Ort-Recherchen der Gutachter
- **Regionale Wettbewerbssituation**
(qualitative Inaugenscheinnahme der Bestandslagen in Gevelsberg und Ennepetal; für Hauptzentren Rückgriff auf Einzelhandelserhebung der GfK 2014)
- **Projektspezifisches Einzugsgebiet sowie Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens**
- **Identifikation möglicher Nachnutzungen der Altflächen der zu verlagernden Lebensmittelbetriebe**
- **Perspektivischer (Brutto-)Zielumsatz und Umsatzrekutierung aus dem Einzugsgebiet**
(Brandt-Areal und Nachnutzung der Altobjekte)
- **Analyse der Umsatzzumlenkungen**
- **Überprüfung der Einhaltung der Grundsätze und Inhalte des Einzelhandelskonzeptes mit Blick auf das Vorhaben in Hagen-Westerbauer**

Neben den eigenen Recherchen, dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen (CIMA Dezember 2015) werden auch die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumentationen bei der Untersuchung berücksichtigt.

Da eine Einzelhandelserhebung nicht Bestandteil unserer Beauftragung ist, haben wir auf Fremddaten der CIMA (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen, Dezember 2015) zurückgegriffen. Für die Nachbarstädte (Gevelsberg und Ennepetal) erfolgte ein Rückgriff auf Erhebungen der GfK aus dem Jahre 2014.

Methodische Vorgehensweise der GfK GeoMarketing bei Verträglichkeitsanalysen



1 Makro-Standort Hagen

Übersicht 1: Sozioökonomische Daten Hagen im Vergleich

Strukturdaten	Hagen	LK Ennepe-Ruhr-Kreis	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
Einwohner ¹⁾				
1.1.2014	185.996	322.731	17.571.856	80.767.463
1.1.2009	192.060	331.091	17.635.046	80.493.433
Veränderung ggü. 2009 in %	- 3,2	- 2,5	- 0,4	+ 0,3
Einwohnerdichte ¹⁾ (Ew./km²)				
	1.160	790	515	226
Altersstruktur ¹⁾ in %				
unter 15 Jahre	12,8	12,0	13,4	13,1
15 bis unter 30 Jahre	16,9	15,6	17,4	17,0
30 bis unter 50 Jahre	26,2	26,3	27,3	27,4
50 bis unter 65 Jahre	21,6	23,1	21,4	21,7
ab 65 Jahre	22,6	23,0	20,5	20,8
Anzahl der Haushalte ²⁾				
	90.888	162.095	8.489.308	39.567.336
Durchschnittliche Haushaltsgröße				
	2,0	2,0	2,1	2,0
Arbeitslosenquote in % (Jahresdurchschnitt 2014) ³⁾				
	10,4	7,4	8,2	6,7
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ⁴⁾				
1.7.2014	67.959	100.753	6.284.700	30.169.648
davon im Dienstleistungssektor in %	70,8	60,3	71,3	69,8
Beschäftigtenzentralität ⁵⁾				
	97,8	83,6	95,7	100,0
GfK Einzelhandelskaufkraft 2015 (in €/Kopf)				
	5.305	6.035	5.674	5.692
GfK Einzelhandelskaufkraft 2015 (Index) ²⁾				
	93,2	106,0	99,7	100,0

Rundungsdifferenzen möglich.

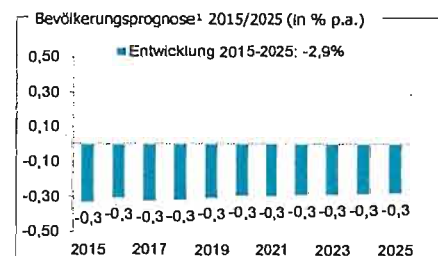
1) Lt. Statistischen Berichten der jeweiligen Statistischen Landesämter sowie lt. Auskunft des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden. Für 2009 werden durch GfK GeoMarketing unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Zensus 2011 revidierte Bevölkerungszahlen verwendet. Die Angaben zur künftigen Entwicklung der Bevölkerung beziehen sich auf den jeweiligen Kreis/kreisfreie Stadt und wurden den Prognosen der jeweiligen Statistischen Landesämter entnommen; auf dieser Grundlage wurden die dargestellten Veränderungsraten berechnet.

2) GfK GeoMarketing 2014/2015.

3) Lt. Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg (alle zivilen Erwerbspersonen insgesamt). Für kreisangehörige Städte/ Gemeinden werden keine Arbeitslosenquoten veröffentlicht; ersatzweise werden die Arbeitslosenquoten des Kreises herangezogen.

4) Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Arbeitsortbefragung) lt. Angaben der Bundesagentur für Arbeit.

5) Stellenwert der Gebietsseinheit auf dem Erwerbssektor; Beschäftigte je Einwohner am Arbeitsort, dividiert durch Beschäftigte je Einwohner im Bundesgebiet, multipliziert mit 100.



Gutachterliche Kommentierung

Die kreisfreie Großstadt Hagen (rd. 186.000 Einwohner) liegt im Südwesten des rheinisch-westfälischen Verdichtungsraumes und übernimmt oberzentrale Versorgungsfunktionen für die noch verdichtete, teilweise zersiedelte Randzone des südöstlichen Ruhrgebietes. Die regionale und überregionale Erreichbarkeit der Stadt Hagen im MIV und ÖPNV ist insgesamt als sehr gut zu bezeichnen. Mit Blick auf die sozio-demographischen Rahmendaten ist in erster Linie auf eine auch künftig anhaltende rückläufige Bevölkerungsentwicklung in der Stadt hinzuweisen (bis 2025 -2,9 %). Bei der Betrachtung der Altersstruktur zeigt sich, dass Hagen einen vergleichsweise unterdurchschnittlichen Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter aufweist und demgegenüber eine hohe Arbeitslosenquote. Im landes- und bundesweiten Vergleich fällt insbesondere der für Hagen und den Ennepe-Ruhr-Kreis gegebene überdurchschnittliche Anteil der über 65-Jährigen auf, was auf gewisse Überalterungstendenzen hindeutet. Das Kaufkraftniveau rangiert unter dem Bundesdurchschnitt, wobei die Kaufkraft im Ennepe-Ruhr-Kreis deutlich höher ausfällt und deutlich macht, wie wichtig auch das Umland für den Hagener Einzelhandel ist. Für den Einzelhandel sind somit keine einfachen Rahmenbedingungen gegeben.

2 Mikro-Standort Brandt-Areal

Beurteilungskriterien (nach den vorliegenden Planunterlagen)

Erreichbarkeit

	weniger günstig			sehr günstig		
Visibilität aus Kundensicht						
Erreichbarkeit mit Pkw						
Parkplatzsituation im Objekt						
Parkplatzsituation im Umfeld						
Erreichbarkeit im ÖPNV						

Grundfrequenzen

	weniger günstig			sehr günstig		
Nahpotenzial Wohngebietsnähe						
Nahpotenzial Publikumsnutzungen						
Fußgängerfrequenzen im Umfeld						
Pkw-Frequenzen im Umfeld						

Anziehungskraft

	weniger günstig			sehr günstig		
Koppeffekte mit Handelsnutzungen						
Einzelhändlerische Umfeldprägung						
Lokales Ausstrahlungspotenzial						
Regionales Ausstrahlungspotenzial						

Gutachterliche Kommentierung

Das in Rede stehende, seit fast zehn Jahren verwaiste, über 35.000 m² große Fabrikareal der Firma Brandt liegt verkehrsorientiert unmittelbar nördlich der B7 (Enneper Straße) im Stadtteil Westerbauer, Stadtbezirk Haspe, unweit der Stadtgrenze zu Gevelsberg. Direkt südlich gegenüber befindet sich ein weiteres Grundstück der Firma Brandt, wobei jeweils die Bestandsimmobilien durch denkmalgeschützte Brückenbauwerke miteinander verbunden sind.

Das Areal wird im Norden durch die Ennepe, im Westen durch die Wohnbebauung an der Nordstraße, im Süden durch die B7 und im Westen durch Wohnnutzungen eingefasst. 400 m weiter östlich befindet sich der zentrale Versorgungsbereich, das Nahversorgungszentrum Westerbauer u.a. mit Rewe Kaufpark, Schuh-Outlet sowie Penny, Dänischem Bettenlager, Tedi und KiK, in das der Vorhabenstandort eingegliedert werden könnte. Weitere Ausführungen dazu finden sich in Kapitel 6.

Die aktuellen Planungen sehen die Errichtung von Einzelhandelsflächen mit etwa 4.500 m² Verkaufsfläche sowie die Nachnutzung der Bestandsimmobilien der im Zuge des Vorhabens zu verlagernden Märkte Rewe Kaufpark und Aldi (Details im Kapitel 6.1) vor, die dann in räumliche Bereiche weit über den Stadtteil Westerbauer hinaus ausstrahlen dürften und somit potenziell auch im übrigen Stadtbezirk Haspe und im Umland wohnende Kunden ansprechen würden.



3 Einzelhandelssituation in Hagen

3.1 Innenstadt (Hauptzentrum)

Distanz zum Projekt rd. 6,5 km

Einzugsgebietszone nicht im Einzugsgebiet

Kurzcharakteristik Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt umfasst die Elberfelder Straße als Haupteinkaufsstraße sowie alle andockenden Standortlagen.

Die Lebensmittelmärkte Edeka, Kaufpark und Lidl und kleinteilige Geschäfte des Lebensmittelhandwerks, Spezialanbieter und diverse Drogeriemärkte und Apotheken bilden das Angebot im periodischen Bedarfsbereich.

Der Handelsschwerpunkt liegt eindeutig im aperiodischen Bedarfsbereich, insbesondere im innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung und Schuhe (s.a. wesentliche Anbieter). Ein weiterer wichtiger Frequenzbringer ist der Elektronikfachmarkt Saturn in der Rathaus Galerie. Daneben gibt es eine Vielzahl gastronomischer Einrichtungen. Leerstände sind vor allem abseits der Hauptlagen verortet.

Wesentliche Anbieter Galeria Kaufhof, Peek & Cloppenburg, TK Maxx, C & A, H & M, Rathaus Galerie (Rewe Kaufpark, Rossmann, Esprit, Zara, CCC Schuhe, Saturn), Volme Galerie (SinnLeffers, H&M, New Yorker, mister * lady, Spiele Max)

Struktur- und Leistungsdaten

Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt Hagen (Hauptzentrum)				
Warengruppen nach CIMA	Einzelhandelsumsatz in 2015 ¹⁾		Verkaufsflächen in 2015 ¹⁾	
	in Mio. €	in %	in m²	in %
Periodischer Bedarf	65,5	24,4	9.430	13,2
• Lebensmittel, Reformwaren	28,6	10,7	5.300	7,4
• Gesundheit, Körperpflege	36,9	13,8	4.130	5,8
Aperiodischer Bedarf	202,7	75,6	61.745	86,8
• Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	23,8	8,9	5.600	7,9
• Spiel, Sport, Hobby	11,6	4,3	4.405	6,2
• Einrichtungsgbedarf	6,5	2,4	3.320	4,7
• Bau- und gartenmarktspezifische Sortimente	1,4	0,5	620	0,9
• übrige, nicht untersuchungsrelevante Sortimente ²⁾	159,4	59,4	47.800	67,2
Gesamt	268,2	100,0	71.175	100,0



Bewertung der Wettbewerbsanfälligkeit in Hinblick auf das Projekt

Mit Eröffnung der Rathaus-Galerie und Umstrukturierung der Volme-Galerie gewinnt das innerstädtische Einkaufen in Hagen eine neue Qualität. Das Angebot findet sich vor allem auf der Elberfelder Straße (u.a. P&C, C&A, Galeria Kaufhof, TK Maxx) als funktionierende Fußgängerzone sowie am Friedrich-Ebert-Platz (beide Shoppingcenter). Das Gros der Angebote entfällt auf zentrenrelevante, die Innenstadt prägende Sortimente. Nennenswerte Angebotsüberschneidungen mit den Planungen in Westerbauer sind nicht zu erwarten.

Rundungsdifferenzen möglich.

1) Gemäß Angaben der CIMA 2015 (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen).

2) Das sind die Sortimente Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; Uhren, Schmuck, Optik, Akustik; Bücher, Schreibwaren; Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat.

3.2 Haspe (Nebenzentrum)

Distanz zum Projekt rd. 2,5 km

Einzugsgebietszone I

Kurzcharakteristik

Der Einzelhandel in Hagen Haspe erstreckt sich primär entlang der verkehrsberuhigten Straßen Berliner/Kölnener/Vollbrinkstraße bzw. entlang der als Fußgängerzone ausgebauten Voerder Straße. Der flächenseitig eindeutige Schwerpunkt befindet sich im südwestlichen Abschnitt, in dem Magnetbetrieb real,- lokalisiert ist.

Neben dem wichtigsten Magnetbetrieb, dem real,- SB-Warenhaus, das einen deutlichen Renovierungs- bzw. Umbaustau aufweist, ist ein kleinteiliger Kaufpark Supermarkt an der Berliner Straße lokalisiert. Eine Vielzahl an Betrieben des Lebensmittelhandwerks sowie Kioske und inhabergeführter Spezialgeschäfte mit internationalen Angeboten ergänzen das Lebensmittelangebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Angebote aus dem Segment Gesundheits- und Körperpflege (Rossmann, Apotheken) runden das Angebot im periodischen Bedarfsbereich ab. Flächenseitig dominieren Anbieter des aperiodischen Bedarfs, die ob ihrer preisorientierten Ausrichtung geringe Umsatzleistungen erzielen.

Wesentliche Anbieter real,-, Rewe Kaufpark, Rossmann, Takko, Deichmann, Tedi, Woolworth

Struktur- und Leistungsdaten

Einzelhandelsstruktur im Nebenzentrum Hagen-Haspe				
Warengruppen	Einzelhandelsumsatz in 2015 ¹⁾		Verkaufsflächen in 2015 ¹⁾	
	in Mio. €	in %	in m²	in %
Periodischer Bedarf	30,8	65,3	4.430	44,7
• Lebensmittel, Reformwaren	19,8	41,9	3.480	35,1
• Gesundheit, Körperpflege	11,0	23,3	950	9,6
Aperiodischer Bedarf	16,4	34,7	5.480	55,3
• Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	3,5	7,4	995	10,0
• Spiel, Sport, Hobby	.	.	430	4,3
• Einrichtungsbedarf	.	.	360	3,6
• Bau- und gartenmarktspezifische Sortimente	.	.	120	1,2
• übrige, nicht untersuchungsrelevante Sortimente ²⁾	.	.	3.575	36,1
Gesamt	47,2	100,0	9.910	100,0



Bewertung der Wettbewerbsanfälligkeit in Hinblick auf das Projekt

Das insgesamt als schwächelnd zu bezeichnende Zentrum kämpft mit zunehmender Leerstandsproblematik. Diese resultiert nicht zuletzt aus der recht introvertierten Lage und nur durchschnittlichen Erreichbarkeit gepaart mit zunehmendem Wettbewerbsdruck durch Verdichtung des Angebotes bei gleichzeitigem anhaltenden Bevölkerungsrückgang.

Somit werden erhöhte Umsatzumverteilungen zu Lasten dieses zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten sein. Durch die unmittelbare Wettbewerbsbeziehung zu den nicht mehr ganz zeitgemäß aufgestellten Märkten (real,-, Kaufpark und Rossmann, letztgenannte weisen zudem nur recht geringe Verkaufsflächengrößen auf) ist eine weitere Strukturveränderung nicht auszuschließen ist.

Rundungsdifferenzen möglich.

1) Gemäß Angaben der CIMA Dezember 2015 (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen).

2) Das sind die Sortimente Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; Uhren, Schmuck, Optik, Akustik; Bücher, Schreibwaren; Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat.

3.3 Westerbauer (Nahversorgungszentrum)

Distanz zum Projekt rd. 0,2 km

Einzugsgebietszone I

Kurzcharakteristik Das in verkehrsorientierter Lage entlang der B 7 etablierte Nahversorgungszentrum umfasst gemäß dem vorliegenden Einzelhandelskonzept vom Dezember 2015 grundsätzlich die nördliche und südliche Randbebauung der Enneper Straße (B7) zwischen der Nordstraße im Westen und der Fachmarkttagglomeration auf dem Grundstück des ehem. Unternehmens Gummi Becker im Osten.

Neben dem langjährig etablierten, von außen und innen nicht ganz zeitgemäß anmutenden und zur Verlagerung auf das Brandt-Areal vorgesehenen Rewe Kaufpark mit Bäcker, Blumenladen und Schuh-Outlet im Obergeschoss sowie separatem Getränkemarkt südlich der Enneper Straße, befindet sich in 150 m östlicher Richtung auf der nördlichen Straßenseite eine Fachmarkttagglomeration mit Penny Lebensmittel-discounter, KiK, Tedi und Dänischem Bettenlager. Ergänzt wird das Angebot durch kleinteilige Anbieter wie Bäcker, Anglershop, Lotto/Toto und Zeitschriftengeschäft.

Wesentliche Anbieter Rewe Kaufpark (Verlagerung auf Brandt-Areal), Penny, KiK, Tedi, Dänisches Bettenlager, Schuh-Outlet

Struktur- und Leistungsdaten

Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum Westerbauer				
Warengruppen	Einzelhandelsumsatz In 2015 ¹⁾		Verkaufsflächen In 2015 ¹⁾	
	In Mio. €	in %	In m²	in %
Periodischer Bedarf	10,9	68,6	2.360	52,9
• Lebensmittel, Reformwaren	9,4	59,1	2.150	48,2
• Gesundheit, Körperpflege	1,5	9,4	210	4,7
Aperiodischer Bedarf	5,0	31,4	2.105	47,1
• Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	0,1	0,6	30	0,7
• Spiel, Sport, Hobby	0,1	0,6	60	1,3
• Einrichtungsbedarf	-	-	580	13,0
• Bau- und gartenmarktspezifische Sortimente	-	-	150	3,4
• übrige, nicht untersuchungsrelevante Sortimente ²⁾	-	-	1.285	28,8
Gesamt	15,9	100,0	4.465	100,0



Bewertung der Wettbewerbsanfälligkeit in Hinblick auf das Projekt

Das in verkehrsorientierter Lage lokalisierte Nahversorgungszentrum Westerbauer weist auf knapp 4.500 m² Verkaufsfläche einen vergleichsweise breiten Branchenmix auf. Durch die Nähe zum Brandt-Areal, um das das Nahversorgungszentrum unter Ausschluss der Kaufpark-Flächen erweitert werden soll, sind keine unkritischen Umsatzumverteilungen zu erwarten. So ist davon auszugehen, dass das neue Fachmarktzentrum (Koppelstandort aus Verbrauchermarkt und Lebensmitteldiscounter) vor allem Pkw-Kunden im Sinne eines One-Stop-Shoppings anziehen dürfte. Eine Verschlechterung der Versorgungsfunktion ist somit nicht zu erwarten, jedoch besteht grundsätzlich die Gefahr städtebaulichen Missstandes durch Leerstand.

.....
Rundungsdifferenzen möglich.

1) Gemäß Angaben der CIMA Dezember 2015 (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen.

2) Das sind die Sortimente Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; Uhren, Schmuck, Optik, Akustik; Bücher, Schreibwaren; Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat.

3.4 Wehringhausen (Nahversorgungszentrum)

Distanz zum Projekt rd. 6,1 km

Einzugsgebietszone nicht im Einzugsgebiet

Kurzcharakteristik Das Nahversorgungszentrum Wehringhausen liegt in einem gründerzeitlichen Quartier der Hager Kernstadt. Wehringhausen weist eine gewachsene städtebauliche und handelsspezifische Struktur auf. Kern des zentralen Versorgungsbereichs ist die Lange Straße zwischen Bachstraße und Sternstraße in integrierter Standortlage.

Der westliche Abschnitt der Langen Straße ist durch ein z.T. qualitätsorientiertes Facheinzelhandelsangebot geprägt, während in den östlichen Lagen mehrheitlich Dienstleister, Leerstände und Einzelhandelsnutzungen aus dem Niedrigpreissegment vorhanden sind.

Wesentliche Anbieter Netto City, Wehringhauser Bioladen, Reformhaus Haasler, Unterhaltungselektronik Kollmann

Struktur- und Leistungsdaten

Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum Wehringhausen				
Warengruppen	Einzelhandelsumsatz in 2015 ¹⁾		Verkaufsflächen in 2015 ¹⁾	
	in Mio. €	in %	in m²	in %
Periodischer Bedarf	6,0	65,2	980	54,4
- Lebensmittel, Reformwaren	4,3	46,7	800	44,4
- Gesundheit, Körperpflege	1,7	18,5	180	10,0
Aperiodischer Bedarf	3,2	34,8	820	45,6
- Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	.	.	170	9,4
- Spiel, Sport, Hobby	.	.	20	1,1
- Einrichtungsbedarf	.	.	120	6,7
- Bau- und gartenmarktspezifische Sortimente	.	.	40	2,2
- übrige, nicht untersuchungsrelevante Sortimente ²⁾	.	.	470	26,1
Gesamt	9,2	100,0	1.800	100,0



Bewertung der Wettbewerbsanfälligkeit in Hinblick auf das Projekt

Insgesamt ist dem NVZ Wehringhausen ein ausgewogener Branchenmix bei kleiner Gesamtverkaufsflächenausstattung zu attestieren, wobei der Fokus auf dem kurzfristigen Bedarf liegt. Besonders auffallend ist die sehr kleinteilige Verkaufsflächenstruktur. So weist selbst Netto City (ohne eigene Stellplätze) als größter Nahversorger nur 360 m² Verkaufsfläche auf.

Das NVZ zielt bereits heute – mit wenigen Ausnahmen – auf die lokale Bevölkerung Wehringhausens ab und dürfte auch ob der Entfernung allenfalls marginale Umsatzumverteilungen spüren.

Rundungsdifferenzen möglich.

1) Gemäß Angaben der CIMA Dezember 2015 (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen).

2) Das sind die Sortimente Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; Uhren, Schmuck, Optik, Akustik; Bücher, Schreibwaren; Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat.

3.5 Sonstige relevante Einzelhandelslagen im westlichen Stadtgebiet von Hagen

Nachstehend sind die relevanten Einzelhandelsbetriebe im westlichen Stadtgebiet von Hagen warengruppenspezifisch aufgeführt. Dazu erfolgen eine Kurzcharakteristik des Standortbereiches sowie die Einordnung der Lage gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (CIMA 2015, S. 51 und S. 104 ff.).

Periodischer Bedarf (Lebensmittel, Reformwaren, Gesundheit, Körperpflege)	Maßgebliche Anbieter (nach Lagen): integrierte Wohngebietslage, reflektiert auf umgebendes Wohngebiet: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Netto, Louise-Märcker Straße mit Apotheke und Friseur am Standort, keine Parkplätze, nicht mehr zeitgemäße Verkaufsflächengröße ▪ Kaufpark Minervastraße zeitgemäß aufgestellt, ausreichendes Parkplatzangebot verkehrsorientierter Nahversorger in nicht-integrierter Lage mit Agglomerationscharakter: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lidl, Preußenstraße/B 7 Agglomeration mit: Trinkgut, Casino Fun X ▪ Aldi, Enneper Straße/B 7 (Verlagerung auf das Brandt-Areal angestrebt) Umfeldnutzungen: A.T.U., Motorrad-Shops, Autohäuser Nahversorger in nicht-integrierter Lage: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aldi, Wehringhauser Straße/B 7
Einrichtungsbedarf insgesamt (Möbel, Gardinen, Heimtextilien etc.)	Maßgebliche Anbieter: Verkehrsorientierte Lage an B 7 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Möbelpiraten (Wohn- und Küchenmöbel; Kölner Str./B 7, Sonderstandort Möbelpiraten) ▪ Podi Polster (Betten, Sofas, Sessel; Wehringhauser Str./B 7, Sonderstandort) ▪ Dänisches Bettenlager (Möbel, Betten, Heimtextilien; NVZ Westerbauer/B 7, Hagen-Haspe)
Bau- und gartenmarktspezifische Sortimente	Maßgebliche Anbieter: Verkehrsorientierte Lage an B 7 <ul style="list-style-type: none"> ▪ B1 Baumarkt Discount (Berliner Str./B 7, Sonderstandort B1 Baumarkt Discount)
Zoobedarf (Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Tiere)	Maßgebliche Anbieter: Verkehrsorientierte Lage an B 7 <ul style="list-style-type: none"> ▪ A.S. Aquaristik Angelshop (Enneper Str./B 7, NVZ Westerbauer)



Bewertung der Wettbewerbsanfälligkeit in Hinblick auf das Projekt

Besonders wettbewerbsanfällig ist Netto in der Louise-Märcker-Straße einzuschätzen, da er aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort und introvertierten Lage bei nicht zeitgemäßer Aufstellung besonders abhängig von den Bewohnern seines Wohngebiets ist. Alle anderen Lebensmittelmärkte sind aufgrund der Entfernung zum Brandt-Areal und/oder ihrer verkehrsorientierten Lage marginal betroffen. Die Wettbewerbsanfälligkeit der Anbieter mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist in großem Maße abhängig von der Attraktivität sowie der Intensität der Sortimentsüberschneidungen der potenziellen Händler.

3.6 Einzelhandelssituation im nicht-zentrenrelevanten Sortiment / weitere Einzelhandelsstandorte

Warengruppe Elektroartikel/Unterhaltungselektronik/Foto/PC Handelszentralität von 96 signalisiert vor dem Hintergrund der regionalen Wettbewerbssituation ein akzeptables Angebotsniveau im Hagener Stadtgebiet.

Maßgebliche Anbieter:

Elektronikfachmarkt Saturn sowie expert Garthe (Innenstadt) und Unterhaltungselektronikfachmarkt Berlet (Elseyer Str., Hagen-Hohenlimburg)

Einrichtungsbedarf insgesamt (Möbel, Gardinen, Heimtextilien etc.) Deutliche Angebotsdefizite (Abflüsse an regionale Wettbewerbsstandorte) zeigen Entwicklungsspielräume (Handelszentralität 72). Planerisch definiertes Entwicklungsziel ist das Zurückgewinnen heutiger Kaufkraftabflüsse - Planung XXL Lutz (Haßleyer Insel)

Maßgebliche Anbieter:

Möbel Krebeck (Goldbergstr., Innenstadt), Möbelfachmarkt Poco (Weststr., Hagen-Nord), Lampenfachmarkt Bergenthal (Alexanderstr., Hagen-Mitte), Gardinen- und Teppichland sowie Staples (Eckeseyer Str., Hagen-Mitte), Möbelpiraten (Kölner Str., Hagen-Haspe), Podi Polster (Wehringhauser Str., Hagen-Haspe), Dänisches Bettenlager (u.a. NVZ Westerbauer, Hagen-Haspe)

Bau- und gartenmarktspezifische Sortimente Handelszentralität von 98 signalisiert Gestaltungsspielräume zur Ansiedlung eines zusätzlichen Bau- und gartenmarktes in Hagen-Hohenlimburg.

Maßgebliche Anbieter:

Hellweg (Schwerter Str., Hagen-Nord), Sonderpreis Baumarkt (Kabeler Str., Hagen-Nord), Bauhaus und Gartencenter Knop (Eckeseyer Str., Hagen-Mitte), Westfallia Bau- und Elektrofachmarkt, Grotex - Fachmarkt für Farben und Tapeten sowie Bau- und Gartenfachmarkt Schnapp zu (alle Pettenkofer Str., Hagen-Mitte), Gartenfachmarkt Augsburg (Hagen-Hohenlimburg), Holz Kemper (Delsterner Str., Hagen-Süd), B1 Baumarkt Discount (Berliner Str., Hagen-Haspe)

Sport Gute Handelszentralität von 121. Rückgang der Flächenproduktivitäten im Fachhandel seit Eröffnung von Decathlon. Ansiedlungspotenziale für einen modernen Fahrradfachmarkt wurden nachgewiesen.

Maßgebliche Anbieter:

Decathlon (Weststr., Hagen-Nord)

Zoobedarf (Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Tiere) Insgesamt gute Ausstattung mit Vielzahl über Stadtgebiet verteilten Anbietern.

Maßgebliche Anbieter:

Fressnapf (Becheltestr., Alexanderstr., Alter Hohlweg), Kleine Tierwelt (Hochstr.), A.S. Aquaristik Angelshop (Enneper Str.), Zoo & Co (Hagener Str.)



Bewertung der Wettbewerbsanfälligkeit in Hinblick auf das Projekt

Gewisse Entwicklungsspielräume zeigen sich lt. CIMA vor dem Hintergrund der Angebotssituation bzw. der derzeitigen Handelszentralität in den Warengruppen Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik/Foto/PC, Einrichtungsbedarf, bau- und gartenmarktspezifische Sortimente sowie Fahrräder (Sport).

Vor dem Hintergrund der beachtlichen Flächenbedarfe qualifizierter Anbieter in den Sortimenten Elektro, Einrichtung sowie Bau-/Gartenmarkt dürfte mit einer Nachbelegung der Altstandorte von Aldi (800 m²) und Kaufpark (1.700 m²) in der Enneper Straße keine wesentliche Angebotsverbesserung einhergehen. Vielmehr ist ein zusätzlicher Wettbewerbsdruck für die wenig zeitgemäß aufgestellten und preisaggressiven Märkte, vor allem in geringer Entfernung zu den Vorhabenstandorten aber auch die großflächigen, maßgeblichen Anbieter an Sonderstandorten zu erwarten. In den betrachteten zentralen Versorgungsbereichen Hagens sind – bis auf die Innenstadt (Saturn, Möbel Krebeck, Dänisches Bettenlager) und NVZ Westerbauer (Dänisches Bettenlager) – flächenseitig keine nennenswerten Angebotsüberschneidungen festzustellen.

4 Regionale Wettbewerbsstandorte

4.1 Innenstadt Gevelsberg (zentraler Versorgungsbereich)

Distanz zum Projekt rd. 4,5 km

Einzugsgebietszone nicht im Einzugsgebiet

Kurzcharakteristik Der Einzelhandel in der Innenstadt des Mittelzentrums Gevelsberg erstreckt sich primär entlang der überwiegend verkehrsberuhigten, teilweise als Fußgängerzone ausgebauten Mittelstraße. Diese Einkaufslage ist insgesamt ansprechend gestaltet und mit diversen Gastronomieangeboten, kulturellen Einrichtungen sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungen auch mit umfassenden komplementären Nutzungen ausgestattet. Sie bietet ein im regionalen Vergleich der Mittelzentren recht vielfältiges Angebotsspektrum. Neben diversen Filialisten sind auch lokale Angebotsstrukturen prägend. Leerstände sind nur wenige festzustellen.

Zweiter Schwerpunkt des innerstädtischen Einzelhandels ist der Kaufland-Standort am Großen Markt (Marktplatz). Diese mehr funktionale als attraktive, primär auf die Belange des Magneten Kaufland ausgegerichtete zweigeschossige Immobilie umfasst auch einen arrondierenden, jedoch nicht sonderlich profilierten Geschäftsbesatz. Vor allem an Markttagen ist in diesem Bereich der Innenstadt aber eine sehr lebhaftes Frequentierung festzustellen.

Am Innenstadtrand, dieser aber gemäß Innenstadt-abgrenzung des örtlichen Einzelhandelskonzeptes zugeordnet, befindet sich zwischen Haßlinghauser Straße und Hammerstraße ein Standortverbund von Aldi und einem Trinkgut Getränkemarkt.

Wesentliche Anbieter Kaufland, Tedi (im Kaufland-Gebäude), Netto Discounter, dm Drogeriemarkt, Intersport Reschop, Modehaus Romeiks, KiK, NKD, Takko, Emsting's family, Deichmann, Stinshoff Schuhe, Expert Ellinghaus, Stadt-Parfümerie Pieper



Bewertung der Wettbewerbsanfälligkeit in Hinblick auf das Projekt

Die Wettbewerbsanfälligkeit im periodischen Bedarfsbereich ist durch die grundsätzliche Leistungsstärke des in der Innenstadt führenden Anbieters Kaufland sowie den Drogeriemarkt dm relativ gering. Weitere prägende Anbieter, wie z.B. Parfümerie Pieper und die Apotheken mit ihren nicht apothekenpflichtigen Sortimenten stehen mit den Angeboten des Nahversorgungszentrums nicht in Konkurrenz. Daher dürfte sich die Innenstadt in diesem Segment als recht 'robust' gegenüber der Wettbewerbsintensivierung durch das Projekt erweisen.

4.2 Gevelsberg übriges Stadtgebiet

Distanz zum Projekt 0,8 km und mehr

Einzugsgebietszone I und II

Kurzcharakteristik Die Angebotssituation im übrigen Stadtgebiet wird vor allem durch den periodischen Bedarfsbereich geprägt, während Angebote aus zentrenrelevanten aperiodischen Sortimenten nur vereinzelt und ohne große Ausstrahlungskraft, bzw. als Aktionsware der Discounter anzutreffen sind.

Im periodischen Bedarfsbereich ist der wichtigste Wettbewerbsstandort der Standortverbund von Kaufpark und Aldi an der Hagener Straße, der 2011 durch die Umnutzung des ehemaligen Toom Verbrauchermarktes entstand. In diesem Standortbereich ist zudem der separate Getränkemarkt von Kaufpark in Nachbarschaft mit einem Bio-Markt zu erwähnen.

Ansonsten bestehen u.a. an der Hagener Straße noch ein Lidl, ein Netto-Discounter, ein denn's Biomarkt (am Planstandort für einen Verbrauchermarkt am ehem. Praktiker), westlich der Innenstadt der Standortverbund von Aldi und Trinkgut, ein nicht weit davon entfernter weiterer Lidl Discounter, sowie etwa 1 km nördlich der Gevelsberger Innenstadt im Stadtteil Börkey ein E-Center (Wittener Straße).

Wesentliche Anbieter Gevelsberg-Vogelsang: Netto, Lidl, Fressnapf, Action, KiK (Ortsteilzentrum = zentraler Versorgungsbereich)
Gevelsberg Ost: Kaufpark, Aldi, Getränkemarkt und Biomarkt

Planungen Auf dem Areal des ehemaligen Praktiker Marktes (An der Drehbank) ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes geplant. Bisher wurde noch keine Baugenehmigung erteilt.



Bewertung der Wettbewerbsanfälligkeit in Hinblick auf das Projekt

Durch den hohen Stellenwert der periodischen Sortimente im übrigen Stadtgebiet und die überwiegend ebenfalls gegebene Verkehrsorientierung stellen die v.a. nächstliegenden Anbieter die Hauptwettbewerber des geplanten Fachmarktzentrums in den periodischen Bedarfsbereichen dar. Eine besonders starke Anfälligkeit gegen Wettbewerbsintensivierungen kann aufgrund der überwiegend guten bis sehr guten Raumleistungen (Umsatz p.a. je Quadratmeter Verkaufsfläche) der dortigen Anbieter nicht festgestellt werden.

Somit werden gewisse Umsatzumverteilungen zu Lasten der nächstgelegenen Lebensmittelmärkte (u.a. zentraler Versorgungsbereich Vogel-sang) zu erwarten sein.

4.3 Ennepetal Milspe (zentraler Versorgungsbereich - Hauptzentrum Innenstadt)

Distanz zum Projekt rd. 6,6 km

Einzugsgebietszone nicht im Einzugsgebiet

Kurzcharakteristik Der innerstädtische Einzelhandel in Milspe erstreckt sich primär entlang der teilweise verkehrsberuhigten bzw. als Fußgängerzone ausgebauten Voerder Straße. Der eindeutige Schwerpunkt befindet sich an deren nordwestlichem Anfangs-/ Endpunkt, wo eine zweigeschossige Centeranlage mit den Magnetbetrieben Edeka Schlöder, Takko, Kik, NKD, Rossmann und Zoo & Co. sowie ein unweit davon an der Kölner Straße gelegener Lidl agieren.

Die Fußgängerzone der Voerder Straße profitiert kaum von dem dortigen Kundenaufkommen und kann selber nur bedingt Ausstrahlungskraft entfalten. Die hier lokalisierte Marktpassage weist erhebliche konzeptuelle Mängel und mit Askania einen sehr schwachen Magnetbetrieb auf. Zugkraft entwickelt hier vor allem dm.

Wesentliche Anbieter Centeranlage: Edeka, Takko, KiK, NKD, Rossmann, Zoo & Co.; Lidl;
Fußgängerzone: Askania, Kodi, Tedi, Ernsting's family, dm



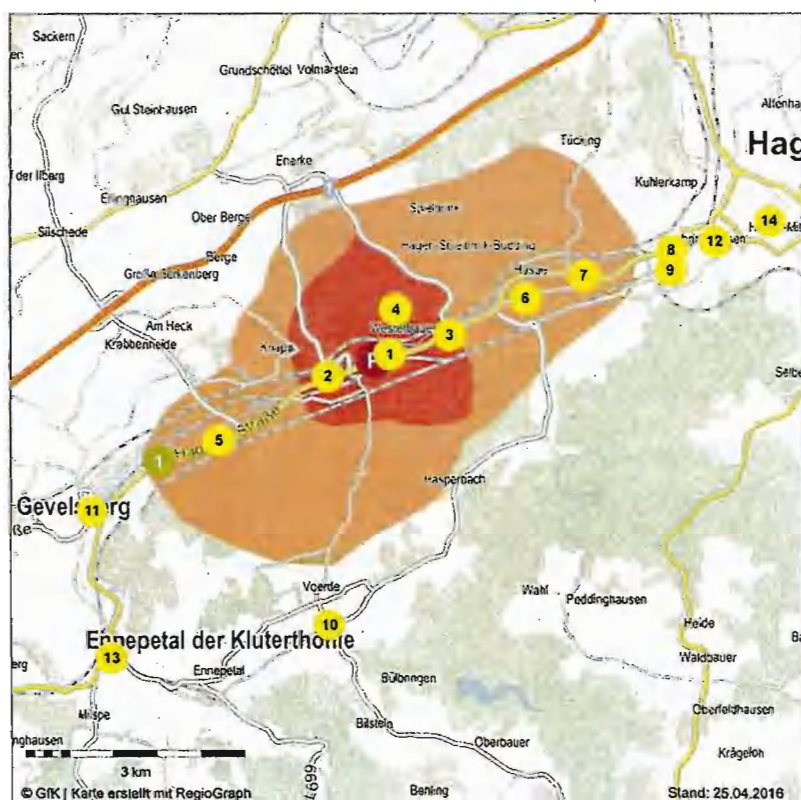
Bewertung der Wettbewerbsanfälligkeit in Hinblick auf das Projekt

Das Hauptzentrum Ennepetal Milspe weist einerseits eine hohe Leistungsstärke im Bereich um Edeka auf, fällt diesbezüglich in der Fußgängerzone aber deutlich ab. Dort haben sich bereits Angebotsstrukturen entwickelt, die primär auf die Nahversorgung reflektieren bzw. auch mit geringen Umsatzerwartungen erfolgreich agieren können.

Aufgrund der Entfernung werden nur marginale Umsatzumverteilungen zu Lasten dieses zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten sein. Strukturveränderungen sind jedoch nicht zu erwarten.

5 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

Übersicht 2: Einzugsgebiet



Legende:

- Mikro-Standort
- Zone I
- Zone II
- Wettbewerbssituation
 - 1 Nahversorgungszentrum Westerbauer, Hagen
 - 2 Nahversorgungszentrum Vogelsang, Gevelsberg
 - 3 Aldi Enneper Straße, Hagen
 - 4 Netto Louise-Märcker-Straße, Hagen
 - 5 Gevelsberg-Ost, Gevelsberg
 - 6 Stadtteilzentrum Hagen-Haspe, Hagen
 - 7 Lidl Preußenstraße, Hagen
 - 8 Aldi Wehringhauser Straße, Hagen
 - 9 Kaufpark Minervastraße, Hagen
 - 10 Nahversorgungszentrum Voerde, Ennepetal
 - 11 Innenstadt, Gevelsberg
 - 12 Nahversorgungszentrum Wehringhausen, Hagen
 - 13 Innenstadt, Ennepetal
 - 14 Innenstadt, Hagen
- Projekte
 - 1 Nahversorgungszentrum An der Drehbank, Gevelsberg

Übersicht 3: Einzelhandelsrelevante Nachfrage im Einzugsgebiet

Strukturdaten des Einzugsgebietes 2015						
	Einwohner ¹⁾		Einzelhandelskaufkraft ²⁾			
	absolut	in %	Index	in €/Kopf	in Mio. €	in %
Zone I	10.377	29,7	92,7	5.279	54,8	29,3
Zone II	24.509	70,3	94,7	5.392	132,2	70,7
Einzugsgebiet gesamt	34.886	100,0	94,1	5.358	186,9	100,0

Rundungsdifferenzen möglich.

1) Stand: 1.1.2014. Gemäß statistischen Berichten des Statistischen Landesamtes.

2) Der einzelhandelsrelevante durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabebetrag in Deutschland beträgt 2015 5.692 Euro..exkl. Kfz. Brennstoffe; inkl. Tankstellenshops, Apothekenumsätze (anteilig), Versand-/Onlinehandel und Ausgaben beim Lebensmittelhandwerk. Eigene Berechnungen auf der Grundlage von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden.

Gutachterliche Kommentierung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes erfolgt unter Berücksichtigung der topografischen, stadt- und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie der bestehenden und absehbaren zukünftigen Wettbewerbssituation. Zudem finden die vorhandene Verkehrsinfrastrukturausstattung und die daraus resultierenden Zeit-Wege-Distanzen Berücksichtigung.

Das Gesamteinzugsgebiet wird in zwei Zonen gegliedert, in denen u.a. aufgrund der Wettbewerbsintensität, der vorherrschenden Einkaufsorientierungen oder der räumlichen Entfernung zum Mikro-Standort jeweils unterschiedlich ausgeprägte Kundenloyalitäten unterstellt werden.

Übersicht 4: Aufschlüsselung des Nachfragevolumens nach den relevanten Hauptwarengruppen

Einzelhandelskaufkraft 2015 im Einzugsgebiet				
Warengruppen	in €/Kopf ¹⁾	Zone I in Mio. €	Zone II in Mio. €	Gesamt in Mio. €
Periodischer Bedarf	2.731	28,0	67,3	95,3
• Lebensmittel, Reformwaren	2.281	23,3	56,2	79,6
• Gesundheit, Körperpflege	451	4,6	11,1	15,7
Aperiodischer Bedarf	2.627	26,8	64,8	91,6
Elektroartikel/Unterhaltungs- • elektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	597	6,1	14,7	20,8
• Spiel, Sport, Hobby	211	2,2	5,2	7,4
• Einrichtungsbedarf	409	4,2	10,1	14,3
• Bau- und gartenmarkt- spezifische Sortimente	491	5,0	12,1	17,1
• übrige, nicht untersuchungs- relevante Sortimente ²⁾	919	9,4	22,7	32,1
Gesamt	5.358	54,8	132,2	186,9

Rundungsdifferenzen möglich.

1) Gemäß Angaben der GfK GeoMarketing 2015, eigene Berechnungen.

2) Das sind die Sortimente Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; Uhren, Schmuck, Optik, Akustik; Bücher, Schreibwaren; Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat.

Übersicht 5: Einwohner im fußläufigen Radius

Einwohner im fußläufigen Radius					
Einwohner im ... Radius					
Nr	Standort	Summe			Wertung
		500 m	1.000 m	bis 1.000 m	
1	Nahversorgungszentrum Westerbauer, Hagen	1.823	6.322	8.145	o
2	Nahversorgungszentrum Vogelsang, Gevelsberg	1.982	4.798	6.780	o
6	Stadtteilzentrum Hagen-Haspe, Hagen	4.883	7.351	12.234	+
10	Nahversorgungszentrum Voerde, Ennepetal	2.664	4.287	6.951	-
11	Innenstadt, Gevelsberg	3.012	7.711	10.723	+
12	Nahversorgungszentrum Wehringhausen, Hagen	8.307	10.821	19.128	++
14	Innenstadt, Hagen	6.130	19.596	25.726	++
P	Mikro-Standort Brandt-Areal	1.520	6.125	7.645	o

Methodik:

Die Berechnung der Einwohner im Einzugsgebiet erfolgt mit Hilfe der GfK GeoMarketing-eigenen Kartografie-Software RegioGraph. Die kleinräumigen Strukturdaten (Einwohner) stammen aus der GfK-Datenbank PointPlus.

Gutachterliche Kommentierung

Im prospektiven Einzugsgebiet des geplanten Fachmarktzentrums auf dem ehemaligen Brandt-Areal in Hagen-Haspe steht eine relevante Nachfrageplattform von rd. €186,9 Mio. p.a. zur Verfügung. Projektrelevant ist hiervon primär der periodische Bedarfsbereich mit den Warengruppen Lebensmittel, Reformwaren und Gesundheit, Körperpflege mit einem Nachfragevolumen von insgesamt rd. €95,3 Mio. p.a. Hinsichtlich der räumlichen Struktur entfällt auf die Zone I ein Drittel und auf die Zone II zwei Drittel des Nachfragevolumens, aus denen das Gros des zu erwartenden Zielumsatzes rekrutiert werden muss. Durch die verkehrsorientierte Lage wird zudem ein gewisser Umsatzanteil aus Streuumsätzen generiert werden.

Für vorrangig grund- und nahversorgungsrelevante Angebote ist damit - auch unter Berücksichtigung der aktuellen und perspektivisch absehbaren örtlichen Wettbewerbssituation - eine noch befriedigende Potenzialplattform gegeben. Die zur Nachnutzung der Altimmobilien von Aldi und Rewe Kaufpark möglichen Einzelhändler mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Kernsortiment werden möglicherweise über die Einzugsgebietsgrenzen hinaus strahlen und einen Großteil des Umsatzes durch Streuumsätze generieren. Mit Blick auf die Einwohner im fußläufigen Nahbereich (500 m / 1.000 m) wird deutlich, dass die introvertiert gelegenen Standorte einen besonders hohen Wohngebietsbezug haben und damit einen hohen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten, während die verkehrsorientierten Standorte im selben Radius wesentlich weniger Bevölkerung erreichen und weit über ihren Nahbereich ausstrahlen müssen.

6 Wirkungsanalyse

Methodische Vorbemerkung

Für die grob überschlägige Wirkungsanalyse werden berücksichtigt:

- Die geplante Entwicklung auf dem **Brandt-Areal** unter Berücksichtigung von Standortverlagerungen (Kapitel 6.1)
- Die möglichen **Nachnutzungsoptionen** (Anbieter mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment im Kernsortiment) der frei werdenden Flächen von Rewe Kaufpark und Aldi (Kapitel 6.2).

6.1 Kurzskeizze zum Projekt Brandt-Areal

Die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Angaben zur Planung gehen auf dem Brandt-Areal von 4.500 m² Verkaufsfläche aus (Übersicht 6). Im Zuge dessen werden die langjährig etablierten Lebensmittelmärkte Kaufpark (1.700 m² VKF; Enneper Straße 91 - 95) und Aldi (800 m² VKF; Enneper Straße 9) auf das Brandt-Areal verlagern und ihre Verkaufsflächen erweitern. Zusätzlich sind ein Drogeriemarkt (geplant: dm) sowie weitere 300 m² VKF für Shops vorgesehen. In den nachstehenden Berechnungen gehen wir davon aus, dass sich – im Sinne der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums – diese Fläche durch Ansiedlung arrondierender kleinteiliger Anbieter hälftig auf die Warengruppen periodischer Bedarf (Apotheke) und aperiodischer Bedarf (Hörgeräte und/oder Optiker) aufteilen werden.

Übersicht 6: Brutto-Umsatzerwartung Brandt-Areal (neue Flächen)

Flächenprogramm und Umsatzerwartung Brandt-Areal					
Mieter/Sortiment	Verkaufsfläche			Flächen- produktivität in €/m ² Verkaufsfläche p.a. (brutto)	Brutto- Umsatz- erwartung in Mio. €
	gesamt in m ²	durch Verlagerung in m ²	Differenz in m ²		
Periodischer Bedarf	4.350	2.500	1.850	4.800	8,9
Vollsortimenter und Getränkemarkt	2.400	1.700	700	4.000	2,8
Aldi	1.200	800	400	6.000	2,4
Apotheke	150	0	150	2.400	0,4
Drogeriemarkt	600	0	600	5.500	3,3
Aperiodischer Bedarf	150	0	150	2.500	0,4
Hörgeräte Shop/Optiker	150	0	150	2.500	0,4
Brandt Areal gesamt	4.500	2.500	2.000	4.600	9,2

Rundungsdifferenzen möglich..

Gutachterliche Kommentierung

Für die Wirkungsanalyse relevant sind die zu errichtenden Verkaufsflächen (VKF) abzüglich der Bestandsflächen von Rewe Kaufpark und Aldi. Aufgrund der Standortnähe und der Entfernung zu den nächsten hauseigenen Wettbewerbern gehen wir davon aus, dass beide Lebensmittelmärkte ihren Bestandsumsatz zu 100 % an den neuen Standort Brandt-Areal mitnehmen werden. Auswirkungsrelevant ist demnach nur der durch die zusätzliche Verkaufsfläche von 2.000 m² zu erwartende Umsatz. Dabei wird die Attraktivitätssteigerung durch höhere Synergieeffekte berücksichtigt. Somit wird für das geplante Nahversorgungszentrum unter Berücksichtigung der aktuellen und absehbaren Wettbewerbssituation eine prospektive Brutto-Umsatzleistung von max. rd. €9,2 Mio. p.a. (exkl. Bestandsumsatz Rewe Kaufpark und Aldi) in Ansatz gebracht. Bezogen auf die zusätzliche Verkaufsfläche von 2.000 m² errechnet sich eine nahversorgungszentrumstypische Raumleistung mit Angebotsschwerpunkt im periodischen Bedarfsbereich von etwa 4.600 €/m². Diese teilt sich entsprechend typischer Sortimentsstrukturen auf in max. rd. €8,9 Mio. € im periodischen Bedarf (Lebensmittel, Gesundheit und Drogeriewaren) und lediglich max. rd. €0,4 Mio. für aperiodische Sortimente. Unter der Annahme der Abrundung des Angebots durch kleinteilige, gesundheitsorientierte Anbieter mit einer jeweils geringen Brutto-Umsatzerwartung, entfällt in der nachfolgenden Analyse die Berücksichtigung dieser Sortimente, da erfahrungsgemäß in den Zentren Umsatzumverteilungen unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von €0,1 Mio. zu erwarten sind.

6.2 Kurzskeizze zur Nachbelegung der Flächen Rewe Kaufpark und Aldi (Enneper Straße) und prospektiver Bruttoumsatz

Übersicht 7: Nachnutzungsoptionen (nicht-zentrenrelevantes Sortiment im Kernsortiment)

Nachnutzungsoptionen Kaufpark und Aldi				
Nicht-zentrenrelevantes Sortiment ¹⁾	Mieter-Optionen	Verkaufsflächenbedarf in m ² (Spannen)	mögliche Standortwahl ²⁾	
Sport-/Fahrrad-/Motorradfachmarkt	Sportgroßgeräte	Sport Tietje	ab 400	Aldi
	Fahrräder	B.O.C. Bikemax Skimax, Little John Bikes, Lucky Bike, lokale Fahrradhändler	400 - 2.000	Aldi / Kaufpark
	Motorräder	Polo, Hein Gericke, Detlev Louis	450 - 900	Aldi
Garten-/Bau-/Zoo-Fachmarkt	Garten-/Baumarkt	Blumen Risse, Werkers Welt, Bad-/Sanitärfachmarkt	500 bis über 2.000 zzgl. Freiflächen	Kaufpark
	Bodenbeläge, Farben, Lacke und Tapeten	TTL/TTM, Fliesenmax, Frick für Wand und Boden	ab 600	Kaufpark
	Zoofachmarkt	Fressnapf, Zoo & Co., Das Futterhaus, Kölle Zoo, Maxi Zoo, Tiergarten, Dehner Zoo	400 - 3.000	Aldi / Kaufpark
Möbel-/Einrichtung	Matratzen/Betten	Matratzen Concord, Matratzen Outlet	100 - 300	Aldi
	Möbel	Multipolster, Schmidt Küchen, Reddy Küchen, lokale Küchenfachmärkte, Staples (Büromöbel)	250 - 1.800	Kaufpark
	Sonderpostenmärkte	Action, Thomas Philipps, Jawoll	650 - 2.500	Aldi / Kaufpark
Elektro-Fachmarkt	nur Großgeräte	Inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe	ab 200	Aldi

1) Auswahl auf Basis Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen, CIMA 2015 (Seite 133).

2) Umfeldnutzungen Rewe Kaufpark: zentrenrelevante Sortimente (NVZ Westerbauer).

Umfeldnutzungen Aldi: u.a. A.T.U., Polo Motorrad, Harley Davidson, Holz Demmler, Autohändler.

Übersicht 8: Brutto-Umsatzerwartung Nachbelegung Kaufpark/Aldi

Flächenprogramm und Umsatzerwartung Nachbelegung Kaufpark und Aldi			
Mieter/Sortiment	Verkaufsfläche gesamt in m ²	Flächenproduktivität in €/m ² Verkaufsfläche p.a. (brutto)	Brutto-Umsatzerwartung in Mio. €
Sport-/Fahrrad-/Motorradfachmarkt	2.500	1.800	4,5
Garten-/Baumarkt/Zoofachmarkt	2.500	1.200	3,0
Möbel-/Einrichtung	2.500	1.200	3,0
Elektrofachmarkt (Großgeräte)	2.500	3.000	7,5
Nachbelegung gesamt	2.500		

Gutachterliche Kommentierung

Im Zuge der Verlagerung von Rewe Kaufpark (1.700 m² VKF; Enneper Straße 91-95) und Aldi (800 m² VKF; Enneper Straße 9) auf das Brandt-Areal soll die Nachnutzung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente im Kernsortimente beschränkt werden. Diesbezüglich wurden zwischen Stadt und Eigentümern bereits entsprechende Vereinbarungen getroffen (Grunddienstbarkeit).

In Übersicht 7 sind auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen (CIMA 2015) die relevanten Nachnutzungsoptionen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten aufgeführt. Die 'mögliche Standortwahl' begründet sich aus den Anforderungen der potenziellen Betreiber an Mietflächengrößen, Stellplatzsituation/-anzahl, Synergie-/Verbundeffekte).

Von allen nicht betrachteten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind aufgrund geringer Verkaufsflächendimensionierungen möglicher Anbieter oder Fehlen vergleichbarer Angebote in den Zentren keine (nennenswerten) Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

In Übersicht 8 ist der jeweilig maximal zu erwartende Brutto-Umsatz je Sortiment dargestellt. Im Sinne eines *Worst-Case* Szenarios wird die Belegung von Rewe Kaufpark und Aldi mit jeweils demselben Sortiment geprüft, so dass je Sortiment mit 2.500 m² Verkaufsfläche zu rechnen wäre. Die Raumleistungen stellen ebenso Obergrenzen dar. In Summe können jedoch nur 2.500 m² Verkaufsfläche belegt werden, zudem ist es wenig wahrscheinlich, dass beide Immobilien mit gleichem Sortiment belegt werden.

6.3 Brutto-Umsatzerwartung der Vorhaben

Übersicht 9: Brutto-Umsatzerwartung Brandt-Areal (neue Flächen) und Nachbelegung Kaufpark/Aldi

Brutto-Umsatzerwartung der Vorhaben			
Warengruppen/Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Brutto-Umsatz- erwartung ¹⁾ in Mio. €	ca. Raumleistung in €/m ²
Periodischer Bedarf	1.850	8,9	4.800
• Lebensmittel, Reformwaren ¹⁾	1.100	5,2	4.700
• Gesundheit, Körperpflege ²⁾	750	3,7	4.900
Aperiodischer Bedarf			
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien ³⁾	2.500	7,5	3.000
• Spiel, Sport, Hobby ⁴⁾	2.500	4,5	1.800
• Einrichtungbedarf ⁵⁾	2.500	3,0	1.200
• Bau- und gartenmarktspezifische Sortimente ⁶⁾	2.500	3,0	1.200
Gesamt			

Rundungsdifferenzen möglich.

1) Zu verlagernde und erweiternde Lebensmittelmärkte Kaufpark und Aldi.

2) Drogeriemarkt und Apotheke.

3) Fachmarkt für Elektrogroßgeräte.

4) Sport-/Fahrradfachmarkt.

5) Fachmarkt für Möbel/Einrichtung.

6) Garten-/Baumarkt-/Zoo-Fachmarkt.

Gutachterliche Kommentierung

Unter Zusammenführung beider Ansiedlungsszenarien ergibt sich nebenstehende Umsatzerwartung je Sortiment.

Die Summe des periodischen Sortiments (1.850 m² Verkaufsfläche bzw. €8,9 Mio. Brutto-Umsatz) resultiert aus dem Entwicklungsvorhaben auf dem Brandt-Areal. Sie bildet die zusätzlich zu erwartenden Flächen und Umsätze - exklusive der zu verlagernden Bestandsflächen von Kaufpark und Aldi - ab. Für die Umsatzschätzung wird die Attraktivitätssteigerung durch höhere Synergieeffekte berücksichtigt.

Das aperiodische Sortiment umfasst die Ansiedlungsoptionen auf den Bestandsflächen von Kaufpark und Aldi, die mit Anbietern des nicht-zentrenrelevanten Sortiments im Kernsortiment belegt werden könnten. Im Sinne eines *Worst-Case* Szenarios prüfen wir die maximal mögliche Verkaufsfläche je Sortiment. Eine Realisierung aller skizzierten Nutzungsoptionen ist demnach auszuschließen.

Nebenstehende Übersicht 9 bildet sodann die Ausgangsbasis für die zu prüfenden Auswirkungen.

6.4 Kaufkraftabschöpfung

Übersicht 10: Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet

Kaufkraftstrom-Modellrechnung / Marktanteile											
Warengruppen	Zone I			Zone II			Einzugsgebiet gesamt			Streu- umsatz	Umsatz gesamt
	Kauf- kraft	Abschöpfung		Kauf- kraft	Abschöpfung		Kauf- kraft	Abschöpfung			
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €
Periodischer Bedarf	28,0	4,80	17,2	67,3	3,20	4,8	95,3	8,0	8,4	0,9	8,9
• Lebensmittel, Reformwaren	23,3	3,20	13,7	56,2	1,40	2,5	79,6	4,6	5,8	0,6	5,2
• Gesundheit, Körperpflege	4,6	1,60	34,7	11,1	1,80	16,2	15,7	3,4	21,6	0,3	3,7
Aperiodischer Bedarf	26,8	1,77	6,6	64,8	3,44	5,3	91,6	5,2	5,7	12,8	18,1
• Elektroartikel/Unterhaltungs- elektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	6,1	0,60	9,8	14,7	1,40	9,5	20,8	2,0	9,6	5,5	7,5
• Spiel, Sport, Hobby	2,2	0,22	10,0	5,2	0,44	8,4	7,4	0,7	8,9	3,9	4,6
• Einrichtungsbedarf	4,2	0,20	4,8	10,1	0,40	4,0	14,3	0,6	4,2	2,4	3,0
• Bau- und gartenmarkt- spezifische Sortimente	5,0	0,75	15,0	12,1	1,20	9,9	17,1	2,0	11,4	1,1	3,0
• übrige, nicht untersuchungs- relevante Sortimente ¹⁾	9,4	0,00	0,0	22,7	0,00	0,0	32,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	54,8	6,57	12,0	132,2	6,64	5,0	186,9	13,2	7,1	13,7	26,9

Rundungsdifferenzen möglich.

1) Das sind die Sortimente Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; Uhren, Schmuck, Optik, Akustik; Bücher, Schreibwaren; Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat.

Gutachterliche Kommentierung

Die Kaufkraftstrom-Modellrechnung gibt einen Überblick über die räumliche Herkunft des Einzelhandelsumsatzes, differenziert nach den Zonen des Einzugsgebietes und Warengruppen. Naturgemäß nimmt die Kaufkraftbindung eines Einzelhandelsstandortes in seinem Marktgebiet mit zunehmender Entfernung und Relevanz des Wettbewerbs ab. Darüber hinaus haben auch tradierte Einkaufsorientierungen großen Einfluss auf die gegebenen Kaufkraftströme. In der folgenden Modellrechnung werden die absehbaren Kaufkraftströme in der Differenzierung nach den relevanten sechs Warengruppen und den zwei Zonen des Einzugsgebietes (nebst Streuumsätzen, aus denen die nicht-zentrenrelevanten Sortimente das Gros ihres Umsatzes generieren) dargestellt. Bezogen auf die relevante, im Einzugsgebiet lokalisierte Nachfrageplattform errechnen sich Abschöpfungsquoten, die aus absatzwirtschaftlicher Sicht als nachhaltig erzielbar bewertet werden können, wenngleich sich innerhalb der Sortimente große Unterschiede ergeben. Vor allem im Sortiment Gesundheit, Körperpflege müssen ambitionierte Marktanteile (Zone I 34,7 % bzw. Zone II 16,2 %) erreicht werden. Dies kann aufgrund der klaren Standortvorteile gegenüber den Hauptwettbewerbern gelingen. Aber auch im Sortiment Lebensmittel/Reformwaren muss insbesondere durch die recht große Erweiterungsflächen von Rewe Kaufpark (plus 41%!) und Aldi (plus 50%!) die Marktdurchdringung weiter intensiviert (Zone I +13,7 % bzw. Zone II + 2,5 %) werden. Für die Sortimente des periodischen Bedarfs sind somit hohe Umsatzenlenkungen an Bestandsstandorten zu erwarten. Demgegenüber sind in den aperiodischen Sortimenten überregional moderate Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet zu erwarten.

6.5 Umverteilungseffekte

In den Modellrechnungen werden im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung die möglichen ökonomischen Auswirkungen des geplanten Fachmarktzentrums auf dem ehemaligen Brandt-Areal sowie den möglichen Nachnutzungen der Altimmobilien von Rewe Kaufpark und Aldi in Hagen auf den im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der CIMA (Dezember 2015) aufgezeigten örtlichen Einzelhandelsbesatz in Hagen ermittelt. Zudem wurden die relevanten zentralen Versorgungsbereiche in Gevelsberg und Ennepetal in Augenschein genommen.

Dabei dienen folgende drei Annahmen als Basis der komplexen Modellrechnung:

- der unterstellte Brutto-Umsatz des geplanten Fachmarktzentrums auf dem Brandt-Areal (exkl. des bereits gebundenen Umsatzes von Rewe Kaufpark und Aldi) sowie der unterstellte Brutto-Umsatz für die einzelhändlerische Nachnutzung der Altimmobilien Rewe Kaufpark und Aldi (Enneper Straße)
- die vorgenommene Kaufkraftstrom-Modellrechnung zur möglichen Umsatzrekutierung des Brutto-Zielumsatzes
- die relevante Einzelhandelssituation in den betrachteten Standortlagen von Hagen

Umsatzerwartungen (Kapitel 6.3) und gemäß Modellrechnung zu erwartende Umsatzumverteilungen sind der folgenden Übersicht zu entnehmen.

Übersicht 11: Umsatzumverteilungen

Städte/Gemeinden/ Zentraler Versorgungsbereich	Lebensmittel, Reformwaren			Gesundheit, Körperpflege			Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien			Spiel, Sport, Hobby			Einrichtungsbedarf			Bau- und gartenmarktspezifische Sortimente		
	Umsatz in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	in %
Innenstadt Hagen (HZ)	28,8	0,2	0,9	36,9	0,8	2,2	23,8	3,9	16,3	11,6	1,0	8,6	6,5	0,1	1,8	1,4	-	-
Hagen Haspe (NZ)	19,8	2,4	12,4	11,0	1,3	11,9	3,5	0,3	9,1	0,0	-	-	0,0	-	-	0,0	-	-
Hagen Wehringhausen (NVZ)	4,3	-	-	1,7	-	-	0,0	-	-	0,0	-	-	0,0	-	-	0,0	-	-
Hagen Westerbauer (NVZ)	9,4	0,6	6,8	1,5	0,3	22,7	0,1	-	-	0,1	-	-	0,0	-	-	0,0	-	-
Übriges Einzugsgebiet und Rückgewinnung abfließender Kaufkraft	-	1,9	-	-	1,2	-	-	3,3	-	-	3,5	-	-	2,9	-	-	3,0	-
Brutto-Umsatzerwartung des Planvorhabens	-	5,2	-	-	3,7	-	-	7,5	-	-	4,5	-	-	3,0	-	-	3,0	-

Rundungsdifferenzen möglich. "-" nicht nachweisbar. Hagen Westerbauer inkl. Bestand Kaufpark.

Gutachterliche Kommentierung

Mit Realisierung des Fachmarktzentrums mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten dürften vor allem für die nächstgelegenen Lebensmittel- und Drogeriemärkte bzw. Agglomerationslagen mit vergleichbarem Besatz in Hagen und Gevelsberg z.T. nennenswerte Umsatzumverteilungen zu erwarten sein.

Die errechneten Umsatzumlenkungen für die betrachteten zentralen Versorgungsbereiche in Hagen bewegen sich im periodischen Bedarf (Lebensmittel, Reformwaren, Gesundheit, Körperpflege) zwischen €0,2 Mio. und €2,4 Mio. (bzw. 0,9 % bis 22,7 %), da 65 % des zusätzlichen Umsatzes an diesen Standorten umverteilt wird. Die höchsten Umsatzumlenkungen ergeben sich für das Nahversorgungszentrum Westerbauer und das Nebenzentrum Hagen Haspe. Weitere €3,1 Mio. dürften an nicht gesondert betrachteten Standorten umverteilt werden. Besonders stark betroffen dürften aufgrund der Nähe das Nahversorgungszentrum Vogelsang und aufgrund vergleichbarer Angebotsstrukturen das Hauptzentrum Gevelsberg sein. Zudem sind für Stand-Alone Lebensmittelmärkte im westlichen Hagener Stadtgebiet weitere Umsatzumverteilungen zu erwarten.

Mit Blick auf die aperiodischen Sortimente (Abbildung möglicher Auswirkungen im Zuge der Nachbelegung von Kaufpark und Aldi mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) ist die Innenstadt Hagen unter den betrachteten Zentren aufgrund größter Angebotsüberschneidungen am stärksten betroffen (Umsatzumverteilungen zwischen €0,1 - €3,9 Mio. bzw. 1,8 % - 16,3 %). Darüber hinaus wird ein nicht unerheblicher Umsatzanteil von €2,9 bis €3,5 Mio. (77 % - 99 % je nach Sortiment) an nicht separat betrachteten Standorten (vornämlich als Sonderstandorte ausgewiesene Fachmärkte bzw. Fachmarkttagglomerationen in Hagen) umverteilt.

Auf den nachstehenden Seiten erfolgt eine standort- bzw. sortimentspezifische Detailbetrachtung.

6.6 Mögliche anzunehmende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Die vorstehend dargestellten Umsatzumverteilungen, die mit Realisierung des Fachmarktzentrums sowie der Nachnutzung der Altimmobilien von Rewe Kaufpark und Aldi mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment (lt. Hagener Sortimentsliste) in einer *Worst-Case* Betrachtung gemäß der durchgeführten Modellrechnungen zu erwarten sind, stellen sich in der Stadt Hagen und in den umliegenden Städten deutlich unterschiedlich dar.

Hauptzentrum Hagen (Innenstadt)

Im **periodischen Bedarfsbereich** (Lebensmittel, Reformwaren sowie Gesundheit, Körperpflege) wird unter den zentralen Versorgungsbereichen die Innenstadt Hagen erwartungsgemäß aufgrund der Entfernung und der Tatsache, dass Versorgungseinkäufe (kurzfristiger Bedarf) häufig wohnortnah erledigt werden weniger stark betroffen sein. Dennoch sind gewisse Umsatzumverteilungen zu erwarten. Diese werden jedoch im unteren einstelligen Bereich rangieren (€0,2 - €0,8 Mio. bzw. 0,9 % - 2,2 %), sich auf eine Vielzahl von Anbietern (Lebensmittelmärkte: Rewe Rathaus Galerie, Edeka Elberfelder Straße, Kaufpark Mittelstraße sowie Lidl im Schwenke-Zentrum; Drogeriemärkte: Rossmann, dm, Müller) verteilen und sind somit insgesamt als unkritisch zu beurteilen.

Mit Blick auf die aperiodischen Sortimente (Abbildung möglicher Auswirkungen im Zuge der Nachbelegung von Rewe Kaufpark und Aldi mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) ergeben sich für die Händler der Innenstadt sortimentspezifisch unterschiedliche Auswirkungen.

So dürften in den **Warengruppen Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien** je nach Sortimentstiefe der anzusiedelnden Geschäfte mit nicht-zentrenrelevanten Sortiment im Kernsortiment und sich daraus ergebender, teilweise nennenswerter Angebotsüberschneidungen mit Saturn, Expert Garthe Umsatzumverteilung bis zu €3,9 Mio. bzw. 16,3 % zu erwarten sein. Insofern besteht die Gefahr nicht unwesentlicher Umsatzumverteilungen, so dass für das konkrete Ansiedlungsvorhaben zum Schutz des Hauptzentrums eine eigenständige Wirkungsanalyse erstellt werden sollte.

In der Warengruppe **Spiel, Sport, Hobby** sind etwas geringere, aber dennoch nicht unkritische Umsatzumlenkungen (€1 Mio. bzw. 8,6 %) zu erwarten. Die Innenstadthändler (Intersport, Mc Trek, Adigo Sports) offerieren überwiegend zentrenrelevante Sortimente, so dass nur gewisse Angebotsüberschneidungen bestehen. Zur Reduzierung möglicher Umsatzumverteilungseffekte sollte eine deutliche Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente möglicher Anbieter in den Altimmobilien von Aldi und Kaufpark angestrebt werden.

Geringe, unkritische Umsatzumverteilungen im periodischen Bedarf

Abhängig von Sortiment und Betreiber sind nennenswerte Umsatzumverteilungen im Segment Elektro nicht auszuschließen

Gewisse Umsatzumverteilungen im Sortiment Sport, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente wird empfohlen

Die Warengruppen **Einrichtungsbedarf** sowie **bau- und gartenmarktspezifische Sortimente** sind demgegenüber in sehr geringem Maße betroffen, da keine nennenswerten Sortimentsüberlappungen bestehen.

Nebenzentrum Hagen-Haspe, Hagen

Unter den zentralen Versorgungsbereichen wird, wie bereits in der Kurzübersicht zum Standort aufgezeigt, das Nebenzentrum Hagen-Haspe aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Projektstandort, vergleichbarer Angebotsstrukturen, sehr starken Einzugsgebietsüberschneidungen bei gleichzeitiger anhaltender Abschnmelzung der Nachfrageplattform, Defiziten in der Erreichbarkeit und suboptimalen Voraussetzungen für Kopplungskäufe am stärksten betroffen sein.

Die ermittelten Umverteilungsquoten in den Sortimenten des **periodischen Bedarfs** (Lebensmittel, Reformwaren sowie Gesundheit, Körperpflege) erreichen Werte von rund 12 %. Hierbei ist zunächst festzustellen, dass primäre Wettbewerbsbeziehungen des Vorhabens vor allem mit den Anbietern real,-, Rewe Kaufpark und Rossmann zu erwarten sind. Vor allem im Segment Lebensmittel, Reformwaren (Umsatzumverteilung €2,4 Mio.) dominieren real,- und Rewe Kaufpark den Einzelhandel flächen- und auch umsatzseitig deutlich.

Im Sortiment Gesundheit, Körperpflege muss die Umsatzumverteilung von €1,3 Mio. vor allem Rossmann schultern, so dass die Umsatzumverteilungsquote für Rossmann erheblich sein wird. Überdies werden auch real,- und Kaufpark in ihren Randsortimenten tangiert. Das Gros des erwirtschafteten Umsatzes in diesem Sortiment müsste lt. CIMA durch Apotheken erwirtschaftet worden sein. Da nun auch diesbezüglich eine Apotheke auf dem Brand-Areal geplant ist, dürften insofern die Apotheken in Hagen-Haspe direkt betroffen sein.

Die Umverteilungsquote in der Warengruppe **Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien** von gut 9 % wird in erster Linie das Randsortiment von real,- betreffen und kann je nach Umfang nicht unwesentliche Auswirkungen haben.

Bereits heute sind die Auswirkungen der vorangegangenen Wettbewerbsintensivierungen an Fahrstandorten im introvertiert gelegenen, wohnortnahen Nebenzentrum Haspe anhand schwacher Umsatz-/Raumleistungen der primär relevanten Anbieter im periodischen Bedarfsbereich, der Zunahme von Leerständen und teilweise erheblichem Investitionsstau deutlich sichtbar, so dass die Vorschädigung in diesem zentralen Versorgungsbereich offensichtlich ist.

Sehr geringe Umsatzumverteilungen in den Warengruppen Bau/Gartenmarkt sowie Einrichtung

Vorgeschädigtes Nebenzentrum Hagen-Haspe am stärksten betroffen

Über 12 % Umsatzumverteilung im Segment Lebensmittel, Reformwaren

Knapp 12 % Umsatzumverteilung im Segment Gesundheit, Körperpflege

Gut 9 % Umsatzumverteilung im Segment Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien

Zukünftig ist durch das projektierte Fachmarktzentrum und die damit einhergehende Erhöhung der Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Westerbauer von über 60% (von 4.465 m² auf fast 7.265 m², allen voran Rewe Kaufpark, Aldi und Drogeriemarkt) im Zuge der Bündelung vergleichbarer Angebote an einem verkehrlich sehr gut erreichbaren Standort und der Möglichkeit von Kopplungskäufen (Stichwort One-Stop-Shopping) mit einer deutlichen Wettbewerbsverschärfung und Umlenkung von Kundenströmen innerhalb eines gut bereits abgedeckten Marktes zu rechnen.

Ein rückläufiger Kundenzuspruch führt zu weiteren Umsatzeinbußen der bereits heute nur mäßig performenden, strukturprägenden Magnetmieter (real-, Rewe Kaufpark und Rossmann) die damit Gefahr laufen, unterhalb der wirtschaftlichen Tragfähigkeit zu agieren, was wiederum die Geschäftsaufgabe zur Folge haben kann. Durch die hohe Bedarfsabdeckung, die mit dem Fachmarktzentrum im periodischen Bedarfsbereich im Stadtbezirk Hagen-Haspe erreicht werden wird, sinken einerseits die Nachvermietungschancen mit vergleichbaren Anbietern aufgrund zu geringer offener Nachfragepotenziale (gemäß CIMA) sowie funktionalen Defiziten in Erreichbarkeit und nicht ganz zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen (v.a. Rossmann und Rewe Kaufpark). Andererseits wird die Motivation ansässiger Anbieter zur Neuaufstellung und Standort-sicherung, die mit hohen Investitionskosten verbunden sind, sinken. Überdies begünstigt eine Abnahme des Kundenzuspruchs die weitere Zunahme von Leerständen kleinteiliger Ladeneinheiten, die auf von Magnetmietern ausgelöste Passantenfrequenzen angewiesen sind.

Somit gefährdet die außerordentlich hohe Steigerung der Verkaufsflächengröße und auch der Anbieterqualität im Nahversorgungszentrum Westerbauer mit dem momentan geplanten Besatz die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Hagen-Haspe, so dass schädliche Auswirkungen in Form von städtebaulichen Missständen für das Nebenzentrum Hagen-Haspe zu erwarten sind.

Noch gravierender würde die Umsatzumverteilung ausfallen, wenn neben dem in Rede stehende Vorhaben weitere zentrenrelevante Sortimente (wie u.a. Bekleidung/Schuhe oder Hartwaren) auf dem Brandt-Areal etabliert werden würden. Neben einer möglichen Ausdehnung des antizipierten Einzugsgebietes wäre dann auch eine Umsatzumverteilung aus anderen Sortimentsgruppen anzunehmen.

Nahversorgungszentrum Westerbauer, Hagen

Ebenso sind für das derzeit abgegrenzte Nahversorgungszentrum Westerbauer nicht unerhebliche Umsatzumlenkungen zu erwarten (interne „Kanibalisierung“). In der Warengruppe **Lebensmittel, Reformwaren** werden €0,6 Mio. bzw. 6,6 % umgelenkt. Betroffen davon ist in erster Linie Penny, so dass die prozentuale Umsatzumverteilung auf Einzelbetreiberebene entsprechend deutlich höher ausfällt.

Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des vorgeschädigten zentralen Versorgungsbereiches Hagen-Haspe gefährdet

Nicht unerhebliche Umsatzumlenkungen im bestehenden NVZ Westerbauer

Knapp 7 % Umsatzumverteilung im Segment Lebensmittel, Reformwaren

In der Warengruppe **Gesundheit, Körperpflege** werden die Umsatzumlenkungen von €0,3 Mio. bzw. 22,7 % die Randsortimente der Anbieter Penny sowie des zu verlagernden Rewe Kaufpark treffen, die dementsprechend ihr Drogeriewarensortiment anpassen müssten.

In den Sortimenten des aperiodischen Bedarfs sind aufgrund von Angebotsüberschneidungen mit dem Dänischen Bettenlager Umsatzumlenkungen vor allem im Sortiment **Einrichtungsbedarf** zu erwarten, wenn gleich aus Gründen des Datenschutzes keine Werte auf Einzelbetreiberbene aufgeführt werden dürfen. Sofern sich auf einem der Altstandorte ein Anbieter mit vergleichbaren Einrichtungsangeboten niederlässt, sind somit nennenswerte Umsatzumverlagerungen nicht ausgeschlossen. Jedoch ist das Dänische Bettenlager für die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums weniger relevant. Allerdings bestünde bei seinem Ausscheiden die Gefahr eines städtebaulichen Missstandes aufgrund geringer Nachvermietungsoptionen.

In Summe wird durch die angestrebte Integration des Fachmarktzentums auf dem Brandt-Areal in das Nahversorgungszentrum Westerbauer die Angebotssituation und Versorgungsfunktion des perspektivisch erweiterten und neu zugeschnittenen zentralen Versorgungsbereichs ganzheitlich gestärkt. Gleichzeitig birgt die Etablierung eines neuen, besatzseitig attraktiveren und 400 m entfernten Standortes die Gefahr von Geschäftsaufgaben auf dem Gummi-Becker-Areal.

Nahversorgungszentrum Wehringhausen, Hagen

Für das Nahversorgungszentrum Wehringhausen sind hingegen aufgrund der deutlichen Entfernung und Ausrichtung der Angebote auf die unmittelbare Stadtteilbevölkerung sehr geringe, unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle (€0,1 Mio.) rangierende Umsatzumlenkungen zu erwarten. Negative Auswirkungen für das Nahversorgungszentrum Wehringhausen sind somit nicht zu erwarten.

Weitere Lagen in Hagen

Mit Blick auf die Stärkung der Angebote des **periodischen Bedarfs** sind neben den aufgeführten zentralen Versorgungsbereichen aufgrund der Nähe und Angebotsüberschneidungen auch für Anbieter in sonstigen integrierten und nicht integrierten Lagen (Lebensmittelmärkte Netto in der Louise-Märker-Straße, Lidl in der Preußenstraße, Aldi in der Wehringhauser Straße sowie Rewe Kaufpark in der Minervastraße, s.a. Kapitel 3.5) Umsatzumverteilungen zu erwarten.

Hinsichtlich der möglichen Ausweitung der Angebote mit **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** im Kernsortiment an den Altstandorten von Kaufpark und Aldi wären in erste Linie Anbieter an Hagener Sonderstandorten (gemäß Standortstruktur CIMA Dezember 2015) betroffen.

Knapp 23 % Umsatzumverteilung im Segment Gesundheit, Körperpflege

Möglicherweise nennenswerte Umsatzumverteilung im Segment Einrichtungsbedarf

Gefahr von Geschäftsaufgaben

Geringe, unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle (€0,1 Mio.) rangierende Umsatzumlenkungen

Umsatzumverteilungen im periodischen Bedarf auch für Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten

Je nach tatsächlich zu etablierendem Warenangebot ist die Betroffenheit der als Sonderstandorte klassifizierten einzelnen Anbietern (s.a. Kapitel 3.6) unterschiedlich stark ausgeprägt. Als 'Faustformel' gilt: je höher die Angebotsüberschneidungen und je geringer die Entfernung mit dem/zu dem Wettbewerbsstandort, desto höher die Umsatzzumlenkungen. Da sich alle relevanten Anbieter außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden, sind negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten, allerdings wären bei Geschäftsaufgabe ohne anschließende Neuvermietung Entwicklungen zu erwarten, die als ein städtebaulicher Missstand gewertet werden können.

In der Warengruppe **Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien** wären neben den Innenstadthändlern der Elektronikfachmarkt Berlet (führt auch nicht-zentrenrelevante Artikel und stellt neben Saturn den maßgeblichen Anbieter da) und ggf. auch Einzelhandelsstandorte wie Wuppertal und Witten von Umsatzzumverlagerungen betroffen. Aufgrund der lt. CIMA leicht unter 100 rangierenden Handelszentralität ist zudem ein gewisser Spielraum für weitere Anbieter vorhanden.

In der Warengruppe **Spiel, Sport, Hobby** wird lt. CIMA bereits heute eine hohe Handelszentralität von 121 erreicht. Dazu trägt neben den Händlern der Innenstadt Decathlon bei. Sofern die Ansiedlungspotenziale für einen Fahrradmarkt ausgeschöpft werden, ist mit geringen Umsatzzumverteilungen innerhalb von Hagen zu rechnen. Vielmehr kann es gelingen, derzeit abfließende Kaufkraft zurückzuholen. Demgegenüber würden Angebots- bzw. Sortimentsverdichtungen zu Umsatzzumverteilungen führen.

In der Warengruppe **Einrichtungsbedarf** existiert eine Vielzahl von Anbietern. Aufgrund der unterschiedlichen Sortiments- und Qualitätsausrichtungen variiert auch die Betroffenheit dieser Anbieter je nach neu anzusiedelndem Betreiber. Generell sind im westlichen Stadtgebiet mit Möbelpiraten (Wohn- und Küchenmöbel) und Podi Polster (Betten, Sofas, Sessel) zwei größere Möbelanbieter an Sonderstandorten verortet, die im preisorientierten Segment ein breites Sortiment offerieren und aufgrund der Nähe entsprechende Umsatzzumlenkungen schultern werden müssen.

In der Warengruppe **bau- und gartenmarktspezifische Sortimente (inkl. Zoobedarf)** besteht in Hagen eine insgesamt gute Versorgungssituation, so dass die Angebotsverdichtung in erster Linie zu Umsatzzumverteilungen führt. Konkrete Umsatzzumlenkungsquoten können wegen fehlender Bestandsumsätze nicht aufgezeigt werden.

Demzufolge sollten die möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen bei konkretem Ansiedlungswunsch geprüft werden.

Betrachtung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente in Hagen

Umsatzzumverlagerungen im Segment Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien zulasten Hagener Sonderstandorten, Wuppertal und Witten

Im Segment Spiel, Sport, Hobby Potenziale zur Etablierung eines Fahrradmarktes, demgegenüber Umsatzzumverteilungen bei Angebots- bzw. Sortimentsverdichtungen

Gewisse Umsatzzumlenkungen in der Warengruppe Einrichtungsbedarf nicht auszuschließen

Gewisse Umsatzzumlenkungen in der Warengruppe bau- und gartenmarktspezifische Sortimente (inkl. Zoobedarf) nicht auszuschließen

Gevelsberg

Unter den regionalen zentralen Versorgungsbereichen sind die höchsten Umverteilungsquoten in **Gevelsberg Vogelsang** (Lidl, Netto, KiK, Fressnapf, Action) und der **Innenstadt Gevelsberg** (Kaufland, dm) zu erwarten. Dies begründet sich aus der Nähe und den großen Angebotsüberschneidungen (Lebensmittel, Drogeriewaren und Tierbedarf). Schädliche Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gevelsberg können demnach nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dürften aber zumindest bezogen auf die Innenstadt (mit dem Kaufland SB-Warenhaus und dem dm Drogeriemarkt) überschaubar sein. Weiterhin ist der Koppelstandort von Rewe Kaufpark und Aldi (keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet) von betreibereigener Wettbewerbsverschärfung betroffen.

Ennepetal

Die überschlägig ermittelten Umverteilungsquoten in den Sortimenten des periodischen Bedarfs dürften in **Ennepetal** unkritische Werte im unteren einstelligen Bereich erreichen und lassen vom Grundsatz her keine schädlichen Auswirkungen erwarten.

Nennenswerte Umsatzumverteilungen in Gevelsberg

Unkritische Umsatzumverteilungsquoten in Ennepetal

7 Einordnung des Vorhabens auf dem Brandt-Areal in Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes

In diesem Kapitel soll die Überprüfung der Einhaltung der Grundsätze und Inhalte des Einzelhandelskonzeptes mit Blick auf das Vorhaben in Hagen-Westerbauer erfolgen.

Dazu werden zunächst Auszüge aus dem aktuell gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept zitiert und anschließend in Bezug auf das Ansiedlungsvorhaben auf dem Brandt-Areal bewertet.

7.1 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Hagen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen Dezember 2015, CIMA, S. 136 ff.)

Grundsatz 2:

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelfrischmärkte, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte etc.) sollte nach Möglichkeit nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Die Dimensionierung der Betriebe sollte nicht die Versorgungsfunktion des betreffenden oder weiterer zentraler Versorgungsbereiche gefährden. Den ergänzenden Nahversorgungsbetrieben in integrierten Lagen (siehe Liste in Abb. 38) sollten Entwicklungsspielräume zugestanden werden. Weitere Ergänzungsstandorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen nur dann realisiert werden, wenn eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner im Nahbereich des Planvorhabenstandortes nicht gewährleistet ist und die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird (vgl. hierzu auch Ziel 2 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel).

Grundsatz 4:

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann sowohl in der Innenstadt, aber auch an den definierten Sonderstandorten etabliert werden; in den Nebenzentren sollten Neuansiedlungen maßstabsgerecht dimensioniert sein. Zusätzliche Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel sollten im Sinne einer Konzentration der Einzelhandelsansiedlungen auf bestehende Standorte nach Möglichkeit nicht ausgewiesen werden. Für das Segment Möbel berücksichtigt das Einzelhandelskonzept einen perspektivischen Sonderstandort. Die Gestaltungsspielräume für Segmente des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind mit Blick auf das vorhandene Angebot grundsätzlich als eher begrenzt anzusehen. Dementsprechend erschließt sich derzeit nicht die Ausweisung weiterer perspektivischer Einzelhandelsstandorte.

Grundsatz 5:

Die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist strikt einzuhalten. Entsprechend Ziel 5 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW sollte eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche eingehalten werden. Darüber hinaus sollte sich an der Empfehlung des Grundsatzes 6 des Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW in Bezug auf die Verkaufsflächenobergrenze von 2.500 m² gehalten werden.

Grundsatz 6:

Grundsätzlich ist bei relevanten Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird. Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbsschutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.

Grundsatz 7:

Außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte soll keine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel erfolgen.

Bewertung für das Brandt-Areal

Zu Grundsatz 2:

Das Brandt-Areal ist derzeit kein zentraler Versorgungsbereich. Die Stadt plant hierzu das Vorhabenareal an das etwa 400 m entfernt gelegene NVZ Westerbauer anzugliedern. Aus Kundensicht wird der Standortbereich auch künftig nicht als eine Einheit wahrgenommen oder fußläufige Austauschbeziehungen aufgrund fehlender passantenfrequenzfördernder Umfeldnutzungen nicht zu erwarten sein. Stattdessen werden beide Bereiche autark agieren.

Die Versorgungsfunktion des bestehenden ZV Westerbauer (NVZ) wird dahingehend gestört, dass v.a. Penny mit deutlichen Umsatzumverlagerungen zu kämpfen haben wird. Aber auch das ZV Haspe (NZ) wird deutliche Umsatzrückgänge verspüren, die für die heute schon deutlich unterdurchschnittlich performenden maßgeblichen Nahversorgern ggf. das Aus bedeuten. Gleichzeitig werden bei einer Verdichtung des Wettbewerbs in einem gesättigten und nachfrageseitig nicht wachsenden Markt den bereits etablierten, ergänzenden Nahversorgungsbetrieben in integrierten Lagen (u.a. Netto Louise-Märcker-Straße) Entwicklungsspielräume genommen.

Weiterhin kann ausgeschlossen werden, dass eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner im Nahbereich des Vorhabenstandortes (6.100 Einwohner im 1.000 m Radius, s.a. Kapitel 5) derzeit nicht gewährleistet ist. Vielmehr sind dem Nahbereich durch die ansässigen Magnetbetriebe Penny und Rewe Kaufpark gute Nahversorgungsstrukturen zu attestieren. Aufgrund der vglw. dünnen Besiedelung dieses Stadtbereichs (ohne nennenswerte Wohnbauvorhaben) und nahezu identischem Naheinzugsgebiet mit NVZ Westerbauer muss einerseits festgestellt werden, dass das Nahpotenzial durch vorhandene Angebote heute bereits sehr gut gebunden wird und auch aus absatzwirtschaftlicher Sicht in dem Planungsumfang kein Spielraum zur Schaffung zusätzlicher Angebote besteht, ohne nennenswert bereits an anderen langjährig etablierten Standorten Umsatz umzulenken und damit zentrale Versorgungsbereiche zu gefährden. Somit gibt es für das Brandt-Areal aus Bedarfsmangel auch als Ergänzungsstandort zur Gewährleistung wohnortnaher Versorgung keine planerische Notwendigkeit.

Durch das Ansiedlungsvorhaben gefährdete Grundsätze

Grundsatz 2

- *Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente nach Möglichkeit nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen*
- *Versorgungsfunktion des betreffenden oder weiterer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden*
- *ergänzenden Nahversorgungsbetrieben in integrierten Lagen Entwicklungsspielräume zugestehen*
- *Ergänzungsstandorte nur realisieren, wenn wohnortnahe Versorgung nicht gewährleistet*

Zu Grundsatz 4:

Die derzeitigen Brutto-Geschossflächen der Altstandorte Aldi und Kaufpark von jeweils über 1.000 m² ermöglichen grundsätzlich die Etablierung großflächiger Verkaufsflächen. Beide Standorte sind generell (Aldi) bzw. bei geplanter Neuabgrenzung des NVZ Westerbauer (Rewe Kaufpark) weder in einem zentralen Versorgungsbereich gelegen noch als Sonderstandorte definiert, so dass sie sich weder zur Etablierung von zentren- noch nicht-zentrenrelevanten Sortimenten eignen. Zudem behindert eine Ausweitung des Angebotes mit wie geplant nicht-zentrenrelevanten Sortimenten eine geordnete Einzelhandelsentwicklung (siehe dazu auch Seite 105, CIMA 2015).

Zu Grundsatz 5:

Generell ist zunächst festzustellen, dass den Städtebaulichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Hagen und dem Investor HD Investitions- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Hennef sowie der BGB-Grundstücksgesellschaft Herten, BV 950, Hagen-Haspe, Enneper Straße 9 vertreten durch Aldi Immobilienverwaltung GmbH und Co. KG, Herten) nicht das aktuell gültige Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen (CIMA 2015) zugrunde liegt.

In den Vereinbarungen zu den Altstandorten wird festgeschrieben, dass auf Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten verzichtet wird. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass die Flächen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden dürfen. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, eine flächenseitige Beschränkung zu maximal möglichen Randsortimenten aufzunehmen.

Zu Grundsatz 6:

In den Vereinbarungen zu den Altstandorten wird nicht deutlich, ob bei Ansiedlungsvorhaben eine Prüfung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vorgelegt werden muss, oder die Immobilien grundsätzlich Bestandsschutz für Einzelhandel (mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment) genießen.

Zu Grundsatz 7:

Die Errichtung eines Nahversorgungszentrums auf dem Brandt-Areal und die Nachnutzung der Altstandorte widersprechen dem Grundsatz, außerhalb der abgegrenzten Standorte (ZV und Sonderstandorte) keinen großflächigen Einzelhandel anzusiedeln. Nun handelt es sich bei den Altstandorten um Nutzungen, die im Rahmen einer vorhandenen Baugenehmigung bewilligt sind. Somit genießt das Vorhaben hierfür einen formellen Bestandsschutz, welcher nicht schon bei der Aufgabe der Nutzung endet, sondern sich auf die sog. maximal dreijährige Nachwirkfrist der Baugenehmigung erstreckt. Erst nach Ablauf dieser Nachwirkfrist entfällt somit der Bestandsschutz, wenn nicht zwischenzeitlich die Nutzung wieder aufgenommen wurde und könnte Grundsatz 7 entsprechend entsprochen werden.

Durch das Ansiedlungsvorhaben gefährdete Grundsätze

Grundsatz 4

- *Großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevante Kernsortimenten in der Innenstadt, oder an definierten Sonderstandorten etablieren*
- *zusätzliche Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel auf bestehende Standorte konzentrieren*
- *Gestaltungsspielräume für nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment aufgrund vorhandenen Angebots begrenzt*
- *Keine Ausweitung von Einzelhandelsstandorten*

Grundsatz 5

- *Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment strikt einzuhalten*
- *Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche*

Grundsatz 6

- *bei relevanten Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abklären, dass Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird*

Grundsatz 7

- *keine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel außerhalb der abgegrenzten Standorte (ZV und Sonderstandorte)*

7.2 Eingliederung des Vorhabenareals in den zentralen Versorgungsbereich Westerbauer

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen Dezember 2015, CIMA, S. 102 ff.)

Nur unter der Prämisse zu realisierender Standortverlagerungen und der im Verträglichkeitsgutachten der BBE Handelsberatung als verträglich bewerteten Verkaufsflächenerweiterungen können relevante Standortbereiche des Brandt-Areals in einen zentralen Versorgungsbereich in der Funktion eines Nahversorgungszentrums eingebunden werden. Die CIMA Beratung + Management weist ausdrücklich darauf hin, dass die Integration des Brandt-Areals in den zentralen Versorgungsbereich gegen die Vorgaben der Landesplanung (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW) verstößt. Der Standortbereich des Brandt-Areals müsste im Regionalplan nicht mehr als GIB, sondern als ASB dargestellt werden. Ein entsprechendes Verfahren zur Anpassung des Regionalplanes ist eingeleitet worden. Ein seitens der BBE Handelsberatung erstelltes Verträglichkeitsgutachten stützt die vorgesehene nachhaltige Standortsicherung und Arrondierung des zentralen Versorgungsbereichs Westerbauer. Der Gutachter vollzieht hier nur nachrichtlich eine Beschlusslage des Rates der Stadt Hagen.

Bewertung auf Basis der vorliegenden grob überschlägigen Wirkungsanalyse

Die Ergebnisse der vorliegenden überschlägigen Wirkungsanalyse zeigen, dass bei einer Ausweitung des Einzelhandelsangebotes am verkehrsorientierten Standort Brandt-Areal sowie mögliche Nachnutzungen der Altimmobilien in geplantem/möglichem Umfang nicht unwesentliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche von Hagen (HZ Innenstadt, NVZ Westerbauer, NZ Haspe) und Gevelsberg (HZ Innenstadt und NVZ Vogelsang) zu erwarten sind. Demzufolge sind schädliche Auswirkungen auf die heute bereits teilweise stark vorgeschädigten zentralen Versorgungsbereiche nicht auszuschließen. Dies begründet sich in erster Linie aus der schon derzeit sehr guten Abdeckung mit Sortimenten des periodischen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriewaren).

Die bereits heute erzielte hohe Kaufkraftbindung führt lediglich zu Umsatzumlenkungen. Eine Rückholung derzeit abfließender Kaufkraft kann lediglich für den Drogeriemarkt attestiert werden, da heute ein gewisser Kaufkraftanteil der im westlichen Stadtgebiet lebenden Bevölkerung zu den Drogeriemärkten nach Gevelsberg und Ennepetal abfließen dürfte.

8 Fazit / Schlussfolgerungen

Auf dem Brandt-Areal ist der Neubau eines Fachmarktzentrums mit insgesamt 4.500 m² Verkaufsfläche geplant, wovon etwa 2.500 m² bzw. rund 55 % aus Verlagerungen von Rewe Kaufpark und Aldi (beide Enneper Straße) resultieren. Neben der Verlagerung und Erweiterung dieser Anbieter sollen ist die Errichtung weiterer Einzelhandelsbetriebe (Drogeriefachmarkt sowie 300 m² für gesundheitsorientierte Anbieter) vorgesehen.

Der Makro-Standort Hagen verfügt aufgrund schrumpfender Einwohnerzahlen über keine einfachen Voraussetzungen für die Etablierung eines weiteren nahversorgungsorientierten Konzeptes. Der unweit der Stadtgrenze zu Gevelsberg gelegene Mikro-Standort weist eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit und Einsehbarkeit vom Hauptverkehrsträger B 7 auf. Demgegenüber fällt das Nahpotenzial im Vergleich zu anderen Standorten eher gering aus.

Hinsichtlich der relevanten Wettbewerbssituation sind die maßgeblichen Standorte in Hagen und dem angrenzenden Gevelsberg lokalisiert. Die Innenstadt Hagen ist im periodischen Bedarfsbereich (diverse Lebensmittel- und Drogeriemärkte) gut aufgestellt; im westlichen Stadtgebiet ist ein breites Spektrum von Anbietern des periodischen Bedarfsbereiches präsent. Hier tragen besonders die zentralen Versorgungsbereiche Hagen-Haspe (NZ), Westerbauer (NVZ) und Wehringhausen (NVZ) zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung bei. Ergänzt wird das Angebot durch überwiegend in verkehrsorientierter Lage lokalisierte Lebensmitteldiscounter. Somit besteht insgesamt eine sehr gute Abdeckung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wobei die Wettbewerbssituation vor dem Hintergrund der gleichzeitig stagnierenden Nachfrageplattform als angespannt zu bezeichnen ist. Diese Einschätzung teilt auch die CIMA in ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen (Dezember 2015, S. 31) und resümiert: *"Insbesondere die Branchen des periodischen Bedarfs werden über Kopplungskäufe im Kontext von Pendlerverflechtungen an Wettbewerbsstandorten außerhalb der Stadt Hagen gebunden. Nur ein geringerer Teil des jetzt noch bestehenden Kaufkraftabflusses dürfte reaktivierbar sein. Die bestehenden Kaufkraftabflüsse signalisieren nur noch begrenzte Spielräume für Bestands-erweiterungen und Bestandsoptimierung."*

Somit ergeben sich für das geplante Nahversorgungszentrum keine nennenswerten Ansiedlungspotenziale, die über die angestrebten Standortverlagerungen hinausgehen (s.a. CIMA Dezember 2015, Handelszentralität 101).

Das Vorhaben

Keine einfachen standortseitige Rahmenbedingungen

Lebhafte Wettbewerbssituation im periodischen Bedarfsbereich

Keine nennenswerten Ansiedlungspotenziale für ein Nahversorgungszentrum

Die Wettbewerbssituation mit aperiodischen, insbesondere nicht-zentren-relevanten Sortimenten stellt sich ähnlich angespannt dar. Die Anbieter sind zumeist an verkehrsorientierten Sonderstandorten lokalisiert. Sofern sie sich in einer Agglomerationslage befinden, ist ihnen eine geringere Wettbewerbsanfälligkeit zu attestieren als Stand-Alone-Standorten. Gewisse Entwicklungsspielräume sind lt. CIMA in den Warengruppen Elektroartikel/Unterhaltungselektronik/Foto/PC, Einrichtungsbedarf, Bau- und gartenmarkt-spezifische Sortimente sowie Fahrräder (Sport) festzustellen. Vor dem Hintergrund der beachtlichen Flächenbedarfe qualifizierter Anbieter in diesen Sortimenten dürfte mit einer Nachbelegung der Altstandorte von Aldi und Rewe Kaufpark generell keine wesentliche Angebotsverbesserung einhergehen. Vielmehr ist ein zusätzlicher Wettbewerbsdruck für die wenig zeitgemäß aufgestellten und preisaggressiven Märkte, vor allem in geringer Entfernung zu den Vorhabenstandorten aber auch die großflächigen, maßgeblichen Anbieter an Sonderstandorten zu erwarten.

Auch in den auftragsgemäß zu betrachtenden Städten Gevelsberg und Ennepetal sind Angebotsstrukturen anzutreffen, die primär der örtlichen Versorgung dienen und nur punktuell etwas weiträumigere Ausstrahlungskraft aufweisen. Aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort, der deutlichen Angebotsüberlappungen sowie der Lage des Mikro-Standortes und anzunehmende Anziehungskraft ist eine gewisse Betroffenheit der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt (HZ) und Vogelsang (NVZ) in Gevelsberg zu erwarten.

Das nach zwei Zonen differenzierte Einzugsgebiet für das Nahversorgungszentrum verfügt insgesamt über rd. 35.000 Einwohner (davon rd. 10.400 in der Zone I und 24.500 in der Zone II), die ein Nachfragenvolumen von ca. €187 Mio. p.a. repräsentieren. Davon entfallen €95 Mio. p.a. auf den periodischen Bedarf, sodass vor dem Hintergrund des angespannten Wettbewerbsumfeldes allenfalls eine befriedigende Potenzialplattform attestiert werden kann. Durch seine verkehrsorientierte Lage dürfte ein gewisser Umsatzanteil aus Streuumsätzen generiert werden. Die potenziellen Nachnutzer der Altimmobilen von Aldi und Rewe Kaufpark werden das Gros ihrer Umsätze außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes rekrutieren müssen.

Für das geplante Nahversorgungszentrum (exklusive der Bestandsumsätze von Kaufpark und Aldi, die bereits heute wirken und wahrscheinlich vollständig an den neuen Standort mitgenommen werden) wird eine prospektive Brutto-Umsatzleistung im Kernsortiment des periodischen Bedarfsbereiches von lediglich €8,9 Mio. p.a. und des aperiodischen Bedarfsbereiches von lediglich €0,4 Mio. p.a. (gesundheitsorientierte Anbieter) in Ansatz gebracht. Für die Nachnutzung der Altimmobilen werden im Sinne eines Worst-Case Szenarios maximal erzielbare Brutto-Umsätze je Warengruppe geschätzt, die sich zwischen €3,0 und €7,5 Mio. p.a. bewegen.

Lebhafte Wettbewerbssituation im aperiodischen Bedarfsbereich

Stabile Situation der relevanten zentralen Versorgungsbereiche in Umlandgemeinden

Begrenzte Potenzialplattform im Einzugsgebiet

Bruttoumsatz

Nach unseren Modellrechnungen ergeben sich in Folge des Vorhabens in Bezug auf den zu betrachtenden Einzelhandel unterschiedlich starke ökonomische Umsatzzumlenkungen.

Aufgrund der räumlichen Nähe, vergleichbarer Angebotsstrukturen, sehr starken Einzugsgebietsüberschneidungen bei gleichzeitiger anhaltender Abschmelzung der Nachfrageplattform sind die zentralen Versorgungsbereiche NVZ Westerbauer und NZ Hagen-Haspe in Hagen sowie das NVZ Vogelsang in Gevelsberg am stärksten betroffen. Für die zentralen Versorgungsbereiche in Hagen werden Umsatzzumlenkungsquoten ermittelt, die eine deutliche Schwächung dieser Bereiche vermuten lassen. Städtebauliche Auswirkungen wie Zunahme von Leerständen, Wegfall von Magnetmietern und fehlenden Nachvermietungsoptionen aufgrund mangelnder Nachfrage sind somit sehr wahrscheinlich. Das trifft vor allem auf das Nebenzentrum Hagen-Haspe zu, das in hohem Maße vorgeschädigt ist und für das schon geringe zusätzliche Umsatzeinbußen existenzgefährdend sein können und etwaige Ansätze zur Revitalisierung/Weiterentwicklung negieren.

Die Auswirkungen bei der Nachnutzung der Altimmobilien durch Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Kernsortiment gestalten sich aufgrund unterschiedlicher Entwicklungsspielräume innerhalb Hagens recht unterschiedlich. So wären bei der Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten, während die Ansiedlung eines Spezialisten für weiße Ware (Elektro) nicht unwesentliche Umsatzzumlenkungen auslösen würde. Demnach sollte jedes konkrete Ansiedlungsvorhaben separat mit einer Wirkungsanalyse geprüft werden und in diesem Zusammenhang eine klare Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen.

Aufgrund der dargestellten Ergebnisse der ökonomischen Auswirkungsanalyse muss dem geplanten Fachmarktzentrum in seiner derzeitigen Dimensionierung attestiert werden, dass mit seiner Realisierung schädliche Auswirkungen bzw. nennenswerte Beeinträchtigungen der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Gleiches kann für die Nachnutzung der Bestandsimmobilien von Rewe Kaufpark und Aldi zutreffen.

Des Weiteren widersprechen das Vorhaben auf dem Brandt-Areal und die Nachnutzung der Altimmobilien gegen fünf von sieben Grundsätzen des von der Stadt Hagen verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (CIMA Dezember 2015) zur geordneten Einzelhandelsentwicklung in Hagen.

Teilweise ökonomisch unverträgliche Umsatzzumlenkungen und schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Vorhaben widersprechen den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Stadt Hagen

Dieser Bericht wurde für Sie erstellt von:

GfK GeoMarketing GmbH
www.gfk-geomarketing.com

Standort Hamburg
Herrengaben 3-5
D-20459 Hamburg

Stefanie Torge
T + 49 40 5701 325 65
F + 49 40 5701 325 99
stefanie.torge@gfk.com

Udo Radtke
T + 49 40 5701 325 45
F + 49 40 5701 325 99
udo.radtke@gfk.com

Dieser Bericht ist registriert unter der
Projekt-Nummer 1203 9686 (2016).

Urheberrechtshinweis:

Die im Rahmen der Untersuchung erstellten Gutachten, Berichte und sonstigen Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Weitergabe, Vervielfältigung und Vertrieb (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers. Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der GfK GeoMarketing GmbH.

Köhler, Jutta

Von: Busche, Andrea <andrea.busche@bezreg-arnsberg.nrw.de>
Gesendet: Montag, 18. Mai 2015 06:55
An: Köhler, Jutta
Cc: Winter-Steens, Jutta
Betreff: Pläne Nr. 6/14 (660) und 9/13 (653)

Bebauungsplan Nr. 6/14 (660) Mischgebiet Nordstraße Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet südlich der Enneper Straße

Ihre Schreiben vom 23.04.2015, Az. 61/46

Sehr geehrte Frau Köhler,

zu dem o.a. Planvorhaben wird aus der Sicht des Immissionsschutzes bezüglich der Anlagen, für die eine abfall- oder immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg vorliegt, folgende Stellungnahme abgegeben:

Bezüglich der o.a. Vorhaben verweise ich auf meine Stellungnahme vom 12.03.2015, " 11 Änderung des Regionalplanes von GIB in ASB sowie Teiländerung Nr. 98 - Brandt-Nord des FNP der Stadt Hagen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan NR. 3/14 (657) Misch- und Sondergebiet nördlich der Enneper Straße, Zwieback Brandt.

Sofern das Vorhaben innerhalb des Luftreinhalteplangebiets liegt, sind die Belange der Luftreinhalteplanung zu beachten, sodass keine Verschlechterung der Schadstoffimmissionssituation hervorgerufen wird.

Diese Stellungnahme erfolgt ausschließlich per Email.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Andrea Busche

--
Andrea Busche <<mailto:andrea.busche@bezreg-arnsberg.nrw.de>>
Bezirksregierung Arnsberg
Dezernat 53
Seibertzstr. 1
59821 Arnsberg
Telefon: +49 2931 82 2161
Telefax: +49 2931 82 2388

Köhler, Jutta

Von: Busche, Andrea <andrea.busche@bra.nrw.de>
Gesendet: Montag, 6. Februar 2017 08:32
An: Köhler, Jutta; Heidasch, Irene
Cc: Prinz, Oliver; Pervaz, Jasmin
Betreff: Plan 9/13 653 sowie Plan 98 Brandt

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

Sowie Teiländerung Nr. 98 -Brandt Nord - zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen

Ihre Schreiben vom 15.12.2016; Az. 61/46 sowie vom 14.12.2016; Az. 61/202

Immissionsschutz;

Sehr geehrter Frau Köhler,
 Sehr geehrte Frau Heidasch,

zu dem o.a. Planvorhaben wird aus der Sicht des Immissionsschutzes bezüglich der Anlagen, für die eine immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg vorliegt, folgende Stellungnahme abgegeben:

In direkter Nachbarschaft der Planvorhaben befindet sich die Fa. Voigt und Schweitzer, die sowohl den Anforderungen des BImSchG als auch des Störfallrechts unterliegt.

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

Darüber hinaus sind die Belange des Störfallrechts (hier, Artikel 13 der Seveso-III-RL) zu berücksichtigen, die nach hiesigem Kenntnisstand Ihrerseits zurzeit noch abgewogen werden.

Seitens der Bezirksregierung Arnsberg, Frau Dr. Winter-Steens, wurden mit Schreiben vom

- 17.06.2014 an Herrn Herms, Immobilienprojekte
- 15.07.2014 an Herrn Herms und Frau Jakobs, Stadt Hagen
- 20.08.2014 an Stadt Hagen, Stadtentwicklung
- 05.08.2015 an Regionalverband Ruhr

Stellungnahmen aus störfallrechtlicher Sicht abgegeben.

Die o.g. Stellungnahmen sowie meine Stellungnahme vom 12.03.2015 an die Stadt Hagen haben weiterhin Bestand.

Sollten sich aufgrund der zurzeit stattfindenden Prüfungen bezüglich des Störfallrechts noch Rückfragen ergeben, können Sie sich mit Frau Dr. Winter-Steens Tel. 02931/ 82-5450 oder mit Frau Pervaz Tel. 02931/82-5390 in Verbindung setzen.

Darüber hinaus verweise ich auf die Zuständigkeit der Unteren Immissionsschutzbehörde der Städte Bochum-Dortmund-Hagen.

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

Diese Stellungnahme erfolgt ausschließlich per Email.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Andrea Busche

--

Andrea Busche <<mailto:andrea.busche@bezreg-arnsberg.nrw.de>>

Bezirksregierung Arnsberg

Dezernat 53

Seibertzstr. 1

59821 Arnsberg

Telefon: +49 2931 82 2161

Telefax: +49 2931 82 2388

61/1

17.01.2017

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Abteilung Verkehrsplanung

Ihr Ansprechpartner
Jörg Winkler
Tel.: 207 - 3932
Fax: 207 - 2461

An

-61/46-

Bebauungsplan Nr. 9/13 (653), TÖB- Beteiligung

Die Belange von 61/1 sind im Verfahren bereits diskutiert und finden sich sowohl in den B-Plänen als auch im FNP wieder.

Entsprechend keine weiteren Anmerkungen von 61 /1.



4

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 0 auto; width: 150px;"> STADT HAGEN <small>Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung</small> </div>												
61/57	18. JUNI 2015	16.06.2015										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">61/VZ</td> <td style="width: 12.5%;">61/S</td> <td style="width: 12.5%;">61/O</td> <td style="width: 12.5%;">61/I</td> </tr> <tr> <td>61/2</td> <td>61/3</td> <td>61/4</td> <td>61/5</td> </tr> </table>		61/VZ	61/S	61/O	61/I	61/2	61/3	61/4	61/5	Ihre Ansprechpartnerin: Ina Hanemann Tel.: 207-3154 Fax: 207-2463 E-Mail: ina.hanemann@stadt-hagen.de		
61/VZ	61/S	61/O	61/I									
61/2	61/3	61/4	61/5									
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Aktenzeichen : 6/63/PA/0034/15 </td> <td style="width: 50%;"> Baugrundstück: Enneper Str. 58135 Hagen </td> </tr> <tr> <td> Gemarkung: </td> <td> Flur: </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> Flurstück(e): </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> Bauvorhaben: Anfrage Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet südlich der Enneper Straße von der Stadtgrenze bis zum Haus Enneper Str. 79 </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> Antragsteller: 61/46 Frau Köhler </td> </tr> </table>			Aktenzeichen : 6/63/PA/0034/15	Baugrundstück: Enneper Str. 58135 Hagen	Gemarkung:	Flur:	Flurstück(e):		Bauvorhaben: Anfrage Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet südlich der Enneper Straße von der Stadtgrenze bis zum Haus Enneper Str. 79		Antragsteller: 61/46 Frau Köhler	
Aktenzeichen : 6/63/PA/0034/15	Baugrundstück: Enneper Str. 58135 Hagen											
Gemarkung:	Flur:											
Flurstück(e):												
Bauvorhaben: Anfrage Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet südlich der Enneper Straße von der Stadtgrenze bis zum Haus Enneper Str. 79												
Antragsteller: 61/46 Frau Köhler												

An

61/46

Stellungnahme zur Anfrage

Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet südlich der Enneper Straße von der Stadtgrenze bis zum Haus Enneper Str. 79

Anfrage vom: 28.04.2015

Zu Punkt 7. DENKMALSSCHUTZ

Bitte ergänzen/korregieren:

In dem Plangebiet sind die Fassaden **und die beiden Verbindungsbrücken** der ehemaligen Keksfabrik unter Denkmalschutz gestellt sowie das Fachwerkhaus auf dem Grundstück Enneper Str. 87.

I.A.


 Hanemann

4

61/57		23.01.2017	
		Ihre Ansprechpartnerin: Ina Hanemann Tel.: 207-3154 Fax: 207-2463 E-Mail: ina.hanemann@stadt-hagen.de	
Aktenzeichen : 6/63/PA/0035/16		Baugrundstück: Enneper Str. 58135 Hagen	
Gemarkung:	Flur:	Flurstück(e):	
Bauvorhaben: Anfrage Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet südlich und nördlich der Enneper Straße von der Stadtgrenze bis zum Haus Enneper Str. Nr. 79, Sondergebiet Enneper Str. 91-95			
Antragsteller: 61/46 Frau Köhler			

An

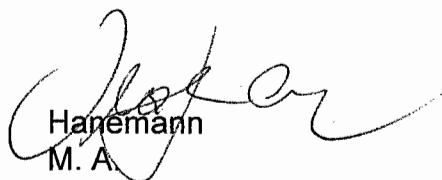
61/46**Stellungnahme zur Anfrage**

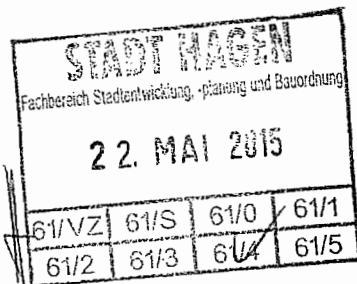
Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet südlich und nördlich der Enneper Straße von der Stadtgrenze bis zum Haus Enneper Str. Nr. 79, Sondergebiet Enneper Str. 91-95

Anfrage vom: 20.12.2016

Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken.

I.A.


Hanemann
M. A.



BRANDI Rechtsanwälte Partnerschaft mbB · Postfach 33 70 · 32390 Minden

Stadt Hagen
Der Oberbürgermeister
FB Stadtentwicklung und Stadtplanung
Postfach 42 49

58042 Hagen

Vorab per Telefax: 02331 207-2461

UNSER ZEICHEN:
OUR REF.:RÜCKFRAGEN BITTE AN:
PLEASE REPLY TO:

MINDEN.

1033/15MS21/mr RA Schröder Tel.: 8 37 06-31

22.05.15

Bebauungsplan Nr. 9/13 (653)**Misch- und Gewerbegebiet südlich der Enneper Straße****von der Stadtgrenze bis zum Haus Enneper Straße 79****Ihr Zeichen: 61/46**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns an Sie namens und im Auftrage

_____ Eine auf uns lautende schriftliche Vollmacht werden wir nachreichen.

Zu dem vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes werden folgende

D-32423 MINDEN
Königswall 47-49
Tel: +49 (0) 571 - 8370660
Fax: +49 (0) 571 - 8370666
Gerichtsfach 23
E-Mail: Minden@brandi.net
Internet: www.brandi.net

BRANDI
RECHTSANWÄLTE

5

MINDEN

DR. WOLFGANG BUDEROW, NOTAR
FRANZ PIERER, NOTAR 3
DR. MANFRED SCHRODER 3
MICHAEL KOHLSTADT 2
ASTRID KAUFHOLD 4 - 15
ANDREAS WIEMANN 3
BERND KAUFHOLD 2 - 12 - 15
KRA LEPSEN 4
DR. ROBERT LEPSEN, NOTAR 2 - 6
DR. ANDREAS PIERER 3

BIELEFELD

DR. HENNING HEUER, NOTAR A.D. 17
DR. AXEL BRANDI, NOTAR A.D. 1
DR. HEINRICH SIEMENS, NOTAR A.D.
WOLFGANG E. J. DIEWITZ (Nr. 22/2015)
DR. HANS-JÜRGEN HÖKEL 2
DR. JÖRG KÖNIG 5 - 15
DR. GERT MÜLLER, BAUMGARTEN, NOTAR 7
ANDREAS KÖNIG, NOTAR
DR. IRINE VLASSOPOULOU 4 - 15
ULRICH VORPPEL-REITER LL.M. 11
DR. JÜRGEN LOBBE, NOTAR 7 - 10
DR. ANNETTE MUSSKHOFF - SIEMENS 3
DR. OLIVER KNODEL, NOTAR 8
DR. KEVIN KRUSE, NOTAR 8 - 15
DR. SEBASTIAN MEYER LL.M., NOTAR 16
DR. ANDREA PIRSCHER 2
ACHIM HEINING, NOTAR 8
PATRIZIA FERRARA 14 - 22
DR. CHRISTIAN KOLLMER, NOTAR 8
DR. JANA ILCHMANN 8
DR. RAINER KRÖGER 2
TIMO STALLMANN
DR. PAUL CZAPLINSKI
DR. CHRISTOPH RUMPE
BASTIAN REUTER

DETMOLD

DR. HELMUT DROGE 1
DR. BERNHARD KÖNIG
FRANK SCHEMBECKER 3
DR. CHRISTIAN BEHRENDT 1
DR. SÖREN KNAMER 2
DR. FRANK WERTHMAN
DR. JENS HOFFMANN 1 - 8
DR. RÜDIGER OSTEN

GÜTERSLOH

HARTMUT SANDERING, NOTAR 1 - 7
DR. FRANZ TEPPER LL.M. 12 - 15
DR. HANS-JÜRGEN BUCHMÜLLER
DR. NILS WIGGINKHAUS, NOTAR
DR. SÖREN KIENE 21
DR. BIRGIT JAENICKE 15 - 20
EVA-MARIA GOTTSCHELL LL.M. 8
JULIANE NASS LL.M.

PADERBORN

PROF. DR. G. GRONEMEYER (Nr. 2012)
DR. HUBERTUS ELSTERBROCK, NOTAR
PROF. DR. MARTIN OPPER 3
DR. NILS GRONEMEYER 3
DR. SANDRA VYAS 2 - 8
DANIELA DEBUS-KRUSE 3
DR. JOSEF HEIMANN LL.M., NOTAR 8 - 7
DR. CHRISTOPH JAHN 3
DR. JÖRG NIGGEMEYER, NOTAR 3
HUBERT BALMEN, NOTAR 6
NINA DROGE
DR. CHRISTOPH WORMS
RIMON SCHMOLLMANN

HANNOVER

DR. JOSEF MÜLLERKAMP
MICHAEL WEBER-BLANK NLP M. 1 - 12 - 16
DR. OLIVER EBERT 2
DR. CARSTEN HOFFMANN, NOTAR 8 - 8
RÜDIGER HYZ 1 - 12 - 14
DR. MARIO BERGMANN LL.M. 12
CHRISTOPHER JONES 12
DR. CHRISTOPHER HILGENSTOCK LL.M. 2
SVEN HAGENSTAB

LEIPZIG

DIETMAR GÖTZ 10
TOM NOLLMACH

PARIS in Kooperation mit Wénner Avocats

DR. HENNING HEUER 17

PEKING in Kooperation mit Beijing Dachong Law Offices, LLP

DR. NILS WIGGINKHAUS

Anregungen

vorgebracht:

099 Unsere Mandanten sind je zur Hälfte Eigentümer des Grundstücks Enneper Straße 99 und haben sich bereits frühzeitig zu der beabsichtigten Bauleitplanung geäußert. Auf das entsprechende Schreiben vom 6. Juli 2013 nehmen wir Bezug. Das Grundstück Enneper Straße 39 wird seit mehr als 35 Jahren in Verbindung mit dem Nachbargrundstück Enneper Straße 95-97 für Einzelhandelszwecke genutzt, zuletzt seit ca. 20 Jahren für den Kaufpark. Es ist mithin über viele Jahre hinweg eine in sich fest verbundene Nutzungseinheit entstanden, die es ermöglicht hat, dass hier ein zentraler Versorgungsbereich für den Stadtbezirk entstehen konnte.

Wenn vor diesem Hintergrund die Planungen eines Investors zur Entwicklung neuer Einzelhandelsflächen auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Firma Zwieback Brandt mit einem Umfang von 4.550 m² Verkaufsfläche zum Anlass genommen werden, nicht nur diese neue Entwicklung planerisch zu ermöglichen, sondern den Bestandsschutz für innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandel am bisherigen Standort aufzuheben, dann stellt dies einen Vorgang mit gravierenden Eingriffen in eigentumsrechtlich geschützte und bestandsschutzgenießende Nutzungen dar. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die planerische Abwägung muss zum Ziel haben, die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Ansprüche dergestalt in Einklang zu bringen, dass allen Bedürfnissen in angemessener Weise Rechnung getragen wird.

Vgl.: Reidt, in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 8. Aufl., Rn. 606

Der Planentwurf beinhaltet insoweit nicht lediglich eine Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereiches in Richtung Norden, sondern eine Verlagerung, was dazu zwingt, die Folgewirkungen für den bisherigen ZVB in den Blick zu nehmen und in die Abwägung einzustellen.

Soweit das Einzelhandelskonzept vorsieht, dass nahversorgungsrelevanter Einzelhandel außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden soll, ist hier zu berücksichtigen, dass der maßgebliche Bereich hier gerade innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches liegt. Ein Einzelhandelsausschluss an einem solchen Standort ist völlig anders zu bewerten, als eine Ausschlussregelung für Gewerbegebiete, in denen sich bislang kein bestandsgeschützter Einzelhandel befindet.

BRANDI

RECHTSANWÄLTE

Die Kurzbegründung zum Planentwurf führt aus, das Gebäude des Kaufparks werde zukünftig nicht mehr in den Zentralen Versorgungsbereich Westerbauer integriert sein. Weiter wird darauf hingewiesen, der Investor als Eigentümer der Immobilie werde auf die Ausübung der seinerzeit erteilten Baugenehmigung verzichten. Wenn die Stadt Hagen eine solche vertragliche Absprache mit dem Investor trifft, handelt es sich um einen Vertrag, der mindestens teilweise zu Lasten Dritter abgeschlossen wird. Es sind erhebliche Einwendungen gegen die Zulässigkeit eines solchen öffentlich-rechtlichen Vertrages vorzubringen.

In der Kurzbegründung zum Planentwurf wird die derzeitige Situation dahingehend geschildert, östlich der Südstraße, angrenzend an eine Stellplatz- und Garagenfläche, befinde sich ein großflächiger Einzelhandel in Form eines "Kaufparks". Der Bereich des Kaufpark-Grundstückes liege nach dem rechtskräftigen Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen im ZVB Westerbauer. Dadurch wird der Eindruck erweckt, als könne man das Kaufpark-Grundstück isoliert betrachten, getrennt von der Stellplatzfläche. Dies ist aus sachlichen und aus rechtlichen Gründen im Ergebnis nicht haltbar. Soweit im Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen der Grundsatz verankert worden ist, dass in Gewerbegebieten zukünftig grundsätzlich kein Einzelhandel mehr zugelassen werden soll, trifft dieser Grundsatz nicht zu auf einen Einzelhandelsausschluss für einen bisherigen ZVB. Das am 14. Mai 2009 beschlossene Konzept zielt ab auf den Ausschluss außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Es erfasst mithin nicht den Fall der Verlagerung eines ZVB von einem bisherigen Standort an einen neuen Standort.

Bei einer Bauleitplanung ist zu bedenken, dass im Rahmen der Abwägung dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz Rechnung getragen werden muss. Kein abwägungsrelevanter Belang darf unverhältnismäßig gegenüber anderen Belangen zurückgesetzt werden. Genau dies zeichnet sich hier aber ab, wenn der Planentwurf nicht grundlegend geändert wird oder der Investor dafür Sorge trägt, dass nicht nur isoliert das Kaufpark-Grundstück in den Städtebaulichen Vertrag einbezogen wird, sondern auch das Parkplatzgrundstück unserer Mandanten entsprechend integriert wird. Dies wäre zwingend erforderlich, um zu einer sachgerechten Regelung kommen zu können.

Das private Grundeigentum gehört zum Kernbestand derjenigen privaten Belange, die abwägungserheblich sind. Deshalb ruft jede Planung erhebliche Einwendungen hervor, die keine gerechte Lastenverteilung zwischen unterschiedlichen Grundstückseigentümern gewährleistet. In der Rechtsprechung ist insoweit anerkannt, dass das Interesse am Fortbestand der planungsrechtlichen Situation abwägungsrelevant ist, einschließlich der Gleichbehandlung mit anderen Grundstückseigentümern.

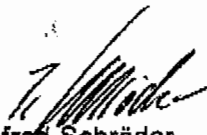
Vgl. z.B.: VGH Mannheim, Urteil v. 29.03.2012 - 8 S 1300/09 -

BRANDI
RECHTSANWÄLTE

Soll ein Bebauungsplan geändert werden und wird dadurch ein einzelnes Grundstück schwer benachteiligt, was seine zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten angeht, dann kann der Eigentümer geltend machen, dass sein Grundstück in das Gesamtkonzept einbezogen werden muss, weil nur so eine umfassende interessengerechte Abwägung möglich wird. Die Verlagerung des ZVB und die sich daran anschließende Ausschlusswirkung für innenstadtrelevanten Einzelhandel darf deshalb nicht geplant werden ohne zu klären, wie das Grundstück unserer Mandanten in dieses Konzept eingebunden werden soll.

Solange das Grundstück unserer Mandanten in die notwendigen vertraglichen städtebaulichen Regelungen nicht einbezogen wird, müssen wir anregen, von einer Fortsetzung der Bauleitplanung Abstand zu nehmen, da bereits jetzt absehbar ist, dass ein rechtmäßiges Planergebnis dann nicht zustande kommen kann.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Manfred Schröder
Rechtsanwalt

D-32423 MINDEN
Königswall 47-49
Tel: +49 (0) 571 - 837060
Fax: +49 (0) 571 - 837066
Gerichtsfach 23
E-Mail: Minden@brandi.net
Internet: www.brandi.net

BRANDI Rechtsanwälte Partnerschaft mbB · Postfach 33 70 · 32390 Minden

Stadt Hagen
Der Oberbürgermeister
FB Stadtentwicklung und Stadtplanung
Postfach 42 49

58042 Hagen

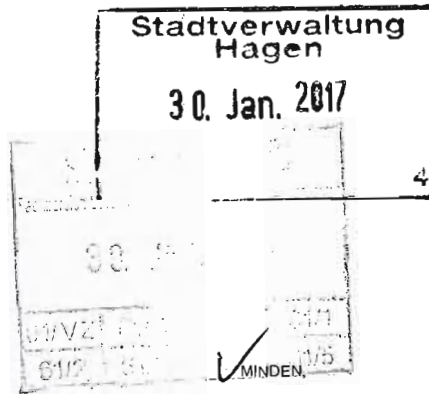
vorab per Telefax: 02331 207-2461

UNSER ZEICHEN:
OUR REF.:

RÜCKFRAGEN BITTE AN:
PLEASE REPLY TO:

1033/15MS21/mr RA Schröder Tel.: 8 37 06-29

26.01.17
D27/133-17



**Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet
südlich der Enneper Straße von der Stadtgrenze bis zum Haus
Enneper Straße 79
Ihr Zeichen: 61/46**

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und kraft aktenkundiger Vollmacht [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] werden zu dem öffentlich
ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes folgende

Einwendungen

vorgebracht:

MINDEN

DR. WOLFGANG SUDEROW, NOTAR A.D.
FRANZ PIEPER, NOTAR 5 · 7
DR. MANFRED SCHRÖDER 3
ASTRID KAUFHOLD 4 · 18
ANDREAS WIEMANN 3 · 8
BERND KAUFHOLD 2 · 12 · 18
KIRA LEPSIEN 4
DR. ROBERT LEPSIEN, NOTAR 2 · 6
DR. ANDREAS PIEPER 3

BIELEFELD

DR. HENNING HEUER, NOTAR A.D.
DR. AXEL BRANDI, NOTAR A.D. 1
DR. HEINRICH SIEMENS, NOTAR A.D.
DR. HANS-JÜRGEN HIEKEL 2
DR. JÖRG KÖNIG 5 · 18
DR. GERT MÜLLER-BAUMGARTEN, NOTAR 7
ANDREAS KÖNIG, NOTAR
DR. IRENE VLASSOPOULOU 4 · 22
ULRICH VORSELP-RIETER LL.M. 11
DR. JÜRGEN LÖBBE, NOTAR 7 · 10
DR. ANNETTE MUSSINGHOFF, SIEMENS, NOTARIN 8 · 16
DR. OLIVER KNODEL, NOTAR 6
DR. KEVIN KRUSE, NOTAR 9 · 18
DR. SEBASTIAN MEYER LL.M., NOTAR 15 · 19
DR. ANDREA PIRSCHER 2
ACHIM HEINING, NOTAR 6
PATRIZIA FERRARA 16 · 25
DR. CHRISTIAN KOLLMEIER, NOTAR 8
DR. JANA ILCHMANN 6
DR. RAINER KRÜGER 2
TIMO STALLMANN 5
DR. PAUL CZAPLINSKI
DR. CHRISTOPH REMPE 15
BASTIAN REUTER 14
UTE LIENENLÜKE
STEFFEN KURTH LL.M.

DETMOLD

DR. HELMUT DRÖGE 1
DR. BERNHARD KÖNIG
FRANK SCHEMBECKER 9
DR. CHRISTIAN BEHRENDT, NOTAR 1
DR. SÖREN KRAMER 2
DR. FRANK WERTHMANN
DR. JENS HOFMANN, NOTAR 1 · 6
DR. RÜDIGER OSTEN
BJÖRN MAI

GÜTERSLOH

HARTMUT SANDERING, NOTAR 1 · 7
DR. FRANZ TEPPER LL.M. 13 · 21
DR. HANS-JÜRGEN BUCHMÜLLER
DR. NILS WIGGINGHAUS, NOTAR
DR. SÖREN KIENE 13 · 24
DR. BIRGIT JAENICKE 18 · 23
EVA-MARIA GOTTSCHALK LL.M. 6
DR. DANIEL KOLLMEYER
DR. CARSTEN CHRISTOPHERY LL.M.

PADERBORN

PROF. DR. S. GRONEMEYER (bis 2012)
DR. HUBERTUS EUSTERBROCK, NOTAR
PROF. DR. MARTIN DIPPEL 3
DR. NILS GRONEMEYER 3
DR. SANDRA VIYAS 2 · 8
DANIELA DEIFUSS-KRUSE 3
DR. JOSEF HEIMANN LL.M., NOTAR 6 · 7
DR. CHRISTOPH JAHN 3 · 16
DR. JÖRG NIGGEMEYER, NOTAR 3
HUBERT SALMEN, NOTAR 1 · 6
NINA DRÜKE
DR. CHRISTOPH WORMS
SIMON SCHMOLLMANN
VICTORIA WESSEL

HANNOVER

DR. JOSEF FULLENKAMP
MICHAEL WEBER-BLANK NLP M. 1 · 12 · 18
DR. OLIVER EBERT 2
DR. CARSTEN HOPPMANN, NOTAR 6 · 9
RÜDIGER HITZ 1 · 12 · 17
DR. MARIO BERGMANN LL.M. 12
CHRISTOPHER JONES 12
DR. CHRISTOPHER HILGENSTOCK LL.M. 2
DR. SVEN HASENSTAB
SEBASTIAN SIESENOP, DIPL.-FINW. (FH)

PARIS in Kooperation mit Wenner Avocats

CHRISTOPH SCHÖDEL 20
UWE AUGUSTIN LL.M. 20 · 21
JENS FÖRDERER LL.M. 20

PEKING in Kooperation mit Grandall Law Firm

DR. NILS WIGGINGHAUS

1. Unsere Mandanten sind je zur Hälfte Eigentümer des Grundstücks Enneper Straße 99 und haben sich bereits früher zu der beabsichtigten Bauleitplanung geäußert. Wir nehmen insoweit Bezug auf unseren Schriftsatz vom 22. Mai 2015, der seinerzeit im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingereicht worden ist, sowie auf den ergänzenden Schriftsatz vom 2. November 2015. Weiter nehmen wir Bezug auf unseren Schriftsatz vom 11. November 2016, mit dem Einwendungen vorgebracht worden sind zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/14 (657) Misch- und Sondergebiet nördlich der Enneper Straße - Zwieback Brandt -. An den insoweit bereits vorgebrachten Einwendungen wird ohne Abstriche festgehalten, da im weiteren Verlaufe des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes diese Einwendungen nicht ausreichend berücksichtigt worden sind. Wir heben an dieser Stelle noch einmal hervor, dass das Grundstück Enneper Straße 99 seit mehr als 35 Jahren in einer Nutzungseinheit mit dem Grundstück Enneper Straße 95 - 97 für Einzelhandelszwecke genutzt worden ist. Diese Einzelhandelsnutzung war nur möglich durch die entsprechende Bereitstellung gerade auch dieser Parkplätze. Insoweit ist die historisch gewachsene Nutzungseinheit in den Blick zu nehmen und die Konsequenzen einer Auflösung dieser Einheit zu bedenken.
2. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan ist Anlass für die Bauleitplanung die Reaktivierung der seit Jahren brach liegenden ehemaligen Betriebsfläche der Fa. Zwieback Brandt auf der nördlichen Seite der Enneper Straße und die damit einhergehende Modifizierung der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Westerbauer (ZVB) gemäß der am 17. März 2016 vom Rat der Stadt Hagen beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen sollen verlagert werden, die bestehenden Nutzungen sollen aufgegeben werden. Dementsprechend sieht der Planentwurf einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten vor. Die geänderte Abgrenzung des ZVB hat insoweit zur Folge, dass die bestehenden Einzelhandels-Immobilien einschließlich des Ihnen zugeordneten Parkplatzes zukünftig außerhalb des ZVB liegen. Diese Planung ist in ihrer konkreten Ausgestaltung nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Sie verstößt im Übrigen gegen das in § 1 Abs. 7 BauGB verankerte Gebot der gerechten Abwägung.
3. Wenn insoweit in der Planbegründung abgestellt wird auf die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, so sind die darin geknüpften Überlegungen unvollständig geblieben und im Übrigen unschlüssig. Die Planung führt nämlich in ihrem konkreten Ergebnis nicht zum Schutze eines ZVB sondern sie zielt ab auf den Schutz der neu geplanten Einzelhandelsnutzungen vor Konkurrenz. Das Städtebaurecht ist aber wettbewerbsrechtlich neutral. Jeder

Gewerbetreibende muss mit Blick auf das Städtebaurecht immer mit neuer Konkurrenz rechnen. Deshalb gibt es kein rechtlich geschütztes Interesse eines Einzelhandelsbetreibers daran, von weiteren Mitbewerbern verschont zu bleiben.

Vgl. beispielhaft: Nds. OVG, Beschl. v. 22.11.2016 - 1 MN 101/16 -.

4. Es kann insoweit aber kein Zweifel daran bestehen, dass die bisherige Einzelhandelsnutzung einschließlich des zugehörigen Parkplatzes sich in einer integrierten Lage befindet, die nicht aufgehoben wird durch die Verlagerung konkreter einzelner Nutzungen auf ein benachbartes Grundstück. In der Planbegründung heißt es dazu unter anderem:

"Wünscht sie (eine Gemeinde) an einem bestimmten Standort keine Einzelhandelsbetriebe, so ist es ihr unter dem Blickwinkel des § 1 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht verwehrt, auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ein Mischgebiet unter Ausschluss dieser Nutzungsart festzusetzen. Voraussetzung hierfür ist, dass sie städtebauliche Begründung anführen kann, die sich aus der jeweiligen Planungssituation ergibt und die Abweichung von den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Gebietstypen durch hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange in nachvollziehbarer Weise rechtfertigt".

Genau an einer solchen objektiv nachvollziehbaren städtebaulichen Begründung fehlt es hier. Diese ist auch nicht entbehrlich durch einen Hinweis auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 17. Juni 2016. Es kann keine Rede davon sein, dass die Versorgungsfunktion des hier angesiedelten ZVB gefährdet würde, wenn erneut Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Altstandort stattfinden würde. Soweit ein Verzicht auf solche Nutzungsoptionen durch Verträge teilweise abgesichert worden ist, bekräftigen wir die Einwendung, dass die Stadt Hagen eine solche vertragliche Absprache mit dem Investor nicht zu Lasten Dritter abschließen darf.

5. Die Planung verstößt gegen den in § 1 Abs. 7 BauGB verankerten Grundsatz der gerechten Abwägung. Insbesondere widerspricht sie dem Prinzip der gerechten Lastenverteilung. Nach diesem Prinzip dürfen die durch einen Bebauungsplan auferlegten Lasten in vergleichbaren Fällen innerhalb des Plangebiets nicht ohne sachlichen Grund ungleich verteilt werden.

Vgl.: OVG NRW, Urteil v. 30.09.2014 - 2 D 89/13.NE -;
Nds. OVG, Urteil v. 18.04.2013 - 1 KN 180/12 -.

Hier sind die Plangebiete des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/14 (657) und das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9/13 (653) zusammengefasst zu betrachten. Wie wiederholen deshalb noch einmal die bereits im Schriftsatz vom 2. November 2015 enthaltene Einwendung, wonach ein enger konzeptioneller Zusammenhang nach der Rechtsprechung vorliegt, wenn eine Gemeinde ihre Planung der Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel im Plangebiet den zukünftigen Ausschluss des derzeit zulässigen Lebensmittelhandels im Nachbargebiet zugrunde liegt.

Vgl.: VGH Mannheim, Urteil v. 03.03.2015 - 5 S 1591/13 -.

Vor diesem Hintergrund haben unsere Mandanten immer wieder ihr berechtigtes und rechtlich schutzwürdiges Interesse daran geltend gemacht, dass ihr Grundstück nicht einseitig entwertet werden darf durch den Ausschluss des zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und einer entsprechenden einseitigen Begünstigung des Areals auf der anderen Seite der Enneper Straße.

6. Das Grundstück unserer Mandanten wird schon im früheren Schriftverkehr und nun aber auch in der Planbegründung falsch bezeichnet mit "Enneper Straße 97". Die richtige Bezeichnung des Grundstückes ist "Enneper Straße 99". In der Planbegründung heißt es im Abschnitt 4.4 zu Altlasten unter anderem (S. 13), die durch das Gutachterbüro vorgenommenen orientierenden Untersuchungen haben keine Hinweise auf nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen ergeben. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist das Grundstück gleichwohl in weiten Bereichen mit den Zeichen "XXX" eingerahmt. In der Zeichenerklärung wird dazu ausgeführt:

"Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind".

Dies ist in sich widersprüchlich und kann die zukünftige Verwertung des Grundstückes über die eventuell gebotene Hinweisfunktion hinaus erschweren. Dies ist sachlich nicht gerechtfertigt.

Insgesamt ist der Planentwurf mit Blick auf die Eigentümerbelange unserer Mandanten unausgewogen. Die Entziehung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten durch die Verlagerung der Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausschließlich auf das benachbarte Grundstück, ehemals Zwieback Brandt, ist in diesem Teil nicht städtebaulich gerechtfertigt. Entweder es muss bei der Zulässigkeit solcher

Nutzungsmöglichkeiten verbleiben oder aber das Grundstück unserer Mandanten muss einbezogen werden in die städtebaulichen Verträge die eine solche Verlagerung rechtfertigen sollen.

Bislang fehlt dem Planentwurf hinsichtlich des Ausschlusses von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem Standort die städtebauliche Erforderlichkeit. Im Übrigen verstößt der Planentwurf gegen das Gebot einer gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange. Solange der Planentwurf einseitig zu Lasten des Grundstückes unserer Mandanten ausgestaltet bleibt und keine Einbeziehung in vertragliche städtebauliche Regelungen herbeigeführt wird, müssen wir anregen, das Verfahren der Bauleitplanung so nicht fortzuführen, weil ohne eine interessengerechte ausgleichende Regelung ein rechtmäßiges Planergebnis nicht zustande kommen kann.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Schröder', written over the printed name.

Dr. Manfred Schröder
Rechtsanwalt

- 14 Fachanwalt für Medizinrecht
- 15 Fachanwalt für IT-Recht
- 16 Fachanwalt für Vergaberecht
- 17 Steuerberater
- 18 Mediator - Wirtschaftsmediator
- 19 Datenschutzauditor
- 20 Avocat à la Cour
- 21 Attorney at Law (New York)
- 22 Dikigoros (Athen)
- 23 Licence en Droit (Université de Tours)
- 24 Solicitor (England & Wales)
- 25 Kanzleimanagerin (alle Standorte)

gegen den Planentwurf vorzubringen sind. Auf unseren Schriftsatz vom 26.01.2017 nehmen wir Bezug und bekräftigen, dass an den entsprechenden Einwendungen ohne Abstriche festgehalten wird.

Im Schriftsatz vom 26.01.2017 hatten wir unter Nr. 6 Einwendungen vorgebracht zum Abschnitt 4.4 der Planbegründung zu dem Thema Altlasten. In der jetzt vorliegenden neuen Begründung in der Fassung vom 22.02.2017 heißt es zu der Altlastenverdachtsfläche Nr. 9.61-497 (Seite 16) einerseits zutreffend, die durch das Gutachterbüro vorgenommenen orientierenden Untersuchungen hätten keine Hinweise auf nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen ergeben. Bei der aktuellen Nutzung sei keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden/Mensch abzuleiten.

Gleichwohl heißt es dann aber auch:

Im Falle einer Entsiegelung ist eine Neubewertung vorzunehmen. Die vorliegenden Untersuchungen zeigen keine direkten Hinweise auf eine mögliche Grundwassergefährdung, allerdings konnte der allgemeine Gefahrenverdacht nicht ausgeräumt werden, da die Bohrungen aufgrund fehlender Unterlagen nicht an den tankstellenspezifischen Gefahrenpunkten angesetzt werden konnten.

Diese Ausführungen geben erneut Anlass dazu, Bedenken vorzubringen. Die Ausführungen erwecken ohne ausreichenden Grund einen nachteiligen Eindruck bezüglich einer möglichen Belastung des Grundstückes.

Besteht der Verdacht von Altlasten, dann hat eine Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung eine sorgfältige Überprüfung vorzunehmen, ob Gefahren für die in § 1 Abs. 5 BauGB bezeichneten Schutzgüter bestehen.

Vgl. *Stüer*, Der Bebauungsplan, 5 Aufl. 2015, Rn. 989

Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass eine Gemeinde nicht zu uferlosen Ermittlungen verpflichtet ist. Wenn die Gemeinde insoweit Gefahrentatbestände nicht ermitteln konnte, sind keine weiteren Anforderungen an die Prüfungspflicht zu stellen.

Vgl. *Stüer*, a.a.O., Rn. 92


Es ist aber nicht richtig, nach eigener Einschätzung unvollständig gebliebene Untersuchungen zum Anlass zu nehmen, um auf vermeintliche weitere Belastungen und Risiken hinzuweisen. Insoweit gilt der Grundsatz der Erforderlichkeit gem § 1 Abs. 3 BauGB auch für

Ausführungen zu Altlastenverdachtsflächen und zu Untersuchungsergebnissen. Wir regen deshalb an, die entsprechenden Ausführungen aus der Begründung ganz zu streichen.

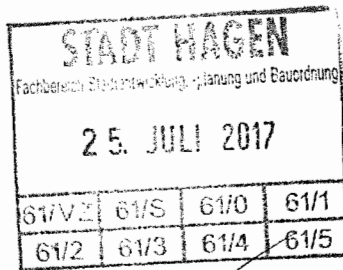
Im Übrigen erlauben wir uns den Hinweis, dass im Umweltbericht (Seite 17/18) erneut die Rede ist von der ehemaligen Tankstelle Enneper Straße 97. Wir hatten auf die Fehlerhaftigkeit dieser Lagebezeichnung bereits im Schriftsatz vom 26.01.2017 ausdrücklich hingewiesen.

Wir übermitteln dieses Schreiben vorab per Telefax. Das Original geben wir heute zur Post.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Schröder', written over the printed name.

Dr. Manfred Schröder
Rechtsanwalt



D-32423 MINDEN
Königswall 47-49
Tel: +49 (0) 571 - 837060
Fax: +49 (0) 571 - 8370666
Gerichtsfach 23
E-Mail: Mlnden@brandi.net
Internet: www.brandi.net

BRANDI Rechtsanwälte Partnerschaft mbB · Postfach 33 70 · 32390 Minden

vorab per Telefax: 02331 207-2461

Stadt Hagen
Der Oberbürgermeister
FB Stadtentwicklung und Stadtplanung
Postfach 42 49

58042 Hagen

UNSER ZEICHEN:
OUR REF.:

RÜCKFRAGEN BITTE AN:
PLEASE REPLY TO:

1033/15MS21/ml RA Schröder Tel.: 8 37 06-29

MINDEN,
20.07.17

**Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet
südlich der Enneper Straße von der Stadtgrenze bis zum Haus
Enneper Straße 79
Ihr Zeichen: 61/46**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Angelegenheit der [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], nehme ich Bezug auf Ihr Schreiben vom 04.07.2017.

Darin ist erneut der Hinweis enthalten, Sie würden es als Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf ansehen, wenn innerhalb der Auslegungsfrist keine Stellungnahme eingehe. Rein vorsorglich stelle ich deshalb erneut für meine Mandaten klar, dass weiterhin

BRANDI
RECHTSANWÄLTE

5

MINDEN

DR. WOLFGANG SUDEROW, NOTAR A.D.
FRANZ PIEPER, NOTAR 5 · 7
DR. MANFRED SCHRÖDER 3
ASTRID KAUFHOLD 4 · 18
ANDREAS WIEMANN 3 · 8
BERND KAUFHOLD 2 · 12 · 18
KIRA LEPSIEN 4
DR. ROBERT LEPSIEN, NOTAR 2 · 6
DR. ANDREAS PIEPER 3
CHARLOTTE BUDE

BIELEFELD

DR. HENNING HEUER, NOTAR A.D.
DR. AXEL BRANDI, NOTAR A.D. 1
DR. HEINRICH SIEMENS, NOTAR A.D.
DR. HANS-JÜRGEN HIEKEL 2
DR. JÖRG KÖNIG 5 · 18
DR. GERT MÜLLER-BAUMGARTEN, NOTAR 7
ANDREAS KÖNIG, NOTAR
DR. IRENE VLASSOPOULOU 4 · 22
ULRICH VORSELER-RÜTER LL.M. 11
DR. JÜRGEN LÖBBE, NOTAR 7 · 10
DR. ANNETTE MUSSINGHOFF-SIEMENS, NOTARIN 8 · 16
DR. OLIVER KNODEL, NOTAR 6
DR. KEVIN KRUSE, NOTAR 9
DR. SEBASTIAN MEYER LL.M., NOTAR 15 · 19
DR. ANDREA PIRSCHER 2
ACHIM HEINING, NOTAR 6
PATRIZIA FERRARA 18 · 25
DR. CHRISTIAN KOLLMEIER, NOTAR 8
DR. JANA ILCHMANN 6
DR. RAINER KRÜGER 2
TIMO STALLMANN 5
DR. PAUL CZAPLINSKI
DR. CHRISTOPH REMPE 15
BASTIAN REUTER 14
UTE LIENENLÜKE
DR. STEFFEN KURTH LL.M.
DR. SEBASTIAN HUCK LL.M. 8

DETMOLD

DR. HELMUT DRÖGE 1
DR. BERNHARD KÖNIG
FRANK SCHEMBECKER 9
DR. CHRISTIAN BEHRENDT, NOTAR 1
DR. SÖREN KRAMER 2
DR. FRANK WERTHMANN
DR. JENS HOFFMANN, NOTAR 1 · 6
DR. RÜDIGER OSTEN
BJÖRN MAI

GÜTERSLOH

HARTMUT SANDERING, NOTAR 1 · 7
DR. FRANZ TEPPER LL.M. 13 · 21
DR. HANS-JÜRGEN BUCHMÜLLER
DR. NILS WIGGINGHAUS, NOTAR
DR. SÖREN KIENE 13 · 24
DR. BRIGIT JAENICKE 18 · 23
EVA-MARIA GOTTSCHALK LL.M. 6
DR. DANIEL KOLLMEYER
DR. CARSTEN CHRISTOPHERY LL.M.

PADERBORN

PROF. DR. S. GRONEMEYER (bis 2012)
DR. HUBERTUS EUSTERBROCK, NOTAR
PROF. DR. MARTIN DIPPEL 3
DR. NILS GRONEMEYER 3
DR. SANDRA VYAS 2 · 8
DANIELA DEIFUSS-KRUSE 3
DR. JOSEF HEIMANN LL.M., NOTAR 6 · 7
DR. CHRISTOPH JAHN 3 · 16
DR. JÖRG NIGGEMEYER, NOTAR 3
HUBERT SALMEN, NOTAR 1 · 6
NINA DRÜKE
DR. CHRISTOPH WORMS
SIMON SCHMOLLMANN
VICTORIA WESSEL

HANNOVER

DR. JOSEF FULLENKAMP
MICHAEL WEBER-BLANK NLP M. 1 · 12 · 18
DR. OLIVER EBERT 2
DR. CARSTEN HOPPMANN, NOTAR 6 · 9
RÜDIGER HITZ 1 · 12 · 17
DR. MARIO BERGMANN LL.M. 12
CHRISTOPHER JONES 12
DR. CHRISTOPHER HILGENSTOCK LL.M. 2
DR. SVEN HASENSTAB
SEBASTIAN SIESENOP, DIPL.-FINW. (FH)
PATRICK POLTORAK
MIRIAM L. GERMER LL.M. 14

PARIS in Kooperation mit Wenner Avocats

CHRISTOPH SCHÖDEL 20
UWE AUGUSTIN LL.M. 20 · 21
JENS FÖRDERER LL.M. 20

PEKING in Kooperation mit Grandall Law Firm

DR. NILS WIGGINGHAUS

Exclusive German Member of



PANGAEA NET
International Network of Independent Law Firms

Steuernummer gem. UStG: 335/5708/5781

Partnerschaftsgesellschaft mbB
PR 2630 AG Essen, Sitz: Bielefeld

Von den auf diesem Briefkopf aufgeführten
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten sind nur
diejenigen Partner der Partnerschaft, die aus dem
Partnerschaftsregister ersichtlich sind.

- 1 Fachanwalt für Steuerrecht
- 2 Fachanwalt für Arbeitsrecht
- 3 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- 4 Fachanwältin für Familienrecht
- 5 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- 6 Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
- 7 Fachanwalt für Erbrecht
- 8 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- 9 Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz
- 10 Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
- 11 Fachanwalt für Versicherungsrecht
- 12 Fachanwalt für Strafrecht
- 13 Fachanwalt für internationales Wirtschaftsrecht

- 14 Fachanwalt für Medizinrecht
- 15 Fachanwalt für IT-Recht
- 16 Fachanwalt für Vergaberecht
- 17 Steuerberater
- 18 Mediator - Wirtschaftsmediator
- 19 Datenschutzauditor
- 20 Avocat à la Cour
- 21 Attorney at Law (New York)
- 22 Dikigoros (Athen)
- 23 Licence en Droit (Université de Tours)
- 24 Solicitor (England & Wales)
- 25 Kanzleimanagerin (alle Standorte)

Einwendungen

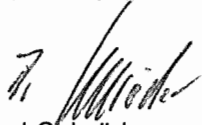
gegen den Planentwurf vorzubringen sind. Auf meine Schriftsätze vom 26.01.2017 und 13.04.2017 nehme ich Bezug und bekräftige, dass an den entsprechenden Einwendungen ohne Abstriche festgehalten wird.

Insbesondere wiederhole ich zu dem Thema Altlasten und zur Ausweisung der Altlastenverdachtsfläche Nr. 9.61-497 meine Anregung, die Ausweisung der Altlastenverdachtsfläche vollständig entfallen zu lassen und im Übrigen die im Planentwurf dazu enthaltenen Ausführungen aus der Begründung ganz zu streichen, um Missverständnisse und schwere Nachteile zu vermeiden.

Schließlich bekräftige ich nochmals, dass Abwägungsdefizite bestehen, weil die Bestandschutzinteressen meiner Mandanten als Grundstückseigentümer nicht hinreichend berücksichtigt worden sind, ihr Grundstück auch in Zukunft im Zusammenhang mit dem Einzelhandel auch bezüglich innenstadtrelevanter Sortimente nutzen zu können. Insoweit handelt es sich hier nur teilweise um eine einvernehmlich abgestimmte Verlagerung. Teilweise liegt mit Blick auf die Interessen meiner Mandanten ein Entzug von bisher bestehenden Nutzungsmöglichkeiten vor, dessen Rahmenbedingungen nicht ausreichend untersucht und in den Blick genommen worden sind.

Ich übermittle dieses Schreiben vorab per Telefax. Das Original gebe ich heute zur Post.

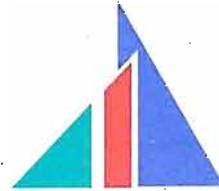
Mit freundlichen Grüßen



Dr. Manfred Schröder
Rechtsanwalt

EU. 23.01.2017

6



**Stadtentwicklung und Umwelt
Planung, Bauverwaltung, Umwelt**

Stadt Gevelsberg ▲ Postfach 2360/2380 ▲ 58265 Gevelsberg

Stadt Hagen
Der Oberbürgermeister
FB Stadtentwicklung und Stadtplanung
Rathaus I Historisches Rathaus
Frau Köhler
Postfach 4249
58042 Hagen

**S T A D T
GEVELSBERG**
DER BÜRGERMEISTER

Rathausplatz 1
58285 Gevelsberg
Telefon: 02332 771-0
Fax: 02332 771-230

Ihr Zeichen

Datum

Mein Zeichen
F3.1

Auskunft erteilt Frau Hieber

Zimmer Nr. 212

Telefon 02332 771-215

Datum 11.01.2017

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

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Köhler,

wie den Unterlagen zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes zu entnehmen ist, erfolgt die Aufstellung des BP Nr. 9/13 (653) als sog. Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs.3 BauGB in dem nur Festsetzungen nach Art der baulichen Nutzung erfolgen sollen und sich die Zulässigkeit der Vorhaben nach § 34 (2) BauGB richten soll.

Die angestrebten Festsetzungen zur Sicherung der vorhandenen gewerblichen Flächen und gewerblichen Nutzungen sowie die angestrebten Festsetzungen zur Art der Nutzung in den Mischgebieten werden begrüßt.

Bedenken bestehen jedoch in Bezug auf die Nutzungsmöglichkeiten für das bestehende Kaufpark Gelände. Die geplanten Festsetzungen sehen die Ausweisung als sog. - Sonstiges Sondergebiet -, in dem u.a. nur großflächiger Einzelhandel mit nicht nahversorgungs – und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Hagener Sortimentsliste vom 17.03.2016 zulässig sein soll, vor.

Es bestehen seitens der Stadt Gevelsberg Bedenken, dass die rechtssichere Durchsetzung dieser geplanten Festsetzungen nicht gewährleistet ist. Es muss davon ausgegangen werden, dass die heute hier vorhandene nahversorgungs – und zentrenrelevante Nutzung aus Lebensmitteln (REWE Ihr Kaufpark) und Schuhen auch für eine Nachnutzung durch einen anderen Anbieter nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente in ihrem Bestand - aufgrund des anhaltenden Bestandsschutzes - bestehen bleibt.

Bankverbindung:
IBAN: DE48 4545 0050 0000 0003 07
Stadtparkasse Gevelsberg
BIC: WELADED1GEV

Umsatzsteuer-ID: DE 126 455 846

Sprechzeiten:
Montag bis Freitag 08:00 - 12:00 Uhr
Montag und Donnerstag 14:00 - 16:00 Uhr

Internet: www.gevelsberg.de
E-
Mail: stadtentwicklung@stadtgevelsberg.de

Sie erreichen uns mit den Linien:
SB 38, 542, 551, 552, 556, 563

Haltestellen:
Gevelsberg Rathaus
Gevelsberg Rathaus (Lusebrink)
Commerzbank

Eine Nachnutzung gleicher Art kann aufgrund geltenden Bestandsschutzes nicht allein mittels eines Bebauungsplanes geregelt werden. Wie den Erläuterungen bzw. der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9/13 zu entnehmen ist, liegen entsprechende privatrechtliche Verträge mit den Eigentümern der betreffenden Grundstücke vor, die heute vorhandene Nutzung dieser Grundstücke zukünftig zu unterbinden.

Zudem wird die Absicht formuliert, dass über die Eintragung von Baulasten/Grunddienstbarkeit die Nachnutzung in gleicher Art (nach Verlagerung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Nutzungen auf die nördliche Brandt Brache) auch für zukünftige Eigentümer der Flächen ausgeschlossen werden soll.

Seitens der Stadt Gevelsberg sind diese aufgeführten privatrechtlichen Regelungen zu den Altstandorten jedoch nicht bekannt. Es kann daher nicht beurteilt werden, ob diese tatsächlich ausreichend sind die angestrebten Nutzungsziele zu erreichen. Da der Bebauungsplan keine ausreichenden Regelungen treffen kann, die privatrechtlichen Verträge der Stadt Gevelsberg jedoch nicht bekannt sind, bestehen dahingehend gegen die Planung erhebliche Bedenken, da zu befürchten ist, dass auch die im Entwurf des B-Planes Nr. 9/13 als SO Fläche festgesetzten Bereiche mittelfristig mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel nachgenutzt werden könnten.

Darüber hinaus wird seitens der Stadt Gevelsberg die im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 9/13 geplante textliche Festsetzung zum „SO-Wohn und Geschäftszentrum“ als rechtlich nicht zulässig angesehen. Der Bebauungsplanentwurf lässt für die ca. 4.200 m² große Sondergebietsfläche großflächigen, nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bis zu einer Fläche von max. 2.300 m² zu. Zum einen fehlt es an einer näheren Spezifizierung, ob es sich hierbei um die maximale Verkaufsfläche oder die maximale Gesamtfläche der Einzelhandelsimmobilie handelt. Zum anderen ist die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet unzulässig (vgl. BVerwG, 06.08.2013 - BVerwG 4 BN 25.13), da hierdurch ein mögliches „Windhundrennen“ zwischen mehreren Investoren entstehen kann. Dabei ist es auch unerheblich, ob das Grundstück lediglich im Besitz eines einzelnen Eigentümers ist.

Seitens der Stadt Gevelsberg wird die Gefahr gesehen, dass bei einem möglichen Rechtsstreit die entsprechende Festsetzung einer gerichtlichen Prüfung nicht stand hält und entweder der gesamte Bebauungsplan oder zumindest der entsprechende Teilbereich als nichtig erklärt wird. Hierdurch wäre die mit dem B-Plan beabsichtigte Steuerung des Einzelhandels nicht mehr gegeben.

Wie dem Fazit meiner Stellungnahme vom 3. November 2016 zu entnehmen ist, sieht die Stadt Gevelsberg inzwischen die Nutzung der Brandt-Brachen als gewerblichen Standort als städtebaulich verträglicher an. Diese Stellungnahme wird nun auch von den zum BP 9/13 formulierten Zielen und Zwecken, wonach der Erhalt von knappen Gewerblichen Bauflächen Ziel der Stadtentwicklung sein soll, gestützt.

Ich verweise daher **ausdrücklich** auf meine Ausführungen in meiner Stellungnahme vom 3. November 2016 im Beteiligungsverfahren zum BP Nr. 3/14 (657) Zwieback Brandt und bitte diese Stellungnahme auch in dem hier vorliegenden Aufstellungsverfahren entsprechend zu werten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Björn Remer
Fachbereichsleitung F 3 - Stadtentwicklung und Umwelt -



STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister

Stadt Hagen · Postfach 4249 · 58042 Hagen

An die
Stadt Gevelsberg
Stadtentwicklung und Umwelt
Postfach 2360/2380
58265 Gevelsberg

Stadtamt	Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Gebäude	Rathaus I, Historisches Rathaus
Anschrift	Rathausstr. 11
Auskunft erteilt	Frau Köhler, Zi.-Nr. D 102
Telefon	(02331) 207-3098
Telefax	(02331) 207-2461
E-Mail	jutta.koehler@stadt-hagen.de
Vermittlung	(02331) 207-5000

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen, Datum
61/46, 22.05.2017

Bebauungsplan Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 und Teil 2/1 -Sanierung Haspe - Freizeit-, Sportanlage und Gewerbe- 3. Änderung

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 Str. 91-95

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zusammenhang mit den TöB-Beteiligungen zu den o.g. Bebauungsplanverfahren wurde seitens der Stadt Gevelsberg immer wieder bezweifelt, dass die vertraglichen Regelungen zur Nachnutzung der Altstandorte rechtssicher sind. Wir haben dies zum Anlass genommen, über ein externes Rechtsanwaltsbüro unsere Vorgehensweise juristisch überprüfen zu lassen. Anbei übersende ich Ihnen die Stellungnahme des Rechtsanwaltes Herrn Dr. Oerder mit der Bitte um Kenntnisnahme und würde mich freuen, wenn Sie die darin enthaltenen Ausführungen zum Anlass nehmen könnten, um für die betroffenen Bauleitplanverfahren eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können. Die entsprechenden Verträge zwischen der Stadt Hagen und der HD Investitionsgesellschaft wurden Ihnen zwischenzeitlich übersandt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage

Briefadresse: Postfach 4249, 58042 Hagen
Paketadresse: Rathausstraße 11, 58095 Hagen

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Hagen (BLZ 450 500 01)

IBAN DE 23450500010100000444

Postbank Dortmund (BLZ 440 100 46)

IBAN DE 63440100460001912460

Kto.-Nr. 100 000 444

SWIFT WELADE 3HXXX

Kto.-Nr. 1912-460

SWIFT PBNKDEFF



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · D 50945 Köln

Stadt Hagen
- FB Stadtentwicklung-,
planung und Bauordnung-
Frau Jutta Köhler
Berliner Platz 22
58089 Hagen

Per E-Mail:

jutta.koehler@stadt-hagen.de

Köln, 15.05.2017

Unser Zeichen: 00719/14 11/z

Sekretariat:

Frau Zapke

Tel.: +49 221 97 30 02-73

m.oerder@lenz-johlen.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/14 I.Z.: 61/46

Sehr geehrte Frau Köhler,

in dieser Sache beziehe ich mich auf die Abstimmung mit Herrn Bauassessor Matjeka zu der Anregung der Stadt Gevelsberg vom 29.03.2017. Die Stadt Gevelsberg hält dort u.a. ihre grundsätzlichen Bedenken gegen den rechtssicheren Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen an Altstandorten aufrecht. Die geschlossenen Vereinbarungen vermitteln danach keine ausreichende Sicherheit. Die vertraglich skizzierte Vertragsstrafe sei deutlich zu niedrig. Es bestehe die Gefahr, dass potenzielle Investoren unter Inkaufnahme der sehr geringen Vertragsstrafe weiterhin Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten betreiben.

Ich halte diese Bedenken nicht für begründet. Die Stadt Hagen hat mit dem Vorhabenträger unter dem 17.12.2013 eine Vereinbarung abgeschlossen. Unter dem 07.04.2014 wurde eine Ergänzung unterzeichnet. Eine weitere Vereinbarung zum Thema der Nachnutzung datiert vom 06.05.2015.

Prof. Dr. Heribert Johlen^{pv}
Dr. Klaus Schmiemann^{pv}
Dr. Franz-Josef Pauli^p
Dr. Rainer Voß^{pv}
Dr. Michael Oerder^{pv}
Dr. Thomas Lüttgau^{pv}
Thomas Eisner^{pv}
Rainer Schmitz^{pv}
Dr. Alexander Beutling^{pv}
Dr. Markus Johlen^{pv}
Eberhard Keunecke^{pv}
Dr. Inga Schwertner^{pv}
Dr. Philipp Libert^{pv}
Dr. Christian Giesecke, LL.M.^{pv}
Dr. Felix Pauli^{pv}
Dr. Tanja Parthe^{pv}
Martin Hahn^{pv}
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.^{pv}
Nick Kockler^{pv}
Béla Gehrken^{pv}
Gerrit Krupp
Markus Nettekoven
Kristina Knauber
Dr. Meike Kilian
Eva Strauss
Janine Mues, LL.M.
Nima Rast

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
M Anwalt/Mediator DAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
F Maîtrise en droit (Université Paris XI)
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

**Neue Adresse
ab 09.01.2017:**

Gustav-Heinemann-Ufer 88
50968 Köln

Lenz und Johlen · Gustav-Heinemann-Ufer 88 · 50968 Köln

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Sitz Köln, AG Essen PR 1775
Ust.ID.-Nr. DE 122725191

Tel. +49 221 973002-0
Fax +49 221 973002-22
www.lenz-johlen.de

Sparkasse KölnBonn
IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18
BIC: COLSDE33XXX

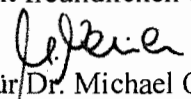
Commerzbank AG Köln
IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00
BIC: COBADEFFXXX

Die vorgenannten Vereinbarungen beinhalten den Verzicht des jeweiligen Grundstückseigentümers auf die sich aus den bisher erteilten Baugenehmigungen ergebenden Rechte. Gleichzeitig verpflichten sich die Grundstückseigentümer, die infolge des Verzichtes eine neue Nutzung auf dem Grundstück aufnehmen müssen, zukünftig dort keine zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente zu veräußern. Die Einhaltung dieser Verpflichtung soll – mit Wirkung auch für Dritte – durch Eintragung beschränkt-persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Hagen und durch Eintragung von Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Hagen gesichert werden.

Jedenfalls dann, wenn sichergestellt ist, dass die entsprechenden Bewilligungen vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. vor Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung abgegeben werden, stellen sie aus meiner Sicht eine ausreichende Sicherheit für die Regelung der Nachfolgenutzung dar. Entgegen der offenbar von der Stadt Gevelsberg vertretenen Auffassung hat der jeweilige Grundstückseigentümer nicht die Möglichkeit, die Vertragsstrafe zu zahlen und sich dadurch von der von ihm eingegangenen Verpflichtung freizukaufen. Vielmehr steht neben dem Vertragsstrafenanspruch immer noch das Recht der Stadt Hagen, aus der Dienstbarkeit bzw. Baulast auf Unterlassung einer vertragswidrigen Nutzung zu klagen bzw. diese mit ordnungsrechtlichen Mitteln durchzusetzen.

Mit meinen Ausführungen hoffe ich Ihnen gedient zu haben.

Mit freundlichen Grüßen


(für) Dr. Michael Oerder
Rechtsanwalt

-nach Diktat verweist-

6

Stadtentwicklung und Umwelt
Planung, Bauverwaltung, Umwelt

Stadt Gevelsberg ▲ Postfach 2360/2380 ▲ 58265 Gevelsberg

Stadt Hagen
Der Oberbürgermeister
FB Stadtentwicklung, -planung u. Bauordnung
Frau Köhler
Rathaus I
Postfach 4249
58042 Hagen

S T A D T
GEVELSBERG
DER BÜRGERMEISTER

Rathausplatz 1
58285 Gevelsberg
Telefon: 02332 771-0
Fax: 02332 771-230

Ihr Zeichen
61/46
Datum 22.05.2017

Mein Zeichen
F3.1.03Hi

Auskunft erteilt Frau Hieber

Zimmer Nr. 212

Telefon 02332 771-215

Datum 16.06.2017

Bebauungsplan Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 und Teil 2/1 - Sanierung Haspe - Freizeit-, Sportanlage und Gewerbe - 3. Änderung der Stadt Hagen

Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Misch – und Gewerbegebiet südlich und nördlich der Enneperstraße von der Stadtgrenze bis zum Haus Enneper Str. Nr. 79, Sondergebiet Enneper Str. 91 – 95 der Stadt Hagen

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Köhler,

mit Schreiben vom 22.05.2017 Az.: 61/46 bitten Sie mich unter Bezug auf die Ausführungen des Rechtsanwaltes Herrn Dr. Oerder vom 15.05.2017 um eine abschließende Stellungnahme zu den betroffenen Bauleitplanverfahren. Die Inhalte der betroffenen Bauleitpläne befassen sich überwiegend mit der Ansiedelung oder Verhinderung der Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels im Zusammenhang mit der Revitalisierung des Geländes der ehemaligen Zwiebackfabrik Brandt sowie den Umgang mit zukünftigen Nutzungen von Altstandorten für den Einzelhandel.

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich meine bisherigen Stellungnahmen in den Beteiligungsverfahren zu den betroffenen Bauleitplanverfahren vollinhaltlich aufrecht erhalte.

Die Stellungnahme des Rechtsanwaltes – Herrn Dr. Oerder (Kanzlei Lenz und Johlen, Köln) – vom 15.05.2017 Az.: 00719/14 11/z zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/14 I.Z.: 61/46 bitte ich im Rahmen der Abwägung über meine bisherigen Stellungnahmen zu den betroffenen Bauleitplänen der Stadt Hagen zu werten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Gez.

Hieber

Bankverbindung:
IBAN: DE48 4545 0050 0000 0003 07
Stadtsparkasse Gevelsberg
BIC: WELADED1GEV

Umsatzsteuer-ID: DE 126 455 846

Sprechzeiten:
Montag bis Freitag 08:00 - 12:00 Uhr
Montag und Donnerstag 14:00 - 16:00 Uhr

Internet: www.gevelsberg.de
E-
Mail: stadtentwicklung@stadtgevelsberg.de

Sie erreichen uns mit den Linien:
SB 38, 542, 551, 552, 556, 563

Haltestellen:
Gevelsberg Rathaus
Gevelsberg Rathaus (Lusebrink)
Commerzbank

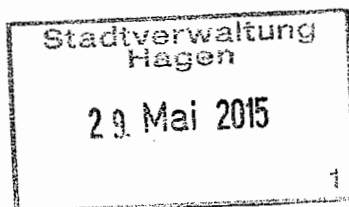


Südwestfälische
Industrie- und Handelskammer
zu Hagen

7

STADT HAGEN			
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung			
29. MAI 2015			
61/VZ	61/S	61/D	61/1
61/2	61/3	61/4	61/5

Stadt Hagen
Postfach 42 49
58042 Hagen



26. Mai 2015

B-Plan Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet südlich der Enneper Str.
Ihr Schreiben vom 23.04.2015, 61/46; unser Zeichen: P 27/15

Stellungnahme:

Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltuntersuchung bestehen nicht.

Eine inhaltliche Aussage zu den Planungen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da u. a. das Einzelhandelskonzept bzw. der Entwurf des Konzeptes (auf das in der Begründung Bezug genommen wird) nicht vorliegt und widersprüchliche Informationen in der Kurzbegründung und dem B-Planausschnitt existieren.

Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.


Frank Bendig

Stadt Hagen
Postfach 42 49
58042 Hagen

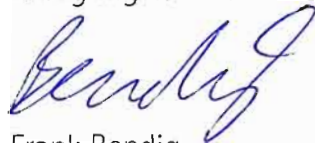


26. Januar 2017

B-Plan Nr. 9/13 (653) „Misch- und Gewerbegebiet südlich und nördlich der Enneper Straße“
Ihr Schreiben vom 15.12.16, Eingang: 16.12.16; 61/46; unser Zeichen P 81/16

Stellungnahme:

Anregungen zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen nicht.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Frank Bendig'.

Frank Bendig

eing. 10.05.15

**LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und
Baukultur in Westfalen**



Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen • 48133 Münster

Servicezeiten: Montag-Donnerstag 08:30-12:30 Uhr, 14:00-15:30 Uhr
Freitag 08:30-12:30 Uhr

Frau
Jutta Köhler
Stadt Hagen
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung u.
Bauordnung
Rathaus I
Rathausstraße 11
58095 Hagen

Ansprechpartnerin:
Judith Sandmeier

Tel.: 0251 591-4103
Fax: 0251 591-4025
E-Mail: Judith.Sandmeier@lwl.org

Az.: js-

Münster, 12.05.2015

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) / Scoping
Betreffend die ehem. Zwieback- u. Keksfabrik Carl Brandt, Enneper Str. 101-115, Hagen**

Sehr geehrte Frau Köhler,

vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen und Ihre Beteiligung im oben genannten Verfahren. Im Planbereich befinden sich, wie auf Seite 11 der Kurzbegründung dargestellt, mehrere denkmalgeschützte Bauten. Wir möchten darauf hinweisen, dass zusätzlich zu den dort benannten Objekten auch die beiden Verbindungsbrücken der ehemaligen Keksfabrik Brandt (Brandt-Brücken) denkmalgeschützt sind. Desweiteren ist das Gebäude Enneper Straße 101-115 nicht nur mit seiner Fassade, sondern - ausgenommen der östlichen Erweiterungsbauten der 1970er Jahre und der Überbauung des größeren der beiden Innenhöfe - als gesamter Baukörper einschließlich Teilen der Produktionsanlagen in die Denkmalliste der Stadt Hagen eingetragen. Wir bitten Sie diese Ergänzungen auch für die Darstellung der Denkmäler im Bebauungsplan zu beachten.

Bezugnehmend auf die in der Kurzbegründung angesprochene Nachnutzung des teilweise im Planungsbereich liegenden, ehemaligen Brandt-Geländes regen wir für die Weiterentwicklung des Areals eine Gesamtbetrachtung der denkmalpflegerischen Belange an. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie könnten so Strategien zur Bewahrung und Weiternutzung der denkmalgeschützten Substanz entwickelt werden. Von denkmalfachlicher Seite bieten wir gerne unsere fachliche Begleitung einer solchen Untersuchung an.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Judith Sandmeier M.A.
2. D/ Untere Denkmalbehörde der Stadt Hagen

Fürstenbergstr. 15, 48147 Münster
Telefon: 0251 591-4036 · Internet: www.lwl-dlbw.de
Öffentliche Verkehrsmittel: ab Hbf Bussteig B 2,
Linien 1,5,6,15,16 bis Eisenbahnstraße
Parken: LWL-Parkplätze Karlstraße (Gebührenpflichtig)

Konto der LWL-Finanzabteilung
Sparkasse Münsterland Ost
IBAN: DE53 4005 0150 0000 4097 06, BIC: WELADED1MST



**LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und
Baukultur in Westfalen**

LWL

Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen · 48133 Münster

Servicezeiten: Montag-Donnerstag 08:30-12:30 Uhr, 14:00-15:30 Uhr
Freitag 08:30-12:30 Uhr

Stadt Hagen
Postfach 4249

58042 Hagen

Ansprechpartnerin:
Dr. Nina Overhageböck

Tel.: 0251 591-4169
Fax: 0251 591-4025
E-Mail: Nina.Overhageboeck@lwl.org

Münster, 27.01.2017

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 Str. 91-95; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage

Sehr geehrte Frau Köhler,

vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren und die Übersendung des korrigierten Vorabzuges zum o.g. Bebauungsplan das Grundstück der St. Konrad-Gemeinde betreffend am 26.01.2017 per mail.

Auch wenn die Flächen der Kirchengemeinde im korrigierten Vorabzug nicht mehr innerhalb des o.g. Bebauungsplangebiets liegen, so bitte ich doch, die besondere städtebauliche Situation an dieser Stelle zu beachten und die Fläche zwischen den Häusern Enneper Str. 122 und 128 zukünftig von Bebauung freizuhalten. Dieses könnte – falls es bei der vorgelegten veränderten Abgrenzung des Bebauungsplanes bleibt – im Rahmen nachgelagerter Verfahren oder durch eine erneute Korrektur des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen, der dann das gesamte Grundstück der St. Konrad-Kirchengemeinde mit einbeziehen würde. Im letzteren Fall wäre es aus denkmalpflegerischer Sicht wünschenswert, die Freiflächen zwischen der St. Konrad Kirche und der Enneper Straße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festzusetzen.

Begründung:

Durch den Bau der Kirche 1954 entstand ein Platzraum zwischen dieser, den seitlich flankierenden Gebäuden und den Kopfbauten an der Enneper Straße. Das Mosaik an der Südseite der St. Konrad Kirche und die Mosaiken (Reklamewände der Firma Brandt) auf den dem Kirchenvorplatz zugewandten Stirnseiten der Häuser Enneper Str. 122, 128 sind Denkmale. Die Darstellung des Kirchenpatrons Konrad von Parzheim über dem Haupteingang auf der Südseite der Kirche ist auf Fernwirkung konzipiert und durch ihre Größe auch schon von der Enneper Straße sichtbar. Aufgrund dieser Größe ist das Mosaik nicht nur platzbeherrschend; es steht auch in direkter Wechselwirkung mit den beiden Reklamewänden der Firma Brandt (Enneper Straße 122, 128). Der Bezug zwischen der Firma Brandt und der Kirche sollte ebenso wie der freie Blick auf die Südfassade der Kirche aus unserer Sicht auch zukünftig ungestört nachvollziehbar bleiben.

Fürstenbergstr. 15, 48147 Münster
Telefon: 0251 591-4036 · Internet: www.lwl-dlbw.de
Öffentliche Verkehrsmittel: ab Hbf Bussteig B 2,

Konto der LWL-Finanzabteilung
Sparkasse Münsterland Ost · BLZ 400 501 50 · Konto-Nr. 409 706
IBAN: DE53 4005 0150 0000 4097 06, BIC: WELADED1MST



Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

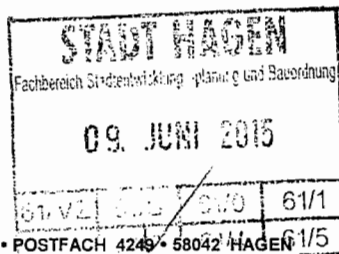
Darüber hinaus bitten wir in der Begründung (Seite 15) die Hausnummer des Denkmals Enneper Straße zu korrigieren. Denkmal ist das Gebäude „Enneper Straße 87“ nicht 89. Unter Punkt 5 Denkmalschutz fehlen die o.g. Denkmale Enneper Straße 122,128. Wir bitten um Vervollständigung des Textes.

Für Rückfragen stehe ich ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Dr. Nina Overhageböck

1. Durchschrift:
Stadt Hagen
Untere Denkmalbehörde
Frau Hanemann
Postfach 4249
58042 Hagen



WIRTSCHAFTSBETRIEB HAGEN WBH • POSTFACH 4249 • 58042 HAGEN



ANSTALT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS DER STADT HAGEN

Fachbereich

Entwässerungsplanung, GIS und Kanal-
zustandskataster

Gebäude

Verwaltungsgebäude B

Anschrift

Eilper Str. 132 – 136, 58091 Hagen

Auskunft erteilt, Zimmer-Nr.

Herr Reuter-Droste

E-Mail

nreuter-droste@wbh-hagen.de

Telefon

(02331)3677-128

Vermittlung

(02331)3677-0

Telefax

(02331)3677-5999

Stadt Hagen

- FB 61/4 -

Postfach 4249

58042 Hagen

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

61/46, 23.04.2015

Mein Zeichen

WBH/01

Datum

03.06.2015

Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet südlich der Enneper Straße Frühzeitige TöB-Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bebauungsplan nimmt der Wirtschaftsbetrieb Hagen wie folgt Stellung:

Zu Ziffer 5.2 – Entwässerung - der Kurzbegründung bitte ich, folgenden Text in der Begründung aufzunehmen.

„Das vorhandene Misch- und Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert. Entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Hagen ist das Niederschlagswasser der Enneper Straße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens behandlungsbedürftig. Die zentrale Regenwasserbehandlung soll über ein Filterklärbecken erfolgen. Das Becken ist unmittelbar östlich der Grenze des Bebauungsplanes in der Straße „An der Wacht“ vorgesehen. Im Einmündungsbereich „An der Wacht“ / Enneper Straße ist noch ein neuer Zulaufkanal DN1200 zum Filterklärbecken zu bauen.“

Mit freundlichen Grüßen

BRIEFADRESSE:
POSTFACH 4249 • 58042 HAGEN
PAKETADRESSE:
EILPER STR. 132-136 • 58091 HAGEN

Vorstand
Thomas Grothe (Sprecher)
Hans-Joachim Bihs

KONTO DES WIRTSCHAFTSBETRIEBES HAGEN
SPARKASSE HAGEN, BLZ 450 500 01
KONTO-NR. 100 129 927
BIC: WELADE3HXXX • IBAN: DE56 4505 0001 0100 1299 27

WIRTSCHAFTSBETRIEB HAGEN WBH • POSTFACH 4249 • 58042 HAGEN

ANSTALT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS DER STADT HAGEN

Fachbereich

Entwässerungsplanung, Grundstücksentwässerung und Kanaldatenbank

Gebäude

Verwaltungsgebäude B

Anschrift

Eilper Str. 132 – 136, 58091 Hagen

Auskunft erteilt, Zimmer-Nr.

Herr Reuter-Droste

E-Mail

nreuter-droste@wbh-hagen.de

Telefon

(02331)3677-128

Vermittlung

(02331)3677-0

Telefax

(02331)3677-5999

Stadt Hagen

FB 61

Im Hause

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
15.12.2016, 61/46

Mein Zeichen
WBH/01

Datum
15.02.2017

Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet süd- und nördlich der Ennepe Straße ..., TöB-Beteiligung im Rahmen der Offenlegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o.g. Bebauungsplan kann vom WBH grundsätzlich zugestimmt werden.

Im westlichen Plangebiet verläuft der Asker Bach teilweise verrohrt und teils offen.

Bei Maßnahmen am Gewässer und des Uferrandstreifens sind das Merkblatt zum Schutz von öffentlichen Kanälen und zugehörigen Sonderbauwerken des WBH, das Wasserhaushaltsgesetz –WHG und das Landeswassergesetz NRW – LWG NRW in den aktuellen Fassungen zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Benke - Grothe

BRIEFADRESSE:
POSTFACH 4249 • 58042 HAGEN
PAKETADRESSE:
EILPER STR. 132-136 • 58091 HAGEN

Vorstand
Thomas Grothe (Sprecher)
Hans-Joachim Bihs

KONTO DES WIRTSCHAFTSBETRIEBES HAGEN
SPARKASSE HAGEN, BLZ 450 500 01
KONTO-NR. 100 129 927
BIC: WELADE3HXXX • IBAN: DE56 4505 0001 0100 1299 27

61/52		11.01.2017	
		Ihre Ansprechpartnerin: Katrin Born Tel.: 207-3845 Fax: 207-2463 E-Mail: katrin.born@stadt-hagen.de	
Aktenzeichen : 2/63/PA/0031/16		Baugrundstück: Enneper Str. 58135 Hagen	
Gemarkung:	Flur:	Flurstück(e):	
Bauvorhaben: Anfrage Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet südlich und nördlich der Enneper Straße von der Stadtgrenze bis zum Haus Enneper Str. Nr. 79, Sondergebiet Enneper Str. 91-95			
Antragsteller: Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung 61/4			

An

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung 61/4

16.01.2017

Stellungnahme zur Anfrage

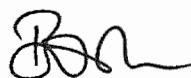
Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet südlich und nördlich der Enneper Straße von der Stadtgrenze bis zum Haus Enneper Str. Nr. 79, Sondergebiet Enneper Str. 91-95

Anfrage vom: 16.12.2016

Für die zukünftige Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Plangebiets, wird der Verlauf der Plangrenze im Bereich der „Flächen für den Gemeinbedarf“ (östlich der St. Konrad Kirche) als ungünstig betrachtet.

Hier wird angeregt, das Plangebiet auf die Grundstücksgrenzen des Mischgebiets (identisch mit der Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen) zu reduzieren.

I.A.



Born
Stellv. Leiterin Bauaufsicht

Stadt Hagen · Postfach 4249 · 58042 Hagen

An 61/46 Frau Köhler

Über 69/3

Umweltamt

Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen

Auskunft erteilt

Frau Siegwarth+ Frau Kohl, Zimmer C.903

Tel. 02331 207 3920/3918

Fax. 02331 207 2469

E-Mail: ilka.siegwarth@stadt-hagen.de

Martina.kohl@stadt-hagen.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

23.04.15

Mein Zeichen, Datum

69/201 + 69/201, 27.05.15

Betreff: Bebauungsplan 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet südlich und nördlich der Enneper Str. von der Stadtgrenze bis zum Haus Enneper Str. Nr. 79

Frühzeitige TöB-Beteiligung

Hier: Stellungnahme der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde,

Untere Wasserbehörde:

aus der Sicht der UWB ist die ortsnahe Beseitigung des Oberflächenwassers zu prüfen. Dazu eignet sich im Westen der Asker Bach. Im Osten befindet sich kein Bachlauf. Da die Ennepe zu weit entfernt ist und eine Versickerung vermutlich nicht in Frage kommt, gehe ich davon aus, dass der Großteil der Flächen über das vorhandene Trennsystem entwässert wird.

Untere Bodenschutzbehörde:

Wie 61 bereits aus der Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde (04.09.2012) zur Rahmenplanung in dem Bereich bekannt ist, gibt es zahlreichen Altlastenverdachtsflächen und Altlasten, die für das Verfahren untersucht werden müssen bzw. Sanierungskonzepte entwickelt werden müssen. Der Untersuchungsumfang ist vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde. Als Anlage füge ich ihnen den damaligen Lageplan nochmals bei.

9.61-394 Brandt-Gelände , südlicher Teil

Es liegen noch keine Untersuchungen vor. Als erster Schritt sind in Absprache mit der UBB orientierende Untersuchung durchzuführen.

9.61-708 Bölling & Co. GmbH

Altlast

Die Fläche wurde im Rahmen des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5/07 Gartencenter Ennepe bearbeitet. Die Fläche muss gekennzeichnet werden. Eine Gefährdungsabschätzung liegt vor.

Teilsanierung und Sicherungsmaßnahmen werden erforderlich. Sanierungskonzept muss gezielt für die geplante Nutzung erarbeitet werden.

Nach neueren Erkenntnissen wurden offensichtlich Schlacken im Bereich der beiden Fläche westlich der Altlast 9.61-708 gefunden, aber nicht angezeigt. Hier müssen orientierende Untersuchungen durchgeführt werden.

**9.61-497 +496 ehem. Tankstellen
Altlastenverdachtsflächen**

Derzeit nur registriert. Orientierende Untersuchungen sind durchzuführen.

**9.61-680 ehem. Tankstelle
Altlastenverdachtsfläche**

Es liegen Untersuchungen vor. Derzeit kein Handlungsbedarf, aber die Fläche muss vielleicht gekennzeichnet werden. Dies wird seitens der UBB noch geprüft.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Siegwarth

2.) 
z.d.A. B-Pläne



STADT HAGEN
Stadt der FernUniversität
Briefadresse: Postfach 4249, 58042 Hagen
Paketadresse: Rathausstr. 11, 58095 Hagen
Vermittlung: 02331/207-5000

Sparkasse Hagen (BLZ 450 500 01)
Kto.-Nr. 100 000 444
IBAN DE 23450500010100000444
BIC WELADE3HXXX
weitere Banken unter www.hagen.de/bankverbindungen

Stadt Hagen · Postfach 4249 · 58042 Hagen

An 61/46 Frau Köhler

Über 69/3

Umweltamt

Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen

Auskunft erteilt

Frau Siegwarth+ Frau Kohl, Zimmer C.903

Tel. 02331 207 3920/3918

Fax. 02331 207 2469

E-Mail: ilka.siegwarth@stadt-hagen.de

martina.kohl@stadt-hagen.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

15.12.16

Mein Zeichen, Datum

69/20* + 69/201, 12.01.17

Bebauungsplan 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet südlich und nördlich der Enneper Str. von der Stadtgrenze bis zum Haus Enneper Str. Nr. 79, Sondergebeit Enneper Str. 91-95; TöB-Beteiligung im Rahmen der Offenlage
Hier: Stellungnahme der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde,

Untere Wasserbehörde:

In die textlichen Festsetzungen sollte aufgenommen werden:


Bei einer Neubebauung oder sonstigen Umnutzung der Grundstücke am im Westen des Plangebietes verlaufenden Asker Bach sind 5 Meter ab der Böschungsoberkante des Baches von jeglicher Nutzung freizuhalten.

Untere Bodenschutzbehörde:

Nach Durchsicht, der im Intranet zur Verfügung gestellten Unterlagen, bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde keine Änderungswünsche oder Korrekturen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Siegwarth

13



STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister

Stadt Hagen Postfach 4249 58042 Hagen

Stadt Hagen
Fachbereich Stadtentwicklung
und Stadtplanung

- Im Hause -

über Herrn Wittkowski

Stadtamt	Umweltamt als gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen Rathausstr. 11, 58095 Hagen
Anschrift	
Auskunft erteilt	Frau Hille, Zi.-Nr. 517
Telefon	(02331) 207-4776
Telefax	(02331) 207-2428
E-Mail	petra.hille@stadt-hagen.de
Vermittlung	(02331) 207-0

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
23.04.2015, 61/46

Mein Zeichen, Datum
69/51-H 22.05.2015

Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) – Misch- und Gewerbegebiet südlich und nördlich der Enneper Straße
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

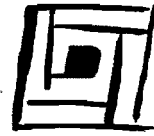
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplante Festsetzung von Misch- und Gewerbegebieten nördlich und südlich der Enneper Straße bestehen aus Sicht der gemeinsamen Unteren Umweltschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Bei Nutzungsänderungen der vorhandenen Industriebrachen ist der Immissionsschutz durch Vorlage einer Lärmimmissionsprognose nachzuweisen. Gegebenenfalls sind bei geplanten Vorhaben bereits bestehende Anlagen im Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hille

Briefadresse: Postfach 4249, 58042 Hagen
Paketadresse: Rathausstraße 11, 58095 Hagen
Konto der Stadtkasse:
Sparkasse Hagen (450 500 01) Kto.-Nr. 100 000 444



STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister

13

Stadt Hagen Postfach 4249 58042 Hagen

Stadt Hagen
Fachbereich Stadtentwicklung
und Stadtplanung

- Im Hause -

über Herrn Wittkowski

Stadtamt	Umweltamt als gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen Rathausstr. 11, 58095 Hagen
Anschrift	
Auskunft erteilt	Frau Hille, Zi.-Nr. 517
Telefon	(02331) 207-4776
Telefax	(02331) 207-2428
E-Mail	petra.hille@stadt-hagen.de
Vermittlung	(02331) 207-0

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
15.12.2016, 61/46

Mein Zeichen, Datum
69/51-H 06.01.2017

Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) – Misch- und Gewerbegebiet südlich und nördlich der Enneper Straße
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplante Festsetzung von Misch- und Gewerbegebieten nördlich und südlich der Enneper Straße bestehen aus Sicht der gemeinsamen Unteren Umweltschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Ich verweise auf meine früheren Stellungnahmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hille

Briefadresse: Postfach 4249, 58042 Hagen
Paketadresse: Rathausstraße 11, 58095 Hagen
Konto der Stadtkasse:
Sparkasse Hagen (450 500 01) Kto.-Nr. 100 000 444

Umweltamt - Untere Landschaftsbehörde -
69/10

12/01/17

Ihr Ansprechpartner
Herr Gockel
Tel.: 207 - 2773
Fax: 207 - 2469

An

-69/3-

84

**Betr.: Bebauungsplan 9/13 (653) MI und GE südl. der Enneperstraße von der
Stadtgrenze bis Haus Enneperstr. 79**

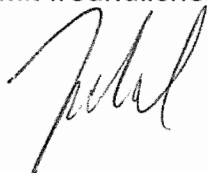
Stellungnahme der UNB im Rahmen der TÖB-Beteiligung

Durch die die Modifizierung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches-
Westerbauer (ZVB) ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutz-
gut „Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt“.

Falls zukünftig einmal neue Bebauung errichtet werden sollte, sind die Artenschutz-
belange im Zuge der Abriss- und Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Insofern bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen
die Planung

Mit freundlichen Grüßen



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

Servicezeiten: Montag-Donnerstag 08:30 - 12:30 Uhr, 14:00 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:30 Uhr

Stadt Hagen
Fachbereich Stadtentwicklung und
Stadtplanung
Postfach 4249

Ansprechpartnerin:
Melanie Röring B.A.

Tel.: 02761 9375-42
Fax: 02761 937520
E-Mail: melanie.roering@lwl.org

58042 Hagen

Az.: 849rö15.eml

Olpe, 05.05.2015

**Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Misch- und Gewerbegebiet südlich der Enneper Straße von der
Stadtgrenze bis zum Hause Enneper Straße 70**

Ihr Schreiben vom 23.04.2015 / Ihr Zeichen 61/46

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns.

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

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

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche
Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und
Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch
Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt
werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere
Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe
(Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungs-
stätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16



Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Im Auftrag

gez.

Prof. Dr. Michael Baales
(Leiter der Außenstelle)

f. d. R.

M. Röring B.A.

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

Servicezeiten: Montag-Donnerstag 08:30 - 12:30 Uhr, 14:00 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:30 Uhr

Stadt Hagen
Fachbereich Stadtentwicklung,- planung und
Bauordnung
Postfach 4249

Ansprechpartnerin:
Melanie Röring B.A.

Tel.: 02761 9375-42
Fax: 02761 937520
E-Mail: melanie.roering@lwl.org

58042 Hagen

Az.: 2458rö16.eml

Olpe, 22.12.2016

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 Str. 91-95

Ihr Schreiben vom 15.12.2016 / Ihr Zeichen 61/46

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns.

Wir verweisen auf den im Bebauungsplan genannten Punkt „Bodendenkmalschutz“.

Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.

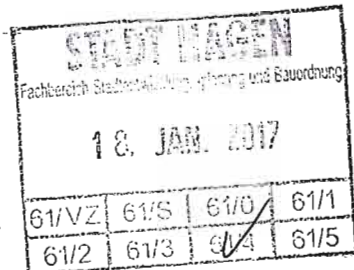
Im Auftrag

gez.

Prof. Dr. Michael Baales
(Leiter der Außenstelle)

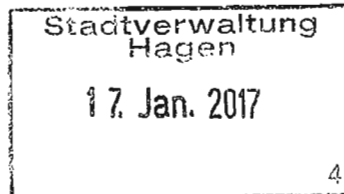
f. d. R.

M. Röring B.A.



Kath. Pfarramt St. Konrad, Enneper Str. 124, 58135 Hagen

Stadt Hagen
FB Stadtentwicklung und Stadtplanung
z. H. Frau Köhler
Postfach 42 49
58042 Hagen



Der Kirchenvorstand
Karl-Heinz Feldkamp,
geschäftsführender Vorsitzender
des Kirchenvorstands

B. Rsp. 18/01.17
er. JCM 15/02.17

16. Januar 2017

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 9/13 (653)

Ihr Schreiben vom 15.12.2016, Zeichen 61/46

Sehr geehrte Frau Köhler,

wie Ihnen bei dem persönlichen Gespräch am 4. Januar 2017 bereits mitgeteilt, legt die katholische Kirchengemeinde St. Konrad, Enneper Str. 124, Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) ein.

In diesem Bebauungsplan ist eine große Fläche unseres Kirchengeländes mit eingezeichnet.

Gemäß Ihrer Aussage handelt es sich hier wohl um einen Irrtum im Ratsbeschluss.

Wir bitten um Änderung bzw. Richtigstellung des Beschlusses.
Das Kirchengelände muss in Ihrem Bebauungsplan unberührt bleiben.

Mit freundlichem Gruß

Karl-Heinz Feldkamp
Geschäftsführender Vorsitzender
des Kirchenvorstandes

Ihr/e Ansprechpartner/in
Herr Fred Weber
Tel.: (02331) 207-3501
Fax: 207 -

An

61/46

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Scoping/ §4, Abs. 1 BauGB)
hier: Bebauungsplan Nr. 9/13 (653) Gewerbegebiet südlich der Enneper Straße bis zum
Haus Enneper Straße 79;

Aus Sicht von 69/3 sind im Zuge der Umweltprüfung folgende Belange in die Umweltprüfung
einzubeziehen:

Schutzgut Mensch:

Im Luftreinhalteplan Hagen 2008 ist verbindlich geregelt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Luftreinhaltung zu berücksichtigen sind. Die negative Wirkung verkehrsbedingter Emissionen erfordert eine sorgfältige Prüfung der Effekte an bereits hochbelasteten Straßenabschnitten, wie z.B. auch die Enneper Straße. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans „Brandt-Gelände“ wurde bereits ein lufthygienisches Gutachten erstellt. Im Rahmen der anstehenden Umweltprüfung für das Gewerbegebiet südlich der Enneper Straße ist zu prüfen, ob durch eine Zunahme der Verkehrsbelastung im Bereich der Enneper Straße die Grenzwerte der 39. BImSchV überschritten werden. Ggfs. ist das vorliegende Gutachten anzupassen.

Rechtsgrundlagen: 39. BImSchV (Verordnung über Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen)

Schutzgut Klimaschutz/ Klimawandel :

Generell müssen Klimaschutz- und Anpassungsaspekte in der kommunalen Pflichtaufgabe Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Die Leitvorstellung in § 1 Abs. 5 BauGB lautet: „5) Die Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern [...]“. Dafür sind in jedem Verfahren entsprechende Untersuchungen anzustellen, um den Belang sachgerecht zu ermitteln und in die städtebauliche Abwägung einstellen zu können.

Mit der jüngsten Novelle der Umweltprüfung (UVP-Änderungsrichtlinie 2014/52/EU) sind Behandlung von Klimawandel und Anpassung an den Klimawandel sowie der Umgang mit Katastrophenrisiken in der Umweltprüfung explizit abzu prüfen (Klimafolgenanalyse in Bezug auf Hitze als auch Starkregen). Dies gilt gleichermaßen für Fachplanungen und die Bauleitplanung.

Zudem ist im Rahmen der Umweltprüfung dazulegen, wie bei der Aufstellung des B-Plans die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gewährleistet werden soll.

Rechtsgrundlage: § 1 (6) BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere zu berücksichtigen: die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Nr. 7 f.)

§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

gez. Fred Weber



Ihr/e Ansprechpartner/in
Herr Wittkowski
Tel.: 207-3763
Fax: 207 - 2469

An
61/46

**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 Str. 91-95**

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB

Die Abteilung „Generelle Umweltplanung“ weist auf die Stellungnahme zum vorgelegten Umweltbericht hin (per Email vom 4.8.2016)

Verkehrsimmissionsschutz

Gemäß § 47 Abs. 6 S. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind planungsrechtliche Festlegungen zu berücksichtigen, die im Luftreinhalteplan Hagen 2008 behördenverbindlich festgesetzt sind. Danach sind negative Wirkungen verkehrsbedingter Emissionen in engen Straßenschluchten sorgfältig zu prüfen (z.B. Baulückenschließungen an bereits hochbelasteten Straßen. Im Einzelfall muss geprüft werden, ob sich durch eine geschickte Bauleitplanung solche Effekte vermeiden oder reduzieren lassen.

Die Grenzwerte für NO₂ und PM₁₀ werden laut Gutachter am Belastungsschwerpunkt „Enneper Straße“ sicher eingehalten. Dies wird durch die Messungen des Landesumweltamtes NRW bestätigt. Anlagebedingt ist eine Beibehaltung des Status Quo zu prognostizieren, die mikroklimatischen Verhältnisse (Gewerbe- und Industriegebiet-Klima) werden keine wesentliche Änderung erfahren. Nutzungsbedingt ergeben sich keine grenzwert-überschreitenden lufthygienischen Verhältnisse.

Klimaschutz und Klimafunktion

Die, seit 01.01.2016 in Kraft getretene EnEV 2014 (Energieeinsparverordnung) und das überarbeitete Erneuerbare Energien-Wärmegesetz sind für eine zukünftige Neubebauung einzuhalten. Die Gebäudeausrichtungen sind dann energetisch vorteilhaft zu planen.

Die BauGB-Novelle, siehe BauGB § 1 Abs. 6 Nr.7 a, als abwägungsrelevant bezeichneten Auswirkungen auf das Schutzgut "Klima", umfasst auch zukünftige lokale Auswirkungen des Klimawandels. Zur Verbesserung der klimatischen Situation werden erneut folgende Festsetzungen angeregt:

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. §178 BauGB, Begrünung von Verkehrsflächen und Grundstücken; Erhöhung des Vegetationsanteils im Straßenraum; Schaffung weiterer Ausgleichsräume
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Schaffung von Dach- und Fassadenbegrünungen (mit Ausnahme von Belichtungsflächen und Flächen, die für die Photovoltaiknutzung vorgesehen sind);
- § 179 BauGB, Reduzierung des Versiegelungsgrades (Entkernung von Blockinnenhöfen, Entsiegelung und Begrünung, Rückbau und Entsiegelungsgebot).

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um die Steuerung bestimmter Nutzungsarten, nicht aber um konkrete bauliche Maßnahmen. Vorhabenbedingt ergeben sich keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für alle abgeprüften Schutzgüter.



U N T E R S U C H U N G E N

zur

Luftgüte

im Rahmen der

Änderungen des Bebauungsplans Nr. 20/77

in

Hagen

Auftraggeber:	Stadt Hagen Postfach 4249 58042 Hagen
Bestell-Nr.:	61/46
Bestell-Datum:	30. November 2015
ANECO-Auftrags-/Berichts-Nr.:	15 1008 P
Projektbearbeiter:	Uwe Hartmann Nicole Borcharding
Seitenanzahl:	20 Seiten
Datum:	19. Juli 2016

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Allgemeines und Aufgabenstellung.....	1
2 Beschreibung der Umgebung und des Vorhabens.....	2
3 Luftqualitätssituation.....	3
3.1 Allgemeines.....	3
3.2 Verkehrsdaten in der Enneper Straße.....	3
3.3 Analyse und Entwicklung der Luftqualität für die großräumige Hintergrundbelastung.....	5
4 Beurteilung der Luftqualität	9
5 Grundlagen für die Durchführung der Ausbreitungsrechnungen	10
5.1 Rechengebiet.....	10
5.2 Meteorologische Daten.....	10
5.3 Berücksichtigung von Gebäudeeinflüssen.....	11
5.4 Umwandlung und Bildung von Stickstoffdioxid	12
5.5 Ableitung von Kurzzeitwerten	13
6 Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen.....	14
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	18
8 Literatur.....	19

1 Allgemeines und Aufgabenstellung

Die Stadt Hagen plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20/77. Der B-Plan überplant das Grundstück des jetzigen Aldi-Discounters an der Enneper Str. 9. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Aussagen über die Luftqualität erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich an der Enneper Straße. Die durch den Straßenverkehr beeinflusste Luftschadstoffsituation ist zu ermitteln und zu bewerten.

Die Stadt Hagen beauftragte die nach [1] gemäß § 29b des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) [2] bekannt gegebene ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co. mit der Durchführung entsprechender Untersuchungen. Hierzu wird die Luftqualitätssituation an der Enneper Straße analysiert und die allgemeine Entwicklung der Luftqualität in den nächsten Jahren beschrieben, um hiermit eine Einschätzung über die Luftqualitätssituation im Sinne der 39. Bundesimmissionsschutz-Verordnung [3] zu erhalten.

2 Beschreibung der Umgebung und des Vorhabens

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 20/77 befindet sich an der Enneper Straße im Hage-ner Stadtteil Haspe (Abbildung 1). Hagen selbst ist eine kreisfreie Großstadt im südöstli-chen Teil des Ruhrgebiets und wird aufgrund seiner Lage auch als „das Tor zum Sauer-land“ bezeichnet, da dieses mit seinem Nordwestrand an Hagen grenzt.

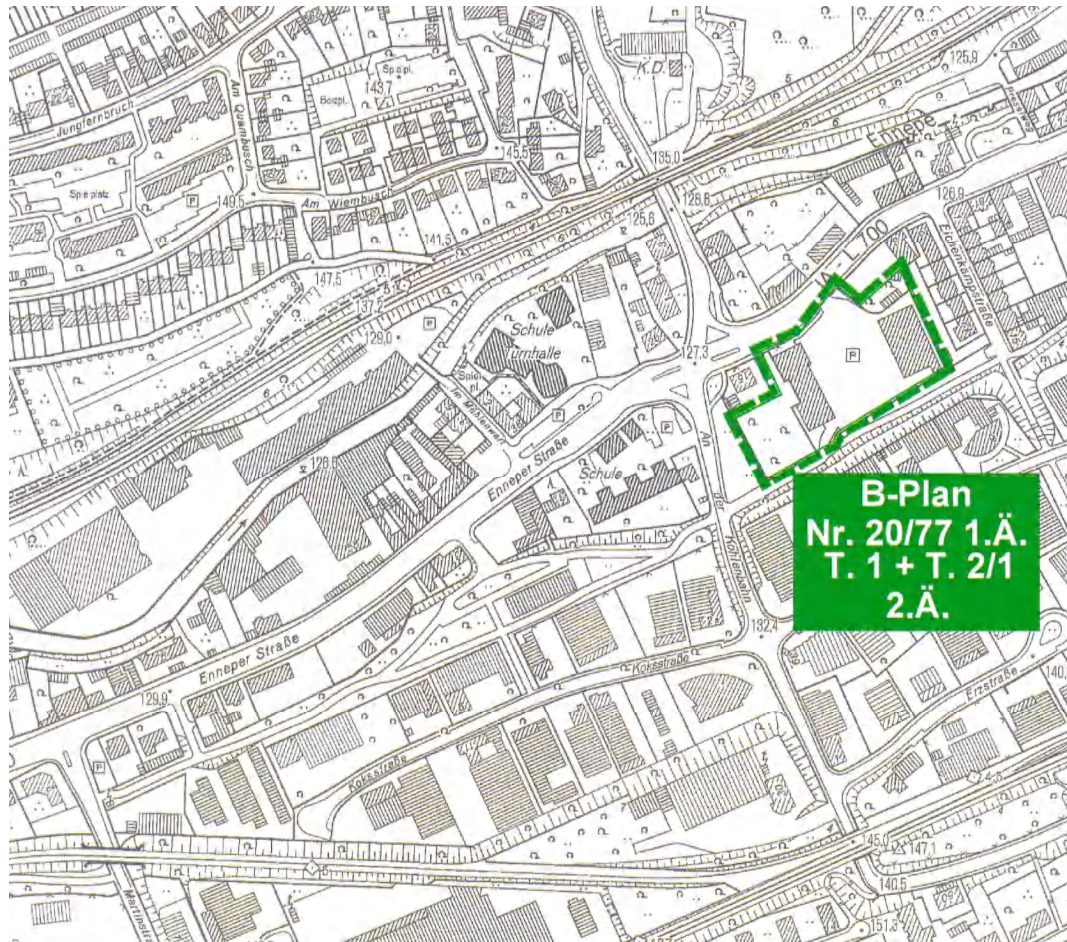


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 20/77.

Die Abbildung 1 zeigt die Lage des Bebauungsplans. Der B-Plan 20/77 überplant das Grundstück des jetzigen Aldi-Discounters an der Enneper Str. 9. Durch zukünftigen Aus-schluss ebenfalls zentrenrelevanter Sortimente wird es auch hier zu einer Abnahme des Verkehrsaufkommens kommen. Hierdurch wird es Auswirkungen auf die Luftqualitätssitua-tion geben.

3 Luftqualitätssituation

3.1 Allgemeines

Die an einem Ort herrschende Luftqualitätssituation wird in unterschiedliche, sog. Belastungsregime unterteilt (s. Abbildung 2, [4]). Das Regime ländlicher Hintergrund (grüne Fläche in der schematischen Darstellung) steht dabei stellvertretend für Gebiete, in denen die Luftqualität weitgehend unbeeinflusst von lokalen Emissionen ist. Stationen in diesem Regime repräsentieren somit das großräumige Belastungsniveau, auch als großräumiger Hintergrund bezeichnet. Das Regime städtischer Hintergrund (blaue Fläche in der schematischen Darstellung) ist charakteristisch für Gebiete, in denen die gemessenen Schadstoffkonzentrationen als typisch für die Luftqualität in der Stadt angesehen werden können. Sie beschreibt die Belastung, die sich aus städtischen Emissionen (Straßenverkehr, Hausbrand, Industrie etc.) und dem großräumigen Hintergrund ergibt. Stationen des Regimes städtisch verkehrsnah (rote Spitzen in der schematischen Darstellung) befinden sich typischerweise in stark befahrenen Straßen. Dadurch addiert sich zur städtischen Hintergrundbelastung ein Beitrag, der durch die direkten Emissionen des Straßenverkehrs entsteht.

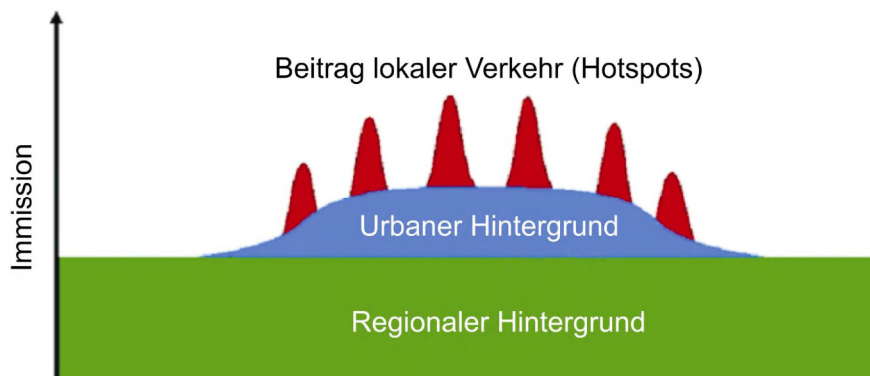


Abbildung 2: Schematische Darstellung der Belastungsregime [4].

Die Situation, dass die Luftqualität durch den städtischen Hintergrund sowie durch lokale Spitzen des Straßenverkehrs beeinflusst wird, findet sich in der Enneper Straße wieder. Die Straße ist z. T. beidseitig bebaut. In direkter Nähe des Bebauungsplangebiets kreuzt die Enneper Straße die Straße An der Kohlenbahn. Neben der durch verschiedene andere Quellgruppen (Kleinfeuerung, Hausbrand, Industrie, etc.) hervorgerufenen Luftqualitätssituation wird die Belastung lokal durch den Straßenverkehr beeinflusst.

Da die Immissionswerte von Schwebstaub (PM-10) in Hagen seit Jahren eingehalten werden, werden im Rahmen dieser Untersuchungen die Emissionen und Immission von Stickoxiden betrachtet.

3.2 Verkehrsdaten

Für das Untersuchungsgebiet liegen Verkehrszahlen des LANUV NRW vor. Diese Daten sind Grundlage für die Ermittlung der Luftqualität im Rahmen der Luftreinhalteplanung gemäß der 39. BImSchV [3]. Nach den bisher vorhandenen Erfahrungen sind die Verkehrszahlen höher als aktuell erhobene, z. B. die Verkehrszahlen der Planungsgruppe MWM [5], die für die Bearbeitung anderer Bebauungspläne erhoben wurden. Dadurch wird die tat-

sächliche Luftqualitätssituation im Untersuchungsgebiet durch die Ergebnisse der Modellrechnungen überschätzt.

Die Daten umfassen Verkehrszahlen der Fahrzeuggruppen Pkw, schwere Nutzfahrzeuge ohne Busse, Busse, leichte Nutzfahrzeuge und Motorräder. Die Emissionsbestimmung erfolgt über diese Verkehrszahlen mit dem Handbuch für Emissionsfaktoren des Umweltbundesamts [6].

Die im Datensatz enthaltenen durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) werden in der Abbildung 3 aufgeführt:

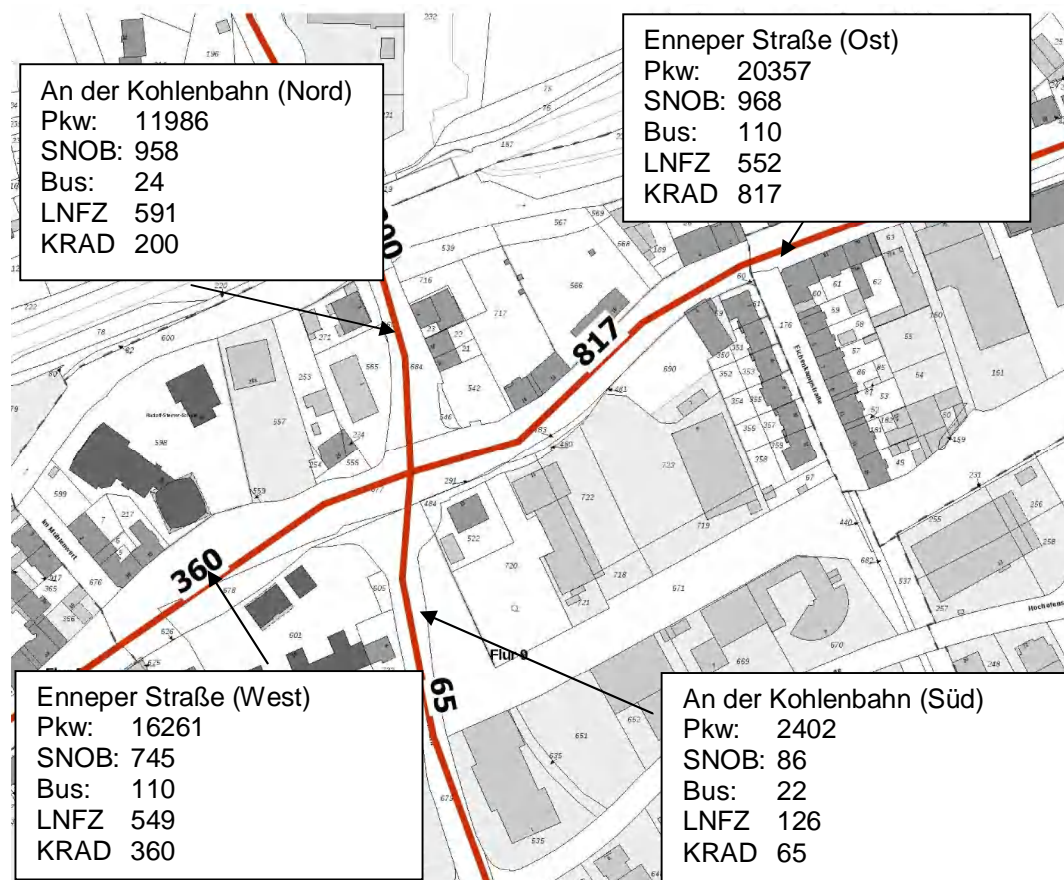


Abbildung 3: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken im Untersuchungsgebiet. Datensatz des LANUV NRW.

Zur Ermittlung der Emissionen aus dem Straßenverkehr werden die Emissionsfaktoren des Umweltbundesamts Dessau-Rosslau [6] verwendet. Die Emissionen ergeben sich aus der Anzahl der Kraftfahrzeuge und der jeweiligen Straßenkategorie in Verbindung mit dem entsprechenden Emissionsfaktor.

Für die betrachteten Straßen werden die Emissionsfaktoren für eine innerstädtische Sammelstraße mit flüssigem Verkehr und einem Tempolimit von 50 km/h angesetzt (Agglo-/HVS/50/flüssig). Als Bezugsjahr wird 2015 (Istsituation) und 2020 (Prognosefall) angesetzt.

Die Verkehrszahlen bleiben in beiden Szenarien konstant. Dadurch, dass eher mit einer Abnahme des Verkehrs mit Umsetzung der Bebauungsplans zu rechnen ist, wird die Luftqualitätssituation im Jahr 2020 durch die Ergebnisse der Modellrechnungen überschätzt.

Die nachfolgende Tabelle fasst die entsprechenden Werte zusammen:

Jahr	Stoff / Stoffgruppe	Emissionsfaktor in g/(km Fzg) Agglo/HVS/50/flüssig				
		Pkw	INfz	sNfz	Bus	KRAD
2015	NOx	0.289	0.642	3.074	6.190	0.087
2020	NOx	0.186	0.402	1.268	3.053	0.078

Auf Grundlage dieser Emissionsfaktoren ergeben sich unter Berücksichtigung der Verkehrsdichte auf der Enneper Straße die folgenden fahrzeugspezifischen Anteile an der Gesamtemission von Stickoxiden für die betrachteten Bezugsjahre:

Jahr	Stoff / Stoffgruppe	fahrzeugspezifische Anteile in % an der Gesamtemission im Untersuchungsgebiet				
		Pkw	INfz	sNfz	Bus	KRAD
2015	NOx	56	4	32	6	< 1
2020	NOx	65	5	24	6	< 1

Die Tabelle zeigt, dass der PKW-Verkehr in allen Bezugsjahren den höchsten Anteil an der emittierten Menge von Stickoxiden aufweist. Im Vergleich der Emissionsfaktoren in den betrachteten Jahren wird durch die fortschreitende Motor- und Abgastechniken und der veränderten Verkehrszusammensetzung eine deutliche Reduzierung der fahrzeugspezifischen Emissionen erzielt.

3.3 Analyse und Entwicklung der Luftqualität für die großräumige Hintergrundbelastung

Grundlage der Festlegung der Hintergrundbelastung der Stickoxide sind Messdaten des NRW-weiten Luftqualitätsmessnetzes des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW). Im Bereich der städtischen Hintergrundbelastung betreibt das LANUV NRW verschiedene Stationen. Messungen im städtischen Hintergrund von Hagen werden nicht durchgeführt.

Um eine geeignete Abschätzung über die Hintergrundbelastung von Stickstoffdioxid zu erhalten, wird analog zum Luftreinhalteplan Hagen [7] wie folgt vorgegangen: zur Abschätzung der städtischen Hintergrundbelastung wurden Messdaten der Stationen Bonn-Auerberg (BONN), Köln-Chorweiler (CHOR) und Hürth (HUE2) verwendet. Die Messergebnisse aus dem Jahr 2015 zeigt die nachfolgende Tabelle:

Station	Einheit	Stickstoffdioxid
BONN	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	30
CHOR	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	25
HUE2	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	21
Mittelwert	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	25

Mit dem Mittelwert der jeweiligen Messwerte der Stationen werden die Gesamtbelastungswerte im Untersuchungsgebiet gebildet.

Die angesetzten Vorbelastungswerte gelten bis zum Jahr 2015. Die Planungen für den vorgesehenen Bebauungsplan werden weit nach diesem Jahr abgeschlossen sein. Die Entwicklung der Konzentrationswerte bis zu diesem Zieljahr wird mit dem Ansatz der o. g. Konzentrationswerte für die Vorbelastung in der Immissionsprognose nicht berücksichtigt. Abbildung 4 zeigt die langjährige Entwicklung der Jahresmittelwerte von Stickstoffdioxid in den verschiedenen Belastungsregime (Waldstationen, urbane Hintergrundstationen und Verkehrsmessstationen).

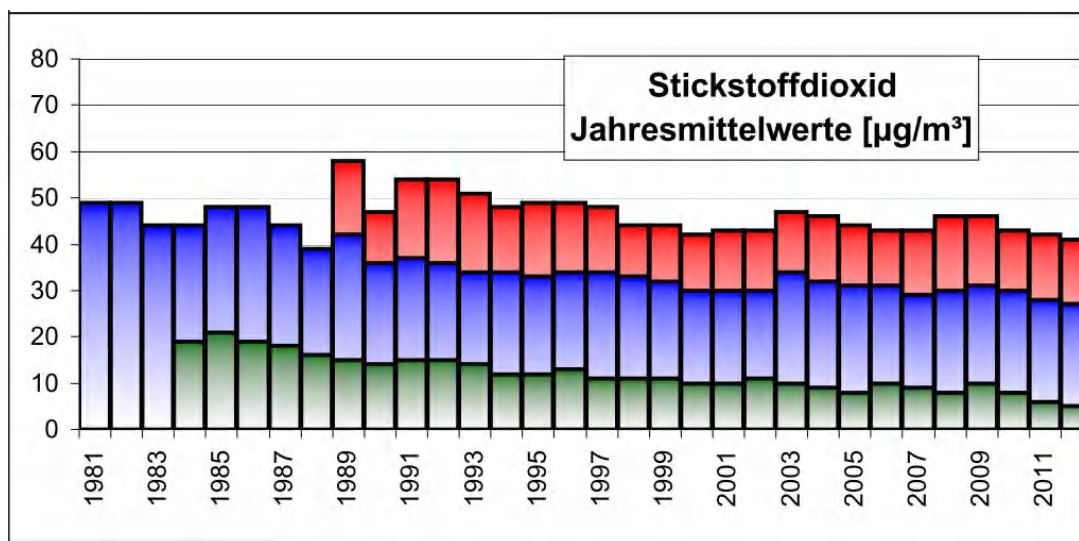


Abbildung 4: Längjährige Entwicklung der Luftqualität in NRW am Beispiel von Stickstoffdioxid, in grün: Waldstationen, in blau: Mittelwert der Stationen im Rhein-Ruhr-Gebiet, in rot: Verkehrsstationen [8].

In den vergangenen 20 Jahren konnte durch verschiedene Maßnahmen eine Verbesserung der Luftqualität durch die Einwirkung von Stickstoffdioxid erzielt werden. Dieser Trend setzt sich im Allgemeinen nach einer kurzen Unterbrechung in allen Belastungsregimes durch (vgl. Abbildung 4).

In Hagen wurden ab dem 01. Januar 2012 in Folge der Luftreinhaltemaßnahmen der 39. BImSchV [3] verschiedene Maßnahmen eingeleitet und umgesetzt:

Katalog-Nr.	Maßnahme
5.2.1	LKW-Routenkonzept und dynamische immissionsgesteuerte Verkehrslenkung
5.2.2	Vorzeitige Umrüstung der Busse der Hagener Straßenbahn AG
5.2.4	Straßenbaumaßnahme "Bahnhofshinterfahung"
5.2.5	Temporäres Fahrverbot am Graf von Galen Ring für LKW
5.2.6	Verlegung der Bedarfsumleitung für den LKW-Autobahnverkehr
5.2.7	Verflüssigung des Verkehrsablaufs am Graf von Galen Ring
5.2.8	Fahrverbot am Graf von Galen Ring für Busse (außer Linienverkehr)
5.2.9	Einrichtung einer Umweltzone unter Vorbehalt der politischen Zustimmung der Stadt Hagen
5.2.10	Verlegung des Haltepunktes für Busse des internationalen Linienverkehrs
5.3.11	Maßnahmen im Straßengüterverkehrs-Management
5.3.12	Versuchsweise, punktuelle Geschwindigkeitsbegrenzung am prognostizierten Belastungsschwerpunkt Enneper Straße auf 30 km/h
5.3.13	Prüfung weiterer Potentiale zur Verkehrsverflüssigung
5.3.14	Einsatz von schadstoffarmen Reinigungs- und Entsorgungsfahrzeugen
5.3.15	Erstellung von betrieblichen Mobilitätskonzepten
5.3.16	Weitere Um-/Nachrüstung der Busflotte der Hagener Straßenbahn AG auf emissionsarme Antriebe
5.3.17	Umrüstung der städtischen Fahrzeugflotte
5.3.18	Schulungen von Fahrerinnen und Fahrern der Verkehrsbetriebe
5.3.19	Realisierung der Bahnhofshinterfahung in beiden Ausbaustufen
5.3.20	Verbindliche Berücksichtigung der Luftreinhalteplanung bei der Bauleitplanung
5.3.21	Erstellung bzw. Fortschreibung eines Radroutenkonzeptes
5.3.22	Beratung von privaten Transport- und Lieferfirmen zur Umrüstung auf schadstoffarme Antriebe
5.3.24	Kommunikation von Modellen zur Verringerung des Straßenverkehrs
5.3.25	Erstellung eines Wegweisers für energiesparendes Verhalten und finanzielle Fördermöglichkeiten
5.3.26	Weitere Qualitätsverbesserung / Angebotsverbesserung des ÖPNV
5.3.27	Teilnahme der Stadt Hagen am Zertifizierungsverfahren EEA
5.3.28	Intensivierung der Straßenbegrünung und Pflanzung staubfilternder Vegetation

Alle Maßnahmen haben zum Ziel, die Belastung im städtischen Hintergrund und an den Verkehrshotspots zu reduzieren.

Eine wesentliche Maßnahme ist die Einrichtung einer Umweltzone (Maßnahme Nr. 5.2.9). Umweltzonen wurden bundesweit bisher in 56 Städten [9] eingerichtet, mit dem Ziel, die Luftqualität im Sinne der 39. BImSchV zu verbessern. Es besteht bis heute die Schwierigkeit, dass die Verbesserung der Luftqualität in den Messdaten direkt noch nicht erkennbar ist. Dies hat mehrere Gründe [10]: Grundsätzlich stößt die Ermittlung der Auswirkungen von Umweltzonen auf die Schwierigkeit, dass für ein Maßnahmengebiet nicht im gleichen Zeitraum die Luftqualität mit und ohne Maßnahme (Referenz) gemessen werden kann. Die zu vergleichenden Messwerte, mit und ohne Maßnahme, wurden daher entweder in unterschiedlichen Zeiträumen erhoben mit dem Vorhandensein unterschiedliche meteorologischer Verhältnisse. Oder es werden Vergleiche unterschiedlicher Städte (mit und ohne Umweltzone) angestellt, wobei dann die Voraussetzungen (Verkehrszusammensetzungen, Trends, etc.) nicht stimmig sein müssen, was in der Vergangenheit im Einzelfall zu Fehlinterpretationen über die Wirksamkeit der Umweltzonen führte.

In [9] führen Bruckmann und Lutz (2010) aus, dass z. B. in der Stadt Köln unter Berücksichtigung des Reduktionspotentials durch die Umweltzone im Mittel über die Messstationen mit Stickstoffdioxid-Messungen ein Rückgang von $-1.2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Streubereich: $+1$ bis $-3 \mu\text{g}/\text{m}^3$) in den Jahren 2007 und 2008 zu verzeichnen war.

Bis zum Jahr 2020 belegen andere Studien weitere Minderungen im städtischen Hintergrund. Z. B. wird in [11] eine großflächige Minderung von ca. 20 - 30 % für Stickstoffdioxid. In [12] werden Minderungspotenziale für den städtischen Hintergrund von ca. 15 % für Stickstoffdioxid angegeben.

Setzt man diese Minderung auf die Vorbelastungswerte in Hagen an, verbleibt für die Hintergrundbelastung im Jahr 2020:

Jahr	Stickstoffdioxid in $\mu\text{g}/\text{m}^3$
2015	25
2020	21

Die Belastung im städtischen Hintergrund soll sich demnach um $4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Stickstoffdioxid) bis zum Jahr 2020 reduzieren.

Für konservative Aussagen hinsichtlich der Luftgüte im Zieljahr 2020 werden diese Minderungen nicht berücksichtigt: es werden die folgenden Werte für die Auswertung der Ausbreitungsrechnungen angesetzt:

Jahr	Stickstoffdioxid in $\mu\text{g}/\text{m}^3$
2020	25

4 Beurteilung der Luftqualität

Zur Bewertung der Luftqualität werden die Regelungen der 39. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (39. BImSchV, [3]) angewendet.

In der Verordnung werden sog. Immissionsgrenzwerte für einzelne Schadstoffe festgelegt. Die Verordnung schreibt für die Bundesländer vor, dass die Luftqualität anhand dieser Immissionswerte beurteilt und dass die Immissionsgrenzwerte bis zu einem Zieldatum eingehalten werden müssen.

Für die im Rahmen dieser Untersuchungen relevanten Schadstoffe werden in der 39. BImSchV [3] folgende Immissionsgrenzwerte festgelegt. Sie beziehen sich auf Auswertungen über ein Kalenderjahr:

Schadstoff	Kenngroße	Immissionsgrenzwert [µg/m³]	zulässige Überschreitungen
Stickstoffdioxid	Jahr	40	-
	Stunde	200	18

Zum Vergleich der berechneten Immissionen mit den Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV ist die Gesamtbelastung zu bilden. Sie setzt sich aus der Immissionszusatzbelastung und der Vorbelastung zusammen. Die Zusatzbelastung wird mithilfe der Ausbreitungsrechnungen ermittelt. Die Vorbelastung wurde anhand von Messdaten geschätzt (vgl. Abschnitt 3.3).

5 Grundlagen für die Durchführung der Ausbreitungsrechnungen

Zur Prognose der Belastung durch Luftschadstoffe wurden spezielle numerische Strömungs- und Ausbreitungsmodelle entwickelt, um die Auswirkungen unterschiedlicher Planungsvorhaben auf die Umgebung einschätzen zu können. Mit Hilfe von Modellrechnungen lässt sich die Luftschadstoffbelastung ermitteln, die sich aufgrund der im Modell berücksichtigten Emissionen der luftgetragenen Schadstoffe ergibt.

Die nachfolgend vorgestellten Modellrechnungen werden mit dem Strömungs- und Ausbreitungsmodell MISKAM [13] durchgeführt. Das Modell beruht auf den Qualitätsstandards der Richtlinie VDI 3783 Blatt 9 [14] und wurde in zahlreichen, vergleichbaren Projekten, z. B. im Rahmen der Luftreinhalteplanung, eingesetzt.

Im Folgenden werden die für die Modellrechnungen zugrunde gelegten Eingangsdaten vorgestellt.

Im Bereich des Straßenverkehrs sind Stickstoffdioxid ist die für die Luftreinhaltung maßgeblichen Stoffe / Stoffgruppen. Die Immissionswerte von Schwebstaub (PM-10) werden in Hagen seit Jahren eingehalten. Daher werden Immissionen von Schwebstaub (PM-10) im Rahmen dieser Untersuchung nicht mehr betrachtet.

5.1 Rechengebiet

Das Rechengebiet besteht aus einem dreidimensionalen kartesischen Gitter mit einer Seitenlänge von ca. 1020 m·860 m·500 m. Zur Abbildung der im Rechengebiet vorhandenen Bebauung und Emissionen wird in der Mitte des Rechengebiets eine Maschenweite der einzelnen Rechenzellen von ca. 2 m verwendet. An den Rändern nimmt das Rechengitter Maschenweiten bis zu ca. 40 m an.

5.2 Meteorologische Daten

Zur Immissionsprognose der erforderlichen Kenngrößen der 39. BImSchV [3] werden die Windverhältnisse in Form einer Ausbreitungsklassenstatistik berücksichtigt. Diese Statistik enthält Auftrittshäufigkeiten von meteorologischen Situationen in Abhängigkeit der Windrichtung, Windgeschwindigkeit und Ausbreitungsklasse.

Für die Bestimmung der Langzeitkonzentrationswerte werden die Daten der Station Hagen verwendet.

Abbildung 5 zeigt die Windrichtungs- und -geschwindigkeitsverteilung an der Station Hagen.

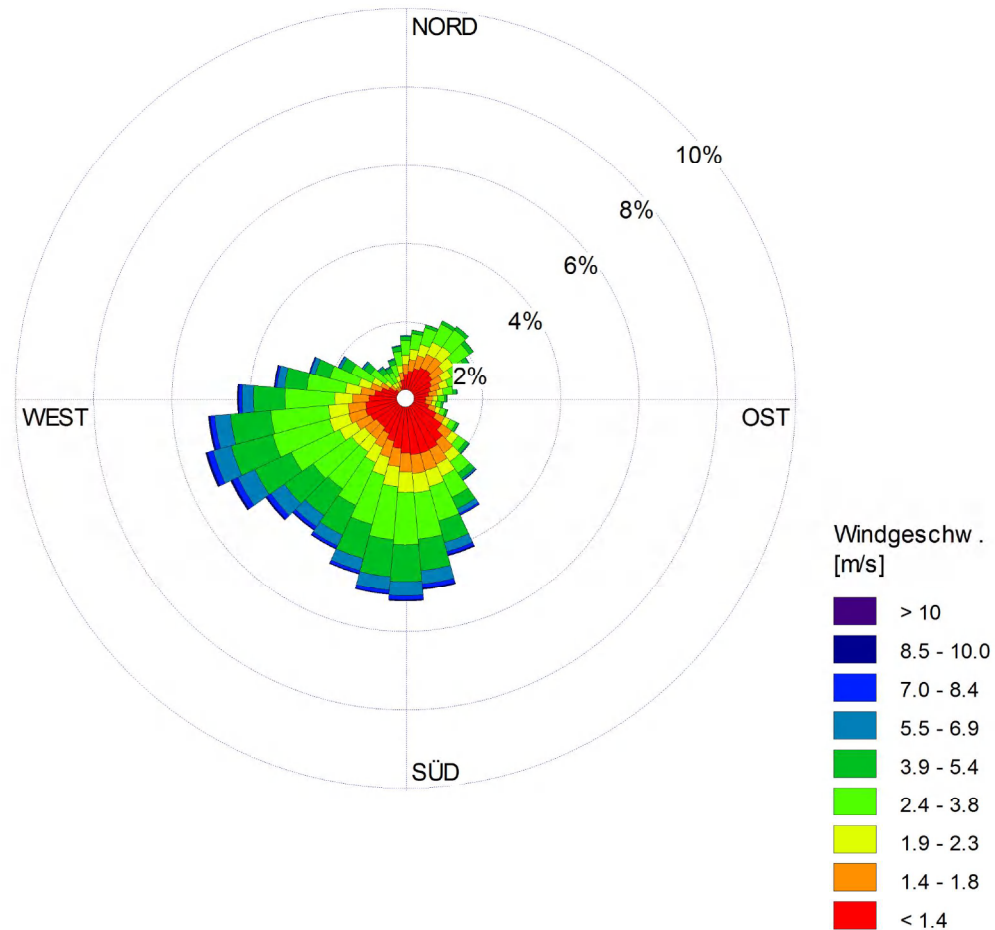


Abbildung 5: Windrichtungs- und Windgeschwindigkeitsverteilung an der Station Hagen.

5.3 Berücksichtigung von Gebäudeeinflüssen

Für die Strömungs- und Ausbreitungsrechnung wird die Gebäudestruktur explizit berücksichtigt. Die Abbildung 6 zeigt die berücksichtigten Gebäudestrukturen im Istzustand und im Prognosefall.



Abbildung 6: Gebäudestrukturen im Istzustand und im Prognosefall. Blick nach Norden.
 Quelle: GoogleEarth.

5.4 Umwandlung und Bildung von Stickstoffdioxid

Die Stickstoffoxide (NO_x = Summe aus NO + NO_2) werden in Form von NO und NO_2 emittiert. Auf dem Ausbreitungspfad entsteht NO_2 aus der Umwandlung von NO in NO_2 . Diese Umwandlung von NO in NO_2 ist abhängig vom Ozonangebot. Z. B. steht an sonnenreichen Tagen vergleichsweise viel Ozon zur Verfügung. Dies führt in Verbindung von Kohlenwasserstoffen zu einer erhöhten und schnellen Umwandlung von NO in NO_2 und zu entsprechend hohen NO_2 -Konzentrationen. So können an heißen Sommertagen in Straßennähe geringere Ozonkonzentrationen im Vergleich zum Umland beobachtet werden.

Die Modellierung dieser höchst instationären Reaktionen, die vom Ozon-, Kohlenwasserstoff- und Stickoxidangebot abhängig sind, ist möglich, aber sehr aufwändig. Zudem müssen zahlreiche Eingangsparameter, z. B. Ozonkonzentration und ihre zeitliche sowie räumliche Verteilung bekannt sein. Diese Daten liegen jedoch in der Regel nicht vor.

Für den NO_2 -Jahresmittelwert wurde deshalb durch Auswertung langjähriger Messreihen eine statistisch gesicherte Beziehung zwischen NO_x und NO_2 gefunden. Es zeigt sich, dass hohe NO_x -Konzentrationen meist mit kleinen NO_2/NO_x -Verhältnissen verbunden sind. Dieser Romberg-Ansatz [15], der kürzlich aufgrund der Kfz-Entwicklungen anhand aktueller Daten überprüft wurde [16], stellt die Grundlage für die hier berechneten NO_2 -Verhältnisse dar.

Nach [15] wird die NO_2 -Konzentration wie folgt berechnet:

$$c_{\text{NO}_2} = \frac{A \cdot c_{\text{NO}_x}}{c_{\text{NO}_x} + B} + C \cdot c_{\text{NO}_x}$$

Die Parameter nehmen nach [15,16] die folgenden Werte an:

Literatur	A	B	C
Düring et al., 2010 [16]	29	35	0.217

5.5 Ableitung von Kurzzeitwerten

Für den zu beurteilenden Stoff Stickstoffdioxid werden in der 39. BImSchV [3] Kenngrößen auf Basis von Jahres- und Stundenmittelwerten festgelegt. Mit den im Rahmen dieser Untersuchungen durchgeführten Modellrechnungen werden ausschließlich Jahresmittelwerte der genannten Stoffe ermittelt. Die Kurzzeitwerte werden gemäß [17] gebildet. Grundlage der im Folgenden vorgestellten Gleichungen waren Auswertungen von Messergebnissen aus dem gesamten Messnetz des Bundes und der Länder. Danach gibt es einen statistischen Zusammenhang zwischen den jeweiligen Jahresmittelwerten und den Kurzzeitwerten.

NO₂-Stundenmittelwert

Für Stickstoffdioxid wird in der 39. BImSchV [3] ein Immissionsgrenzwert von 200 µg/m³ mit 18 zulässigen Überschreitungen genannt (vgl. Abschnitt 4). In [17] wurde eine funktionale Beziehung zwischen der Wahrscheinlichkeit für die mindestens 19malige Überschreitung des Stundenmittelwertes von 200 µg/m³ NO₂ gefunden:

$$p = \frac{1}{1 + \exp(-(A + B \cdot c_{\text{NO}_x}))}$$

In der Gleichung steht p für die Wahrscheinlichkeit. Für $p > 1$ ist eine Überschreitung des Immissionsstundengrenzwerts wahrscheinlich. c_{NO_x} ist der berechnete Jahresmittelwert der Stickoxid-Konzentration. Die Koeffizienten A und B nehmen je nach Stationstyp folgende Werte an [17]:

Stationstyp	A	B
Stadt	-5.216	0.0228
Verkehr	-13.28	0.0444

Darüber hinaus liegt eine aktuelle Auswertung von Messdaten vor [Kapitel 3.8.3 aus: 18]. Danach kann gezeigt werden, dass eine Überschreitung des Immissionsgrenzwerts für die Stunden erst bei einer Jahresmittelwert-Konzentration von NO₂ von mehr als 60 µg/m³ wahrscheinlich ist.

6 Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen das Ergebnis der Ausbreitungsrechnung als Gesamtbelastung in den unterschiedlichen Szenarien.

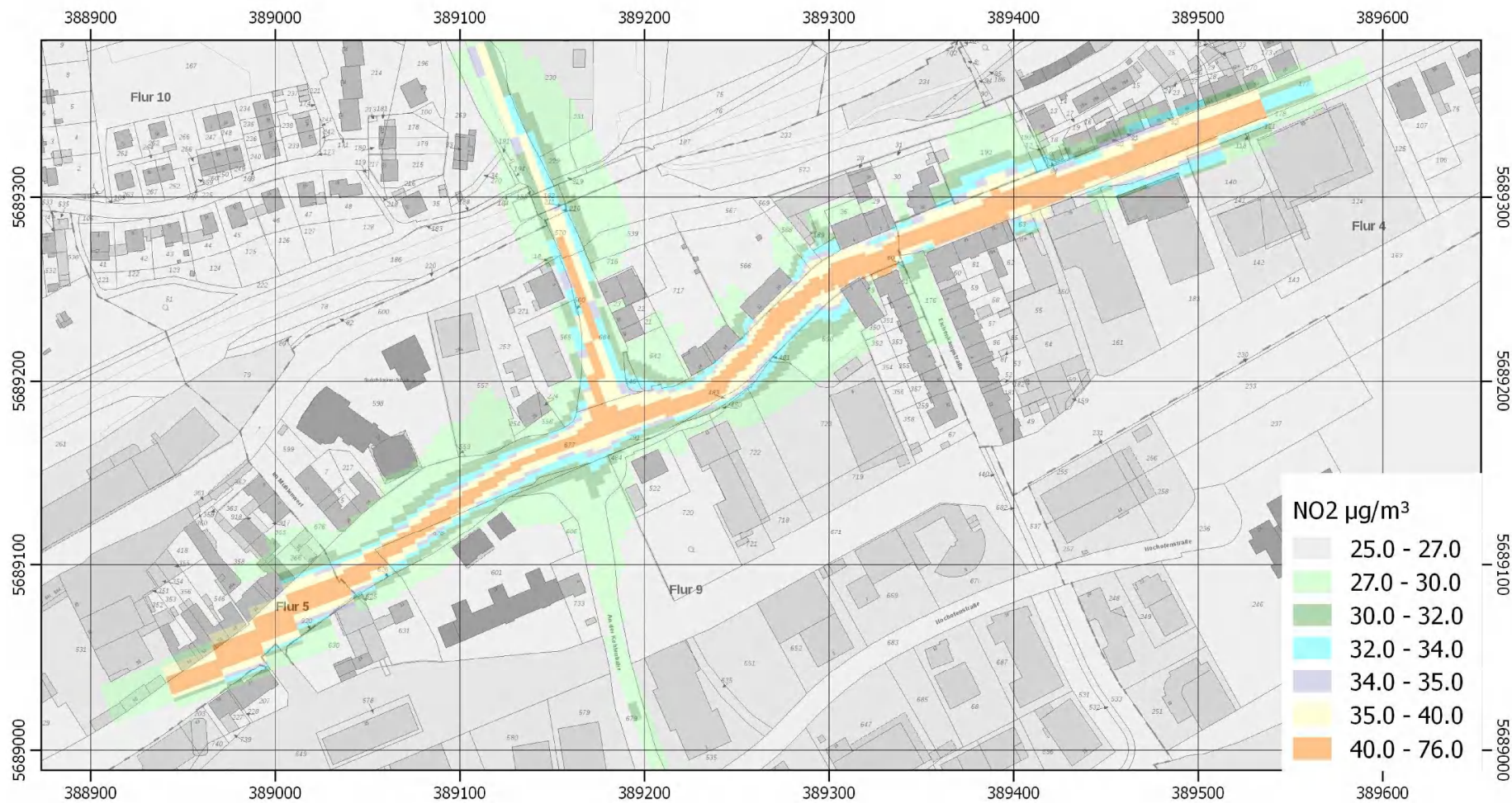


Abbildung 7: Stickstoffdioxid im Jahr 2015 – Istzustand. Kartenquelle: © Geobasis NRW.

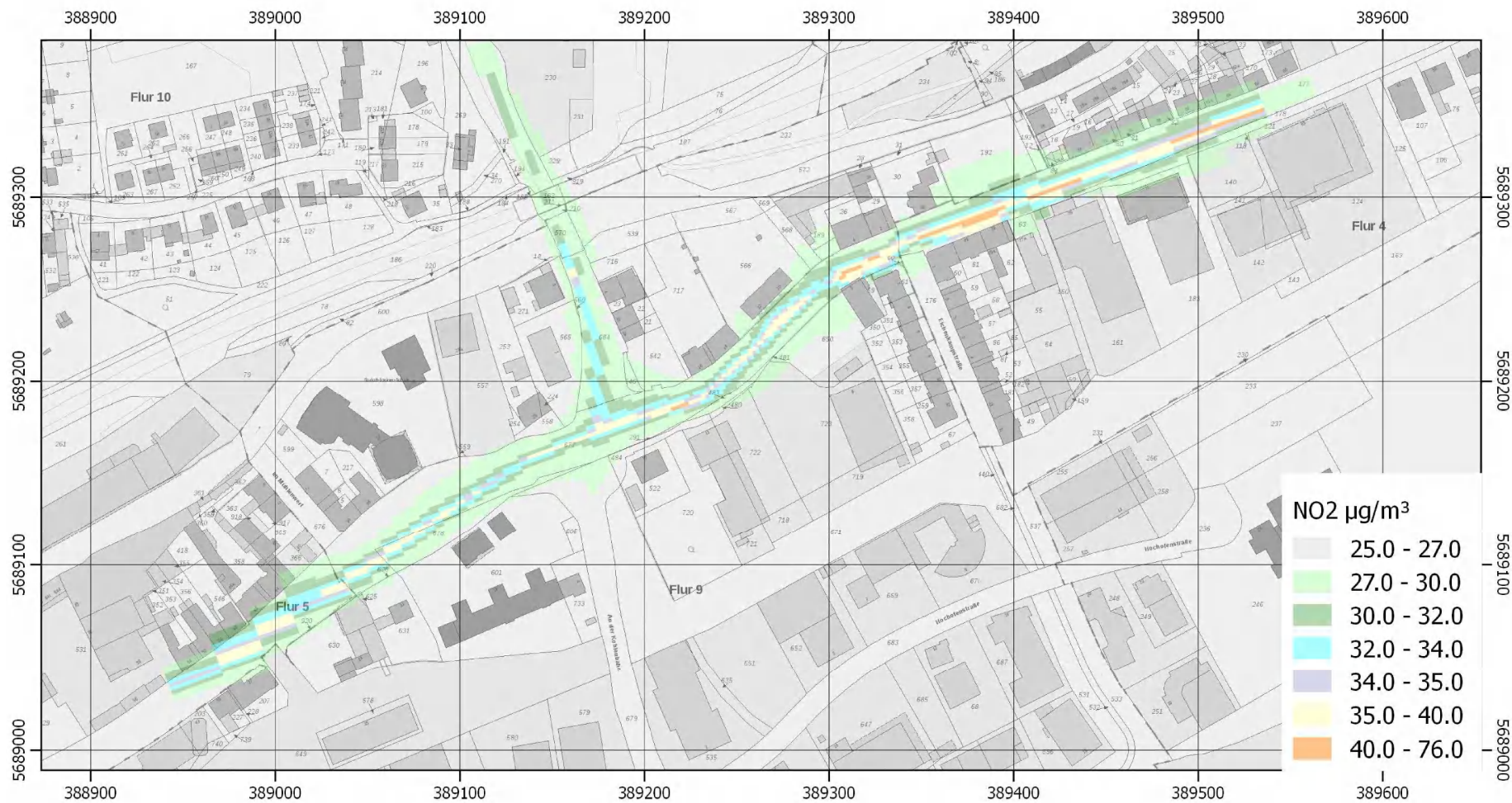


Abbildung 8: Stickstoffdioxid im Jahr 2020 – Planzustand. Kartenquelle: © Geobasis NRW.

Mit diesen Ergebnissen wird im Vergleich beider Abbildungen gezeigt, dass die Immissionsbelastung durch Stickstoffdioxid deutlich reduziert wird. Hohe Werte von Stickstoffdioxid werden allenfalls im direkten Nahbereich der Quellen prognostiziert. Es muss bei der Interpretation der Werte im Istzustand beachtet werden, dass hinsichtlich der Verkehrszahlen und dem Ansatz der Hintergrundbelastung sehr konservative Annahmen gewählt wurden, so dass die dargestellte Immissionsbelastung die tatsächlich u. U. deutlich überschätzt.

Die Prognoseergebnisse für das Zieljahr 2020 geben auch ein zu hohes Belastungsniveau wieder, da die Verkehrszahlen konstant gehalten wurden und die Reduzierung der städtischen Hintergrundbelastung durch die Maßnahmen zur Luftreinhaltung gemäß 39. BImSchV nicht eingerechnet wurden. Im Planzustand wird dennoch der Immissionswert von Stickstoffdioxid im Untersuchungsgebiet, an den Orten, an denen sich Menschen aufhalten, sicher eingehalten.

Stundenwert:

Wie in [18] gezeigt wurde, ist bei einem NO₂-Jahresmittelwert von 60 µg/m³ die Überschreitung des Immissionsstundenwerts wahrscheinlich. Die ermittelten Jahresmittelwerte von Stickstoffdioxid sind jedoch deutlich niedriger als 60 µg/m³. Eine Überschreitung des Immissionsstundenwertes ist daher sehr unwahrscheinlich.

Mithilfe der Ausbreitungsrechnungen kann auf Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchung festgestellt werden, dass sich die Luftqualität im Bereich des Bebauungsplans Nr. 20/77 bis zum Jahr 2020 weiter verbessern wird.

Für den Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung kann festgestellt werden, dass die bisherigen Planungen nicht zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Stadt Hagen plant die Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/77. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Aussagen über die Luftqualität erforderlich.

Die durch den Straßenverkehr beeinflusste Luftschadstoffsituation ist zu ermitteln und zu bewerten. Zur Ermittlung der erforderlichen Luftqualitätsdaten werden Ausbreitungsrechnungen zur Immissionsprognose von Stickstoffdioxid durchgeführt. Dies ist der im Rahmen der Luftreinhaltung nach der 39. BImSchV maßgebende Stoff. Die Berechnungen werden für die derzeitige Situation und die zukünftige Situation durchgeführt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen,

- dass die Messergebnisse durch die Ergebnisse der Immissionsprognose überschätzt werden. Es zeigt sich, dass die im Rahmen des Luftreinhalteplans Hagen angesetzten Werte der Hintergrundbelastung vermutlich zu hoch sind. Dies kann nur durch eine in Hagen messtechnisch erhobene Datenbasis über die städtische Hintergrundbelastung von Stickstoffdioxid verbessert werden. Im Hinblick auf den Aussagegehalt der Immissionsprognose kann festgestellt werden, dass die Ergebnisse der Immissionsprognose äußerst konservativ sind.
- Durch die fortschreitende Verbesserung der Abgastechnik an Fahrzeugen wird sich die Luftqualität im Prognosefall weiter verbessern.

Es ist im Plangebiet keine Verschlechterung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 20/77 zu erwarten, so dass keine weiteren über diese Planung hinausgehenden 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. BImSchV ist. Somit ist sicher davon auszugehen, dass die Grenzwerte für Stickstoffdioxid gemäß der Ergebnisse dieser Untersuchungen eingehalten sein werden.

8 Literatur

- [1] Bescheid über die Bekanntgabe als Messstelle nach § 29b Bundes-Immissions-schutz-gesetz (BImSchG) in Verbindung mit der Bekanntgabeverordnung (41. BImSchV) des Lan-desamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Recklinghausen vom 05.08.2014
- [2] Bundes-Immissionsschutzgesetz:
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Ge-räusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist
- [3] 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. August 2010
- [4] Umweltbundesamt, 2015: Luftqualität 2014 – Vorläufige Auswertung. www.uba.de, Des-sau-Roßlau, 21. Januar 2015.
- [5] Planungsgruppe MWM, 2015: Verkehrsgutachten Projekt: Nachnutzung Brandt-Gelände. Bericht vom 27. Januar 2015, Aachen, im Auftrag der HD Investitions- und Verwaltungs GmbH, Siegburg.
- [6] Rexeis, M., S. Hausberger, J. Kühlwein und R. Luz, 2013: Update of Emission Factors for EURO 5 and EURO 6 vehicles for the HBEFA Version 3.2. Abschlussbericht der TU Graz.
- [7] Bezirksregierung Arnsberg, 2008: Luftreinhalteplan Hagen. Hausdruckerei der Bezirksre-gierung Arnsberg, 95 S.
- [8] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Essen: Trends - Langjährige Entwicklungen ausgewählter Schadstoffkomponenten. http://www.lanuv.nrw.de/luft-/immissionen/ber_trend/Trend%20kontinuierlich%202012.pdf
- [9] Bruckmann, P. und M. Lutz, 2009: Wie effektiv sind Umweltzonen? KRdL-Expertenforum, 07. Oktober 2009, Bonn.
- [10] Bruckmann, P., A. Brandt, S. Wurzler und K. Vogt, 2011: Verbessern Umweltzonen die Luftqualität? In: Neue Entwicklungen bei der Messung und Beurteilung der Luftqualität. VDI-Berichte 2113, Kommission Reinhaltung der Luft im VDI und DIN – Normenausschuss KRdL, Düsseldorf, 3-23.
- [11] Pfäfflin, F., V. Diegmann und L. Neunhäuserer, 2014: Flächendeckende Ermittlung der Immissions-Vorbelastung für Baden-Württemberg 2010 – Ausbreitungsrechnungen unter des landesweiten Emissionskatasters und unter Berücksichtigung von gemessenen Immis-sionsdaten. Endbericht der IVU Umwelt, Freiburg, im Auftrag des LUBW, Karlsruhe
- [12] RLUS, 2012: Richtlinien zur Ermittlung der Luftqualität an Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung – RluS 2012. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf.
- [13] Eichhorn, J., A. Kniffka: 2010: The Numerical Flow Model MISCAM: State of Development and Evaluation of the Basic Version. Meteorol. Zeitschrift, 19/1, 81-90..
- [14] Umweltmeteorologie - Prognostische mikroskalige Windfeldmodelle - Evaluierung für Ge-bäude- und Hindernisumströmung. Richtlinie VDI 3783 Blatt 9, Kommission Reinhaltung der Luft, Band 1b, Düsseldorf, Beuth-Verlag, Berlin

- [15] Romberg, E., Bösing, R., Lohmeyer, A., Ruhnke, R., Röth, E. (1996): NO-NO₂-Umwandlungsmodell für die Anwendung bei Immissionsprognosen für Kfz-Abgase. Hrsg.: Gefahrstoffe-Reinhaltung der Luft, Band 56, Heft 6, S. 215-218.
- [16] Düring, I., W. Bächlin, M. Ketzel, A. Baum und S. Wurzel, 2010: Update of the Romberg-Approach and simplified NO/NO₂ conversion model under consideration of direct NO₂-emissions. 13th conference on harmonisation within atmospheric dispersion modelling for regulatory purposes, 1.-4. Juni 2010, Paris.
- [17] Wiegand, G., 2002: Automatische Klassifizierung der Luftschadstoff-Immissionsmessungen aus dem LIMBA-Messnetz – Anwendung. Dritter Teilbericht der IVU Umwelt GmbH, Sexau (heute: Freiburg), im Auftrag des Umweltbundesamts Berlin (heute: Dessau-Roßlau), UFOPLAN Nr. 200 42 265, 34 S.
- [18] Diegmann, V., A. Mahlau, L. Neunhäuserer, F. Pfäfflin und H. Wursthorn, 2009: Modellierung verkehrsbedingter Immissionen – Anforderungen an die Eingangsdaten. Leitfaden der IVU Umwelt GmbH, Freiburg, im Auftrag des Landesamts für Natur, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe, 82 S.

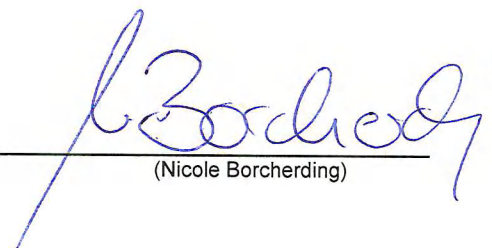
ANECO
Institut für Umweltschutz GmbH & Co.

Mönchengladbach, den 19. Juli 2016 UH/--

Für den Inhalt:



(Uwe Hartmann)



(Nicole Borchering)

Zusammenfassung der
ERGEBNISSE
der
Luftqualitätsuntersuchungen
im Rahmen der
der Bebauungsplans Nr. 3/14, 20/77, 9/13 und 6/14
im Bereich der
Enneper Straße
in
Hagen

Auftraggeber:	Stadt Hagen Postfach 4249 58042 Hagen
Bestell-Nr.:	61/46
Bestell-Datum:	30. November 2015
ANECO-Auftrags-/Berichts-Nr.:	15 1008 P / Gesamt
Projektbearbeiter:	Uwe Hartmann Nicole Borchering
Seitenanzahl:	13 Seiten
Datum:	03. August 2016

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Allgemeines und Aufgabenstellung	1
2 Beschreibung der Umgebung und des Vorhabens	2
3 Zusammenfassung der Untersuchungen zur Luftqualität	8
3.1 Beurteilung der Luftqualität.....	8
3.2 Grundlagen für die Durchführung der Ausbreitungsrechnungen	8
3.3 Verkehrsdaten	8
3.4 Analyse und Entwicklung der Luftqualität für die großräumige Hintergrundbelastung	9
3.5 Meteorologische Daten.....	9
4 Ergebniszusammenfassung	11
5 Literatur	12

1 Allgemeines und Aufgabenstellung

Die Stadt Hagen plant diverse Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 3/14, 20/77, 9/13 und 6/14. Hiermit soll die vorhandene Situation im Bereich der Enneper Straße, zwischen der Krefelder Straße im Westen und dem Eichenkampstraße im Osten, im Hager Stadtteil Haspe überplant werden. Die Planungen haben Einfluss u. a. auf die Luftqualitätssituation. Um die Auswirkungen dieser Planungen auf die Luftqualität zu ermitteln, hat die nach [1] gemäß § 29b des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) [2] bekannt gegebene ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co. im Auftrag der HD Investitions- und Verwaltungs GmbH und der Stadt Hagen die Luftqualität mithilfe von Ausbreitungsrechnungen untersucht. Die Details dieser Untersuchungen sowie die Ergebnisse sind in verschiedenen Berichten dokumentiert [3,4,5]. Für eine Zusammenschau der Untersuchungen werden die Ergebnisse im vorliegenden Bericht zusammengefasst.

2 Beschreibung der Umgebung und des Vorhabens

Die Gebiete der Bebauungspläne Nr. 3/14 6/14, 9/13 und 20/77 befinden sich an der Enneper Straße im Hagener Stadtteil Haspe (Abbildung 1 bis Abbildung 3). Hagen ist eine kreisfreie Großstadt im südöstlichen Teil des Ruhrgebiets und wird aufgrund seiner Lage auch als „das Tor zum Sauerland“ bezeichnet, da dieses mit seinem Nordwestrand an Hagen grenzt.

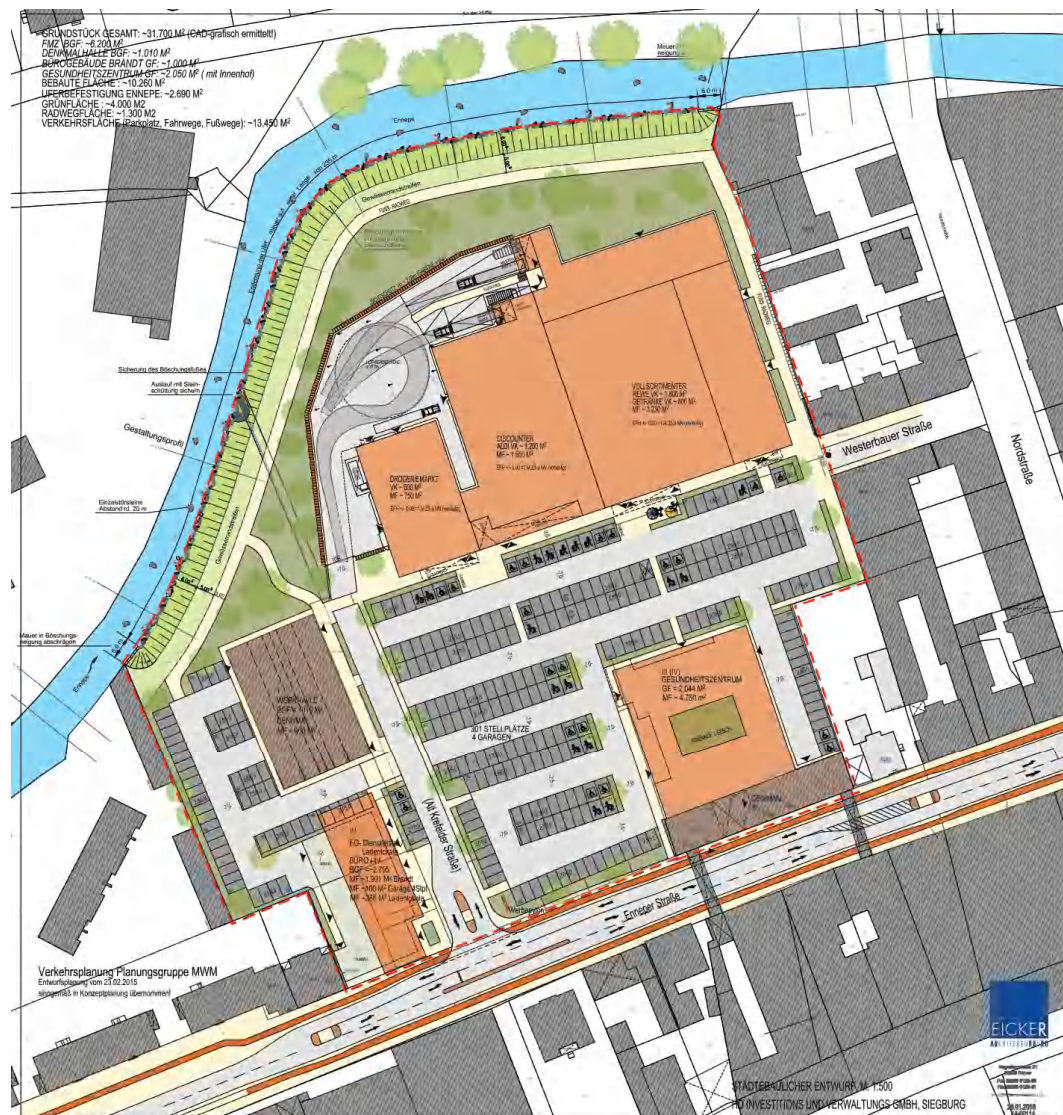


Abbildung 1: Vorläufig geplante Nutzungsänderung des Brandtgeländes, B-Plan 3/14.

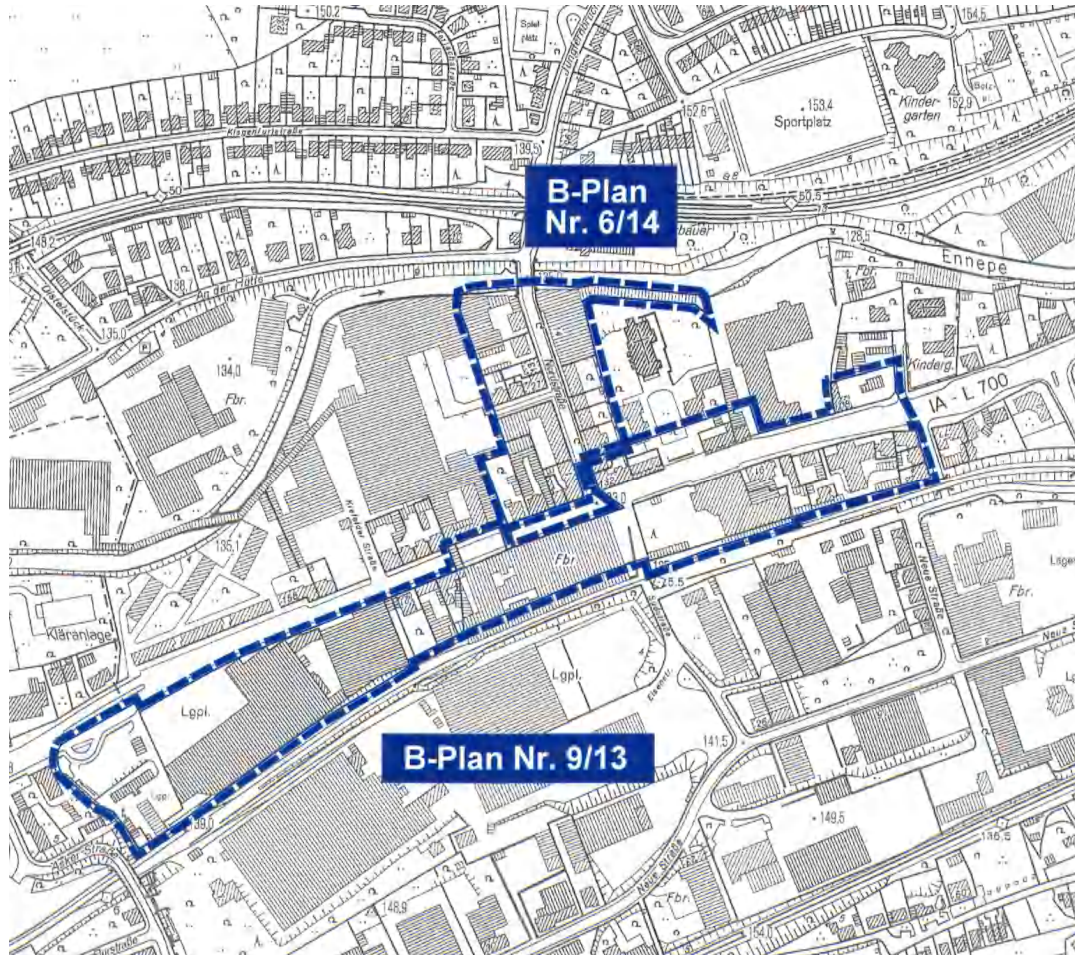


Abbildung 2: B-Pläne Nr. 6/14 und Nr. 9/13

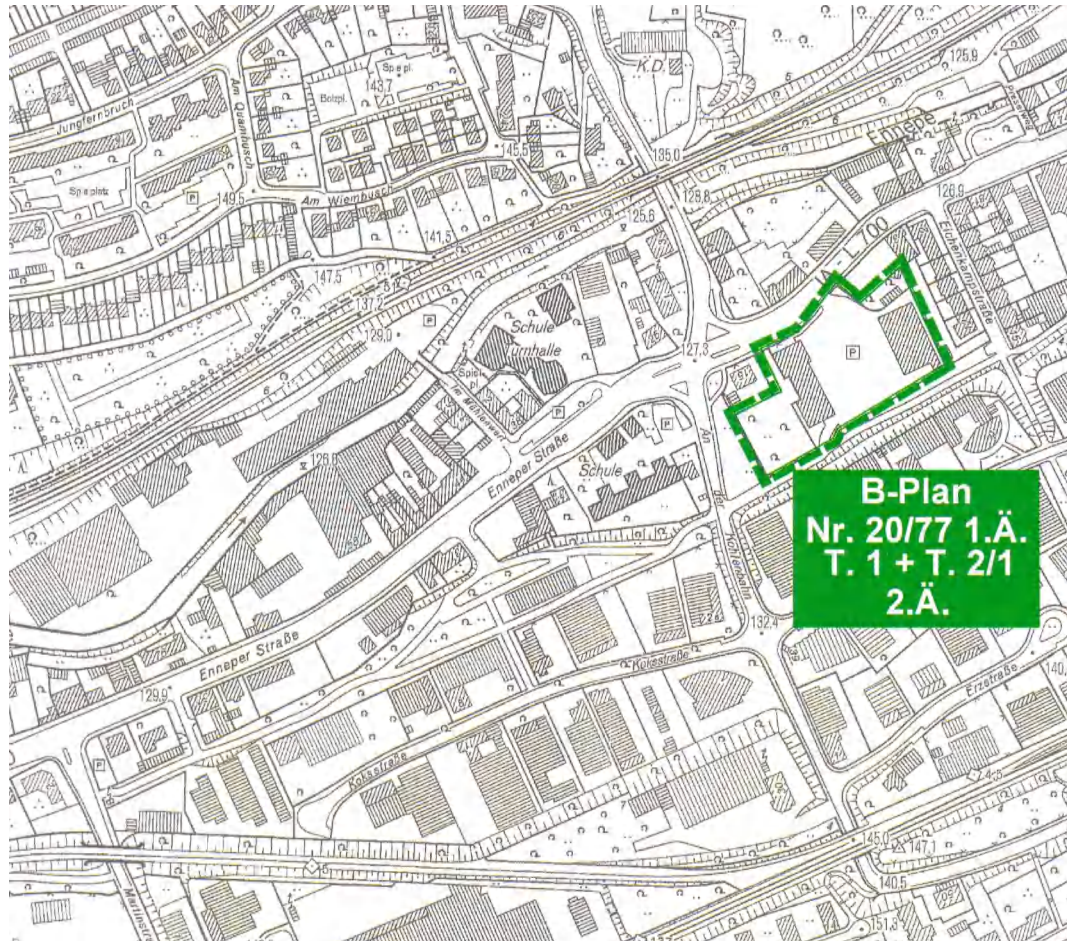


Abbildung 3: B-Plan Nr. 20/77.

Die Abbildung 4 zeigt den räumlichen Zusammenhang der Bebauungspläne. Im B-plan 3/14 wird das ehemalige Gelände der Fa. Brandt einer neuen Nutzung überführt. Der B-Plan 20/77 überplant das Grundstück des jetzigen Aldi-Discounters an der Enneper Str. 9 im Osten. Mit den Neuaufstellungen der B-Pläne 6/14 und 9/13 soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Einzelhandel gesteuert werden. Bauliche Änderungen sind bisher nicht vorgesehen. Die Fragen zu dieser Genehmigung werden im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Durch diese Vorhaben werden sich die Verkehre und die Luftqualität im Zieljahr der B-Pläne ändern.

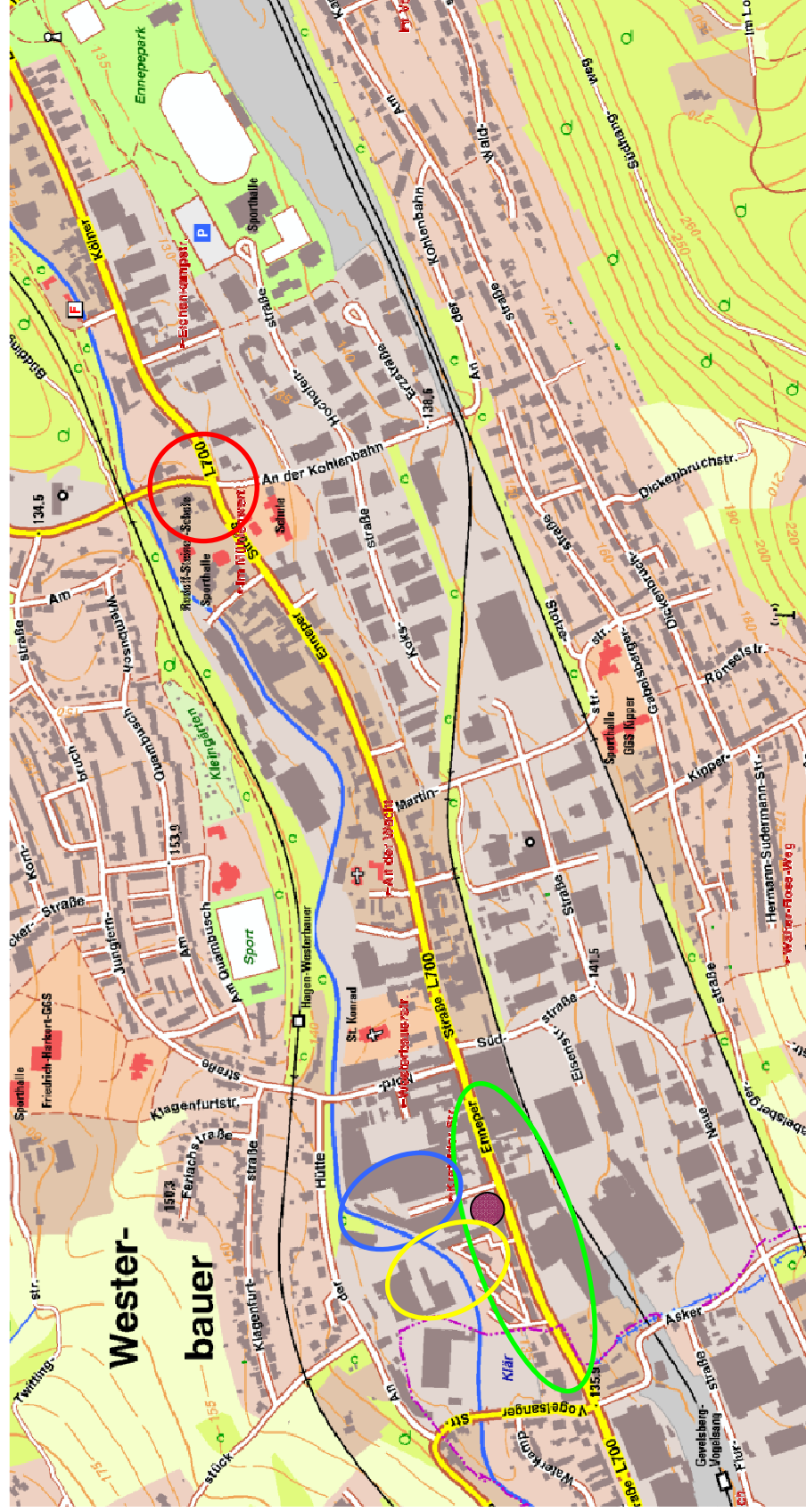


Abbildung 4: Räumlicher Zusammenhang der B-Pläne: Nr. 3/13 gelb, Nr. 6/14 blau, Nr. 9/13 grün und Nr. 20/77 rot. In lila: Lage der Messstation HAES des LANUV NRW. © Geobasis NRW.

In Hagen wurden ab dem 01. Januar 2012 in Folge der Luftreinhaltemaßnahmen der 39. BImSchV [6] verschiedene Maßnahmen eingeleitet und umgesetzt:

Katalog-Nr.	Maßnahme
5.2.1	LKW-Routenkonzept und dynamische immissionsgesteuerte Verkehrslenkung
5.2.2	Vorzeitige Umrüstung der Busse der Hagener Straßenbahn AG
5.2.4	Straßenbaumaßnahme "Bahnhofshinterfahung"
5.2.5	Temporäres Fahrverbot am Graf von Galen Ring für LKW
5.2.6	Verlegung der Bedarfsumleitung für den LKW-Autobahnverkehr
5.2.7	Verflüssigung des Verkehrsablaufs am Graf von Galen Ring
5.2.8	Fahrverbot am Graf von Galen Ring für Busse (außer Linienverkehr)
5.2.9	Einrichtung einer Umweltzone unter Vorbehalt der politischen Zustimmung der Stadt Hagen
5.2.10	Verlegung des Haltepunktes für Busse des internationalen Linienverkehrs
5.3.11	Maßnahmen im Straßengüterverkehrs-Management
5.3.12	Versuchsweise, punktuelle Geschwindigkeitsbegrenzung am prognostizierten Belastungsschwerpunkt Enneper Straße auf 30 km/h
5.3.13	Prüfung weiterer Potentiale zur Verkehrsverflüssigung
5.3.14	Einsatz von schadstoffarmen Reinigungs- und Entsorgungsfahrzeugen
5.3.15	Erstellung von betrieblichen Mobilitätskonzepten
5.3.16	Weitere Um-/Nachrüstung der Busflotte der Hagener Straßenbahn AG auf emissionsarme Antriebe
5.3.17	Umrüstung der städtischen Fahrzeugflotte
5.3.18	Schulungen von Fahrerinnen und Fahrern der Verkehrsbetriebe
5.3.19	Realisierung der Bahnhofshinterfahung in beiden Ausbaustufen
5.3.20	Verbindliche Berücksichtigung der Luftreinhalteplanung bei der Bauleitplanung
5.3.21	Erstellung bzw. Fortschreibung eines Radroutenkonzeptes
5.3.22	Beratung von privaten Transport- und Lieferfirmen zur Umrüstung auf schadstoffarme Antriebe
5.3.24	Kommunikation von Modellen zur Verringerung des Straßenverkehrs
5.3.25	Erstellung eines Wegweisers für energiesparendes Verhalten und finanzielle Fördermöglichkeiten
5.3.26	Weitere Qualitätsverbesserung / Angebotsverbesserung des ÖPNV
5.3.27	Teilnahme der Stadt Hagen am Zertifizierungsverfahren EEA
5.3.28	Intensivierung der Straßenbegrünung und Pflanzung staubfilternder Vegetation

Alle Maßnahmen haben zum Ziel, die Belastung im städtischen Hintergrund und an den Verkehrshotspots zu reduzieren. Im Besonderen ist hierbei die Maßnahme Nr. 5.3.12 zu nennen: die Durchfahrgeschwindigkeit in der Enneper Straße wurde im Zuge der Luftreinhalteplanmaßnahmen auf 30 km/h reduziert.

Eine wesentliche Maßnahme ist die Einrichtung einer Umweltzone (Maßnahme Nr. 5.2.9). Umweltzonen wurden bundesweit bisher in 56 Städten [7] eingerichtet, mit dem Ziel, die Luftqualität im Sinne der 39. BImSchV zu verbessern.

In der Enneper Straße betreibt das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) die Messstation HAES zur Erfassung der Belastung durch Stickstoffdioxid. Die Lage in der Enneper Straße ist in Abbildung 4 dargestellt. Die dort ermittelten Messergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Jahr	Einheit	Stickstoffdioxid
2009	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	45
2010	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	45
2011	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	43
2012	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	40
2013	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	40
2014	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	36
2015	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	35

In den letzten sieben Jahren ist ein signifikanter Trend zu geringeren Stickstoffdioxidgehalten in der Enneper Straße erkennbar. So konnte die lokale Belastung durch die in Hagen umgesetzten Maßnahmen und unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung der Luftqualität um $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in den letzten 7 Jahren deutlich reduziert werden. Im Jahr 2014 wird der Immissionsgrenzwert von Stickstoffdioxid erstmals unterschritten. Die Einhaltung wurde im Jahr 2015 bestätigt.

3 Zusammenfassung der Untersuchungen zur Luftqualität

3.1 Beurteilung der Luftqualität

Zur Bewertung der Luftqualität werden die Regelungen der 39. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (39. BImSchV, [6]) angewendet.

In der Verordnung werden sog. Immissionsgrenzwerte für einzelne Schadstoffe festgelegt. Die Verordnung schreibt für die Bundesländer vor, dass die Luftqualität anhand dieser Immissionswerte beurteilt und dass die Immissionsgrenzwerte bis zu einem Zieldatum eingehalten werden müssen.

Für die im Rahmen dieser Untersuchungen relevanten Schadstoffe werden in der 39. BImSchV [6] folgende Immissionsgrenzwerte festgelegt. Sie beziehen sich auf Auswertungen über ein Kalenderjahr:

Schadstoff	Kenngroße	Immissionsgrenzwert [µg/m³]	zulässige Überschreitungen
Stickstoffdioxid	Jahr	40	-
	Stunde	200	18
Schwebstaub (PM-10)	Jahr	40	-
	Tag	50	35

Zum Vergleich der berechneten Immissionen mit den Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV ist die Gesamtbelastung zu bilden. Sie setzt sich aus der Immissionszusatzbelastung und der Vorbelastung zusammen. Die Zusatzbelastung wird mithilfe der Ausbreitungsrechnungen ermittelt. Die Vorbelastung wurde anhand von Messdaten geschätzt.

Im Bereich des Straßenverkehrs sind Stickstoffdioxid und Schwebstaub (PM-10) die für die Luftreinhaltung maßgeblichen Stoffe / Stoffgruppen. Die Immissionswerte von Schwebstaub (PM-10) werden in Hagen seit Jahren eingehalten. Daher waren die Betrachtung der Immissionen von Schwebstaub (PM-10) und die Beurteilung von Schwebstaub (PM-10) im Rahmen der Untersuchungen entbehrlich.

3.2 Grundlagen für die Durchführung der Ausbreitungsrechnungen

Zur Prognose der Belastung durch Luftschadstoffe wurden spezielle numerische Strömungs- und Ausbreitungsmodelle entwickelt, um die Auswirkungen unterschiedlicher Planungsvorhaben auf die Umgebung einschätzen zu können. Mit Hilfe von Modellrechnungen lässt sich die Luftschadstoffbelastung ermitteln, die sich aufgrund der im Modell berücksichtigten Emissionen der luftgetragenen Schadstoffe ergibt.

Die nachfolgend vorgestellten Modellrechnungen werden mit dem Strömungs- und Ausbreitungsmodell MISKAM [8] durchgeführt. Das Modell beruht auf den Qualitätsstandards der Richtlinie VDI 3783 Blatt 9 [9] und wurde in zahlreichen, vergleichbaren Projekten, z. B. im Rahmen der Luftreinhalteplanung, eingesetzt.

3.3 Verkehrsdaten

Für die Untersuchungsgebiete liegen Verkehrszahlen des LANUV NRW und der Planungsgruppe MWM vor. Nach den bisher vorhandenen Erfahrungen sind die Verkehrszah-

len des LANUV höher als die von der MWM aktuell erhobenen. Da die von der MWM ermittelten Zahlen auch die baulichen Änderungen auf dem Brandtgelände berücksichtigen, wurden diese Zahlen für die B-Pläne Nr. 3/14, Nr. 6/14 und 9/13 verwendet.

Für den B-Plan Nr. 20/77 wurden die Verkehrszahlen des LANUV verwendet, da dieser Datensatz neben den Verkehrszahlen der Enneper Straße in diesem Bereich auch die Zahlen der querenenden Straße An der Kohlenbahn enthält und somit vollständig ist für die Festlegung der verkehrlichen Emissionen.

Die Emissionsbestimmung erfolgt über diese Verkehrszahlen mit dem Handbuch für Emissionsfaktoren des Umweltbundesamts [10]. Die Emissionen ergeben sich aus der Anzahl der Kraftfahrzeuge und der jeweiligen Straßenkategorie in Verbindung mit dem entsprechenden Emissionsfaktor. Darüber hinaus sind die Emissionen von Schwebstaub (PM-10) infolge von Abrieb und Aufwirbelung zu berücksichtigen. Dies erfolgt über die Ansätze von Lohmeyer [11].

Für die Berechnungen im Rahmen der Pläne 3/14, 6/14 und 9/13 werden die Emissionsfaktoren für eine innerstädtische Sammelstraße mit flüssigem Verkehr und einem Tempolimit von 30 km/h aufgrund der Luftreinhaltemaßnahme Nr. 5.3.12 angesetzt (Agglo/Erschließung/30/flüssig). Im Bereich des B-Plan Nr. 20/77 liegt eine andere Verkehrssituation vor. Hier werden die Emissionsfaktoren für eine innerstädtische Sammelstraße mit flüssigem Verkehr und einem Tempolimit von 50 km/h angesetzt (Agglo/HVS/50/flüssig).

Als Bezugsjahre werden das Jahr 2015 (Istsituation) und 2020 (Prognosefall) angesetzt.

In den B-Plänen Nr. 3/14, 6/14 und 9/13 wird die Entwicklung in diesem Gebiet hinsichtlich der Verkehrszahlen berücksichtigt. Im B-Plan Nr. 20/77 liegt ein derartiges Szenario nicht vor. Daher werden die Verkehrszahlen in den beiden Bezugsjahren konstant gehalten, obwohl hier mit einer Abnahme des Verkehrs mit Umsetzung der Bebauungsplans zu rechnen ist. Hierdurch wird die Luftqualitätssituation im Jahr 2020 durch die Ergebnisse der Modellrechnungen überschätzt.

3.4 Analyse und Entwicklung der Luftqualität für die großräumige Hintergrundbelastung

Grundlage der Festlegung der Hintergrundbelastung der Stickoxide sind Messdaten des NRW-weiten Luftqualitätsmessnetzes des LANUV NRW. Im Bereich der städtischen Hintergrundbelastung betreibt das LANUV NRW verschiedene Stationen. Messungen im städtischen Hintergrund von Hagen werden nicht durchgeführt.

Um eine geeignete Abschätzung über die Hintergrundbelastung von Stickstoffdioxid zu erhalten, wird analog zum Luftreinhalteplan Hagen [12] wie folgt vorgegangen: zur Abschätzung der städtischen Hintergrundbelastung wurden Messdaten der Stationen Bonn-Auerberg (BONN), Köln-Chorweiler (CHOR) und Hürth (HUE2) verwendet.

Für den Ansatz der eines Wertes für die Vorbelastung wird der Mittelwert dieser drei Stationen aus dem Jahr 2015 verwendet. Für die Prognosejahre wird davon ausgegangen, dass dieser Wert konstant bleibt. Somit bleiben weitere, auf die Luftqualität günstige Entwicklung unberücksichtigt. Die durch die Modellrechnungen ausgewiesenen Werte sind daher für das Prognosejahr sehr konservativ.

3.5 Meteorologische Daten

Zur Immissionsprognose der erforderlichen Kenngrößen der 39. BImSchV [6] werden die Windverhältnisse in Form einer Ausbreitungsklassenstatistik berücksichtigt. Diese Statistik

enthält Auftrittshäufigkeiten von meteorologischen Situationen in Abhängigkeit der Windrichtung, Windgeschwindigkeit und Ausbreitungsklasse.

Für die Bestimmung der Langzeitkonzentrationswerte werden die Daten der Station Hagen-Fley verwendet.

Abbildung 5 zeigt die Lage der Messstation des Deutschen Wetterdienstes.



Abbildung 5: Lage der DWD-Station Hagen-Fley gemäß Angaben des DWD. © Geobasis NRW.

4 Ergebniszusammenfassung

Das Ziel der Modellrechnungen war, die Luftqualität im Zieljahr möglichst konservativ zu prognostizieren. Dies gelang durch die Festlegung der durch den Straßenverkehr hervorgerufenen Emission und insbesondere durch die Festlegung der Hintergrundbelastung in der Ist- und Plansituation. Realistischere Werte für die städtische Hintergrundbelastung in Hagen lassen sich durch Immissionsmessungen von Stickstoffdioxid, vergleichsweise einfach und kostengünstig ermitteln. Für zukünftige Planvorhaben ist die Schaffung einer geeigneten Datenbasis zu empfehlen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass die derzeit vorherrschende Luftqualität den Grenzwerten zur Beurteilung der Luftqualität entspricht. So unterschreiten die derzeit gemessenen Stickstoffdioxid-Konzentrationen den zulässigen Grenzwert in der Enneper Straße. Durch die fortschreitende Verbesserung der Abgastechnik an Fahrzeugen wird sich die Luftqualität im Prognosefall weiter verbessern. Beispielhaft zeigt die nachfolgende Tabelle die im Rahmen des B-Plan 3/14 ermittelten Prognosewerte:

Stoff / Stoffgruppe	Istzustand	Prognose Nullfall	Prognose Planfall	Immissionswert
	µg/m³	µg/m³	µg/m³	µg/m³
Stickstoffdioxid	43.9	38.0	38.8	40
Schwebstaub (PM-10)	23.2	22.6	23.6	

Es zeigt sich, dass im Istzustand eine Immissionsgrenzwertüberschreitung von Stickstoffdioxid prognostiziert wird. Die Messwerte (vgl. Tabelle auf Seite 7) belegen allerdings, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten wird. Damit sind die mittels Prognose berechneten Immissionen tendenziell hoch (konservatives Vorgehen). In den Prognosefällen werden die Immissionsgrenzwerte von Stickstoffdioxid und Schwebstaub (PM-10) eingehalten. Im Vergleich des Prognose Nullfalls mit dem Prognose Planfall zeigt sich, dass im Planfall höhere Immissionen prognostiziert werden. Das liegt daran, dass durch die Planungen im B-Plan 3/14 die Verkehrszahlen erhöht werden. Ohne diese Planung im Prognose Nullfall bleiben die Verkehrszahlen und die fortschreitende Abgastechnik der Kraftfahrzeuge sorgt für die Minderung der Emission und Immission. Für die Beurteilung der Schwebstaub (PM-10)-Tagesmittel zeigt sich die gleiche Entwicklung der Prognosewerte. Der Immissionsgrenzwert wird jedoch in allen betrachteten Fällen sicher eingehalten.

Stoff / Stoffgruppe	Istzustand	Prognose Nullfall	Prognose Planfall	Immissionswert
	-	-	-	-
Schwebstaub (PM-10)	13	12	14	35

Es ist somit im Plangebiet keine Verschlechterung der Luftqualität im Bereich der Enneper Straße zu erwarten, so dass keine weiteren über diese Planung hinausgehenden 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. BImSchV ist. Somit ist sicher davon auszugehen, dass die Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Schwebstaub (PM-10) im Rahmen dieser Untersuchungen eingehalten sein werden.

5 Literatur

- [1] Bescheid über die Bekanntgabe als Messstelle nach § 29b Bundes-Immissions-schutz-gesetz (BImSchG) in Verbindung mit der Bekanntgabeverordnung (41. BImSchV) des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Recklinghausen vom 05.08.2014
- [2] Bundes-Immissionsschutzgesetz:
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- [3] Hartmann, U. und N. Borchering, 2016: Untersuchungen zur Luftgüte im Rahmen des Vorhabens zur Umgestaltung des ehemaligen Brandt-Geländes in Hagen. Bericht 15 0975 P der ANECO Institut für Umweltschutz GmbH, Mönchengladbach, im Auftrag der HD Investitions- und Verwaltungs GmbH, Siegburg.
- [4] Hartmann, U. und N. Borchering, 2016: Untersuchungen zur Luftgüte im Rahmen der Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 6/14 und 9/13 in Hagen. Bericht 15 1008 P der ANECO Institut für Umweltschutz GmbH, Mönchengladbach, im Auftrag der Stadt Hagen.
- [5] Hartmann, U. und N. Borchering, 2016: Untersuchungen zur Luftgüte im Rahmen der Änderungen des Bebauungsplans Nr. 20/77 in Hagen. Bericht 15 1008 P der ANECO Institut für Umweltschutz GmbH, Mönchengladbach, im Auftrag der Stadt Hagen.
- [6] 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. August 2010
- [7] Bruckmann, P. und M. Lutz, 2009: Wie effektiv sind Umweltzonen? KRdL-Expertenforum, 07. Oktober 2009, Bonn.
- [8] Eichhorn, J., A. Kniffka: 2010: The Numerical Flow Model MISKAM: State of Development and Evaluation of the Basic Version. Meteorol. Zeitschrift, 19/1, 81-90..
- [9] Umweltmeteorologie - Prognostische mikroskalige Windfeldmodelle - Evaluierung für Gebäude- und Hindernisumströmung. Richtlinie VDI 3783 Blatt 9, Kommission Reinhaltung der Luft, Band 1b, Düsseldorf, Beuth-Verlag, Berlin
- [10] Rexeis, M., S. Hausberger, J. Kühlwein und R. Luz, 2013: Update of Emission Factors for EURO 5 and EURO 6 vehicles for the HBEFA Version 3.2. Abschlussbericht der TU Graz.
- [11] Schmidt, W., I. Düring und A. Lohmeyer, 2011: Einbindung des HBEFA 3.1 in das FIS UMWELT UND VERKEHR sowie Neufassung der Emissionsfaktoren für Aufwirbelung und Abrieb des Straßenverkehrs. Abschlussbericht des Ingenieurbüros Lohmeyer, Dresden, im Auftrag des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Dresden.

- [12] Bezirksregierung Arnsberg, 2008: Luftreinhalteplan Hagen. Hausdruckerei der Bezirksregierung Arnsberg, 95 S.

A N E C O
Institut für Umweltschutz GmbH & Co.

Mönchengladbach, den 03. August 2016 UH/--

Für den Inhalt:

(Uwe Hartmann)

(Nicole Borchering)

7. Anregung

~~_____~~

In der Anregung wird ausgeführt, dass die Zunahme des Verkehrslärms auf der Enneper Straße nicht betrachtet worden wäre.

In dem von uns erstellten Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, Bearb.-Nr. 15/276 vom 22.03.2016, wurde das dem Plangebiet auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Enneper Straße) zuzuordnende Verkehrsaufkommen unter Ziffer 9. nach den Verfahren der TA Lärm behandelt. Das Verfahren der TA Lärm basiert auf dem Beurteilungsverfahren der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), welches für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gilt. Das hier vorliegende Bauvorhaben mit Erstellung von Abbiegespuren stellt dabei eine Änderung eines Verkehrsweges dar. Ob diese Änderung als wesentlich im Sinne der 16. BImSchV einzustufen ist, hängt von verschiedenen Bedingungen ab.

Als maßgebliche Bedingung ist anzuführen, dass der Verkehrslärm durch einen erheblichen baulichen Eingriff um mindestens 3 dB(A) erhöht wird. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Auf Grundlage der Verkehrsgutachten Planungsgruppe MWM vom 12.04.2016 liegt im Bereich der Enneper Straße eine Durchschnittliche Tägliche Verkehrsbelastung von DTV \approx 15.000 Kfz/24h vor. Durch das geplante Bauvorhaben ist eine Verkehrszunahme von ca. 2.200 Kfz/24 zu erwarten. Auf Grundlage des zur Berechnung von Verkehrsgeräuschen nach der 16. BImSchV heranzuziehenden logarithmischen Berechnungsverfahrens auf der Basis von 10 ergibt sich daraus eine Zunahme der Verkehrsgeräusche um $\Delta L = 10 \log[(DTV + \text{Zunahme})/DTV] = 0,6 \text{ dB(A)}$.

Diese Zunahme liegt deutlich unter dem Wert von 3 dB(A), der im Sinne der 16. BImSchV eine wesentliche Änderung von Verkehrswegen darstellt.

Hinzu kommt, dass bei einer anderen Nutzung des ehemaligen Brandt-Geländes, z.B. wie bisher als Gewerbegebiet, ebenfalls eine Zunahme der Verkehrsgeräusche auftreten würde, die in der voran aufgeführten Bewertung noch nicht enthalten ist.

Die durch das geplante Bauvorhaben zu erwartende Zunahme des Verkehrslärms auf der öffentlichen Straße kann somit als nicht relevant eingestuft werden.

ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ

Buchholz • Erbau-Röschel • Horstmann Beratende Ingenieure Sachverständige PartG

Ing.-Büro f. Akustik u. Lärm-Immissionsschutz 44141 Dortmund Märkische Str. 59

bms Stadtplanung GbR
Herrn Bauassessor Stadtplaner AKNW
Bodo Matjeka
Saladin-Schmitt-Straße 59

44789 Bochum

Dipl.-Ing. (FH) Rolf Erbau-Röschel
Von der IHK zu Dortmund öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bau- und Raumakustik sowie für Schall-
Immissionsschutz

Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Horstmann
Von der IHK zu Dortmund öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Schall-Immissionsschutz

Staatlich anerkannte Sachverständige für
Schall- und Wärmeschutz d. IK-Bau NRW
gemäß §§ 3 und 20 der SV-VO / LBO NRW

Vom Landesamt für Natur, Umwelt und
Verbraucherschutz NRW nach § 29b
BImSchG bekannt gegebene Messstelle zur
Ermittlung von Geräuschen, IST366



Messungen zur Ermittlung der Lärmex-
positionen nach der LärmVibrationsArbSchV

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

Güteprüfungen für DIN 4109 Abschnitt 8

15/276-E3

03.08.2017

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

Sehr geehrter Herr Matjeka,

im Auftrag der HD Investitions und Verwaltung GmbH, Eichendorffstraße 52, 53721 Siegburg, wurde von uns im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3/14 (657) - Misch- und Sondergebiet nördlich der Enneper Straße - Zwieback Brandt - ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten sowie eine Ergänzung erstellt, siehe:

Bearb.-Nr. 15/276 vom 22.03.2016 - Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten

Bearb.-Nr. 15/276-E1 vom 10.01.2017 - Ergänzende Stellungnahme

In dem Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten wurden die durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Betriebe (z.B. Einzelhandelsmärkte und Gesundheitszentrum) im Bereich benachbarter Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen (vorhandene und geplante Wohn- und Geschäftshäuser) zu erwartenden Geräuschimmissionen untersucht und nach DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt. In der ergänzenden Stellungnahme wurde Bezug genommen auf verschiedene Anregungen und Einwendungen, die bei der Stadt Hagen bis zum Zeitpunkt der Stellungnahme eingegangen sind.

Auf Grund von weiteren bei der Stadt Hagen eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen wurde die vorliegende weitere ergänzende Stellungnahme erstellt.

Einwendung: Baumeister Rechtsanwälte, Münster, vom 19.07.2017

In der Einwendung wird auf Seite 4 folgendes angemerkt:

"Vorab sei lediglich angemerkt, dass nach wie vor eine Untersuchung zur planbedingten Steigerung des Verkehrslärms fehlt. Es ist zwar zutreffend, dass die Voraussetzungen der Nr. 7.4 TA Lärm nicht vorliegen, weil der Verkehr auf der Enneper Straße nicht vorhabenbedingt um mindestens 3 dB gesteigert wird. Liegt aber die Vorbelastung - wie vermutlich hier - bereits im gesundheitsgefährlichen Bereich von 70 dB tags / 60 dB nachts oder mehr, sind auch wesentlich geringere planbedingte Lärmsteigerungen abwägungserheblich und es muss dann für eine ordnungsgemäße Abwägung die Vorbelastung, die Zusatzbelastung und die Gesamtbelastung zunächst ermittelt werden."

Auf die zu erwartende Zunahme des Verkehrslärms wurde von uns bereits in der ergänzenden Stellungnahme, Bearb.-Nr. 15/176-E1 vom 10.01.2017, Bezug genommen.

Die im Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Baumeister aufgeführte Zunahme des Verkehrslärms um weniger als 3 dB(A) geht aus der ersten Ergänzung hervor, in der eine vereinfachte Prüfung auf Basis der Verkehrsaufkommen (DTV-Werte) vorgenommen wurde. Für die Vorbelastung wurde dabei ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von $DTV_0 = 15.000$ Kfz/24h berücksichtigt. Die Gesamtbelastung ergab sich unter Berücksichtigung einer prognostizierten Verkehrszunahme von 2.200 Kfz/24h zu $DTV_1 = 17.200$ Kfz/24h. Diese Werte liegen über den im Verkehrsgutachten der Planungsgruppe MWM vom 12.04.2016 aufgeführten Verkehrsbelastungen und können somit als gesichert angesehen werden.

Zur Ermittlung der Vorbelastung und der zu erwartenden Zusatz- und Gesamtbelastung wurden in der vorliegenden ergänzenden Stellungnahme weiterführende Berechnungen nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in Verbindung mit den "Richtlinien für Lärmschutz an Straßen" durchgeführt. Bei den weiterführenden Berechnungen wurden neben den Verkehrsmengen auch deren Aufteilung auf den Tages- und den Nachtzeitraum sowie die Änderungen des Umfeldes berücksichtigt.

Hinsichtlich der Aufteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist zu berücksichtigen, dass der Großteil des zusätzlichen Verkehrs auf Grund der geplanten Nutzung (Einkaufszentrum) innerhalb des Tageszeitraums erfolgt und sich vorrangig aus Pkw zusammensetzt.

In Bezug auf das Umfeld ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Errichtung des Einkaufszentrums die vorhandenen Wohnhäuser Enneper Straße 142 bis 148 abgerissen werden, wodurch die heutige Straßenschlucht in diesem Bereich aufgeweitet wird, wodurch die bisher hier auftretenden Mehrfachreflexionen entfallen, welches zu einer Minderung der Verkehrslärmpegel führt. Die Ausgangsdaten der Berechnungen können der **Anlage 1** entnommen werden.

Zur Berechnung und Darstellung der Verkehrslärmpegel wurden vier Immissionsorte im Bereich der zur Ausfahrt des geplanten Einkaufszentrums nächstbenachbarten Wohnhäuser gewählt. Die Lage der Immissionsorte kann der **Anlage 3** entnommen werden.

Durch den Straßenverkehr ergeben sich im Bereich der Immissionsorte (Wohngebäude) folgende Beurteilungspegel L_r , die zueinander in Relation gesetzt und mit den Schalltechnischen Orientierungswerten (SOW) nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 verglichen werden:

Immissionsort (Wohngebäude)	Bestand L_{r0} [dB(A)]	Prognose L_{r1} [dB(A)]	Zunahme L_r [dB(A)]	aufgerundet L_{r1} [dB(A)]	SOW [dB(A)]	Ü [dB(A)]
Tageszeitraum 06.00 bis 22.00 Uhr						
A) Enneper Straße 117	70,9	69,0	-1,9	69	60	9
B) Enneper Straße 121	68,7	67,5	-1,2	68	60	8
C) Enneper Straße 154	69,7	69,9	+0,2	70	60	10
D) Enneper Straße 158	68,2	68,5	+0,3	69	60	9
Nachtzeitraum 22.00 bis 06.00 Uhr						
A) Enneper Straße 117	60,4	58,7	-1,7	59	50	9
B) Enneper Straße 121	58,2	57,1	-1,1	58	50	8
C) Enneper Straße 154	59,2	59,5	+0,3	60	50	10
D) Enneper Straße 158	57,7	58,1	+0,4	59	50	9

Siehe hierzu die **Anlagen 2.0 bis 2.2**, Berechnungsblätter.

Die Auflistung zeigt, dass die Straßenverkehrslärmbelastung bedingt durch das Planverfahren an zwei der untersuchten Wohnhäuser, Immissionsorte A) und B), um mehr als 1 dB(A) gemindert wird. Diese Minderung ist auf den Wegfall der Häuserschlucht im Bereich der Gebäude Enneper Straße 142 bis 148 zurückzuführen, wodurch die Mehrfachreflexionen (Mehrf. Refl.) in diesem Bereich entfallen.

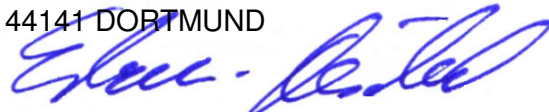
Demgegenüber ergeben sich an den Immissionsorten C) und D) leichte Erhöhungen der Verkehrslärmpegel, die unterhalb von 1 dB(A) liegen.

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.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne Bereit.

Mit freundlichen Grüßen

INGENIEURBÜRO FÜR AKUSTIK
UND LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ
44141 DORTMUND



Dipl.-Ing. Erbau-Röschel

Zu dieser Stellungnahme gehören die Anlagen:

- Anlage 1 Ausgangsdaten
- Anlage 2.0 bis 2.2 Berechnungsblätter
- Anlage 3 Übersichtsplan (M 1:1000, Blattformat DIN A3)

Auftrag:	HD GmbH Siegburg	Vorhabenbezogener Bebauungsplan 3/14	ANLAGE	1	zum
Bearb.-Nr.:	15/276-E3	Nachnutzung Brandt-Gelände in HA-Haspe	Gutachten	15/276-E3	
Datum:	03.08.2017	Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten			

Straße /RLS-90 (4)							Verkehrslärm Ausgangsdaten	
STRb001	Bezeichnung		L 700 Enneper Straße (H)		Wirkradius /m		99999,0	
	Gruppe		Verkehrslärm Prog. 0		Mehrf. Refl. Drefl /dB		2,2	
	Knotenzahl		7		Steigung max. % (aus z-Koord.)		0,0	
	Länge /m		179,80		d/m(Emissionslinie)		1,88	
	Länge /m (2D)		179,80		DTV in Kfz/Tag		15000,0	
	Fläche /m²		---		Strassengattung		Landes-/ Kreisstraße	
					Straßenoberfläche		Nicht geriffelter Gussasphalt	
	Emiss.-Variante	DStrO	M in Kfz / h	p / %	v Pkw /km/h	v Lkw /km/h	Lm,25 /dB(A)	Lm,E /dB(A)
	Tag	0,0	900,0	10,0	30,0	30,0	69,4	62,7
	Nacht	0,0	120,0	5,0	30,0	30,0	59,6	52,2
STRb002	Bezeichnung		L 700 Enneper Straße (G)		Wirkradius /m		99999,0	
	Gruppe		Verkehrslärm Prog. 0		Mehrf. Refl. Drefl /dB		1,5	
	Knotenzahl		11		Steigung max. % (aus z-Koord.)		0,0	
	Länge /m		209,84		d/m(Emissionslinie)		1,88	
	Länge /m (2D)		209,84		DTV in Kfz/Tag		15000,0	
	Fläche /m²		---		Strassengattung		Landes-/ Kreisstraße	
					Straßenoberfläche		Nicht geriffelter Gussasphalt	
	Emiss.-Variante	DStrO	M in Kfz / h	p / %	v Pkw /km/h	v Lkw /km/h	Lm,25 /dB(A)	Lm,E /dB(A)
	Tag	0,0	900,0	10,0	30,0	30,0	69,4	62,7
	Nacht	0,0	120,0	5,0	30,0	30,0	59,6	52,2
STRb003	Bezeichnung		L 700 Enneper Straße (H)		Wirkradius /m		99999,0	
	Gruppe		Verkehrslärm Prog. 1		Mehrf. Refl. Drefl /dB		0,0	
	Knotenzahl		7		Steigung max. % (aus z-Koord.)		0,0	
	Länge /m		179,80		d/m(Emissionslinie)		1,88	
	Länge /m (2D)		179,80		Straßenoberfläche		Nicht geriffelter Gussasphalt	
	Fläche /m²		---					
	Emiss.-Variante	DStrO	M in Kfz / h	p / %	v Pkw /km/h	v Lkw /km/h	Lm,25 /dB(A)	Lm,E /dB(A)
	Tag	0,0	1032,0	9,0	30,0	30,0	69,8	63,0
	Nacht	0,0	138,0	4,5	30,0	30,0	60,1	52,6
STRb004	Bezeichnung		L 700 Enneper Straße (G)		Wirkradius /m		99999,0	
	Gruppe		Verkehrslärm Prog. 1		Mehrf. Refl. Drefl /dB		1,5	
	Knotenzahl		11		Steigung max. % (aus z-Koord.)		0,0	
	Länge /m		209,84		d/m(Emissionslinie)		1,88	
	Länge /m (2D)		209,84		Straßenoberfläche		Nicht geriffelter Gussasphalt	
	Fläche /m²		---					
	Emiss.-Variante	DStrO	M in Kfz / h	p / %	v Pkw /km/h	v Lkw /km/h	Lm,25 /dB(A)	Lm,E /dB(A)
	Tag	0,0	1032,0	9,0	30,0	30,0	69,8	63,0
	Nacht	0,0	138,0	4,5	30,0	30,0	60,1	52,6

Auftrag:	HD GmbH Siegburg	Vorhabenbezogener Beabungsplan 3/14	ANLAGE	2.0	zum
Bearb.-Nr.:	15/276-E3	Nachnutzung Brandt-Gelände in HA-Haspe	Gutachten	15/276-E3	
Datum:	03.08.2017	Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten			

Immissionsberechnung [Letzte direkte Eingabe]								
Immissionspunkt	x /m	y /m	z /m	Variante	Tag		Nacht	
					IRW /dB(A)	Ges-Peg. /dB(A)	IRW /dB(A)	Ges-Peg. /dB(A)
A) Enneper Str. 117	2597268,13	5690308,24	140,00	Verkehrslärm 0	60,0	70,9	50,0	60,4
A) Enneper Str. 117	2597268,13	5690308,24	140,00	Verkehrslärm 1	60,0	69,0	50,0	58,7
B) Enneper Str. 121	2597236,16	5690290,71	140,00	Verkehrslärm 0	60,0	68,7	50,0	58,2
B) Enneper Str. 121	2597236,16	5690290,71	140,00	Verkehrslärm 1	60,0	67,5	50,0	57,1
C) Enneper Str. 154	2597177,64	5690290,09	143,00	Verkehrslärm 0	60,0	69,7	50,0	59,2
C) Enneper Str. 154	2597177,64	5690290,09	143,00	Verkehrslärm 1	60,0	69,9	50,0	59,5
D) Enneper Str. 158	2597152,92	5690284,79	143,00	Verkehrslärm 0	60,0	68,2	50,0	57,7
D) Enneper Str. 158	2597152,92	5690284,79	143,00	Verkehrslärm 1	60,0	68,5	50,0	58,1

Auftrag: HD GmbH Siegburg Vorhabenbezogener Bebauungsplan 3/14 ANLAGE 2.1 zum

Bearb.-Nr.: 15/276-E3 Nachnutzung Brandt-Gelände in HA-Haspe Gutachten 15/276-E3

Datum: 03.08.2017 Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: A) Enneper Str. 117 X = 2597268,13 Y = 5690308,24 Variante: Verkehrslärm 0	Emissionsvariante: Tag Z = 140,00
-----------------------	---	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)												
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90												
Lr = L* + Ds + DBM + Drefl - Dz mit L* = Lm,E+10lg(Länge)+K												
Element	Bezeichnung	ξ / m	L* / dB(A)	Abstand / m	Ds / dB	dh / m	hm / m	DBM / dB	Dz / dB	Drefl / dB		Lr / dB(A)
STRb001	L 700 Enneper Straße		85,3		-15,6			-0,1	0,0	2,2		70,5
	L 700 Enneper Straße / Refl		83,4		-24,2			-1,5	0,0	2,2		58,8
STRb002	L 700 Enneper Straße		85,9		-29,5			-3,0	0,0	1,5		54,3
	L 700 Enneper Straße / Refl		85,4		-33,7			-3,9	5,4	1,5		46,3
												70,9

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: B) Enneper Str. 121 X = 2597236,16 Y = 5690290,71 Variante: Verkehrslärm 0	Emissionsvariante: Tag Z = 140,00
-----------------------	---	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)												
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90												
Lr = L* + Ds + DBM + Drefl - Dz mit L* = Lm,E+10lg(Länge)+K												
Element	Bezeichnung	ξ / m	L* / dB(A)	Abstand / m	Ds / dB	dh / m	hm / m	DBM / dB	Dz / dB	Drefl / dB		Lr / dB(A)
STRb001	L 700 Enneper Straße		85,3		-14,9			0,0	0,5	2,2		67,2
	L 700 Enneper Straße / Refl		85,5		-29,2			-3,4	3,5	2,2		51,6
STRb002	L 700 Enneper Straße		85,9		-19,4			-0,4	0,8	1,5		62,0
	L 700 Enneper Straße / Refl		88,1		-28,2			-2,8	2,3	1,5		55,8
												68,7

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: C) Enneper Str. 154 X = 2597177,64 Y = 5690290,09 Variante: Verkehrslärm 0	Emissionsvariante: Tag Z = 143,00
-----------------------	---	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)												
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90												
Lr = L* + Ds + DBM + Drefl - Dz mit L* = Lm,E+10lg(Länge)+K												
Element	Bezeichnung	ξ / m	L* / dB(A)	Abstand / m	Ds / dB	dh / m	hm / m	DBM / dB	Dz / dB	Drefl / dB		Lr / dB(A)
STRb001	L 700 Enneper Straße		85,3		-28,6			-2,1	0,0	2,2		55,9
	L 700 Enneper Straße / Refl		85,7		-30,9			-2,5	1,0	2,2		53,2
STRb002	L 700 Enneper Straße		85,9		-17,4			-0,1	0,0	1,5		68,7
	L 700 Enneper Straße / Refl		85,9		-22,7			-0,2	0,8	1,5		61,4
												69,7

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: D) Enneper Str. 158 X = 2597152,92 Y = 5690284,79 Variante: Verkehrslärm 0	Emissionsvariante: Tag Z = 143,00
-----------------------	---	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)												
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90												
Lr = L* + Ds + DBM + Drefl - Dz mit L* = Lm,E+10lg(Länge)+K												
Element	Bezeichnung	ξ / m	L* / dB(A)	Abstand / m	Ds / dB	dh / m	hm / m	DBM / dB	Dz / dB	Drefl / dB		Lr / dB(A)
STRb001	L 700 Enneper Straße		85,3		-32,5			-3,2	13,5	2,2		42,1
	L 700 Enneper Straße / Refl		84,1		-31,3			-3,0	3,3	2,2		48,8
STRb002	L 700 Enneper Straße		85,9		-18,6			-0,1	0,2	1,5		67,1
	L 700 Enneper Straße / Refl		87,3		-24,4			-0,8	0,6	1,5		61,3
												68,2

Auftrag: HD GmbH Siegburg Vorhabenbezogener Bebauungsplan 3/14 ANLAGE 2.2 zum

Bearb.-Nr.: 15/276-E3 Nachnutzung Brandt-Gelände in HA-Haspe Gutachten 15/276-E3

Datum: 03.08.2017 Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: A) Enneper Str. 117 X = 2597268,13 Y = 5690308,24 Variante: Verkehrslärm 1	Emissionsvariante: Tag Z = 140,00
-----------------------	---	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)												
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90												
Lr = L* + Ds + DBM + Drefl - Dz mit L* = Lm,E+10lg(Länge)+K												
Element	Bezeichnung	ξ / m	L* / dB(A)	Abstand / m	Ds / dB	dh / m	hm / m	DBM / dB	Dz / dB	Drefl / dB		Lr / dB(A)
STRb003	L 700 Enneper Straße		85,6		-15,6			-0,1	0,0	0,0		68,6
	L 700 Enneper Straße / Refl		83,7		-24,2			-1,5	0,0	0,0		56,9
STRb004	L 700 Enneper Straße		86,2		-29,5			-3,0	0,0	1,5		54,6
	L 700 Enneper Straße / Refl		85,7		-33,7			-3,9	5,4	1,5		46,6
												69,0

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: B) Enneper Str. 121 X = 2597236,16 Y = 5690290,71 Variante: Verkehrslärm 1	Emissionsvariante: Tag Z = 140,00
-----------------------	---	--------------------------------------

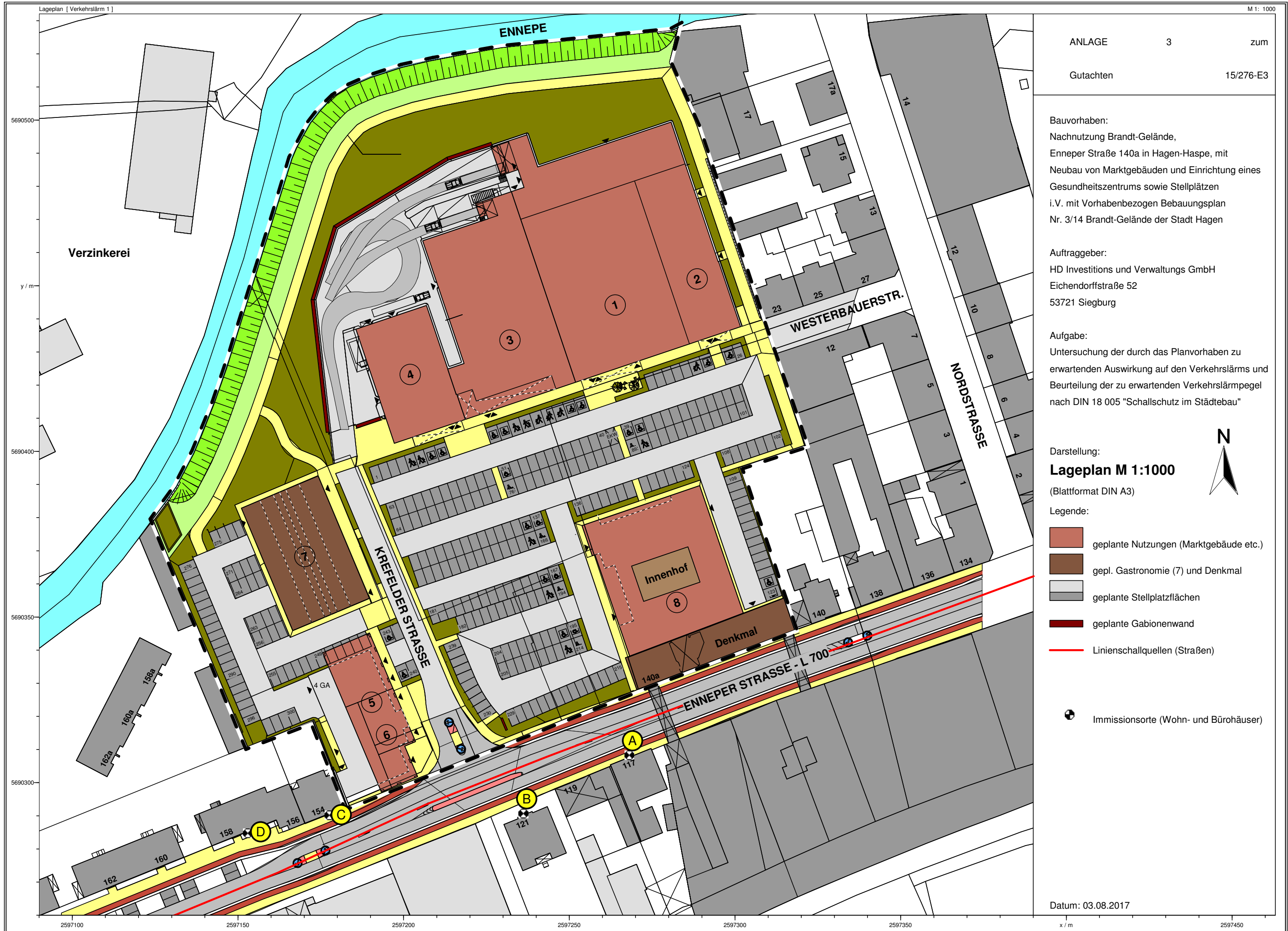
Elementtyp: Straße (RLS-90)												
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90												
Lr = L* + Ds + DBM + Drefl - Dz mit L* = Lm,E+10lg(Länge)+K												
Element	Bezeichnung	ξ / m	L* / dB(A)	Abstand / m	Ds / dB	dh / m	hm / m	DBM / dB	Dz / dB	Drefl / dB		Lr / dB(A)
STRb003	L 700 Enneper Straße		85,6		-14,9			0,0	0,5	0,0		65,3
	L 700 Enneper Straße / Refl		85,8		-29,2			-3,4	3,5	0,0		49,7
STRb004	L 700 Enneper Straße		86,2		-19,4			-0,4	0,8	1,5		62,3
	L 700 Enneper Straße / Refl		88,4		-28,2			-2,8	2,3	1,5		56,1
												67,5

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: C) Enneper Str. 154 X = 2597177,64 Y = 5690290,09 Variante: Verkehrslärm 1	Emissionsvariante: Tag Z = 143,00
-----------------------	---	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)												
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90												
Lr = L* + Ds + DBM + Drefl - Dz mit L* = Lm,E+10lg(Länge)+K												
Element	Bezeichnung	ξ / m	L* / dB(A)	Abstand / m	Ds / dB	dh / m	hm / m	DBM / dB	Dz / dB	Drefl / dB		Lr / dB(A)
STRb003	L 700 Enneper Straße		85,6		-28,6			-2,1	0,0	0,0		54,0
	L 700 Enneper Straße / Refl		86,0		-30,9			-2,5	1,0	0,0		51,3
STRb004	L 700 Enneper Straße		86,2		-17,4			-0,1	0,0	1,5		69,0
	L 700 Enneper Straße / Refl		86,2		-22,7			-0,2	0,8	1,5		61,7
												69,9

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: D) Enneper Str. 158 X = 2597152,92 Y = 5690284,79 Variante: Verkehrslärm 1	Emissionsvariante: Tag Z = 143,00
-----------------------	---	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)												
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90												
Lr = L* + Ds + DBM + Drefl - Dz mit L* = Lm,E+10lg(Länge)+K												
Element	Bezeichnung	ξ / m	L* / dB(A)	Abstand / m	Ds / dB	dh / m	hm / m	DBM / dB	Dz / dB	Drefl / dB		Lr / dB(A)
STRb003	L 700 Enneper Straße		85,6		-32,5			-3,2	13,5	0,0		40,1
	L 700 Enneper Straße / Refl		84,4		-31,3			-3,0	3,3	0,0		46,9
STRb004	L 700 Enneper Straße		86,2		-18,6			-0,1	0,2	1,5		67,4
	L 700 Enneper Straße / Refl		87,6		-24,4			-0,8	0,6	1,5		61,6
												68,5



Gutachterliche Stellungnahme (AUSZUG)

[REDACTED]
[REDACTED] zum Bebauungsplan Nr. 3/14 (657) –
Misch- und Sondergebiet nördlich der Enneper
Straße („Brandt-Areal“)

für die
HD Investitions- und Verwaltungs GmbH
Eichendorffstraße 52
53721 Siegburg

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
Tel +49 221 789 41 161
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail lehnerdt@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

Köln, Dezember 2016

Gutachterliche Stellungnahme

Mit Schreiben vom 3. November 2016 haben ~~_____~~ Rechtsanwälte (Münster) in Vertretung für ~~_____~~, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 3/14 (657) ein Gutachten der GfK GeoMarketing vom 9. September 2016 vorgelegt. Unter dem Titel „Nahversorgungszentrum auf dem Brandt-Areal, Hagen-Westerbauer – Überschlägige Auswirkungsanalyse“ setzt sich dieses auch mit der von der BBE Handelsberatung GmbH im Mai 2016 vorgelegten „Aktualisierung der Auswirkungsanalyse - Städtebauliche und raumplanerische Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen auf dem Brandt-Gelände in Hagen-Westerbauer“ auseinander.

Im Auftrag des Vorhabenträgers nehmen wir 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“ (29), 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) intensiven Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung, hier wohl insbesondere mit der möglichen Auswirkung 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 Umsatzzunahmen 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 des „Entwicklungsplans Einzelhandels und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen“ von CIMA (2015) ermittelten Daten. Dies ist nicht zu be-
anstanden, 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 „Droge-
rie- / Parfümeriewaren“ im engeren Sinn betrachtet, und damit insbesondere Arzneimittel nicht einbezogen. So wurden beispielsweise im Stadtbezirkszentrum Haspe von GfK/CIMA
(2015) für „Gesundheit, Körperpflege“ 950 m² VKF / 11,0 Mio. € Umsatz festgestellt, von~~

~~Städteplanung und Einzelhandel in der Stadt Hagen (2015)~~

- ~~(25) GfK ist hingegen offenbar der Auffassung, die „Magnetmieter (zool., 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 Umsatzzumlenkungen“ bzw. „intensiver 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 „Bedarfsmangel“ (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 gravie-

rend, als es sich nicht um einen „zusätzlichen“ Standort handelt, sondern auch bisher schon Einzelhandel vorhanden war.

- ~~(32) Grundsatz 5 fordert die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente für solche Standorte gem. LEP NRW. Dieser Grundsatz ist wohl in jedem Fall eingehalten.~~
- (32) Grundsatz 6 fordert, „abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird“. Aus eben diesem Grund wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die aus Sicht der BBE der geforderten „Abklärung“ dient. Die von GfK vermisste Regelung zu ggf. erforderlichen Auswirkungsgutachten in der Vereinbarung zu den Altstandorten könnte – sofern erforderlich – entsprechend ergänzt werden. Der BBE liegt diese Vereinbarung nicht vor.
- (32) Grundsatz 7 fordert, dass außerhalb der angrenzten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte keine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel erfolgt. Soweit erkennbar, sieht GfK hier aber selbst keinen Verstoß.

Im Fazit ist damit festzustellen:

- Das vorgelegte GfK-Gutachten ist mit Zurückhaltung zu bewerten, da es nach eigener Darstellung lediglich auf einer „grob überschlägigen Wirkungsanalyse“ aufbaut.
- Die Datenbasis entstammt weitgehend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen (CIMA 2015) und ist von daher nicht zu beanstanden. Allerdings erschweren abweichende Sortimentsbezeichnungen und –abgrenzungen die Vergleichbarkeit der Daten von GfK/CIMA und BBE. Insbesondere betrifft dies den Bereich „Gesundheit, Körperpflege“ (bzw. Drogerie-/Parfümeriewaren). Ungeachtet dessen können die Annahmen der GfK zu Umsatzleistung und Flächenproduktivität der zu beurteilenden Betriebe auf dem Brandt-Areal (insbesondere Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt) aus BBE-Sicht nicht nachvollzogen werden.
- Während GfK im Rahmen der Bewertung eines Planvorhabens in Gevelsberg (2015) den Stadtbezirk Haspe und dessen Zentrum als „einzelhändlerisch sehr gut ausgestattet“ bewertete und von dem Planvorhaben auf dem Brandt-Areal sogar noch eine Stärkung erwartete, wird das Stadtbezirkszentrum nun als „insgesamt schwächelnd“ bezeichnet.
- Die Prognosewerte von GfK und BBE zur Umsatzumverteilung unterscheiden sich besonders hinsichtlich des Stadtbezirkszentrums Haspe. Die damit ebenfalls abweichenden Umsatzumverteilungsquoten lassen aber aus BBE-Sicht nicht den Schluss zu, dass eine Beeinträchtigung oder gar Verdrängung der wesentlich betroffenen Betriebe (v.a. Real, Rewe Kaufpark, Rossmann) und damit eine Funktionsbeeinträchtigung vorliegt.



Borchert Ingenieure · Steeler Straße 529 · 45276 Essen

Stadt Hagen
FB Stadtentwicklung und Stadtplanung
Postfach 4249
58042 Hagen

Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG
Steeler Straße 529 · 45276 Essen

Geschäftsführender Gesellschafter
Dipl.-Ing. Christoph Borchert
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bodenmechanik,
Erd- und Grundbau der Industrie- und
Handelskammer zu Essen
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Erd-
und Grundbau der Ingenieurkammer-Bau NRW

fon 0201 43555-0
fax 0201 43555-43
info@borchert-ing.de
www.borchert-ing.de

Projekt 7462/47
Zeichen KI
Datum 09.05.2016

PROJEKT: B-Plan 9/13 nördlich und südlich der Enneper Str.
Altlastenspezifische Untersuchung

Altlastenverdachtsflächenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung

- Orientierende Erkundung

AUFTRAGGEBER: Stadt Hagen

PROJEKTLITER: Dipl.-Geol. Thomas Kellner

7462-g1.docx

GUTACHTEN UMFASST: 30 Textseiten
4 Anlagen

VERTEILER: Frau Köhler:
3 x analog
1 x digital (jutta.köhler@stadt-hagen.de)



Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Vorgang und Aufgabenstellung	1
1.2	Verwendete Unterlagen	3
1.3	Vorgehensweise	3
2.	Ergebnisse der historischen Erkundung	4
2.1	Untersuchungskonzept Enneper Straße 141a	4
2.2	Enneper Straße 113	5
2.3	Enneper Straße 97	7
2.4	Enneper Straße 108	8
3.	Geologie	10
3.1	Baugrundsichtung	10
3.2	Grundwasser	11
4.	Durchgeführte Untersuchungen	11
4.1	Feldarbeiten	11
4.1.1	Kleinrammbohrungen	11
4.1.2	Entnahme von Bodenproben	13
4.1.3	PID-Messungen / Bodenluftbeprobung	13
4.1.4	Klimatische Bedingungen	14
4.2	Chemische Untersuchungen	15
4.2.1	Allgemeines	15
4.2.2	Chemische Untersuchungen Enneper Straße 141a	15
4.2.3	Chemische Untersuchungen Enneper Straße 113	16
4.2.4	Chemische Untersuchungen Enneper Straße 97	17
4.2.5	Chemische Untersuchungen Enneper Straße 106	17
4.3	Prüfwertrkriterien	19
4.4	Analysenergebnisse	20
5.	Untersuchungsergebnisse / Gefährdungsabschätzungen	21
5.1	Allgemeines	21
5.2	Untersuchungsergebnisse Enneper 141a	21
5.3	Untersuchungsergebnisse Enneper 113	24
5.4	Untersuchungsergebnisse Enneper 97	25
5.5	Untersuchungsergebnisse Enneper 106	27
6.	Schlussbemerkungen	30



Anlagenverzeichnis

Anlage 1-1:	Bohr-und Sondierplan Grundstück Enneper Straße 141a
Anlage 2-1:	Geologische Bohrprofile Grundstück Enneper Straße 141a
Anlage 1-2:	Bohr-und Sondierplan Grundstück Enneper Straße 113
Anlage 2-2:	Geologische Bohrprofile Grundstück Enneper Straße 113
Anlage 1-3:	Bohr-und Sondierplan Grundstück Enneper Straße 97
Anlage 2-3:	Geologische Bohrprofile Grundstück Enneper Straße 97
Anlage 1-4:	Bohr-und Sondierplan Grundstück Enneper Straße 106
Anlage 2-4:	Geologische Bohrprofile Grundstück Enneper Straße 106
Anlage 3-1.1:	Analytikauswertung Feststoffanalysen
Anlage 3-1.2:	Analytikauswertung Bodenluftanalysen
Anlage 3-2:	Chemische Prüfberichte
Anlage 4:	Bodenluftprobennahmeprotokolle

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Schadstoffpotenzial Enneper Straße 141a.....	5
Tabelle 2:	Schadstoffpotenzial Enneper Straße 113.....	6
Tabelle 3:	Schadstoffpotenzial Enneper Straße 113.....	7
Tabelle 4:	Schadstoffpotenzial Enneper Straße 108.....	10
Tabelle 5:	Untersuchungsprogramm.....	13



1. Vorbemerkungen

1.1 Vorgang und Aufgabenstellung

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Nr. 9/13, nördlich und südlich der Enneper Straße in Hagen, wurden die Borchert Ingenieure von der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Hagen mit orientierenden altlastentechnischen Untersuchungen auf folgenden Grundstücken beauftragt:

- Enneper Straße 141a
- Enneper Straße 113
- Enneper Straße 97
- Enneper Straße 108

Die Lage der o.g. Flächen kann dem Übersichtsplan, s. S.2, entnommen werden.

Die durchgeführten Untersuchungen zur altlastenspezifischen Gefährdungsabschätzung werden in diesem Gutachten dargestellt und bewertet.

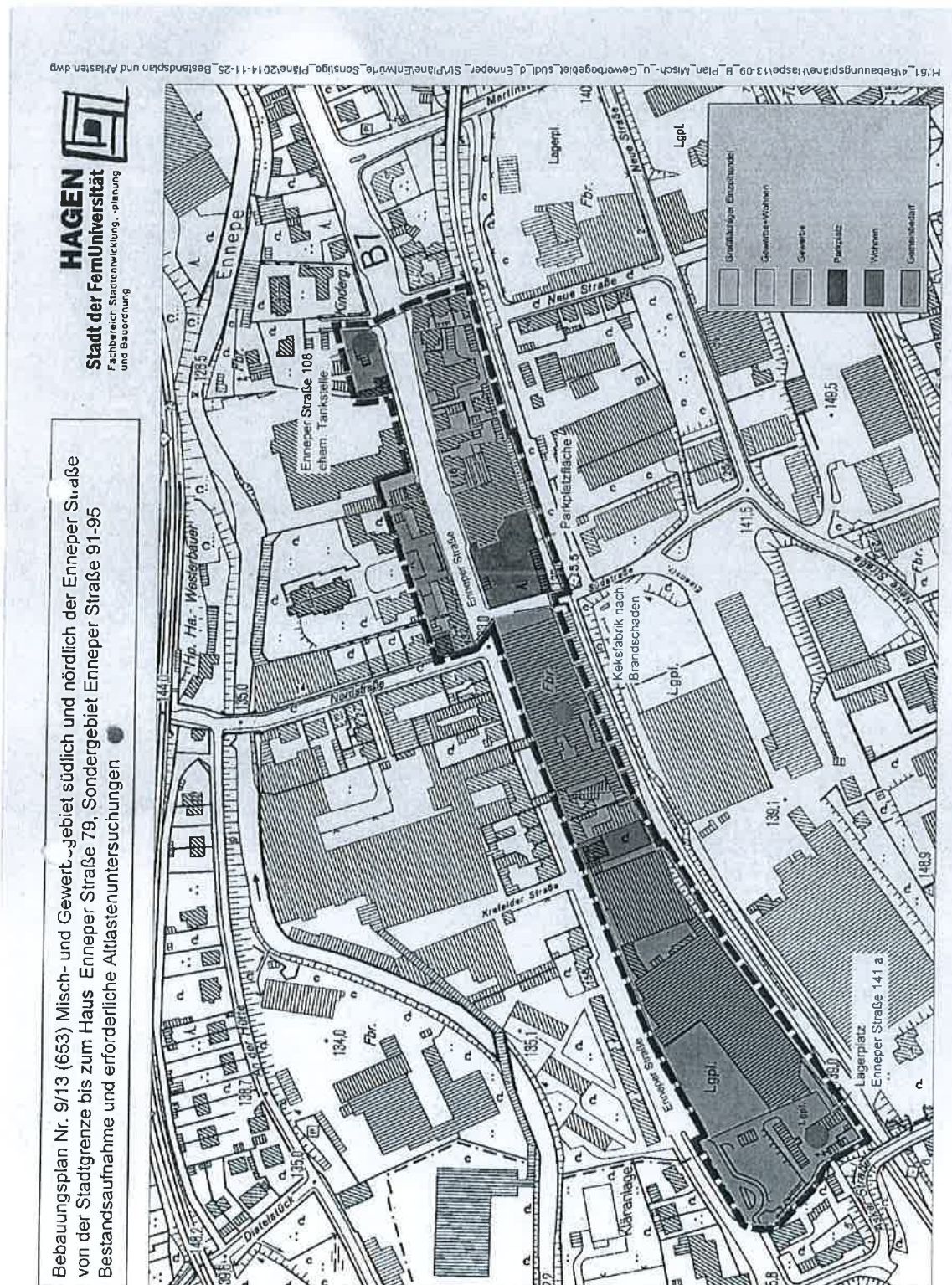


Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



1.2 Verwendete Unterlagen

Für die Ausarbeitung des vorliegenden Gutachtens wurden folgende Unterlagen verwendet:

- [U1] Luftbild des Geltungsbereiches B-Plan 9/13
- [U2] Übersichtsplan: B-Plan 9/13 Bestandsaufnahme erforderliche Altlastenuntersuchungen
- [U3] Katasterauszüge GEOportal NRW (www.geoportal.nrw.de)
- [U4] Geologische Karte von Preußen und benachbarter Länder, 1:25.000, Blatt Hagen
- [U5] Geologische Karte von NRW 1:100.000, Blatt Dortmund
- [U6] Unterlagen des Bauamtes und des Umweltamtes
- [U7] Auskunft aus dem Fachinformationssystem ELWAS-Web des Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz NRW;
<http://www.elwasweb.nrw.de/>

1.3 Vorgehensweise

Die Untersuchung erfolgte in folgenden Untersuchungsschritten:

1. Einsichtnahme in die Akten beim Umweltamt
2. Auswertung der Bauakten
3. Standortbesichtigung
4. Ausarbeitung eines Untersuchungskonzeptes und Festlegung der Untersuchungspunkte
5. Durchführung der Feldarbeiten (Abteufen von Kleinrammbohrungen gem. DIN EN IST 147)
6. Chemische Analysen an Bodenproben und Bodenluftproben
7. Auswertung der Untersuchungsergebnisse und Erstellung des Gutachtens



2. Ergebnisse der historischen Erkundung

2.1 Untersuchungskonzept Enneper Straße 141a

In den Bauakten sind für den Standort folgende Einträge vorhanden:

- 1948 - Wiederaufbau eines Holzschuppens
- 1987 - Abbruch eines Wohnhauses und Errichtung von 12 Garagen

Beim Umweltamt liegen keine Informationen zum Grundstück vor.

Am 23.03.2016 erfolgte eine Ortsbesichtigung des Grundstücks zusammen mit Frau Köhler (Stadt Hagen), Herrn Krämer (Grundstückseigentümer) und Herrn Losch (Pächter).

Nach den dabei erhalten Informationen ergibt sich folgende Nutzungshistorie:

- Bis Ende der 50'er Jahre Nutzung durch einen Bauernhof
- 60'er Jahre Anschüttung des Gelände
- Nutzung als Gastarbeiterunterkunft
- Bis Ende der 90'er Jahre Betrieb eines Sägewerkes
- Anschließend Lagerung von Baumaterialien durch Herrn Losch

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gebäude in dem sich Sozialräume, Büroräume, Garagen und Lagerräume befinden. Am nordöstlichen Gebäudeende wurde eine Garage angebaut. Hier werden anscheinend Kfz bzw. Maschinen mit einem Hochdruckreiniger gereinigt. Rechtwinklig zur südöstlichen Grundstücksgrenze existiert im zentralen Grundstücksbereich ein offenes Gebäude (Schuppen), in dem wohl die ehemalige Sägerei untergebracht war. Herr Losch hat hier ca. auf der Grundfläche des Gebäudes einen Keller ausgehoben, diesen Ausbau jedoch nicht zu Ende geführt. Es wurde keine Bodenplatte eingebaut. Der Keller wurde nicht genutzt. Mit dem Aushub wurden auch potenzielle Belastungen seitens der Sägewerksnutzung abgetragen und entsorgt. Die Fläche östlich des alten Sägewerks wird derzeit als Gartenfläche genutzt. Westlich befindet sich eine unbefestigte Lagerfläche.



Im Osten und Norden grenzen Gewerbebetriebe an das Grundstück. Im Westen befindet sich eine Gashochdruckstation. Nach Süden schließt sich eine Bahntrasse an.

Auf Grundlage der vorliegenden Informationen beschränkt sich das Altlastenpotenzial des Standortes auf die vorliegenden Anschüttungen, mögliche Tropfverluste an Betriebsstoffen von Baumaschinen und Baufahrzeugen sowie auf den Waschplatz.

Das Gelände ist lediglich im Umfeld des Gebäudes an der nördlichen Grundstücksgrenze versiegelt.

Altlastenverdachtspunkt	mögliche Schadstoffe
Anschüttungen	PAK, Schwermetalle
Standflächen von Fahrzeugen	KW-C10-C40, PAK
Waschplatz	Mineralölkohlenwasserstoffe, PAK, BTEX, LHKW

Tabelle 1: Schadstoffpotenzial Enneper Straße 141a

Auf dem Grundstück wurden insgesamt 5 Kleinrammbohrungen abgeteuft. Die Lage der Aufschlüsse kann dem Lageplan, Anlage 1/1, entnommen werden.

- KRB 141a-1 ⇒ Waschplatz
- KRB 141a-2 ⇒ Lagerfläche Baumaterialien und -maschinen
- KRB 141a-3 ⇒ Lagerfläche Baumaterialien und -maschinen, Sägewerk
- KRB 141a-4 ⇒ Lagerfläche Baumaterialien und -maschinen
- KRB 141a-5 ⇒ Gartenfläche (Überprüfung der Anschüttungen)

2.2 Enneper Straße 113

Bei dem Grundstück Enneper Straße 113 handelt es sich um das Werk 1 der Fa. Brandt Zwieback. Das Werksgelände liegt seit vielen Jahren still und wird seitdem nicht mehr genutzt. Auf dem Grundstück haben sich Lagerbehälter für Zucker und Mehl befunden. Umweltrelevante Stoffe (Heizöl, Kraftstoffe) wurden auf den Werksbereichen auf der anderen



Straßenseite gelagert, dieses Grundstück ist nicht Bestandteil dieses B-Plans. Das Grundstück ist vollständig überbaut und unterkellert. Die Produktionsbereiche haben sich im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen befunden. In den Kellern waren Lager- und Versorgungsbereiche untergebracht. Der Keller besitzt eine durchgehende Betonversiegelung. Das Grundstück ist mit Ausnahme des Gleisanschlusses, der entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft, vollständig versiegelt. Neben dem Werksgebäude und dem Gleis befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze eine gepflasterte Fläche, die für die Anlieferung genutzt wurde.

Das Altlastenpotenzial bezieht sich auf den Brandbereich des Zuges. Bei den Löscharbeiten könnte PFT-haltiger Löschschaum (PFT = Perfluorierte Tenside) verwendet worden sein. Über die Gleisanlage wurden nur Lebensmittel bzw. Lebensmittelhilfsstoffe angeliefert, die über kein umweltrelevantes Potenzial verfügen.

Der Brandbereich wurde zwar nach Aussage von Herrn Schulte (Fa. Brand) von einem Spezialbetrieb gereinigt, mit dem Löschwasser können jedoch Schadstoffe in das Gleisbett bzw. in den Boden eingedrungen sein.

Altlastenverdachtspunkt	mögliche Schadstoffe
Brandbereich	PAK, PFT
Anschüttungen	PAK, Schwermetalle, KW

Tabelle 2: Schadstoffpotenzial Enneper Straße 113

Der Brandbereich ist trotz Reinigung durch eine Spezialfirma noch deutlich an der Bausubstanz zu erkennen. Im ca. 30 m langen Schadensbereich wurde 3 Kleinrammbohrungen (KRB 113-1 bis KRB 113-3) innerhalb des Gleisbetts abgeteuft (vgl. Anlage 1-2).



2.3 Enneper Straße 97

Beim Bauamt der Stadt Hagen liegen zum Grundstück Enneper Straße 97 keine Unterlagen vor. Nach Informationen des Umweltamtes soll sich auf dem Standort jedoch eine Tankstelle befunden haben. Planunterlagen hierzu existieren jedoch nicht.

Nach Aussage des Grundstücksbesitzers, Herrn Schlattmeier, hat sich auf dem Grundstück bis in die 70'er Jahre ein Wohnhaus befunden. Die aktenkundige Tankstelle hat nur wenige Jahre existiert und wurde ebenfalls in den 70'er Jahre wieder zurückgebaut. Die Angaben wurden vor Ort durch einen Anwohner bestätigt. Aktuell wird das Grundstück als Parkplatz für einen Supermarkt genutzt. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Garagenanlage. Der Standort ist durch eine Asphaltdecke versiegelt.

Planunterlagen zur ehemaligen Tankstelle (Lage des Tanklagers, der Zapfinsel oder eines Abscheiders), liegen nicht vor. Hinweise auf die Vornutzung sind lediglich den beiden Grundstückzufahrten von der Enneper Straße zu entnehmen. Es ist anzunehmen, dass diese aus der Zeit der Tankstellennutzung übernommen wurden. Daraus lässt sich grob die Geometrie der Tankstelle ableiten.

- Tankstellenzufahrt zwischen den beiden Zufahrten
- Zapfinsel in der Mitte der Umfahrt
- Tankstellengebäude südlich der Umfahrt
- Tanklager westlich oder östlich des Tankstellengebäudes

Das Altlastenpotenzial des Standortes reduziert sich auf die Tankstellennutzung und die allgemeine Auffüllungsschicht.

Altlastenverdachtspunkt	mögliche Schadstoffe
Zapfinsel / Tanklager	KW C10-C40, BTEX
Abscheider	KW C10-C40, BTEX
Auffüllung	PAK, Schermetalle, KW

Tabelle 3: Schadstoffpotenzial Enneper Straße 113



Auf Grund des vergangenen Zeitraums seit der Stilllegung der Tankstelle und deren nur kurzen Betriebszeit, ist jedoch nur von einer geringen Kontaminationswahrscheinlichkeit auszugehen. Potenzielle Belastungen werden mittlerweile abgebaut worden sein oder über den Grundwasserpfad ausgetragen worden sein.

Es wurden vier Kleinrammbohrungen durchgeführt.

- | | | |
|----------|---|--|
| KRB 97-1 | ⇒ | Abstellfläche südlich der Tankstelle / Wohnhaus |
| KRB 97-2 | ⇒ | mögliches Tanklager östlich des Tankstellengebäudes |
| KRB 97-3 | ⇒ | Zapfinselbereich |
| KRB 97-4 | ⇒ | mögliches Tanklager westlich des Tankstellengebäudes |

2.4 Enneper Straße 106

Auf dem Grundstück Enneper Straße 106 sind zwei Grundstücksbereiche zu unterscheiden. Auf dem südlichen Standortbereich hat sich früher eine Tankstelle befunden. Der nördliche Flurstücksbereich wird von einer Kfz-Werkstatt genutzt.

In den Bauakten sind folgende Bauanträge vorhanden:

- 1943 ⇒ Errichtung einer Schreinerei
- 1958 ⇒ Neubau einer BP-Tankstelle
- 1963 ⇒ Neubau einer Veedol-Tankstelle
- 1982 ⇒ Errichtung von Blechgaragen
- 1986 ⇒ Neubau einer Autolackiererei

Die Blechgaragen befinden sich im nördlichen Grundstücksteil, der nicht mehr Teil des B-Plans ist.

Tankstelle

Von den beiden Bauanträgen für die Errichtung einer Tankstelle ist die Veedol-Tankstelle zur Ausführung gekommen. Die Tankstelle besteht aus einem Gebäude, in dessen westlichen Teil sich der Verkaufsraum befunden hat. Östlich schließen sich Werkstatt und Kfz-



Pflege an. Vor der Werkstatt befindet sich ein Leichtstoffabscheider. Die unterirdische Tankanlage ist östlich des Tankstellengebäudes angesiedelt. Die Tanks wurden nach Angaben der Grundstücksbesitzerin, Frau Schönfeld, gereinigt und versendet. Im Lageplan, Anlage 1/4, sind die Nutzungsbereiche der Tankstelle dargestellt.

Seit der Stilllegung der Tankstelle wird dieser Grundstücksbereich für den Vertrieb von gebrauchten Kfz genutzt. Der jetzige Pächter ist seit ca. 19 Jahren am Standort tätig. Nach seinen Aussagen werden in der Werkstatt nur geringfügige „Schönheitsreparaturen“ durchgeführt. Die Kfz-Wäsche (Aufbereitung) und Arbeiten an Motoren o.ä. werden extern vergeben.

Kfz-Werkstatt

Die Kfz-Werkstatt auf dem nördlichen Grundstücksbereich besteht aus einer 18 m x 10 m großen Halle. Im südlichen Teil befinden sich ein Lagerraum und das Büro sowie die Sozialräume. Der nördliche Hallenteil wird durch zwei Arbeitsplätze mit zwei elektrischen Hebebühnen eingenommen. Da die Hebebühnen relativ neu sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass früher auch Hebebühnen mit unterirdischen Hydraulikstempeln eingebaut waren. Die Gebäudesohle besteht aus Beton und ist im Lager- und Werkstattbereich mit dichten Keramikfliesen belegt.

Außerhalb des Gebäudes an der südöstlichen Gebäudeecke befindet sich ein Fasslager für Leerembalagen. In diesem Bereich befindet sich nach den Unterlagen des Bauamtes auch der Planungsbereich der Lackiererei. Für die tatsächliche Errichtung der Lackiererei liegen vor Ort keine Anhaltspunkte vor. Nach Auskunft der Grundstücksbesitzerin, Frau Schönfeld, wurde die Lackiererei nicht gebaut.

Auf Grundlage der Standortnutzungen ergibt sich folgendes Kontaminationspotenzial am Standort.



Altlastenverdachtspunkt	mögliche Schadstoffe
Werkstatt	KW C10-C40, BTEX, (PCB)
Abscheider	KW C10-C40, BTEX, PAK
Tanklager	KW C10-C40, BTEX
Zapfinsel	KW C10-C40, BTEX
Fasslager	KW C10-C40, PAK

Tabelle 4: Schadstoffpotenzial Enneper Straße 108

3. Geologie

3.1 Baugrundsichtung

Der ungestörte Bodenaufbau setzt sich aus Hangschutt der südlich angrenzenden Erhöhungen des Rheinischen Schiefergebirges (Grauwacken des Mitteldevons) bzw. aus Flusssedimenten (aufbereiteter Hangschutt) zusammen. Dabei handelt es sich i.W. um schluffige Kiese, wobei die Kiesanteile aus Grauwackensandsteinen und ggf. Tonsteinen bestehen. Oberflächennah können geringmächtige Hochflutsedimente (Schluff, feinsandig) vorhanden sein.

Auf Grund der ubiquitären Überprägung des Untersuchungsgebietes ist oberflächennah mit anthropogenen Anschüttungen zu rechnen. Hierbei sind umgelagerte natürliche Böden mit wechselnden Anteilen an industriellen und bautechnischen Reststoffen (Schlacke, Asche, Bauschutt) zu erwarten.

Das unterlagernde Festgestein kann aus den Gesteinsbildungen des Mitteldevon (Grauwackensandsteinen oder aus denen Oberkarbons (Tonsteine mit Grauwackensandsteinbänken) bestehen. Da sich der Standort in einem Störungsgebiet zwischen beiden Gesteinsfolgen befindet kann hier keine genaue Zuordnung erfolgen.



3.2 Grundwasser

Erfahrungsgemäß und auch auf Grundlage der geologischen Gegebenheiten wird sich oberflächennah in Tiefenlagen von ca. 2,5-4,0 m ein oberflächennaher Grundwasserkörper ausbilden, der in Richtung Ennepe entwässert. Wegen der hohen Versiegelungsdichte und geringen Entfernung zur nächsten Grundwasserscheide, der nächsten Anhöhe, ist im oberflächennahen Aquifer (Ansättungen, Bachablagerungen, Hangschutt) nur mit einer sehr geringen Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Gleichzeitig liegt in diesen Böden wegen des hohen Feinkornanteils im Boden nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit vor. Die Lockersedimente werden daher teilweise trockenfallen. Als Hauptaquifer ist daher das Kluftsystem des anstehenden Festgesteins im tieferen Untergrund anzusehen.

Der Grundwasserdruckspiegel beider Aquifere kann sich erfahrungsgemäß überlagern.

4. Durchgeführte Untersuchungen

4.1 Feldarbeiten

4.1.1 Kleinrammbohrungen

Die Feldarbeiten zur Durchführung von Kleinrammbohrungen und Entnahme von Boden- und Bodenluftproben erfolgte durch einen Feldtrupp der Borchert Ingenieure am 17.03.2016, 18.03.2016, und 22-24.03.2016.

Die Kleinrammbohrungen (KRB, gem. DIN EN ISO 22475-1) wurden mit einem Elektrobohrhammer durchgeführt. Der Schappendurchmesser der Rammkernsonden betrug 80 - 36 mm. Die Versiegelungsflächen aus Beton oder Asphalt wurden mit einem Kernbohrgerät durchteuft.

Die Aufschlusspunkte wurden nach Lage und Höhe eingemessen und in Lageplänen, Anlage 1-1 bis 1-4, eingetragen. Bei der Bezeichnung der Bohrungen wurde der fortlaufenden Nummerierung jeweils die Hausnummer vorangestellt (z.B. KRB 141a-1 = erste Bohrung auf dem Grundstück Enneper Straße 141a).



Der aufgeschlossene Boden wurde geologisch und organoleptisch angesprochen und in Schichtenverzeichnissen erfasst, die in den Anlage 2-1 bis 2-4 nach DIN 4023 als geologische Bohrprofile dargestellt sind.

Nach Abschluss der Feldarbeiten wurden die Bohrlöcher mit dem überschüssigen, sauberen Probenmaterial und Quellton angefüllt und im Bereich von Versiegelungsflächen mit Zement/Kaltasphalt verschlossen.

In der Werkstatt der Tankstelle, Enneper Straße 106 wurde die Bohrerlaubnis seitens des Pächters verweigert. Wegen unklarer Leitungslage wurden die Bohrungen auf dem Grundstück Enneper Straße 97 per Hand vorgeschachtet. In der Gleistrasse Enneper Straße 113, musste der Gleisschotter ebenfalls vorgeschachtet werden.

Bohrung KRB	Ansatzpunkt	Endtiefe [m u. GOK]	Anschüttung [bis m]	Auffälligkeiten	PID-Messung [ppm] – max.
Enneper Straße 141a					
141a-1	Waschplatz	3,0	2,0		71,4
141a-2	Lagerfläche	0,8	0,9	Bohrhindernis	-
141a-2A	umgesetzt	0,9	-	Bohrhindernis	-
141a-2B	umgesetzt	2,7	-		0,7
141a-3	Lagerfläche	2,6	0,3		0,7
141a-4	Abfallfläche	2,3	1,1		0,7
141a-5	Garten	3,0	1,5		0,5
Enneper Straße 113					
113-1	Gleisbett	0,6	-	Bohrhindernis	0,1
113-1A	(umgesetzt)	3,0	2,6		0,1
113-1	Gleisbett	3,0	2,4		0,7
113-3	Gleisbett	3,0	1,9		0,5
Enneper Straße 97					
97-1	Parkplatz	2,1	>2,1	Bohrhindernis (alter Keller?)	-



97-1A	Parkplatz	3,0	0,6		0,9
97-2	Parkplatz / Tanklager?	0,7	>0,7	Bohrhindernis	-
97-2A	(umgesetzt)	1,8	>1,8	Bohrhindernis	1,1
97-3	Parkplatz / Zapfinsel?	3,0	1,1		1,3
97-4	Parkplatz / Tanklager?	3,0	0,6		0,7
Enneper Straße 106					
106-1	Tankstelle / Zapfinsel	2,3	0,5		1,0
106-2	Tankstelle / Zapfinsel	2,5	1,1		1,0
106-3	Tankstelle / Abscheider	3,0	1,1		35,8
106-4	Tankstelle / Werkstatt	Konnte nicht ausgeführt werden, keine Bohrerlaubnis!			
106-5	Tankstelle / Tanklager	3,0	1,1		6,5
106-6	Tankstelle / Tanklager	3,0	1,0		10,6
106-7	Tankstelle / Tanklager	2,8	1,15		0,6
106-8	Werkstatt / Arbeitsbereich	3,0	1,1		0,7
106-9	Werkstatt / Arbeitsbereich	3,0	1,0		1,2

Tabelle 5: Untersuchungsprogramm

4.1.2 Entnahme von Bodenproben

Die Entnahme von Bodenproben erfolgte schichtweise nach der geologischen und organoleptischen Ansprache, sowie bei größeren Schichtmächtigkeiten zusätzlich je Meter. Auf Grund der flächendeckenden Oberflächenversiegelung bzw. der gewerblichen Standortnutzungen wurde auf eine Probennahmehorizontierung gem. BBodSchV (0,0-0,1 m, 0,1-0,35 m und 0,35-0,6 m) verzichtet.

4.1.3 PID-Messungen / Bodenluftbeprobung

An allen Aufschlussstellen erfolgten zunächst halbquantitative Messungen leichtflüchtiger Schadstoffe im Boden mit einem Photoionisationsdetektor (PID). Hierfür wurde eine ca. 1,0



m lange Edelstahlstanze in das Bohrloch eingeführt und zur Geländeoberkante abgedichtet. Anschließend wurde die Bodenluft im Bohrloch mit einer Unterdruckpumpe abgesaugt. Die PID-Messungen erfolgen direkt im Luftstrom über einen Bypass

An den Aufschlussstellen mit einem direkten Verdacht auf leichtflüchtige Schadstoffe, sowie bei geruchlichen Auffälligkeiten oder auffälligen PID-Messungen wurden aus den Bohrlöchern Bodenluftproben entnommen.

Während der Probennahme wurden Messungen der Vorort-Parameter Methan (CH_4), Sauerstoff (O_2), Schwefelwasserstoff (H_2S) und Kohlendioxid (CO_2) durchgeführt. Nach Erreichen konstanter CO_2 -Werte wurde eine 1 Liter Alu-Can an das Probenahmesystem angeschlossen und die Bodenluftprobe durch den in der Flasche vorliegenden Unterdruck entnommen. Der Unterdruck bzw. der Druckausgleich während der Probennahme wurde durch ein zwischengeschaltetes Manometer kontrolliert. Das Verfahren entspricht der VDI-Richtlinie 3865.

An folgenden Aufschlussstellen wurden Bodenluftproben entnommen:

➤ KRB 141a-1	Waschplatz	PID: 71,4 ppm
➤ KRB 97-2A	Tankstelle	PID: 1,1 ppm
➤ KRB 97-3	Tankstelle	PID: 1,3 ppm
➤ KRB 97-4	Tankstelle	PID: 0,7 ppm
➤ KRB 106-3	Tankstelle – Abscheider	PID: 35,8 ppm
➤ KRB 106-5	Tankstelle – Tanklager	PID: 6,5 ppm
➤ KRB 106-6	Tankstelle - Tanklager	PID: 10,6 ppm

Die Bodenluftprobennahmeprotokolle sind als Anlage 4 dem Gutachten beigelegt.

4.1.4 Klimatische Bedingungen

Zum Zeitpunkt der Feldarbeiten herrschten folgende klimatischen Bedingungen:

➤ Lufttemperatur:	4-10°C
➤ Luftdruck:	950-1050 hPa
➤ Rel. Luftfeuchtigkeit:	60-70%



4.2 Chemische Untersuchungen

4.2.1 Allgemeines

Die chemischen Untersuchungen erfolgten an den Proben mit organoleptischen Kontaminationshinweisen, bzw. an den Bodenproben mit dem höchsten Kontaminationspotenzial. Bei fehlenden Auffälligkeiten wurden Bodenproben benachbarter Bohrungen und vergleichbarer Zusammensetzung teilweise zu Mischproben zusammengefasst.

Die Analysenparameter wurden nutzungsbedingt festgelegt (vgl. Kap. 2). Die anthropogenen Anschüttungen wurden auf die Standardparameter Mineralölkohlenwasserstoffe (KW C10-C4), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle (SM; KVO+As) untersucht.

4.2.2 Chemische Untersuchungen Enneper Straße 141a

Für den Standort Enneper Straße 141a wurden auf Grund fehlender organoleptischer Kontaminationshinweise Mischproben (MP) sowie Einzelproben der anthropogenen Auffüllungsschicht auf die Standardparameter (PAK, KW und SM) analysiert.

Untersuchungen an Mischproben

MP 141a - 1	=	KRB 141a-	1/1 (0,00-0,25 m)	KW, PAK, SM
			2/1 (0,0-0,52 m)	

MP 141a - 2	=	KRB 141a-	3/1 (0,00-0,11 m)	KW, PAK, SM
			3/2 (0,11-0,21 m)	
			3/3 (0,21-0,31 m)	
			4/1 (0,0-1,1 m)	

Untersuchungen an Einzelproben

KRB 141a/5-2	(0,20-0,90 m)	KW, PAK, SM
KRB 141a/5-3	(0,90-1,5 m)	KW, PAK, SM



Die PID-Messung in der Bodenluft der Kleinrammbohrung KRB 141a-1 (Waschplatz) zeigte mit 70 ppm einen erhöhten Messwert an. Daher wurde hier eine Bodenluftprobe entnommen und auf die Parameter LHKW und BTEX untersucht.

BL KRB 141a-1**LHKW, BTEX**

4.2.3 Chemische Untersuchungen Enneper Straße 113

Die Untersuchung bezieht sich auf den Gleisanschluss des Werksgeländes der Fa. Brandt, auf dem ein historischer Personenzug abgebrannt ist. Die übrigen Standortbereiche weisen, auch unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten von Untersuchungen des Produktionsstandortes (Werke 2-5) auf der anderen Straßenseite der Enneper Straße, kein bedeutendes Kontaminationspotenzial auf.

Wegen der fehlenden Kontaminationshinweise an den Bodenproben wurden die Auffüllungsschichten zu Mischproben zusammengefasst und auf die Hauptschadstoffgruppen analysiert. Zusätzlich erfolgte eine Überprüfung auf Perfluorierte Tenside, da diese ggf. im Löschschaum der Feuerwehr enthalten gewesen sein können. Der PFT-Gehalt wurde zusätzlich auch in den unteren, gewachsenen Bodenschichten überprüft. Die PFT-Analyse erfolgte im Rahmen dieser orientierenden Erkundung auf die beiden Leitparameter PFOS und PFOA.

Die Mischproben setzen sich wie folgt zusammen:

Gleisschotter

MP 113 - 1	=	KRB 113	1/1 (0,0-0,3 m)	KW, PAK, SM, PFT
			2/1 (0,0-0,5 m)	
			3/1 (0,0-0,4 m)	

Anschüttung

MP 113 - 2	=	KRB 113	1A/2 (0,3-0,4 m)	KW, PAK, SM, PFT
			1A/3 (0,4-0,6 m)	
			2/2 (0,5-1,2 m)	
			3/2 (0,4-0,6 m)	

**Gewachsener Boden**

MP 113 – 3	=	KRB 113	1A/6 (2,6-3,0 m)	PFT
			2/4 (2,4-3,0 m)	
			3/5 (1,9-3,0 m)	

4.2.4 Chemische Untersuchungen Enneper Straße 97

Die Aufschlüsse auf dem Grundstück Enneper Straße 97 haben ebenfalls keine Hinweise auf nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen ergeben. Daher wurden zwei Mischproben der Anschüttung zusammengefasst und auf die Hauptparameter analysiert. In den potenziellen Tankbereichen wurden zur Beweissicherung zusätzlich die untersten Bodenproben auf die nutzungsbedingten Schadstoffgruppe der Mineralölkohlenwasserstoffe (KW) untersucht.

Auffüllung

MP 97 – 1	=	KRB 97	2A/1 (0,1-0,9 m)	KW, PAK, SM
			2/1 (0,1-0,4 m)	
			3/1 (0,42-0,8 m)	
MP 97 – 2	=	KRB 97	1A/1 (0,1-0,6 m)	KW, PAK, SM
			1/3 (0,25-0,4 m)	
			1/4 (0,4-0,7 m)	
			4/1 (0,05-0,6 m)	

Tankbereich gewachsener Boden

KRB 97/2A-4 (1,7-1,8 m)	KW
KRB 97/4-4 (2,2-2,9 m)	KW

4.2.5 Chemische Untersuchungen Enneper Straße 106

Auf dem Tankstellengrundstück an der Enneper Straße 106 wurde über einen längeren Zeitraum mit Mineralölen und Kraftstoffen umgegangen. Daher wurden hier in den untersuchten Standortbereichen Einzelproben auf den relevanten Leitparameter Mineralölkohlenwasserstoffe (KW) untersucht. Die Auswahl der Einzelproben erfolgte nach der größten Kontaminati-



onswahrscheinlichkeit. Im Bereich von Zapfinseln erfolgt die Bodenverunreinigung oberflächennah durch Tropfverluste, vor allem aber durch undichte Kraftstoffleitungen bzw. undichte Übergänge zwischen zu den Zapfsäulen. Daher erfolgt hier ein oberflächennaher Schadstoffeintrag. Unter Berücksichtigung des lange zurückliegenden, möglichen Expositionszeitpunktes werden die Schadstoffe in den oberflächennahen, groben Anschüttungen nicht mehr nachweisbar sein. Daher werden hier möglichst bindige Bodenschichten untersucht in denen sich die Schadstoffe festsetzen und gebunden werden. Kontaminationen am Abscheider werden i.d.R. ebenfalls durch Undichtigkeiten der Rohrübergänge verursacht. Daher sind hier die Bodenproben unterhalb der Anlage zu untersuchen. Die hier ausgeführte Bohrung KRB 106-3 zeigt im Tiefenbereich von 1,1 bis zur Endtiefe einen auffälligen, benzolartigen Geruch. Beide Bodenproben aus diesem Teufenbereich wurden daher in das Analyseprogramm aufgenommen.

Bodenverunreinigungen an Tankanlagen resultieren in erster Linie durch Tanküberfüllungen oder sonstige Handhabungsverluste beim Füllvorgang. Der austretende Kraftstoff wird sich innerhalb der Arbeitsraumverfüllung der Tanks steil vertikal ausbreiten und sich anschließend unterhalb der Tanks auf dem dichter gelagerten und schlechter durchlässigen Böden auch horizontal ausbreiten. Bei älteren, einwandigen Tanks kann zudem Korrosion der Tankhülle zu Undichtigkeiten führen. In beiden Fällen ist der Nachweis von möglichen schädlichen Bodenveränderungen an den Bodenproben unterhalb der Anlage zu führen.

Zapfinsel

106 / 1 - 3 (0,5-1,2 m) KW

106 / 2 - 2 (0,25-1,1 m) KW

Abscheider

106 / 3 - 2 (1,1-1,9 m) KW geruchlich auffällig

106 / 3 - 3 (1,9-3,0 m) KW geruchlich auffällig

Tanklager

106 / 5 - 3 (1,8-2,2 m) KW

106 / 5 - 4 (2,2-3,0 m) KW

106 / 6 - 4 (2,4-3,0 m) KW

106 / 7 - 3 (1,8-2,8 m) KW

**Anschüttung Tankstelle**

MP 106 – 1 = KRB 106 2/2 (0,25-1,1 m) KW, PAK, SM
3/1 (0,15-1,1 m)

Das Kontaminationspotenzial der Werkstatt ist auf Grund der Betonsohle und dem geringeren Umschlag umweltrelevanter Stoffe deutlich geringer als auf der Tankstellenfläche. Die Bodenproben im Bereich der Kfz-Werkstatt zeigen keine Auffälligkeiten. Hier wurde daher der oberflächennah Anschüttung als Mischprobe analysiert.

Anschüttung Werkstatt

MP 106 – 2 = KRB 106 8/1 (0,14-1,1 m) KW, PAK, SM
9/1 (0,15-1,0 m)

4.3 Prüfwertkriterien

Das Gefahrenpotenzial der nachgewiesenen Schadstoffkonzentrationen im Boden wird unter Berücksichtigung der Nutzungssituation mit Hilfe der Prüfwerte gemäß **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12.07.1999 bewertet. Auf Grundlage §8 Bundes-Bodenschutzgesetzes sind hier Prüf- und Maßnahmenwerte festgelegt

Prüfwerte: Werte, bei deren Überschreiten unter Berücksichtigung der Bodennutzung eine einzelfallbezogene Prüfung durchzuführen und festzustellen ist, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt

Maßnahmenwerte: Werte für Einwirkungen oder Belastungen, bei deren Überschreitung unter Berücksichtigung der jeweiligen Bodennutzung i.d.R. von einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auszugehen ist und Maßnahmen erforderlich sind.

Liegen die Schadstoffgehalte unterhalb der Prüfwerte, ist der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt. Wird ein Prüfwert überschritten, wird an Hand der mögli-



chen Wirkungspfade der Schadstoffe weiter geprüft, ob für die einzelnen Schutzgüter (menschliche Gesundheit, Pflanzen, Grundwasser) ein Sanierungs- oder Sicherungsbedarf vorliegt oder eine Nutzungsbeschränkung notwendig ist.

Bezüglich des Schutzgutes **Grundwasser** werden Feststoffanalysen mit Hilfe der **LAWA-Liste** „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden“ eingeordnet. In der Tabelle 3 werden Prüfwerte und Maßnahmenschwellenwerte für einige Leitparameter aufgeführt, die ein erhöhtes Grundwassergefährdungspotenzial besitzen. Bei einer Überschreitung der Prüfwerte ist ein Gefährdungsverdacht vorhanden. Liegen die Analysenergebnisse über den Maßnahmenschwellenwerten kann ein Sanierungserfordernis vorliegen.

Die Ergebnisse der **Bodenluftanalysen** werden bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit den Maßnahmenwerten der LAWA (1994) und für den Wirkungspfad Boden-Mensch mit dem Sanierungsschwellenwert der AllastVVwV des Landes Hessen verglichen.

4.4 Analysenergebnisse

In der Anlage 3-1.1 und 3-1.2 werden die chemischen Einzelanalysen den Prüfwertkriterien tabellarisch gegenübergestellt. Die chemischen Analytikberichte sind der Anlage 3-2 zu entnehmen. Zusammenfassend wurden erhöhte Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen (KW C10-C40), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Chrom (Cr) nachgewiesen.

Auffällige KW-Gehalte:	KRB 106/5-3	1.800 mg/kg KW (C10-C40)
Auffällige PAK-Gehalte:	MP 141a-1	250 mg/kg Σ PAK ₁₆ 17 mg/kg Benzo(a)pyren (BaP)
	MP 106-1	75,1 mg/kg Σ PAK ₁₆ 5,3 mg/kg BaP
Auffällige Schwermetallgehalte:	MP 97-1	2000 mg/kg Chrom
	MP 97-2	540 mg/kg Chrom



5. Untersuchungsergebnisse / Gefährdungsabschätzungen

5.1 Allgemeines

Für die Gefahrenbeurteilung von Bodenkontaminationen werden nachfolgend die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser betrachtet. Dabei sind die vorgefundenen Schadstoffgehalte, das chemisch/physikalische Verhalten in den entsprechenden Medien (Schadstoffcharakteristik) und die Standortverhältnisse zu berücksichtigen. Der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze fällt wegen der gewerblichen Standortnutzungen aus der Bewertung heraus.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Untersuchungsergebnisse grundstücksbezogen zusammengefasst und bewertet.

5.2 Untersuchungsergebnisse Enneper 141a

Bodenaufbau:

0,0 bis (0,21-2,0 m)	Anschüttungen Sand, Kies schluffig mit wechselnden Anteilen an Natursteinen, Bauschutt, Glas, Schlacke
0,21-2,0 m bis Endteufe	verwitterter Fels (Tonstein, Sandstein) Kies, sandig, schluffig

Der Verwitterungshorizont geht in einer Tiefenlage von ca. 2,3 bis 3,0 m in den schwach bis unverwitterten Zustand über, so dass hier teilweise keine Endtiefen von 3,0 m zu erreichen waren. Alle Bohrungen reichen bis in den gewachsenen Boden.

Grundwasser oder Vernässungen die auf Grundwasser schließen könnten, wurden in keiner Bohrung nachgewiesen.

Kontaminationspotenzial:

Anschüttungen: KW, Schwermetalle, PAK

**Erhöhte Schadstoffgehalte:**

In der Auffüllungsschicht des Standortes wurden teilweise erhöhte PAK-Gehalte nachgewiesen.

MP 141a-1	nordöstlicher Grundstücksbereich 250 mg/kg PAK15 <0,5 mg/kg Naphthalin 17 mg/kg BaP
MP 141a-2	südwestlicher Grundstücksbereich 17,08 mg/kg PAK15 0,16 mg/kg Naphthalin 1,4 mg/kg BaP
KRB 141a/5	Gartenfläche 29,86 mg/kg PAK15 0,36 mg/kg Naphthalin 2,3 mg/kg BaP

In der Bodenluftprobe aus dem Bereich des Waschplatzes (Bohrung: KRB 141a/1) wurden trotz der auffälligen PID-Messung von >70ppm weder BTEX noch LHKW nachgewiesen.

Wirkungspfad Boden-Mensch:

Die Untersuchungen zeigen, dass in der oberflächennahen Auffüllungsschicht des nordöstlichen Grundstücksbereiches hohe PAK-Gehalte vorliegen. Die BaP-Konzentration von 17 mg/kg liegt über dem Prüfwert der BBodSchV für Gewerbegebiete von 12 mg/kg BaP. Da der betroffene Standortbereich teilweise nicht versiegelt ist besteht die Möglichkeit eines direkten Schadstoffkontaktes (dermale Exposition) oder die Aufnahme von Staubpartikel über die Atemwege (inhalative Exposition). Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch kann daher derzeit nicht ausgeschlossen werden. Es sind weitere Bodenuntersuchungen zur horizontalen Eingrenzung und der vertikalen Verteilung der Schadstoffe notwendig.

Wirkungspfad Boden-Grundwasser:

Die PAK-Gehalte in der oberflächennahen Auffüllungsschicht des nordöstlichen Grundstücksbereich (MP 141a-1) überschreiten den Maßnahmenschwellenwert der LAWA-Liste (10-100 mg/kg PAK₁₅) deutlich. Da der Schadensbereich nicht versiegelt ist, könnten sich



ggf. Schadstoffe über den Sickerwasserpfad gelöst werden und sich vertikal ausbreiten. Die PAK-Summe setzt sich i.W. aus den höherkettigen Einzelparametern ab Phenanthren zusammen, als Kontaminationsursache sind Schlacke und/oder Asphaltreste in der Auffüllung zu nennen. Aus diesen Gründen ist nur mit einer geringen Löslichkeit der Schadstoffe zu rechnen. Die Wahrscheinlichkeit, dass von der Kontamination eine akute Grundwassergefährdung ausgeht, ist daher gering. Für eine endgültige Bewertung ist der Schaden jedoch zunächst einzugrenzen. Zudem ist das Lösungsvermögen der Schadstoffe über Eluatanalysen (Säulenversuche bzw. 2:1 Schütteluete) zu überprüfen.

Die weiteren Schadstoffgehalte, die am Standort festgestellt wurden, sind aus altlastentechnischer Sicht nicht relevant. Hier liegt keine Gefahr für eine relevante, vertikale Ausbreitung der Schadstoffe vor. Die auffälligen PAK-Gehalte sind an Asche- bzw. Schlackeanteile der Auffüllung gebunden.

Handlungsbedarf

Zur weiteren Untersuchung des PAK-Schadens in der anthropogenen Auffüllungsschicht im Bereich der Aufschlüsse KRB 141a-1 und KRB 141a-2 sollten ca. 5 weitere Kleinrammbohrungen bis in den gewachsenen Boden abgeteuft werden. Zur Bewertung des Wirkungspfad des Boden-Mensch sind Bodenproben aus dem Teufenbereich 0,0-0,1 m auf PAK im Feststoff zu untersuchen. Von den Bodenproben aus den tieferen Auffüllungsbereichen sind Eluatanalysen ebenfalls auf die Schadstoffgruppe der PAK zu erstellen. Die Eluat aufschlüsse sollten entweder über Säulenversuche gem. BBodSchV oder über 2:1-Eluatansätze gem. DIN 19527 bzw. DIN 19529 erfolgen. An einer Bodenprobe mit einer auffälligen PID-Messung bzw. an einer Bodenluftprobe sollte ein GC-MS-Übersichtsscreening auf leichtflüchtige Stoffe durchgeführt werden, um die Ursache für die PID-Messung bei KRB 141a-1 zu überprüfen.



5.3 Untersuchungsergebnisse Enneper 113

Bodenaufbau:

0,0 bis 0,3-0,5 m	Gleisschotter
0,3-0,5 m bis 1,9-2,6 m	Auffüllung: Kies, Sand mit Tonsteinen, Sandsteinen, Quarzgerölle, vereinzelt Ziegelbruch und Schlacke
1,9-2,6 m bis Endteufe	gewachsener Boden: Kies, sandig, schluffig Kies = Tonstein, Sandsteine

Hinweise auf Grundwasser wurden bis zur Endteufe der Bohrungen von 3,0 m nicht angetroffen.

Kontaminationspotenzial:

Gleisschotter:	Mineralölkohlenwasserstoffe, Schwermetalle, BTEX, PFT
Anschüttungen:	KW, Schwermetalle, PAK, PFT

Erhöhte Schadstoffgehalte:

MP 113-1	Gleisschotter 500 mg/kg KW (C10-C40)
MP 113-2	Auffüllung 14,21 mg/kg PAK ₁₅ 0,19 mg/kg Naphthalin 1,2 mg/kg BaP

PFT wurde in keiner Bodenprobe nachgewiesen.

Wirkungspfad Boden-Mensch:

Auf Grundlage der vorliegenden Analysen ergeben die durchgeführten Untersuchungen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch.

Wirkungspfad Boden-Grundwasser:

Die festgestellten Schadstoffgehalte ergeben keine Gefährdung für das Grundwasser.

**Handlungsbedarf**

Die Untersuchungen haben keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, daher liegt aus Gutachtersicht kein weiterer Handlungsbedarf vor.

5.4 Untersuchungsergebnisse Enneper 97**Bodenaufbau:**

0,0 bis 0,1	Schwarzdecke
0,1 bis 0,6-2,1 m	Auffüllung: Kies, sandig, schwach schluffig Kies = Tonstein, Sandsteine Bauschutt, Schlacke Bei den tieferen Anschüttungen handelt es sich wahrscheinlich um Kellerverfüllungen der ehemaligen Wohnbebauung
0,6-2,1 bis Endteufe	gewachsener Boden: Kies, sandig, schwach schluffig Kies = Sandstein, Tonstein, Quarzgerölle

Bis zur maximalen Endteufe der Bohrungen von 3,0 m konnte kein Grundwasser gemessen werden. Vernässungen liegen ebenfalls nicht vor.

Kontaminationspotenzial:

Tankstellenbereich:	Mineralölkohlenwasserstoffe, BTEX
Anschüttungen:	Schwermetalle, PAK

Erhöhte Schadstoffgehalte:

MP 97-1	12 mg/kg PAK15 <0,05 mg/kg Naphthalin 0,65 mg/kg BaP 2000 mg/kg Chrom
MP 97-2	540 mg/kg Chrom
KRB 97/2A	780 mg/kg KW (C10-C40)

Die PID-Messungen (0,7-1,1 ppm) haben keine Hinweise auf leichtflüchtige Schadstoffe in der Bodenluft ergeben.

**Wirkungspfad Boden-Mensch**

Der Standort ist derzeit gewerblich genutzt und vollständig mit einer Schwarzdecke versiegelt. Ein direkter Kontakt mit Schadstoffen ist nicht möglich. Bei der aktuellen Nutzung ist daher keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch abzuleiten. Im Falle einer Entsiegelung des Standortes können die Chromanteile der oberflächennahen Anschüttungen zu einer Gesundheitsgefährdung führen. Die Schadstoffe könnten ggf. inhalativ oder über die Haut aufgenommen werden. In diesem Fall ist eine Neubewertung durchzuführen

Wirkungspfad Boden-Grundwasser:

Die vorliegenden Untersuchungen zeigen keine direkten Hinweise auf eine mögliche Gefährdung für das Grundwasser. Allerdings konnten die Bohrungen, da keine entsprechenden Unterlagen vorliegen, nicht gezielt an den tankstellenspezifischen Gefahrenpunkten angesetzt werden. Der allgemeine Gefahrenverdacht konnte somit nicht ausgeräumt werden. Die KW-Belastung am Bohransatzpunkt KRB 97-2A (1,7-1,8 m) deuten darauf hin, dass hier nutzungsbedingte Mineralölkohlenwasserstoffe im Boden vorliegen. Die Schadstoffkonzentration ist zwar nur leicht erhöht und bedeutet einzeln betrachtet keine Grundwassergefährdung, allerdings ist die Belastung zunächst vertikal und horizontal einzugrenzen, um auszuschließen zu können, dass lateral keine höheren Belastungen vorliegen.

Handlungsempfehlungen

Zur Eingrenzung der KW-Belastung am Aufschlusspunkt KRB 97-2A sollten 3-4 weitere Kleinrammbohrungen abgeteuft und beprobt werden.

Auf Grundlage der unklaren Kenntnislage zur tankstellenspezifischen Vornutzung könnte eine Grundwasseruntersuchung Klarheit darüber erbringen, ob vom Standort eine Gefährdung über den Grundwasserpfad ausgeht bzw. noch ausgeht.



5.5 Untersuchungsergebnisse Enneper 106

Bodenaufbau:

0,0 bis 0,15 m	Betondecke
0,15 bis 0,5-1,15 m	Auffüllung: Schluff, sandig bis Sand, kiesig mit wechselnden Anteilen an Ziegelbruch, Schlacke, Bauschutt
0,5-1,15 bis 1,2-1,9 m	Auelehm: schluff, feinsandig, schwach tonig
1,2-1,9 m bis Endteufe	Tonstein, Sandstein verwittert: Kies, sandig, stark schluffig

In einer Tiefe von ca. 3,0 m wurde bereits Festgestein aufgeschlossen, der mit dem verwendeten Bohrverfahren nicht durchteuft werden kann. Aus diesem Grund sind die Bohrtiefen auf diesen Tiefenbereich beschränkt. Die Bohrtiefen sind im Bereich des Tanklagers nicht ausreichend.

Grundwasser wurde ab Tiefen von ca. 2,0-2,4 m unter Geländeoberkante gemessen. Ver-nässungen des Bohrgutes weisen auf ähnliche Grundwasserstände hin.

Organoleptische Auffälligkeiten:

KRB 106-3	1,1 m bis Endteufe	Benzingeruch
KRB 106-5	1,1 m bis Endteufe	Benzingeruch

PID-Messungen:

KRB 106-3	35,8 ppm
KRB 106-5	6,5 ppm
KRB 106-6	10,6 ppm

Kontaminationspotenzial:

Tankstellen- und Werkstattspezifische ist mit den Schadstoffen Mineralölkohlenwasserstoffe, BTEX und untergeordnet LHKW zu rechnen.

**Erhöhte Schadstoffgehalte:**

KRB 106-3	1,1-1,9 m	430 mg/kg KW C10-C40
		330 mg/kg KW C10-C20
	1,9-3,0 m	640 mg/kg KW C10-C40
		330 mg/kg KW C10-C20
KRB 106-5	Bodenluft	3,2 mg/m ³ BTEX
	1,8-2,4 m	1800 mg/kg KW C10-C40
		1200 mg/kg KW C10-C20
	2,4-3,0 m	580 mg/kg KW C10-C40
KRB 106-6	2,4-3,0 m	390 mg/kg KW C10-C20
		460 mg/kg KW C10-C40
		51 mg/kg KW C10-C20
MP 106-1	Auffüllung Tankstellengelände	
		74,3 mg/kg PAK ₁₅
		0,8 mg/kg Naphthalin
		5,3 mg/kg BaP

Die Untersuchungen zeigen i.d.R. leicht erhöhte KW-Anteile, die jedoch bis zur erzielten Endteufe der Bohrungen reichen. Eine vertikale Eingrenzung konnte wegen der begrenzten Aufschlusstiefe nicht erzielt werden. Die Analysen zeigen, dass sich ein Großteil der KW-Summen aus den mobileren und besser in Wasser löslichen Kohlenwasserstoffen mit Kettenlängen C10-C20 zusammensetzt.

Wirkungspfad Boden-Mensch:

Auf Grundlage der geringen Toxizität der Mineralölkohlenwasserstoffe und der Tiefenlage der festgestellten Belastungen geht von den KW-Belastungen im Boden keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch aus. In den oberflächennahen Anschüttungen wurden erhöhte PAK-Anteile festgestellt. Der BaP-Gehalt überschreitet jedoch nicht den Prüfwert der BBodSchV für die Nutzungssituation Industrie- und Gewerbeflächen. Gleichzeitig verhindert die Oberflächenversiegelung den direkten Schadstoffkontakt. In den Anschüttungen auf dem Werkstattgelände wurden keine relevanten Schadstoffgehalte angetroffen. Bei der derzeitigen Grundstücksnutzung ist daher keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch abzuleiten. Bei einer Nutzungsänderung zu einer sensibleren Nut-



zungsform wie (z.B. Wohngebiet) ist eine Neubewertung vorzunehmen. Ggf. sind dann Sicherungsmaßnahmen oder zusätzliche Untersuchungen im Bereich der Tankstelle notwendig.

Wirkungspfad Boden-Grundwasser:

An den unterirdischen Lagertanks der Tankstelle wurden die Kleinrammbohrungen zwischen den beiden Tankreihen abgeteuft. Die Einbautiefe der Tanks müsste auf Grundlage der Tankgrößen bei 2,5-3,0 m unter Geländeoberkante liegen. Die Aufschlusstiefen reichen damit nur bis knapp zur Unterkante der Tanks und nicht wie geplant ca. 2,0 m unter die Auflagefläche der Tanks. Da sich austretender Kraftstoff vorzugsweise innerhalb der Baugrubenverfüllung direkt entlang der Tankhülle ausbreiten und sich anschließend unterhalb der Tanks anreichert, könnten unter den Tanks noch größere Belastungen vorliegen, bzw. vorgelegen haben. Da die Tankunterkante sich bereits im Grundwasserschwankungsbereich bzw. direkt auf dem schwach verwitterten Festgestein befindet, liegt auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ein Gefahrenverdacht für das Grundwasser vor. Die Schadstoffbelastungen reichen tw. bis in den wassergesättigten Boden. Hier könnten Lösungsvorgänge eingetreten sein, die zu geringeren Befunden bei den Feststoffanalysen führen können.

Handlungsempfehlungen

Auf Grundlage der geologischen Verhältnisse sind weitere Erkundungen mittels Kleinrammbohrungen nicht sinnvoll. Es wird empfohlen eine Grundwasseruntersuchung durchzuführen. Dabei sind zunächst ein Grundwassermessstelle im Grundwasseranstrom und zwei Grundwassermessstellen im Grundwasserabstrom des Standortes einzurichten. Unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse insbesondere der Lage der Ennepe als lokaler Vorfluter ist der Anstrom südlich der Tankstelle und der Abstrom nördlich der Tankstelle anzusetzen. Da die Grundwasserfließrichtung im Festgestein variieren kann, ist durch eine Stichtagsmessung die genaue Fließrichtung zu verifizieren. Der Ausbau der GWMS sollte einmal im Übergangshorizont der Lockersedimente zum Festgestein und einmal innerhalb des Festgesteins erfolgen. Dazu sollten jeweils zwei Grundwassermessstellen eingerichtet werden.



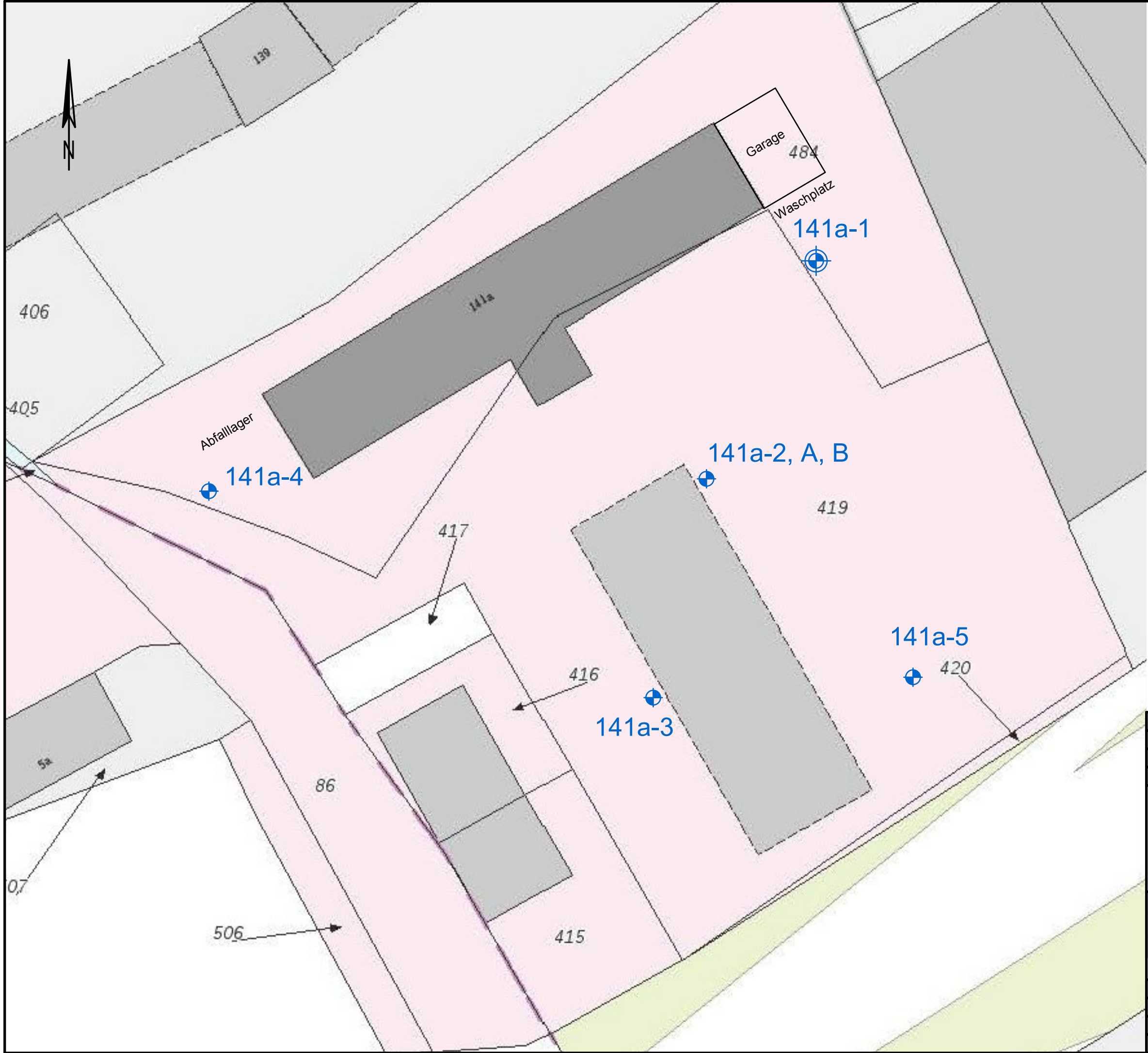
6. Schlussbemerkungen



- (1) Ergeben sich im Zuge der weiteren Planungen andere als die im vorliegenden Bericht beschriebenen Randbedingungen, bitten wir um eine entsprechende Benachrichtigung.
- (2) Das vorliegende Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit verbindlich und bezieht sich ausschließlich auf den uns zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Gutachtens bekannten Planungsstand.

Dipl.-Ing. Christoph Borchert
Geschäftsführung



Dipl.-Geol. Thomas Kellner
Projektleiter



-  Kleinrammbohrung (KRB)
-  Kleinrammbohrung (KRB) und Bodenluftentnahmestelle (BL)

Index	Datum	Änderung

BORCHERT INGENIEURE

Umwelt - Geotechnik - Baugrundlabor

Steeler Straße 529 D-45276 Essen


fon 0201/43555-0
fax 0201/43555-43

info@borchert-ing.de
www.borchert-ing.de

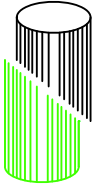


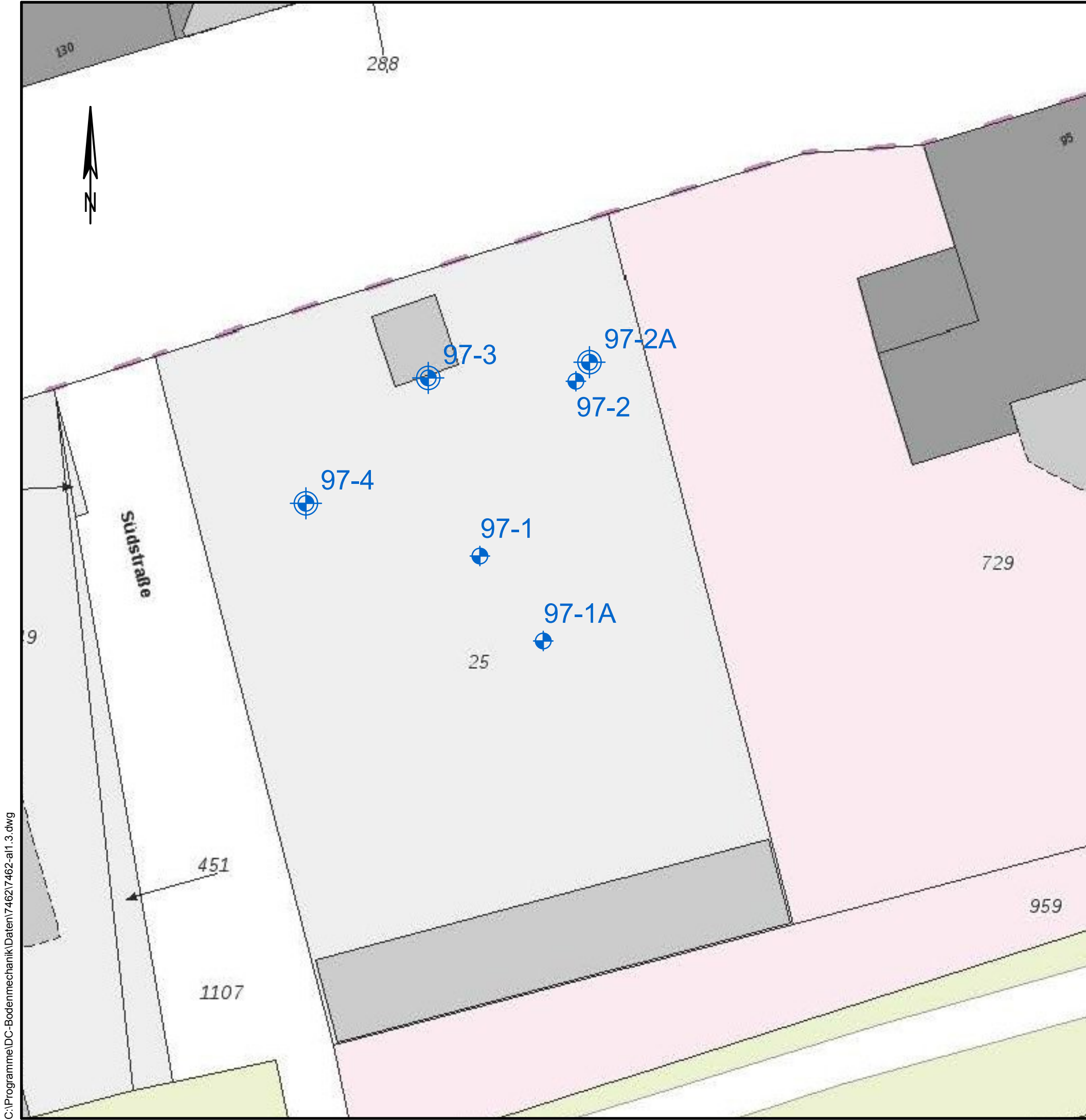
Auftraggeber: Stadt Hagen			
Ort: Hagen, Enneper Straße 141a			
Projekt: Altlastenuntersuchung B-Plan 9/13 (653)			
Bezeichnung: Bohrplan			
Maßstab: 1:250	Datum: 04/04/2016	Projekt-Nr.: 7462/47	Anlage: 1/1
Bearbeiter: Kellner	04/04/2016		
Gezeichnet: Hauffe	04/04/2016		
Geprüft:			





 Kleinrammbohrung (KRB)

Index		Datum	Änderung
BORCHERT INGENIEURE			
Umwelt - Geotechnik - Baugrundlabor			
Steeler Straße 529 D-45276 Essen		fon 0201/43555-0 fax 0201/43555-43	info@borchert-ing.de www.borchert-ing.de
Auftraggeber: Stadt Hagen			
Ort: Hagen, Enneper Straße 113			
Projekt: Altlastenuntersuchung B-Plan 9/13 (653)			
Bezeichnung: Bohrplan			
Maßstab: 1:500		Datum:	Projekt-Nr.:
Bearbeiter: Kellner		04/04/2016	7462/47
Gezeichnet: Hauße		04/04/2016	
Geprüft:			
			1/2





-  Kleinrammbohrung (KRB)
-  Kleinrammbohrung (KRB) und Bodenluftentnahmestelle (BL)

Index	Datum	Änderung

BORCHERT INGENIEURE

Umwelt - Geotechnik - Baugrundlabor

Steeler Straße 529 D-45276 Essen

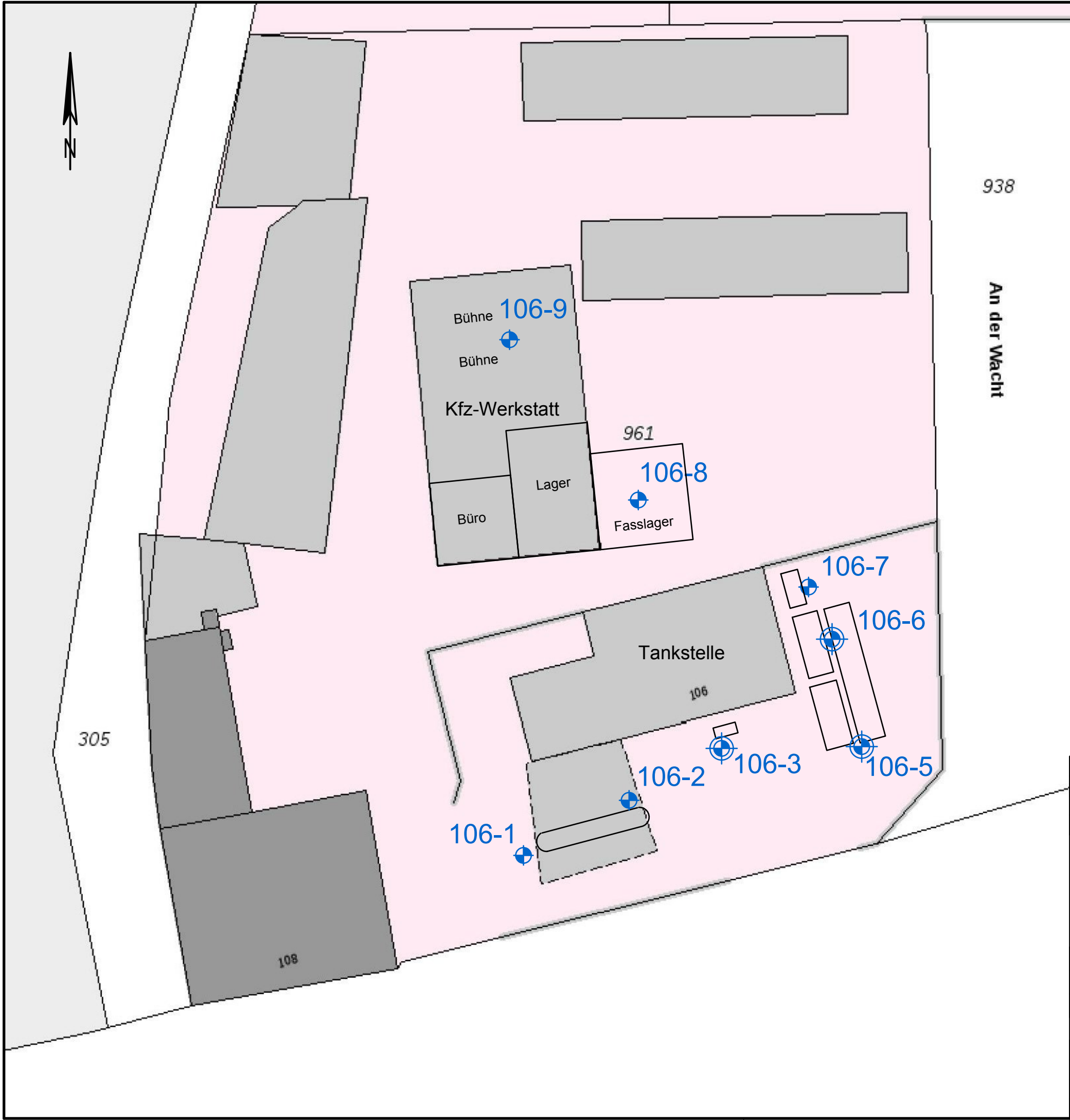
fon 0201/43555-0 info@borchert-ing.de

fax 0201/43555-43 www.borchert-ing.de



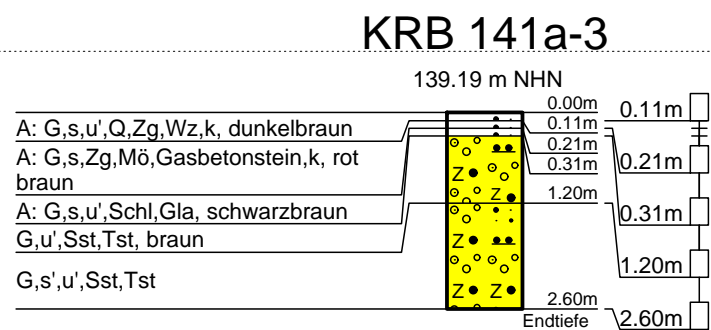
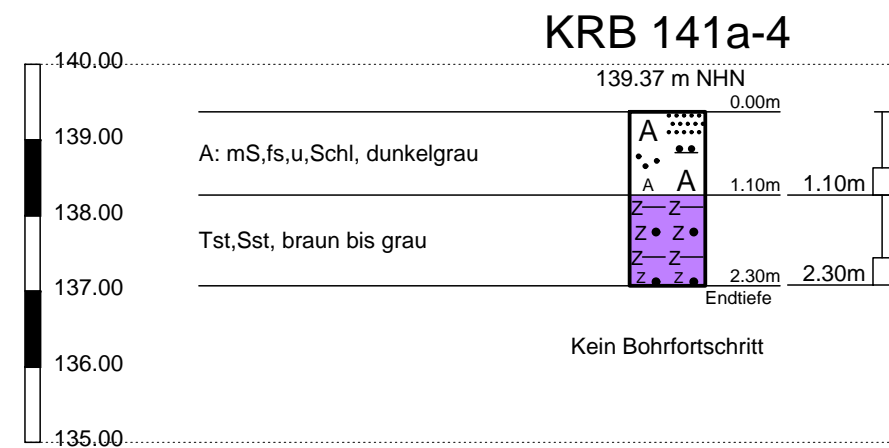
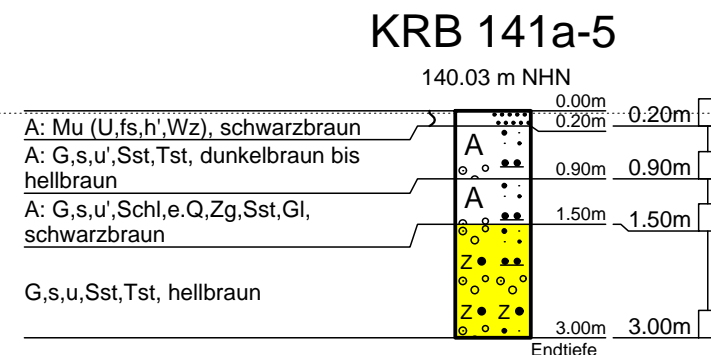
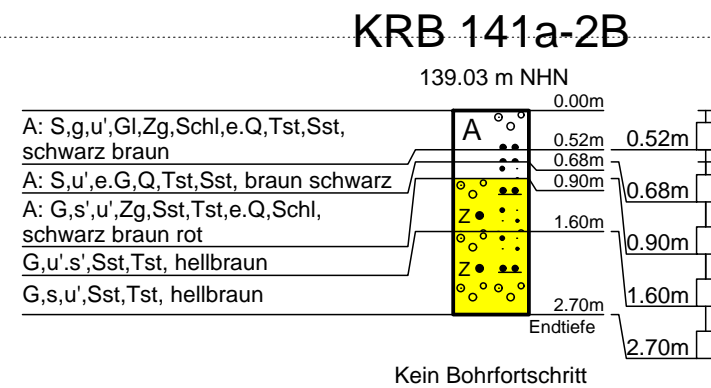
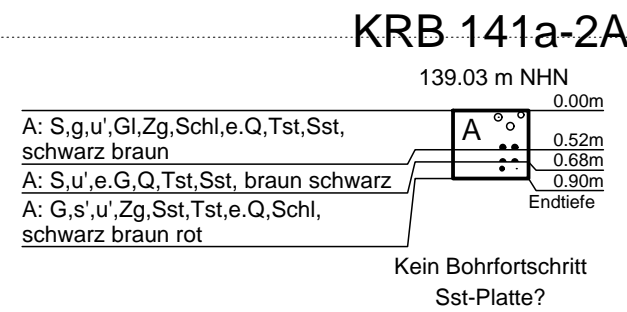
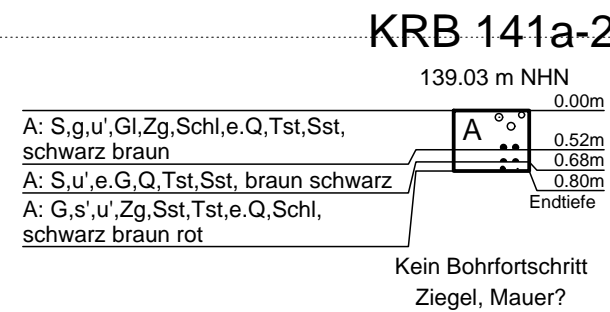
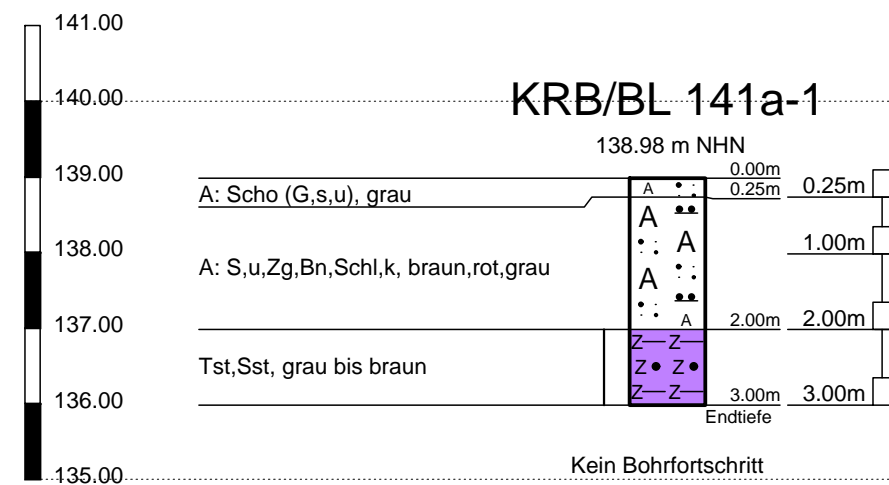
Auftraggeber: Stadt Hagen			
Ort: Hagen, Enneper Straße 97			
Projekt: Altlastenuntersuchung B-Plan 9/13 (653)			
Bezeichnung: Bohrplan			
Maßstab: 1:250	Datum: 04/04/2016	Projekt-Nr.: 7462/47	Anlage: 1/3
Bearbeiter: Kellner	Gezeichnet: Hauße		
Geprüft:			

C:\Programme\DC-Bodenmechanik\Daten\7462\7462-a11_4.dwg








- Kleinrammbohrung (KRB)
- Kleinrammbohrung (KRB) und Bodenluftentnahmestelle (BL)

Index		Datum	Änderung
BORCHERT INGENIEURE			
Umwelt - Geotechnik - Baugrundlabor			
Steeler Straße 529 D-45276 Essen		fon 0201/43555-0 fax 0201/43555-43	info@borchert-ing.de www.borchert-ing.de
Auftraggeber: Stadt Hagen			
Ort: Hagen, Enneper Straße 106			
Projekt: Altlastenuntersuchung B-Plan 9/13 (653)			
Bezeichnung: Bohrplan			
Maßstab: 1:250		Datum: 04/04/2016	Projekt-Nr.: 7462/47
Bearbeiter: Kellner		04/04/2016	1/4
Gezeichnet: Hauße		04/04/2016	
Geprüft:			



Legende

	A = Auffüllung		fs = feinsandig		h = humos		G = Kies
	mS= Mittelsand		Mu = Mutter-/Oberboden		S = Sand		g = kiesig
	u = schluffig		Mu = Mutter-/Oberboden		s = sandig		Sst= Sandstein
			Tst= Tonstein				

Proben	Wasserstände	Beschaffenheit nach DIN 4023			Verwitterungsstufen
 Sonderprobe	 GW GW angebohrt	 nass	 halbfest	 locker	 schwach verwittert
 Gestörte Probe	 GW Änderung des WSP	 breiig	 fest	 mitteldicht	 mäßig-stark verw.
 Kernprobe	 GW Ruhewasserstand	 weich	 klüftig	 dicht	 vollständig verw.
 Wasserprobe	 SW Sickerwasser	 steif		 sehr dicht	

Scho = Schotter
Zg = Ziegelstücke
Bn = Betonstücke
Schl = Schlacke
k = kalkig
Gl = Glasstücke
e. = einzelne
Wz = Wurzelstücke
Mö = Mörtelstücke
Gla = Glasasche

Kleinrammbohrung (KRB) nach DIN EN ISO 22475-1.
Bohrinnendurchmesser (Schappen): 80-33 mm

Bodenluftentnahmestelle (BL)

Index	Datum	Änderung

BORCHERT INGENIEURE

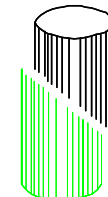
Umwelt - Geotechnik - Baugrundlabor

fon 0201/43555-0

info@borchert-ing.de

fax 0201/43555-43

www.borchert-ing.de



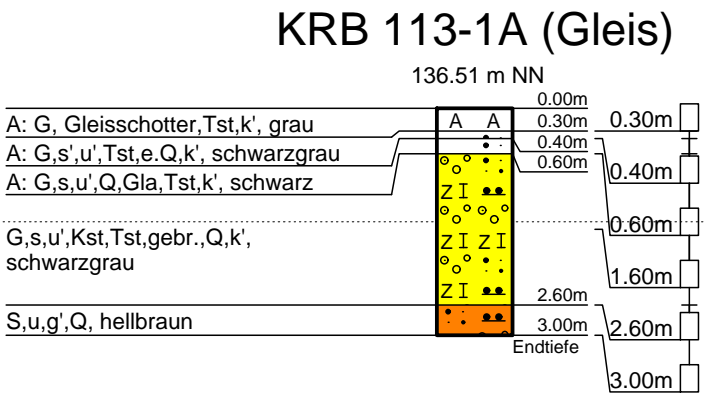
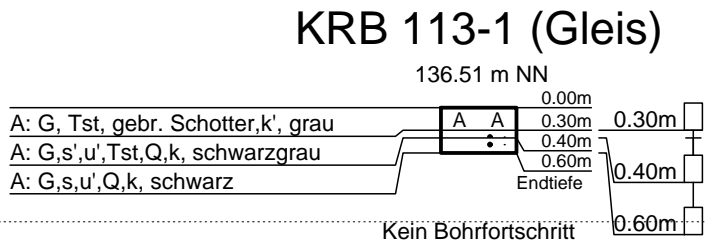
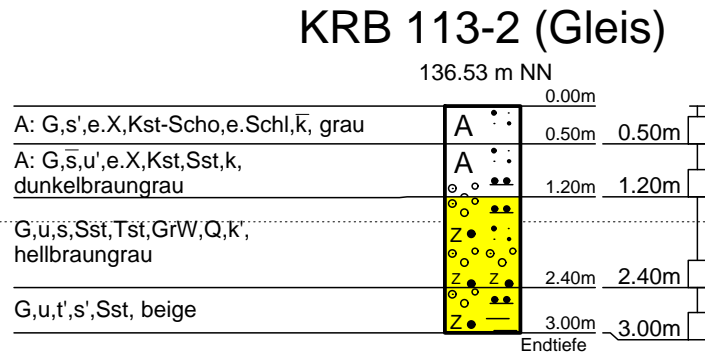
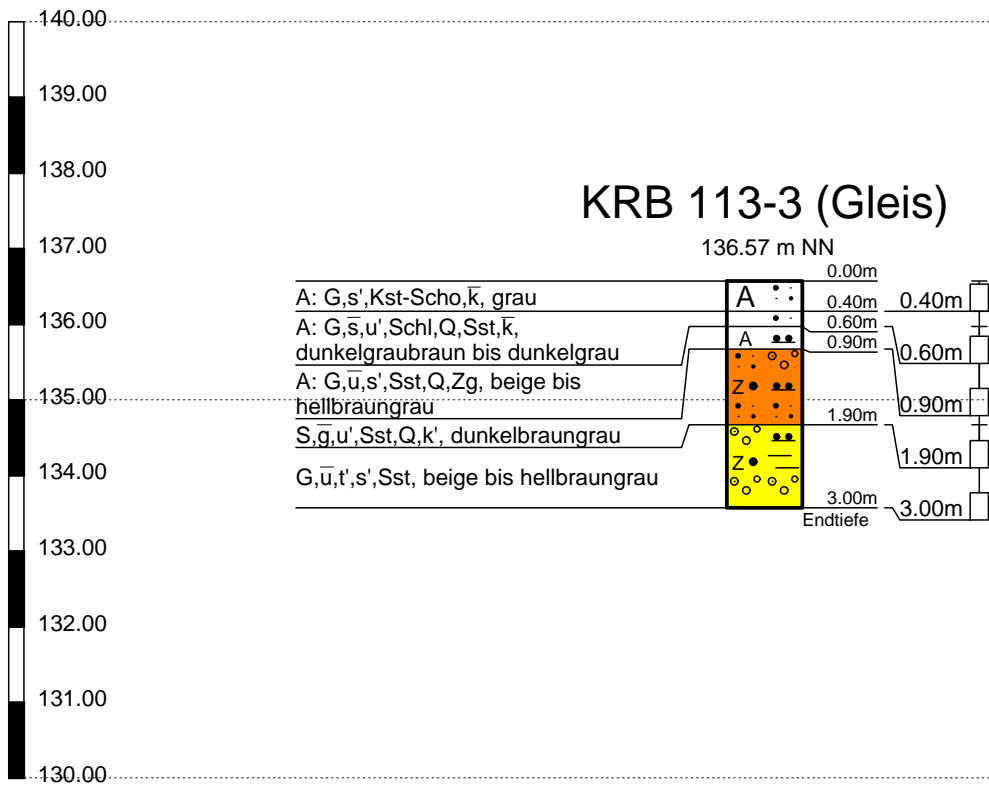
Auftraggeber: Stadt Hagen

Ort: Hagen, Enneper Straße 141a

Projekt: Altlastenuntersuchung B-Plan 9/13 (653)

Bezeichnung: Bohrprofile

Maßstab: 1:100	Datum:	Projekt -Nr.:	Anlage:
Bearbeiter: Kellner	04/04/2016	7462/47	2/1
Gezeichnet: Hauße	04/04/2016		
Geprüft:			



Legende

<div><div>A</div><div>A</div><div>A</div></div> <div>A = Auffüllung</div>	<div><div>ZI</div><div>ZI</div><div>ZI</div></div> <div>Kst= Kalkstein</div>	<div><div>G</div><div>G</div><div>G</div></div> <div>G = Kies g = kiesig</div>	<div><div>Z</div><div>Z</div><div>Z</div></div> <div>Q = Quarzit</div>
<div><div>S</div><div>S</div><div>S</div></div> <div>S = Sand s = sandig</div>	<div><div>Z</div><div>Z</div><div>Z</div></div> <div>Sst= Sandstein</div>	<div><div>u</div><div>u</div><div>u</div></div> <div>u = schluffig</div>	<div><div>t</div><div>t</div><div>t</div></div> <div>t = tonig</div>

Proben	Wasserstände	Beschaffenheit nach DIN 4023	Verwitterungsstufen
<div><div>Sonderprobe</div></div>	<div><div>GW</div> GW angebohrt</div>	<div><div>nass</div></div>	<div><div>schwach verwittert</div></div>
<div><div>Gestörte Probe</div></div>	<div><div>GW</div> Änderung des WSP</div>	<div><div>breiig</div></div>	<div><div>mäßig-stark verw.</div></div>
<div><div>Kernprobe</div></div>	<div><div>GW</div> Ruhewasserstand</div>	<div><div>weich</div></div>	<div><div>vollständig verw.</div></div>
<div><div>Wasserprobe</div></div>	<div><div>SW</div> Sickerwasser</div>	<div><div>steif</div></div>	

gebr. = gebrochen
k = kalkig
e. = einzelne
Gla = Glasasche
Scho = Schotter
Schl = Schlacke
Zg = Ziegelstücke
Tst = Tonstein
GrW = Grauwacke

Kleinrammbohrung (KRB) nach DIN EN ISO 22475-1.
Bohrinnendurchmesser (Schappen): 80-33 mm

Index	Datum	Änderung

BORCHERT INGENIEURE

Umwelt - Geotechnik - Baugrundlabor

Steeler Straße 529

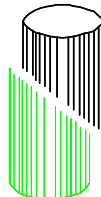
D-45276 Essen

fon 0201/43555-0

fax 0201/43555-43

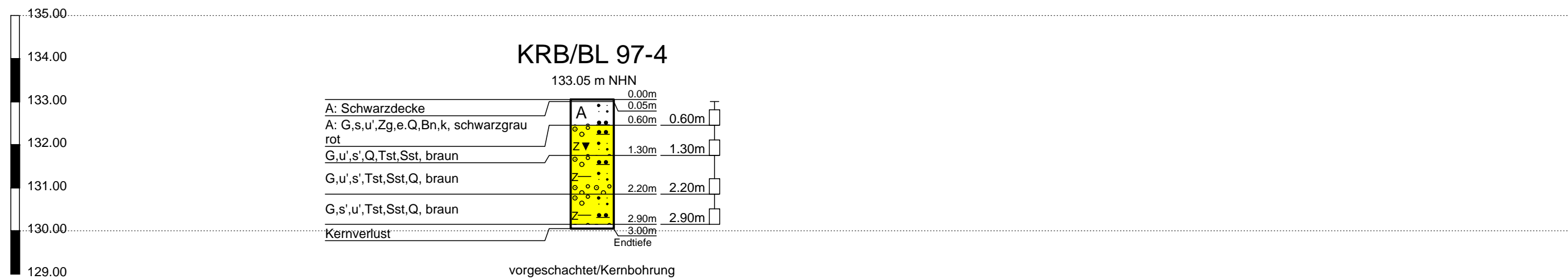
info@borchert-ing.de

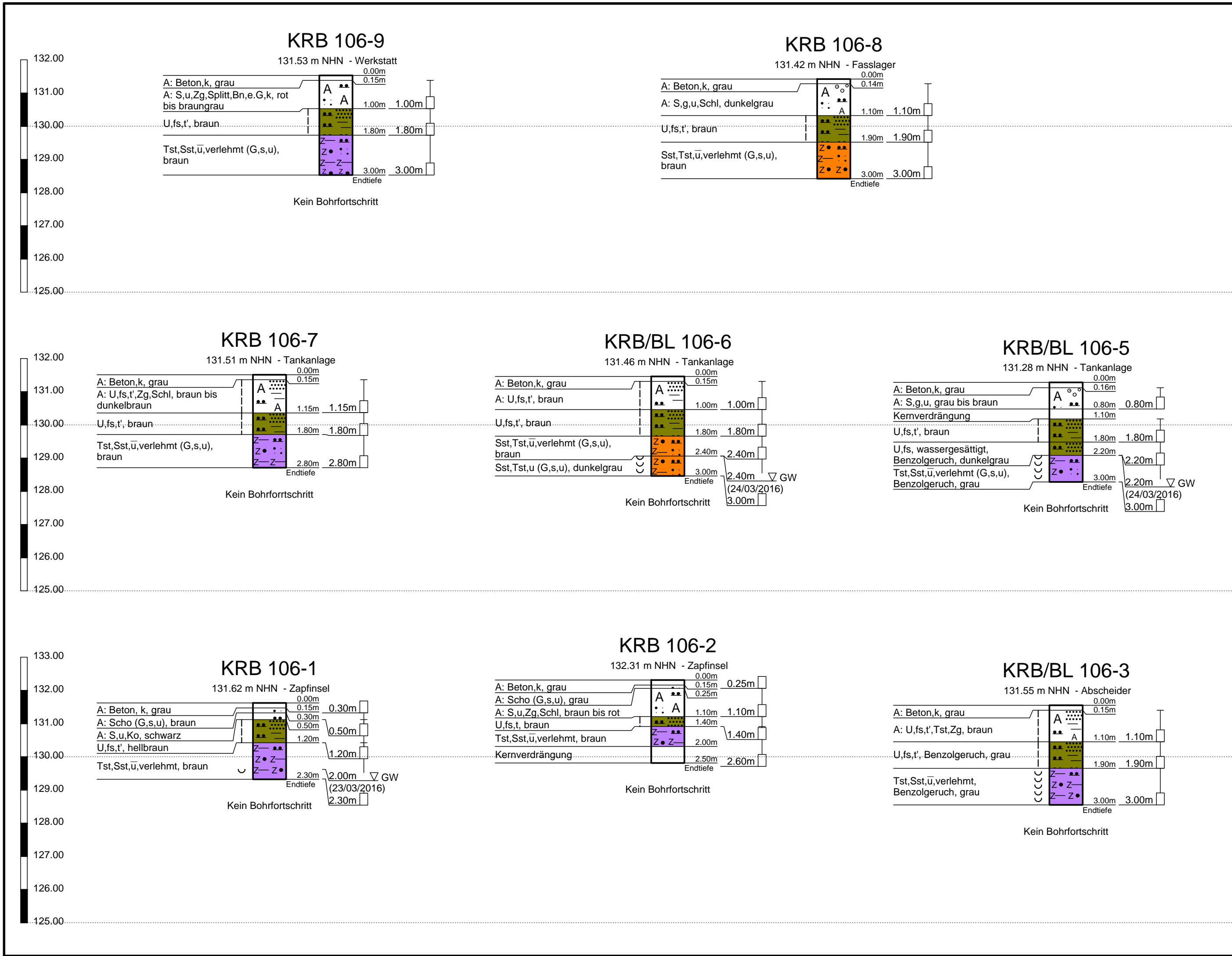
www.borchert-ing.de



Auftraggeber: Stadt Hagen
Ort: Hagen, Enneper Straße 113
Projekt: Altlastenuntersuchung B-Plan 9/13 (653)
Bezeichnung: Bohrprofile

Maßstab: 1:100	Datum: 04/04/2016	Projekt -Nr.:	Anlage:
Bearbeiter: Kellner	Gezeichnet: Hauffe	7462/47	2/2
Geprüft:			





Legende

A A

A A

A = Auffüllung

Z • Z •

Z • Z •

Z • Z •

Sst= Sandstein

fs

fs

fs = feinsandig

U

U

u

U = Schluff
u = schluffig

G

g

G = Kies
g = kiesig

t

t

t = tonig

S

s

S = Sand
s = sandig

Tst=

Tst=

Tst=

Tst= Tonstein

Proben	Wasserstände	Beschaffenheit nach DIN 4023	Verwitterungsstufen
<div>Sonderprobe</div>	<div>GW</div> GW angebohrt	<div>nass</div>	<div>locker</div>
<div>Gestörte Probe</div>	<div>GW</div> Änderung des WSP	<div>breiig</div>	<div>fest</div>
<div>Kernprobe</div>	<div>GW</div> Ruhewasserstand	<div>weich</div>	<div>klüftig</div>
<div>Wasserprobe</div>	<div>SW</div> Sickerwasser	<div>steif</div>	<div>sehr dicht</div>

schwach verwittert

mäßig-stark verw.

vollständig verw.

k = kalkig
Zg = Ziegelstücke
Bn = Betonstücke
e. = einzelne
Schl = Schlacke
Ko = Kohlestücke
Scho = Schotter

Kleinrammbohrung (KRB) nach DIN EN ISO 22475-1.
Bohrinnendurchmesser (Schappen): 80-33 mm

Bodenluftentnahmestelle (BL)

Index	Datum	Änderung

BORCHERT INGENIEURE

Umwelt - Geotechnik - Baugrundlabor

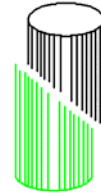
Steeler Straße 529 D-45276 Essen

fon 0201/43555-0 info@borchert-ing.de
fax 0201/43555-43 www.borchert-ing.de

Auftraggeber: Stadt Hagen
Ort: Hagen, Enneper Straße 106
Projekt: Altlastenuntersuchung B-Plan 9/13 (653)
Bezeichnung: Bohrprofile

Maßstab:	1:100	Datum:	04/04/2016	Projekt -Nr.:	7462/47	Anlage:	2/4
Bearbeiter:	Kellner		04/04/2016				
Gezeichnet:	Hauffe		04/04/2016				
Geprüft:							

DC



3-1.1: Analytikauswertung Feststoffanalysen

3-1.2: Analytikauswertung Bodenluftanalysen

3-2: Chemische Prüfberichte



Analytikauswertung Boden

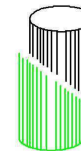
Anlage 3-1.1

Projekt: 7462/47 B-Plan 9/53 (653), Hagen

Probe		MP 141a-1	MP 141a-2	KRB 141a/5-2	KRB 141a/5-3	MP 113-1	MP 113-2	MP 113-3	MP 97-1	MP 97-2	KRB 97/2A-4	KRB 97/4-4	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung Tab 1.4; Stand 23.12.2004				LAWA 1997	
Parameter	Tiefe	0,0-0,52	0,0-1,1	0,2-0,9	0,9-1,5	0,0-0,4	0,3-1,2	1,9-3,0	0,1-0,9	0,05-0,7	1,7-1,8	2,2-2,9	Prüfwerte Boden-Mensch				Prüfwert	Maßnahmenwert
Feststoffanalysen						Bahnanlage							Kinderspiel- flächen	Wohngebiete	Park und Freizeitanlagen	Industrie- und Gewerbeflächen		
KW C10-C20	mg/kg										<50	<50						
KW C10-C40	mg/kg	<50	170	<50	170	500	170	<50	210	<50	780	<50					300-1000	1000-5000
EOX	mg/kg																	
Naphtalin	mg/kg	<0,50	0,16	<0,05	0,36	0,13	0,19	<0,05	<0,05	<0,05							1-2	5
PAK ₁₆	mg/kg	250	17,4	0,05	30,2	0,77	14,4	n.b.	12,0	0,54								
PAK ₁₅	mg/kg	250	17,24	0,05	29,84	0,64	14,40	n.b.	12,00	0,54							2-10	10-100
BaP	mg/kg	17	1,4	<0,05	2,3	<0,05	1,2	<0,05	0,65	<0,05			2	4	10	12		
Arsen	mg/kg	15	11	11	17	2,2	15	8,2	8,5	7,7			25	50	125	140		
Blei	mg/kg	71	47	60	120	10	71	52	150	54			200	400	1000	2000		
Cadmium	mg/kg	0,5	0,4	0,3	0,3	0,4	0,5	0,2	1,3	0,2			10 (2)*	20 (2)*	50	60		
Chrom,ges.	mg/kg	35	40	31	85	24	36	38	2000	540			200	400	1000	1000		
Kupfer	mg/kg	62	66	18	86	6,5	57	34	76	36								
Nickel	mg/kg	40	29	63	38	21	41	54	62	25			70	140	350	900		
Quecksilber	mg/kg	0,13	0,17	<0,05	0,07	<0,05	0,12	<0,05	0,06	0,05			10	20	50	80		
PFT	µg/kg					n.b.	n.b.	n.b.										

PAK₁₅ = Summe PAK ohne Naphtalin

Probe		KRB 106/1-3	KRB 106/2-2	KRB 106/3-2	KRB 106/3-3	KRB 106/5-3	KRB 106/5-4	KRB 106/6-4	KRB 106/7-3	MP 106-1	MP 106-2		Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung Tab 1.4; Stand 23.12.2004				LAWA 1997	
Parameter	Tiefe	0,5-1,2	0,25-1,1	1,1-1,9	1,9-3,0	1,8-2,4	2,4-3,0	2,4-3,0	1,8-2,8	0,15-1,1	0,14-1,1		Prüfwerte Boden-Mensch				Prüfwert	Maßnahmenwert
Feststoffanalysen		Zapfinsel		Abscheider		Tankanlage				Zapfinsel			Kinderspiel- flächen	Wohngebiete	Park und Freizeitanlagen	Industrie- und Gewerbeflächen		
KW C10-C20	mg/kg	<50	68	330	330	1200	390	51	<50									
KW C10-C40	mg/kg	<50	150	430	640	1800	580	460	<50	360	<50						300-1000	1000-5000
EOX	mg/kg																	
Naphtalin	mg/kg									0,80	<0,05						1-2	5
PAK ₁₆	mg/kg									75,1	7,24							
PAK ₁₅	mg/kg									74,30	7,24						2-10	10-100
BaP	mg/kg									5,3	0,52		2	4	10	12		
Arsen	mg/kg									12	7,6		25	50	125	140		
Blei	mg/kg									73	60		200	400	1000	2000		
Cadmium	mg/kg									0,4	0,6		10 (2)*	20 (2)*	50	60		
Chrom,ges.	mg/kg									26	40		200	400	1000	1000		
Kupfer	mg/kg									36	73							
Nickel	mg/kg									37	35		70	140	350	900		
Quecksilber	mg/kg									0,12	<0,05		10	20	50	80		



Analytikauswertung Boden

Anlage 3-1.2

Projekt: 7462/47 B-Plan 9/53 (653), Hagen

Analysennummer		796067	796071	796073	796079	796080	796081	796082	Prüfwert	San.-Wert
Probe		KRB 97/2A	KRB 97/3	KRB 97/4	KRB 141a/1	KRB 106/3	KRB 106/5	KRB 106/6	LAWA	Hessen
Parameter	Einheit									
Benzol	mg/m ³	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2		
BTX-Summe	mg/m ³	n.b.	0,6	n.b.	n.b.	3,2	n.b.	0,1	5-10	10
Vinylchlorid	mg/m ³				<0,3					
LHKW - Summe	mg/m ³				n.b.				5-10	10

AGROLAB Labor GmbH

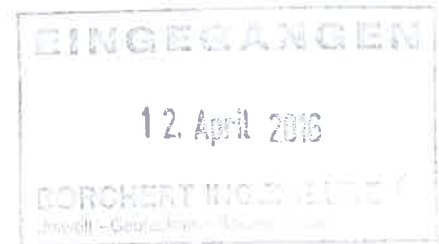
Dr.-Pauling-Str. 3, 84079 Bruckberg, Germany
Fax: +49 (08765) 93996-28
www.agrolab.de



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

BORCHERT INGENIEURE GMBH&CO.KG
STEELER STR. 529
45276 ESSEN



Datum	05.04.2016
Kundennr.	27025124
Auftragsnr.	1862469

PRÜFBERICHT

Auftrag 1862469 Gase/Luft

Auftragsbezeichnung	7462/47 B-Plan 09/13-Hagen		
Auftraggeber	27025124 BORCHERT INGENIEURE GMBH&CO.KG		
Probeneingang	01.04.16	Probenehmer	Keine Angabe

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die Ergebnisse der Untersuchungen, mit denen Sie unser Labor beauftragt haben.

Mit freundlichen Grüßen

AGROLAB Labor GmbH, Barbara Bruckmoser, Tel. 08765/93996-24
barbara.bruckmoser@agrolab.de
Kundenbetreuung


Auftrag 1862469 Gase/Luft

Analysennr.	Probenahme	Probenbezeichnung	Bodenluft-Probenahme
796067	keine Angaben	KRB 97/2A	Minican
796071	keine Angaben	KRB 97/3	Minican
796073	keine Angaben	KRB 97/4	Minican
796079	keine Angaben	KRB 141a/1	
796080	keine Angaben	KRB 106/3	

Einheit	796067 KRB 97/2A	796071 KRB 97/3	796073 KRB 97/4	796079 KRB 141a/1	796080 KRB 106/3
---------	---------------------	--------------------	--------------------	----------------------	---------------------

Leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe

Vinylchlorid	mg/m ³	--	--	--	<0,3	--
Dichlormethan	mg/m ³	--	--	--	<0,1	--
1,1-Dichlorethan	mg/m ³	--	--	--	<0,1	--
1,2-Dichlorethan	mg/m ³	--	--	--	<0,1	--
1,1-Dichlorethen	mg/m ³	--	--	--	<0,1	--
cis-1,2-Dichlorethen	mg/m ³	--	--	--	<0,1	--
trans-1,2-Dichlorethen	mg/m ³	--	--	--	<0,1	--
Trichlormethan	mg/m ³	--	--	--	<0,1	--
1,1,1-Trichlorethan	mg/m ³	--	--	--	<0,1	--
Trichlorethen	mg/m ³	--	--	--	<0,1	--
Tetrachlormethan	mg/m ³	--	--	--	<0,1	--
Tetrachlorethen	mg/m ³	--	--	--	<0,1	--
LHKW - Summe	mg/m ³	--	--	--	n.b.	--

BTEX-Aromaten

Benzol	mg/m ³	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2
Toluol	mg/m ³	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2
Ethylbenzol	mg/m ³	<0,1	0,1	<0,1	<0,1	0,7
m,p-Xylol	mg/m ³	<0,2	0,5	<0,2	<0,2	1,2
o-Xylol	mg/m ³	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2
Cumol	mg/m ³	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	0,1
Styrol	mg/m ³	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1
Mesitylen	mg/m ³	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	0,2
1,2,3 - Trimethylbenzol	mg/m ³	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	0,2
1,2,4 - Trimethylbenzol	mg/m ³	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	0,8
BTX-Summe	mg/m ³	n.b.	0,6 ^{*)}	n.b.	n.b.	3,2 ^{*)}

**Auftrag 1862469 Gase/Luft**

Analysennr.	Probenahme	Probenbezeichnung	Bodenluft-Probenahme
796081	keine Angaben	KRB 106/5	
796082	keine Angaben	KRB 106/6	

Einheit	796081 KRB 106/5	796082 KRB 106/6
---------	---------------------	---------------------

Leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe

Vinylchlorid	mg/m ³	--	--
Dichlormethan	mg/m ³	--	--
1,1-Dichlorethan	mg/m ³	--	--
1,2-Dichlorethan	mg/m ³	--	--
1,1-Dichlorethen	mg/m ³	--	--
cis-1,2-Dichlorethen	mg/m ³	--	--
trans-1,2-Dichlorethen	mg/m ³	--	--
Trichlormethan	mg/m ³	--	--
1,1,1-Trichlorethan	mg/m ³	--	--
Trichlorethen	mg/m ³	--	--
Tetrachlormethan	mg/m ³	--	--
Tetrachlorethen	mg/m ³	--	--
LHKW - Summe	mg/m ³	--	--

BTEX-Aromaten

Benzol	mg/m ³	<0,2	<0,2
Toluol	mg/m ³	<0,2	<0,2
Ethylbenzol	mg/m ³	<0,1	0,1
m,p-Xylol	mg/m ³	<0,2	<0,2
o-Xylol	mg/m ³	<0,2	<0,2
Cumol	mg/m ³	<0,1	<0,1
Styrol	mg/m ³	<0,1	<0,1
Mesitylen	mg/m ³	<0,1	<0,1
1,2,3 - Trimethylbenzol	mg/m ³	<0,1	<0,1
1,2,4 - Trimethylbenzol	mg/m ³	<0,1	<0,1
BTX-Summe	mg/m ³	n.b.	0,1 ^{x)}

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Stoff ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.

x) Einzelwerte, die die Nachweis- oder Bestimmungsgrenze unterschreiten, wurden nicht berücksichtigt.

Beginn der Prüfungen: 01.04.2016

Ende der Prüfungen: 05.04.2016

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Bei Proben unbekannten Ursprungs ist eine Plausibilitätsprüfung nur bedingt möglich. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig.

AGROLAB Labor GmbH

Dr.-Pauling-Str. 3, 84079 Bruckberg, Germany
Fax: +49 (08765) 93996-28
www.agrolab.de



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Auftrag 1862469 Gase/Luft

AGROLAB Labor GmbH, Barbara Bruckmoser, Tel. 08765/93996-24
barbara.bruckmoser@agrolab.de
Kundenbetreuung

Methodenliste

VDI 3865 Bl.4, GC/MS: LHKW - Summe BTX-Summe

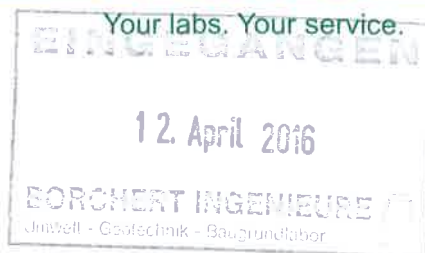


AGROLAB Labor GmbH

Dr.-Pauling-Str. 3, 84079 Bruckberg, Germany
Fax: +49 (08765) 93996-28
www.agrolab.de



AGROLAB GROUP



BORCHERT INGENIEURE GMBH&CO.KG
STEELER STR. 529
45276 ESSEN

Datum	08.04.2016
Kundennr.	27025124
Auftragsnr.	1862501

PRÜFBERICHT

Auftrag 1862501

Auftragsbezeichnung	7462/47 B-Plan 09/13-Hagen		
Auftraggeber	27025124 BORCHERT INGENIEURE GMBH&CO.KG		
Probeneingang	01.04.16	Probenehmer	Keine Angabe

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die Ergebnisse der Untersuchungen, mit denen Sie unser Labor beauftragt haben.

Mit freundlichen Grüßen

AGROLAB Labor GmbH, Philipp Schaffler, Tel. 08765/93996-86
philipp.schaffler@agrolab.de
Kundenbetreuung



Auftrag 1862501

Analyse-nr.	Probenahme	Probenbezeichnung
796108	ohne Angabe	MP 141a-1
796119	ohne Angabe	MP 141a-2
796121	ohne Angabe	MP 141a/5-2 0,2-0,9 m
796122	ohne Angabe	MP 141a/5-3 0,9-1,5m
796123	ohne Angabe	MP 113-1

	Einheit	796108 MP 141a-1	796119 MP 141a-2	796121 MP 141a/5-2 0,2-0,9 m	796122 MP 141a/5-3 0,9-1,5m	796123 MP 113-1
Feststoff						
Analyse in der Gesamtfraction		++	++	++	++	++
Trockensubstanz	%	87,1 *	87,7 *	89,9 *	85,3 *	98,7 *
Königswasseraufschluß		++	++	++	++	++
Arsen (As)	mg/kg	15	11	11	17	2,2
Blei (Pb)	mg/kg	71	47	60	120	10
Cadmium (Cd)	mg/kg	0,5	0,4	0,3	0,3	0,4
Chrom (Cr)	mg/kg	35	40	31	85	24
Kupfer (Cu)	mg/kg	62	66	18	86	6,5
Nickel (Ni)	mg/kg	40	29	63	38	21
Quecksilber (Hg)	mg/kg	0,13	0,17	<0,05	0,07	<0,05
Zink (Zn)	mg/kg	262	170	155	194	62,1
Kohlenwasserstoffe C10-C22 (GC)	mg/kg	--	--	--	--	--
Kohlenwasserstoffe C10-C40 (GC)	mg/kg	<50	170	<50	170	500
Naphthalin	mg/kg	<0,50 ^{bi)}	0,16	<0,05	0,36	0,13
Acenaphthylen	mg/kg	<0,50 ^{bi)}	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05
Acenaphthen	mg/kg	0,96 ^{v)}	0,08	<0,05	0,13	0,15
Fluoren	mg/kg	1,4 ^{v)}	0,14	<0,05	0,15	0,06
Phenanthren	mg/kg	28 ^{v)}	1,9	<0,05	3,0	0,19
Anthracen	mg/kg	1,4 ^{v)}	0,17	<0,05	0,38	<0,05
Fluoranthren	mg/kg	65 ^{v)}	3,7	0,05	5,8	0,15
Pyren	mg/kg	42 ^{v)}	2,5	<0,05	6,1	0,09
Benzo(a)anthracen	mg/kg	20 ^{v)}	1,3	<0,05	2,7	<0,05
Chrysen	mg/kg	17 ^{v)}	1,0	<0,05	2,7	<0,05
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg	23 ^{v)}	1,7	<0,05	2,1	<0,05
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg	10 ^{v)}	0,76	<0,05	1,2	<0,05
Benzo(a)pyren	mg/kg	17 ^{v)}	1,4	<0,05	2,3	<0,05
Dibenz(ah)anthracen	mg/kg	4,0 ^{v)}	0,24	<0,05	0,47	<0,05
Benzo(ghi)perylen	mg/kg	8,8 ^{v)}	1,2	<0,05	1,5	<0,05
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	11 ^{v)}	1,1	<0,05	1,3	<0,05
PAK-Summe (nach EPA)	mg/kg	250 ^{x)}	17,4 ^{x)}	0,05 ^{x)}	30,2 ^{x)}	0,77 ^{x)}
Perfluorierte Verbindungen (PFT) Feststoff						
Perfluorooctansulfonsäure (gPFOS)	µg/kg	--	--	--	--	<10
Perfluorooctansäure (gPFOA)	µg/kg	--	--	--	--	<10



Auftrag 1862501

Analyse-nr.	Probenahme	Probenbezeichnung
796126	ohne Angabe	MP 113-2
796127	ohne Angabe	MP 113-3
796128	ohne Angabe	MP 97-1
796129	ohne Angabe	MP 97-2
796130	ohne Angabe	MP 97/2A-4

	Einheit	796126 MP 113-2	796127 MP 113-3	796128 MP 97-1	796129 MP 97-2	796130 MP 97/2A-4
Feststoff						
Analyse in der Gesamtfraktion		++	++	++	++	++
Trockensubstanz	%	93,3 *	91,2 *	94,1 *	84,3 *	92,3 *
Königswasseraufschluß		++	++	++	++	--
Arsen (As)	mg/kg	15	8,2	8,5	7,7	--
Blei (Pb)	mg/kg	71	52	150	54	--
Cadmium (Cd)	mg/kg	0,5	0,2	1,3	0,2	--
Chrom (Cr)	mg/kg	36	38	2000	540	--
Kupfer (Cu)	mg/kg	57	34	76	36	--
Nickel (Ni)	mg/kg	41	54	62	25	--
Quecksilber (Hg)	mg/kg	0,12	<0,05	0,06	0,05	--
Zink (Zn)	mg/kg	165	102	448	74,4	--
Kohlenwasserstoffe C10-C22 (GC)	mg/kg	--	--	--	--	<50
Kohlenwasserstoffe C10-C40 (GC)	mg/kg	170	<50	210	<50	780
Naphthalin	mg/kg	0,19	<0,05	<0,05	<0,05	--
Acenaphthylen	mg/kg	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	--
Acenaphthen	mg/kg	0,08	<0,05	<0,05	<0,05	--
Fluoren	mg/kg	0,11	<0,05	<0,05	<0,05	--
Phenanthren	mg/kg	1,4	<0,05	0,94	0,07	--
Anthracen	mg/kg	0,25	<0,05	0,28	<0,05	--
Fluoranthren	mg/kg	3,1	<0,05	2,6	0,13	--
Pyren	mg/kg	2,3	<0,05	3,2	0,14	--
Benzo(a)anthracen	mg/kg	1,4	<0,05	1,4	0,07	--
Chrysen	mg/kg	0,92	<0,05	1,3	0,07	--
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg	1,4	<0,05	0,68	0,06	--
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg	0,61	<0,05	0,40	<0,05	--
Benzo(a)pyren	mg/kg	1,2	<0,05	0,65	<0,05	--
Dibenz(ah)anthracen	mg/kg	0,19	<0,05	0,08	<0,05	--
Benzo(ghi)perylene	mg/kg	0,64	<0,05	0,23	<0,05	--
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	0,58	<0,05	0,22	<0,05	--
PAK-Summe (nach EPA)	mg/kg	14,4 ^{xj}	n.b.	12,0 ^{xj}	0,54 ^{xj}	--
Perfluorierte Verbindungen (PFT) Feststoff						
Perfluorooctansulfonsäure (gPFOS)	µg/kg	<10	<10	--	--	--
Perfluorooctansäure (gPFOA)	µg/kg	<10	<10	--	--	--



Auftrag 1862501

Analysennr.	Probenahme	Probenbezeichnung
796161	ohne Angabe	MP 97/4-4
796163	ohne Angabe	MP 106/1-3
796164	ohne Angabe	MP 106/2-2
796166	ohne Angabe	MP 106/3-2
796167	ohne Angabe	MP 106/3-3

	Einheit	796161 MP 97/4-4	796163 MP 106/1-3	796164 MP 106/2-2	796166 MP 106/3-2	796167 MP 106/3-3
Feststoff						
Analyse in der Gesamtfraktion		++	++	++	++	++
Trockensubstanz	%	91,4 *	77,6 *	83,1 *	79,2 *	88,9 *
Königswasseraufschluß		--	--	--	--	--
Arsen (As)	mg/kg	--	--	--	--	--
Blei (Pb)	mg/kg	--	--	--	--	--
Cadmium (Cd)	mg/kg	--	--	--	--	--
Chrom (Cr)	mg/kg	--	--	--	--	--
Kupfer (Cu)	mg/kg	--	--	--	--	--
Nickel (Ni)	mg/kg	--	--	--	--	--
Quecksilber (Hg)	mg/kg	--	--	--	--	--
Zink (Zn)	mg/kg	--	--	--	--	--
Kohlenwasserstoffe C10-C22 (GC)	mg/kg	<50	<50	68	330	330
Kohlenwasserstoffe C10-C40 (GC)	mg/kg	<50	<50	150	430	640
Naphthalin	mg/kg	--	--	--	--	--
Acenaphthylen	mg/kg	--	--	--	--	--
Acenaphthen	mg/kg	--	--	--	--	--
Fluoren	mg/kg	--	--	--	--	--
Phenanthren	mg/kg	--	--	--	--	--
Anthracen	mg/kg	--	--	--	--	--
Fluoranthren	mg/kg	--	--	--	--	--
Pyren	mg/kg	--	--	--	--	--
Benzo(a)anthracen	mg/kg	--	--	--	--	--
Chrysen	mg/kg	--	--	--	--	--
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg	--	--	--	--	--
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg	--	--	--	--	--
Benzo(a)pyren	mg/kg	--	--	--	--	--
Dibenz(ah)anthracen	mg/kg	--	--	--	--	--
Benzo(ghi)perylen	mg/kg	--	--	--	--	--
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	--	--	--	--	--
PAK-Summe (nach EPA)	mg/kg	--	--	--	--	--
Perfluorierte Verbindungen (PFT) Feststoff						
Perfluorooctansulfonsäure (gPFOS)	µg/kg	--	--	--	--	--
Perfluorooctansäure (gPFOA)	µg/kg	--	--	--	--	--

AGROLAB Labor GmbH

Dr.-Pauling-Str. 3, 84079 Bruckberg, Germany
Fax: +49 (08765) 93996-28
www.agrolab.de



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Auftrag 1862501

Analysennr.	Probenahme	Probenbezeichnung
796168	ohne Angabe	MP 106/5-3
796169	ohne Angabe	MP 106/5-4
796172	ohne Angabe	MP 106/6-4
796173	ohne Angabe	MP 106/7-3
796175	ohne Angabe	MP 106-1

Einheit	796168 MP 106/5-3	796169 MP 106/5-4	796172 MP 106/6-4	796173 MP 106/7-3	796175 MP 106-1
---------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	--------------------

Feststoff

Analyse in der Gesamtfraktion		++	++	++	++	++
Trockensubstanz	%	79,2 *	90,7 *	89,9 *	91,9 *	85,7 *
Königswasseraufschluß		--	--	--	--	++
Arsen (As)	mg/kg	--	--	--	--	12
Blei (Pb)	mg/kg	--	--	--	--	73
Cadmium (Cd)	mg/kg	--	--	--	--	0,4
Chrom (Cr)	mg/kg	--	--	--	--	26
Kupfer (Cu)	mg/kg	--	--	--	--	36
Nickel (Ni)	mg/kg	--	--	--	--	37
Quecksilber (Hg)	mg/kg	--	--	--	--	0,12
Zink (Zn)	mg/kg	--	--	--	--	155
Kohlenwasserstoffe C10-C22 (GC)	mg/kg	1200	390	51	<50	--
Kohlenwasserstoffe C10-C40 (GC)	mg/kg	1800	580	460	<50	360
Naphthalin	mg/kg	--	--	--	--	0,80
Acenaphthylen	mg/kg	--	--	--	--	<0,05
Acenaphthen	mg/kg	--	--	--	--	0,71
Fluoren	mg/kg	--	--	--	--	0,93
Phenanthren	mg/kg	--	--	--	--	9,3 ^{v)}
Anthracen	mg/kg	--	--	--	--	0,97
Fluoranthren	mg/kg	--	--	--	--	16 ^{v)}
Pyren	mg/kg	--	--	--	--	13 ^{v)}
Benzo(a)anthracen	mg/kg	--	--	--	--	6,3
Chrysen	mg/kg	--	--	--	--	5,8
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg	--	--	--	--	6,4
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg	--	--	--	--	2,8
Benzo(a)pyren	mg/kg	--	--	--	--	5,3
Dibenz(ah)anthracen	mg/kg	--	--	--	--	1,2
Benzo(ghi)perylene	mg/kg	--	--	--	--	2,7
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	--	--	--	--	2,9
PAK-Summe (nach EPA)	mg/kg	--	--	--	--	75,1 ^{x)}
Perfluorierte Verbindungen (PFT) Feststoff						
Perfluorooctansulfonsäure (gPFOS)	µg/kg	--	--	--	--	--
Perfluorooctansäure (gPFOA)	µg/kg	--	--	--	--	--

**Auftrag 1862501**

Analyse-nr.	Probenahme	Probenbezeichnung
796177	ohne Angabe	MP 106-2

Einheit **796177**
MP 106-2

Feststoff

Analyse in der Gesamtfraktion		++
Trockensubstanz	%	91,6 *
Königswasseraufschluß		++
Arsen (As)	mg/kg	7,6
Blei (Pb)	mg/kg	60
Cadmium (Cd)	mg/kg	0,6
Chrom (Cr)	mg/kg	40
Kupfer (Cu)	mg/kg	73
Nickel (Ni)	mg/kg	35
Quecksilber (Hg)	mg/kg	<0,05
Zink (Zn)	mg/kg	112
Kohlenwasserstoffe C10-C22 (GC)	mg/kg	--
Kohlenwasserstoffe C10-C40 (GC)	mg/kg	<50
Naphthalin	mg/kg	<0,05
Acenaphthylen	mg/kg	<0,05
Acenaphthen	mg/kg	0,06
Fluoren	mg/kg	<0,05
Phenanthren	mg/kg	0,91
Anthracen	mg/kg	0,09
Fluoranthren	mg/kg	1,4
Pyren	mg/kg	1,4
Benzo(a)anthracen	mg/kg	0,58
Chrysen	mg/kg	0,59
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg	0,53
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg	0,29
Benzo(a)pyren	mg/kg	0,52
Dibenz(ah)anthracen	mg/kg	0,12
Benzo(ghi)perylen	mg/kg	0,40
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	0,35
PAK-Summe (nach EPA)	mg/kg	7,24 ^{x)}

Perfluorierte Verbindungen (PFT) Feststoff

Perfluorooctansulfonsäure (gPFOS)	µg/kg	--
Perfluorooctansäure (gPFOA)	µg/kg	--

AGROLAB Labor GmbH

Dr.-Pauling-Str. 3, 84079 Bruckberg, Germany
Fax: +49 (08765) 93996-28
www.agrolab.de



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Auftrag 1862501

Einheit

796108
MP 141a-1

796119
MP 141a-2 MP 141a/5-2 0,2-0,9 m

796121

796122
MP 141a/5-3 0,9-1,5m

796123
MP 113-1

Perfluorierte Verbindungen (PFT) Feststoff

Summe PFT	µg/kg	--	--	--	--	n.b.
-----------	-------	----	----	----	----	------

AGROLAB Labor GmbH

Dr.-Pauling-Str. 3, 84079 Bruckberg, Germany
Fax: +49 (0)8765) 93996-28
www.agrolab.de



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Auftrag 1862501

	Einheit	796126 MP 113-2	796127 MP 113-3	796128 MP 97-1	796129 MP 97-2	796130 MP 97/2A-4
Perfluorierte Verbindungen (PFT) Feststoff						
Summe PFT	µg/kg	n.b.	n.b.	--	--	--

AGROLAB Labor GmbH

Dr.-Pauling-Str. 3, 84079 Bruckberg, Germany
Fax: +49 (0)8765) 93996-28
www.agrolab.de



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Auftrag 1862501

Einheit

796161
MP 97/4-4

796163
MP 106/1-3

796164
MP 106/2-2

796166
MP 106/3-2

796167
MP 106/3-3

Perfluorierte Verbindungen (PFT) Feststoff

Summe PFT	µg/kg	--	--	--	--	--
-----------	-------	----	----	----	----	----

AGROLAB Labor GmbH

Dr.-Pauling-Str. 3, 84079 Bruckberg, Germany
Fax: +49 (0)8765) 93996-28
www.agrolab.de



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Auftrag 1862501

Einheit

796168
MP 106/5-3

796169
MP 106/5-4

796172
MP 106/6-4

796173
MP 106/7-3

796175
MP 106-1

Perfluorierte Verbindungen (PFT) Feststoff

Summe PFT	µg/kg	--	--	--	--	--
-----------	-------	----	----	----	----	----

**Auftrag 1862501****Einheit****796177**

MP 106-2

Perfluorierte Verbindungen (PFT) Feststoff

Summe PFT	µg/kg	--
------------------	--------------	-----------

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Stoff ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.

x) Einzelwerte, die die Nachweis- oder Bestimmungsgrenze unterschreiten, wurden nicht berücksichtigt.

hb) Die Nachweis-/Bestimmungsgrenze musste erhöht werden, da eine hohe Belastung einzelner Analyten eine Vermessung in der für die angegebenen Grenzen notwendigen unverdünnten Analyse nicht erlaubte.

v) Die Nachweis- bzw. Bestimmungsgrenze musste erhöht werden, da die vorliegende Konzentration erforderte, die Probe in den gerätespezifischen Arbeitsbereich zu verdünnen.

Die Analysenwerte der Feststoffparameter beziehen sich auf die Trockensubstanz, bei den mit * gekennzeichneten Parametern auf die Originalsubstanz

Beginn der Prüfungen: 01.04.2016

Ende der Prüfungen: 08.04.2016

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Bei Proben unbekannten Ursprungs ist eine Plausibilitätsprüfung nur bedingt möglich. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig.

AGROLAB Labor GmbH, Philipp Schaffler, Tel. 08765/93996-86**philipp.schaffler@agrolab.de****Kundenbetreuung****Methodenliste****Feststoff**

DIN EN ISO 11885: Arsen (As) Blei (Pb) Cadmium (Cd) Chrom (Cr) Kupfer (Cu) Nickel (Ni) Zink (Zn)

DIN EN 13657: Königswasseraufschluß

DIN EN 14039: Kohlenwasserstoffe C10-C40 (GC)

DIN EN 14039 + LAGA KW/04: Kohlenwasserstoffe C10-C22 (GC)

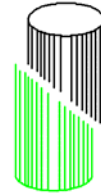
DIN EN 1483 (E 12-4): Quecksilber (Hg)

DIN ISO 11465 / DIN EN 14346: Trockensubstanz

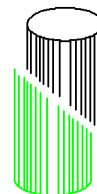
keine Angabe: Analyse in der Gesamtfraction

Merkblatt LUA NRW Nr. 1: PAK-Summe (nach EPA)

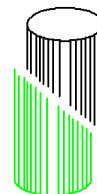
DIN 38414-14 (S 14): Summe PFT



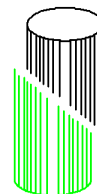
Bodenluftprobennahmeprotokolle



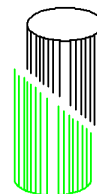
Bodenluftprobennahmeprotokoll					
Projekt: B-Plan 9/13, Hagen		Projekt-Nr.: 7462/47			
Datum: 23.03.2016		Probennehmer: Strehl/Schwanke			
Messstelle					
Bezeichnung der Entnahmestelle:		KRB 141a/1			
Beschaffenheit der Geländeoberfläche:		Schotter			
Bodenschichtung:					
Aufschlusstiefe:		3,0		m	
Ausbau der Messstelle:		Vollrohr: - Filterrohr: - POK: -		m m m ü. GOK	
Ausbautiefe / zugefallen bei:		-		m u. GOK	
Filterstrecke / Einbautiefe der Sonde:		1,56		m u. GOK	
Abdichtung durch:		Packer			
Grundwasserstand:		-		m u. GOK	
Probenahme					
Art der eingesetzten Pumpe:		DESAGA			
Volumenstrom:		2		l/min	
Pumpdauer:		8		min	
Gesamtfördervolumen:		16		l	
Rel. Luftfeuchte:		64		%	
Luftdruck:		997		mbar	
Lufttemperatur:		8,8		°C	
Online-Messungen					
Zeit [min]	2	4	6	8	
PID-Messung [ppm]	3,5	3,1	3,5	4,2	
CH ₄ [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	
O ₂ [%]	15,6	15,7	15,8	15,9	
H ₂ S [ppm]	0,1	0,1	0,1	0,1	
CO ₂ [%]	3,83	3,74	3,70	3,65	
Proben					
Probengefäß:	Alucan X	Headspace	A-Kohle		
	Druck vorher: -0,9 bar nachher: 0 bar	20 ml Anzahl:	Volumen: l		
Auffälligkeiten / sonstiges					



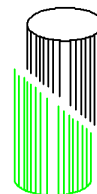
Bodenluftprobennahmeprotokoll					
Projekt: B-Plan 9/13, Hagen		Projekt-Nr.: 7462/47			
Datum: 17.03.2016		Probennehmer: Schwanke/Strehl			
Messstelle					
Bezeichnung der Entnahmestelle:		KRB 97/2A			
Beschaffenheit der Geländeoberfläche:		Schwarzdecke			
Bodenschichtung:					
Aufschlusstiefe:		1,8		m	
Ausbau der Messstelle:		Vollrohr: -		m	
		Filterrohr: -		m	
		POK: -		m ü. GOK	
zugefallen bei:		1,4		m u. GOK	
Filterstrecke / Einbautiefe der Sonde:		1,0		m u. GOK	
Abdichtung durch:		Packer			
Grundwasserstand:		-		m u. GOK	
Probenahme					
Art der eingesetzten Pumpe:		DESAGA			
Volumenstrom:		2		l/min	
Pumpdauer:		8		min	
Gesamtfördervolumen:		16		l	
Rel. Luftfeuchte:		41		%	
Luftdruck:		1013,9		mbar	
Lufttemperatur:		16,1		°C	
Online-Messungen					
Zeit [min]	2	4	6	8	
PID-Messung [ppm]	1,1	1,0	1,0	0,8	
CH ₄ [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	
O ₂ [%]	18,8	18,9	19,0	19,1	
H ₂ S [ppm]	0,1	0,1	0,1	0,1	
CO ₂ [%]	0,05	0,06	0,05	0,05	
Proben					
Probengefäß:	Alucan X	Headspace	A-Kohle		
	Druck vorher: -1,1 bar nachher: 0 bar	20 ml Anzahl:	Volumen: l		
Auffälligkeiten / sonstiges					



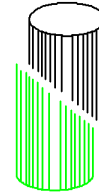
Bodenluftprobennahmeprotokoll					
Projekt: B-Plan 9/13, Hagen		Projekt-Nr.: 7462/47			
Datum: 18.03.2016		Probennehmer: Strehl/Meyer			
Messstelle					
Bezeichnung der Entnahmestelle:		KRB 97/3			
Beschaffenheit der Geländeoberfläche:		Schwarzdecke			
Bodenschichtung:					
Aufschlusstiefe:		3,0		m	
Ausbau der Messstelle:		Vollrohr: -		m	
		Filterrohr: -		m	
		POK: -		m ü. GOK	
zugefallen bei:		2,78		m u. GOK	
Filterstrecke / Einbautiefe der Sonde:		1,5		m u. GOK	
Abdichtung durch:		Packer			
Grundwasserstand:		-		m u. GOK	
Probenahme					
Art der eingesetzten Pumpe:		DESAGA			
Volumenstrom:		2		l/min	
Pumpdauer:		8		min	
Gesamtfördervolumen:		16		l	
Rel. Luftfeuchte:		58		%	
Luftdruck:		1008,7		mbar	
Lufttemperatur:		3,4		°C	
Online-Messungen					
Zeit [min]	2	4	6	8	
PID-Messung [ppm]	1,3	1,1	1,1	1,1	
CH ₄ [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	
O ₂ [%]	18,2	18,3	18,3	18,2	
H ₂ S [ppm]	0,1	0,1	0,1	0,1	
CO ₂ [%]	2,81	3,08	3,10	3,12	
Proben					
Probengefäß:	Alucan X	Headspace	A-Kohle		
	Druck vorher: -0,9 bar nachher: 0 bar	20 ml Anzahl:	Volumen: l		
Auffälligkeiten / sonstiges					



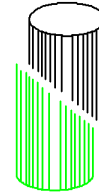
Bodenluftprobennahmeprotokoll					
Projekt: B-Plan 9/13, Hagen		Projekt-Nr.: 7462/47			
Datum: 18.03.2016		Probennehmer: Strehl/Meyer			
Messstelle					
Bezeichnung der Entnahmestelle:		KRB 97/4			
Beschaffenheit der Geländeoberfläche:		Schwarzdecke			
Bodenschichtung:					
Aufschlusstiefe:		3,0		m	
Ausbau der Messstelle:		Vollrohr: -		m	
		Filterrohr: -		m	
		POK: -		m ü. GOK	
zugefallen bei:		2,85		m u. GOK	
Filterstrecke / Einbautiefe der Sonde:		1,5		m u. GOK	
Abdichtung durch:		Packer			
Grundwasserstand:		-		m u. GOK	
Probenahme					
Art der eingesetzten Pumpe:		DESAGA			
Volumenstrom:		2		l/min	
Pumpdauer:		8		min	
Gesamtfördervolumen:		16		l	
Rel. Luftfeuchte:		60		%	
Luftdruck:		1008,6		mbar	
Lufttemperatur:		4,2		°C	
Online-Messungen					
Zeit [min]	2	4	6	8	
PID-Messung [ppm]	0,7	0,6	0,5	0,5	
CH ₄ [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	
O ₂ [%]	18,5	18,0	17,7	17,5	
H ₂ S [ppm]	0,1	0,1	0,1	0,1	
CO ₂ [%]	1,15	1,42	1,51	1,52	
Proben					
Probengefäß:	Alucan X	Headspace	A-Kohle		
	Druck vorher: -1,1 bar nachher: 0 bar	20 ml Anzahl:	Volumen: l		
Auffälligkeiten / sonstiges					



Bodenluftprobennahmeprotokoll					
Projekt: B-Plan 9/13, Hagen		Projekt-Nr.: 7462/47			
Datum: 23.03.2016		Probennehmer: Strehl/Meyer			
Messstelle					
Bezeichnung der Entnahmestelle:		KRB 106/3			
Beschaffenheit der Geländeoberfläche:		Beton			
Bodenschichtung:					
Aufschlusstiefe:		3,0		m	
Ausbau der Messstelle:		Vollrohr: -		m	
		Filterrohr: -		m	
		POK: -		m ü. GOK	
zugefallen bei:		-		m u. GOK	
Filterstrecke / Einbautiefe der Sonde:		1,5		m u. GOK	
Abdichtung durch:		Packer			
Grundwasserstand:		-		m u. GOK	
Probenahme					
Art der eingesetzten Pumpe:		DESAGA			
Volumenstrom:		2		l/min	
Pumpdauer:		8		min	
Gesamtfördervolumen:		16		l	
Rel. Luftfeuchte:		62		%	
Luftdruck:		998,3		mbar	
Lufttemperatur:		10,1		°C	
Online-Messungen					
Zeit [min]	2	4	6	8	
PID-Messung [ppm]	35,8	23,3	22,9	14,5	
CH ₄ [%]	1,5	0,2	0,1	0,1	
O ₂ [%]	14,0	18,7	18,9	19,0	
H ₂ S [ppm]	0,1	0,1	0,1	0,1	
CO ₂ [%]	0,57	0,13	0,17	0,11	
Proben					
Probengefäß:	Alucan X	Headspace	A-Kohle		
	Druck vorher: -0,9 bar nachher: 0 bar	20 ml Anzahl:	Volumen: l		
Auffälligkeiten / sonstiges					



Bodenluftprobennahmeprotokoll					
Projekt: B-Plan 9/13, Hagen		Projekt-Nr.: 7462/47			
Datum: 24.03.2016		Probennehmer: Strehl/Eimers			
Messstelle					
Bezeichnung der Entnahmestelle:		KRB 106/5			
Beschaffenheit der Geländeoberfläche:		Beton			
Bodenschichtung:					
Aufschlusstiefe:		3,0		m	
Ausbau der Messstelle:		Vollrohr: -		m	
		Filterrohr: -		m	
		POK: -		m ü. GOK	
zugefallen bei:		-		m u. GOK	
Filterstrecke / Einbautiefe der Sonde:		1,5		m u. GOK	
Abdichtung durch:		Packer			
Grundwasserstand:		2,2		m u. GOK	
Probenahme					
Art der eingesetzten Pumpe:		DESAGA			
Volumenstrom:		2		l/min	
Pumpdauer:		8		min	
Gesamtfördervolumen:		16		l	
Rel. Luftfeuchte:		65		%	
Luftdruck:		998,4		mbar	
Lufttemperatur:		7,5		°C	
Online-Messungen					
Zeit [min]	2	4	6	8	
PID-Messung [ppm]	6,5	4,8	3,5	3,2	
CH ₄ [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	
O ₂ [%]	18,0	17,9	17,9	18,0	
H ₂ S [ppm]	0,1	0,1	0,1	0,1	
CO ₂ [%]	1,24	1,26	1,26	1,24	
Proben					
Probengefäß:	Alucan X	Headspace	A-Kohle		
	Druck vorher: -0,85 bar nachher: 0 bar	20 ml Anzahl:	Volumen: l		
Auffälligkeiten / sonstiges					



Bodenluftprobennahmeprotokoll					
Projekt: B-Plan 9/13, Hagen		Projekt-Nr.: 7462/47			
Datum: 24.03.2016		Probennehmer: Strehl/Eimers			
Messstelle					
Bezeichnung der Entnahmestelle:		KRB 106/6			
Beschaffenheit der Geländeoberfläche:		Beton			
Bodenschichtung:					
Aufschlusstiefe:		3,0		m	
Ausbau der Messstelle:		Vollrohr: -		m	
		Filterrohr: -		m	
		POK: -		m ü. GOK	
zugefallen bei:		-		m u. GOK	
Filterstrecke / Einbautiefe der Sonde:		1,5		m u. GOK	
Abdichtung durch:		Packer			
Grundwasserstand:		2,4		m u. GOK	
Probenahme					
Art der eingesetzten Pumpe:		DESAGA			
Volumenstrom:		2		l/min	
Pumpdauer:		8		min	
Gesamtfördervolumen:		16		l	
Rel. Luftfeuchte:		67		%	
Luftdruck:		998,7		mbar	
Lufttemperatur:		7,6		°C	
Online-Messungen					
Zeit [min]	2	4	6	8	
PID-Messung [ppm]	10,6	6,2	5,0	4,6	
CH ₄ [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	
O ₂ [%]	18,85	18,8	18,9	19,0	
H ₂ S [ppm]	0,1	0,1	0,1	0,1	
CO ₂ [%]	0,28	0,27	0,26	0,25	
Proben					
Probengefäß:	Alucan X	Headspace	A-Kohle		
	Druck vorher: -0,85 bar nachher: 0 bar	20 ml Anzahl:	Volumen: l		
Auffälligkeiten / sonstiges					

DEKRA Automobil GmbH
Standort Hannover
Hanomagstraße 12
30449 Hannover
Telefon +49.511.42079-0
Telefax +49.511.42079-326

Kontakt:
Dr.-Ing. Peter-Christoph Heier
Direkt +49.511.42079-319
Mobil +49.172.5110715
E-Mail peter-christoph.heier@dekra.com
Datum 31.05.2017

Gutachten

zu den Folgen der Nachbarschaft von bestehender Feuerverzinkerei mit Pflichten gem. Störfallverordnung und einem vorgesehenen Standort von Stätten mit Publikumsverkehr und erhöhter Personendichte

Gutachten-Nr.: 551031147

Auftraggeber: HD Investitions und Verwaltungs GmbH
Eichendorffstr. 52, 53721 Siegburg

Ansprechpartner: Herr Wilhelm Leuze
Tel. 07153-817-200, Fax -199
mailto:w.leuze@hd-projekt-invest.de

Herr Bodo Matjeka, Bauassessor, Stadtplaner AKNW
bms Stadtplanung
Saladin-Schmitt-Straße 59, 44789 Bochum
Tel. 0234-9620204
mailto:matjeka@bms-stadtplanung.de

Frau Dr. Birgitt Bendiek
Geschäftsführerin ZINQ® Technologie GmbH
Voigt & Schweitzer GmbH & Co. KG
An den Schleusen 6, 45881 Gelsenkirchen
Tel. 0209-3896-164, Fax -140, Mob. 0178-3876006
mailto:birgitt.bendiek@zinq.com

Auftragsdatum: 20. Februar 2017

Objektanschriften: siehe Gutachtengegenstand unter 1.1 auf Seite 3

Ortsbesichtigung: 13. April 2017

Sachverständiger: Herr Dr.-Ing. Peter-Christoph Heier
Tel. 0511-42079-319, Fax -326, Mob. 0172-5110715
mailto:peter-christoph.heier@dekra.com

Berichtsdatum: 31. Mai 2017

4 Zusammenfassung

Die Voigt & Schweitzer Hagen GmbH & Co. KG betreibt in der Nachbarschaft des ehemaligen Zwieback-Brandt-Standortes in Hagen Anlagen zum Feuerverzinken von Stahlteilen. Dabei wird mit umweltgefährlichem und stark wassergefährdendem Zinkchlorid umgegangen, in dem es

- in wasserfreier Form als Einsatzstoff bezogen und gelagert,
- zur Zubereitung von flüssigem Flussmittel für die Fertigung gelöst und
- beim Entzinken von Stahlteilen mit fehlerhaften Zinküberzügen sowie von Verzinkungsvorrichtungen auch hergestellt und danach
- als Abfall gelagert wird.

Eigenschaften und Mengen des Zinkchlorids und weiterer Stoffe bedingen gemäß Störfallverordnung [6] die Einordnung des Standortes als Betriebsbereich der oberen Klasse.

Beide Standorte werden durch den Flussverlauf der Ennepe voneinander getrennt. Der derzeitige minimale Gebäudeabstand von Hochbauten beiderseits des Flusses beträgt nur 20 bis 35 m, wird sich aber durch Zurückverlegung der Bebauung des ehemaligen Zwieback-Brandt-Geländes vergrößern. Hier plant die HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Auftraggeberin des vorliegenden Gutachtens, die Errichtung von Hochbauten für Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie, Arztpraxen (Gesundheitszentrum), Wohnungen und Büros.

Der die Pflichten der Störfallverordnung und somit in besonderer Weise die Wahrung der Schutzgüter des BImSchG [2] veranlassende gefährliche Stoff Zinkchlorid ist noch vor zwanzig Jahren als vergleichsweise harmlos, nämlich als nur schwach wassergefährdender Stoff und nicht als gefährlicher Stoff nach der seinerzeit geltenden Störfallverordnung eingestuft gewesen. Im Laufe der Zeit ist Zinkchlorid zu einem stark wassergefährdenden und bei entsprechenden Mengen auch zu einem Pflichten der Störfallverordnung auslösenden Stoff geworden. Seine Mengenschwellen sind jüngst auf weniger als die Hälfte des vormaligen Wertes abgesenkt worden, was seine zugenommene Störfallrelevanz erhöht hat. Insofern war es notwendig, das auf dem ehemaligen Zwieback-Brandt-Gelände geplante Vorhaben mit einer Sicherheitsbetrachtung des benachbarten Betriebes mit Anwendung der Feuerverzinkung und Einsatz von Zinkchlorid zu begleiten. Die Betrachtung liefert keine Anhaltspunkte für die akut gefährliche Wirkung eines von der Voigt & Schweitzer Hagen GmbH & Co. KG ausgehenden Störfalls auf die benachbarte Fläche des geplanten Vorhabens der HD Investitions und Verwaltungs GmbH.

Insbesondere wird ein Störfall durch Ausbreitung von aus dem vorhandenen Zinkchlorid ausgetriebenen Chlorwasserstoff durch

- Lagerung und Verwendung von trockenem, nicht hydratisiertem Zinkchlorid, aus dem in dieser Modifikation kein Chlorwasserstoff ausgetrieben werden kann;
- relevanten Wasserüberschuss in der Zubereitung des Zinkchlorid enthaltenden Flussmittels (vor Überführung in eine zur Chlorwasserstoffbildung aus dem verbleibenden Feststoffrest fähige Modifikation müsste dieser Wasserüberschuss erst mit hohem Energieaufwand und allerdings nicht vorhandener, also erst zu schaffender apparativer Gegebenheit aus der Zubereitung ausgetrieben werden, bevor durch den Brand das Austreiben von Chlorwasserstoff beginnen könnte);
- Nichtanwendung von industriellen chemischen Verfahren mit gezielter oder auch nur ungezielter Bildung von Chlorwasserstoff

sicher ausgeschlossen.

Der Betriebsbereich der oberen Klasse Voigt & Schweitzer Hagen GmbH & Co. KG erfüllt als Betriebsbereich, in dem keine gefährlichen Stoffe vorhanden sind, die aufgrund ihrer Eigenschaften und Mengen bei einer Freisetzung gefährliche Fernwirkungen außerhalb des Betriebsgeländes hervorrufen können, die Bedingungen des Beispiels 6 der Arbeitshilfe KAS 32 [15] – damit gibt es hier keinen Abstandswert aufgrund luftgetragener Schadstoffe oder Brand- und Explosionsgefahren. Selbst dem KAS 32 als Anhang 1 beigefügten Minderheitsvotum einiger KAS-Mitglieder, nachdem aus Vorsorgegründen der Mindestabstand zu einem Betriebsbereich nicht 0 m sein sollte, wird in der hier bewerteten Situation Rechnung getragen. Der Verzicht auf Mindestabstandswerte zwischen dem Standort der Voigt & Schweitzer Hagen GmbH & Co. KG und dem ehemaligen Zwieback-Brandt-Gelände fällt hier insofern besonders leicht, als durch den zwischen beiden Geländen verlaufenden Flusslauf der Ennepe ein natürlicher Abstand besteht, dessen Wirkung durch Zurücknahme der unmittelbaren Uferbebauung an der Seite Zwieback-Brandt noch erhöht wird.

5 Schlusswort

Dieses Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es besteht aus 31 Seiten.

Hannover, 31. Mai 2017

Der DEKRA-Sachverständige

Dr.-Ing. Peter-Christoph Heier

