



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

69 Umweltamt

**Betreff:**

Teiländerung Nr. 110 -Einzelhandel Fleyer Straße- zum Flächennutzungsplan  
hier: Öffentliche Auslegung des Teiländerungsentwurfes

**Beratungsfolge:**

07.10.2021 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
03.11.2021 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität  
04.11.2021 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung  
18.11.2021 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf der Teiländerung Nr. 110 -Einzelhandel Fleyer Straße zum Flächennutzungsplan und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 20.09.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Begründung ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Es ist beabsichtigt, die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Teiländerung Nr. 110 -Einzelhandel Fleyer Straße zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen nach dem Ratsbeschluss durchzuführen. Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden.



## **Kurzfassung**

Damit die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Fleyer Straße realisiert werden kann, ist die Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich. Hierfür wird die 110. Teiländerung zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen durchgeführt und zeitgleich der Bebauungsplan Nr. 1/20 (696) Einzelhandel Fleyer Straße-Feithstraße ( Drucksachennr. 0784/2021) aufgestellt.

## **Begründung**

### **1. Ziel und Zweck der Planung**

Es besteht die Absicht, den Lebensmittelmarkt an der Fleyer Straße bestandssichernd weiterzuentwickeln. Durch die Hinzunahme des Tankstellengrundstücks soll die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes von ca. 780 qm auf 1350 qm erweitert werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hagen ist das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Damit in dem Bebauungsplan ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden kann, ist im FNP die Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB) notwendig. Die hierfür erforderliche Teiländerung des FNPs erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren.

### **2. Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt hat am 13.02.2020 die Einleitung des Verfahrens zur 110. Teiländerung des FNPs beschlossen (Drucksachennr. 0001/2020) . Dem schloss sich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (TöB) in dem Zeitraum vom 08.02. bis zum 05.03.2021 an. Von den Bürgern sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen der Behörden wurden für die weitere Planung ausgewertet.

### **3. Regionalplanung**

Der Planbereich an der Fleyerstraße / Feithstraße ist im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktion „Regionaler Grünzug“ festgelegt. Die geplante FNP-Darstellung Sonderbaufläche entspricht momentan nicht diesem regionalplanerischen Ziel, weil hierfür im Regionalplan die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) erforderlich ist.

Der Regionalplan wird zukünftig durch den Regionalplan Ruhr, der sich in der Erarbeitungsphase befindet, ersetzt. Der Entwurf sieht zurzeit für den FNP-Änderungsbereich die Festlegung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) vor.



Als Ergebnis der Abfrage zu den Zielen der Raumordnung hat der Regionalverband Ruhr am 09.04.2020 mitgeteilt, dass eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung derzeit nicht erteilt werden kann. Erst mit der Rechtskraft des Regionalplans Ruhr wäre die Anpassung gegeben, sofern die im Entwurf vorgesehene ASB-Darstellung beibehalten wird. Es wurde daher empfohlen, die Rechtskraft des RP Ruhr abzuwarten. Die Bauleitplanung (FNP-Änderung und B-Planverfahren) könne jedoch parallel zur Erarbeitung des Regionalplans Ruhr weiter vorangetrieben werden.

#### **4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Der Standort „Fleyer Straße“ wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen als „Nahversorger in integrierter Wohngebietslage“ definiert und das Nahversorgungsangebot im Hochschulviertel als defizitär bewertet. Ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Konzentration von verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten konnte nicht bestimmt werden. Da im Hochschulviertel auch kein potenzieller Entwicklungsstandort für einen solchen Versorgungsschwerpunkt besteht, kommt der Bestandssicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Nahversorgungsangebote eine besondere Bedeutung zu und wird daher im Einzelhandelskonzept empfohlen.

Für die geplante Markterweiterung wurde eine Auswirkungsanalyse durchgeführt. Die Untersuchung bewertet die geplante Verkaufsfläche von 1.350 qm als angemessen und die Umsatzverlagerungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sowie wohnungsnahen Versorgungsbereichen als relativ gering. Im Fazit wird festgehalten, dass das Einzelhandelsvorhaben der Verbesserung der Nahversorgung im Hochschulviertel dienen wird und die bestandssichernde Weiterentwicklung des Nahversorgers den Empfehlungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entspricht.

#### **5. Ergebnisse des Umweltberichtes (Teil B der Begründung)**

##### Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen

Planungsrechtlich ergibt sich aufgrund des bestehenden B-Planes Nr. 1/92 durch die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes keine wesentliche Zunahme der versiegelten Flächen. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Erhalt bestehender Grünstrukturen und Anpflanzungsmaßnahmen ergibt sich ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von 116 Punkten. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind somit nicht zu erwarten.

##### Artenschutz

Für die meisten der gelisteten Arten existieren im Geltungsbereich keine geeigneten Habitatstrukturen, so dass ein Vorkommen vieler geschützter Arten von vornherein ausgeschlossen werden kann. Für einige ungefährdete Vogelarten und für einige Wald-, Gebüsch- und Heckenbrüter bestehen im Untersuchungsgebiet mögliche Brutplatzgelegenheiten. Deshalb sind Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der



Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Außerdem sind Schutzmaßnahmen für eventuell vereinzelt vorkommende Fledermäuse und Amphibien erforderlich. Bei der Einhaltung der Maßnahmen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

### Schallschutz

Die Auswirkungen durch Lärmimmissionen, die durch den Betrieb des erweiterten Lebensmittelmarktes zu erwarten sind, wurden in einem Lärmgutachten ermittelt. Sofern die im Gutachten aufgeführten Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden, bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten.

### Fazit des Umweltberichts

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes und die Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 1/20 unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Konflikten die Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt werden.

### Städtebauliche Abwägung zum Ergebnis des Umweltberichtes

Planungsziel ist die Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelmarktes. Im bislang gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen ist der Standort als „Nahversorger in integrierter Wohnlage“ definiert, der die Versorgungsfunktion des Hochschulviertels mit übernehmen soll. Insofern entspricht die FNP-Teiländerung den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

Die Erweiterung des Marktes ist als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen, weil der Standort dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Außerdem wird dem Grundsatz gefolgt, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, weil der Bereich bereits bebaut ist und eine zusätzliche Versiegelung nur in einem geringfügigen Umfang erfolgt, der durch Begrünung und Pflanzmaßnahmen ausgeglichen wird.

Vor diesem Hintergrund ist abwägend festzustellen, dass geringfügige Auswirkungen auf einige Schutzgüter, die durch festzusetzende Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 1/20 oder durch Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung gemindert werden, hingenommen werden können.

## **6. Bestandteile der Vorlagendrucksache**

- Übersichtsplan des Änderungsbereiches
- Begründung (Teil A Städtebau u. Teil B Umweltbericht) zur 110. Teiländerung zum FNP



## Anlagen der Beschlussvorlage

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

- Einzelhandelsgutachten / Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung aus September 2021
- Verkehrsgutachten vom 23.08.2021 und zusätzliche Ausführungen zum Andienungs- und Entsorgungsverkehr vom 05.11.2020 von dem Planungsbüro ETAT / MWM
- Schallgutachten zum Gewerbelärm (DIN 18005 und TA-Lärm) von dem Ingenieurbüro ITAB vom 23.07.2021
- Baugrundgutachten und Umwelttechnisches Gutachten von Dr. Spang / Ingenieurgesellschaft vom 20.04.2020
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) von Ecology Surveys aus Oktober 2021

## Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

## Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

☒ keine Auswirkungen (o)

## Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune  
Technischer Beigeordneter



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

\_\_\_\_\_  
Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

VB 4 .....  
69 .....  
61 .....

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_