



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:****Betreff:**

I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung nach § 13 BauGB  
hier:

- a) Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren
- b) Satzungsbeschluss

**Beratungsfolge:**

01.02.2023 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität  
02.02.2023 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung  
08.02.2023 Bezirksvertretung Hagen-Nord  
09.02.2023 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

a) Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und der privaten Belange die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zurück bzw. entspricht ihnen im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörende 1. Änderung nach § 13 BauGB zur I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 16.01.2023 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, die als Anlage Gegenstand der Niederschrift ist.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Änderungsverfahrens liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele, Flur 20 und grenzt im Norden an das Wohngebiet



**HAGEN**

Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

**Seite 2**

**Drucksachennummer:**  
0008/2023

**Datum:**  
23.01.2023

Frommannweg und den ev. Friedhof Boele, im Nordosten an Kleingärten und den Boeler Ring, im Osten/Südosten an Wohnbebauung und Freiflächen an der Schwerter Straße und im Westen an Waldflächen entlang der Kleine Straße.

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil des Beschlusses.

#### Nächster Verfahrensschritt

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft. Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.



## **Kurzfassung**

Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens ist es, die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Geltungsbereich planungsrechtlich umzusetzen sowie die bestehenden Gewerbeflächen zu sichern. Hierzu bedarf es der Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) und somit dem Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen.

In dieser Vorlage werden die abwägungsrelevanten Anregungen, die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen eingegangen sind, mit einer entsprechenden Stellungnahme der Verwaltung in der Abwägungstabelle aufgeführt. Mit Beschluss dieser Vorlage und der öffentlichen Bekanntmachung des vom Rat der Stadt Hagen gefassten Satzungsbeschlusses wird das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen.

## **Begründung**

### Ziel und Zweck der Planung

Anlass zur Einleitung des Änderungsverfahrens war ein vorgelegter Antrag zur Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 1.400 qm oder hilfsweise 1.000 qm im Geltungsbereich der I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter, Turm- und Kleine Straße.

Dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan liegt die BauNVO von 1962 zugrunde. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wäre daher im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit dieser Fassung der BauNVO zulässig, entspricht aber nicht den Zielen der Stadt Hagen zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Zur Sicherung der städtebaulichen Planungen im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept ist eine Änderung auf die aktuelle BauNVO und somit der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel notwendig.

Die dynamische Entwicklung im Einzelhandel führt zu teilweise nicht unerheblichen Konfliktpotenzialen in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Ausgewogene Versorgungsstrukturen bedürfen einer planerischen Steuerung. Ein solches Steuerungs- und Entwicklungsinstrument ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen, sowie dessen Fortschreibung. Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens ist es, die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes planungsrechtlich zu sichern. Für den Stadtteil Hagen-Boele sind die Entwicklungsziele, der Erhalt sowie die Sicherung des Nahversorgungsangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen Boele und Hilfe. Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sollte nur in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen, sodass im Geltungsbereich des Änderungsverfahrens Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten ausgeschlossen werden. Neben der Umsetzung der Ziele des

Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes, geht es in diesem Planverfahren darum, die bestehenden Gewerbeflächen zu sichern.

### Verfahrensablauf

Mit Beschluss des Rates vom 14.12.2017 wurde das Änderungsverfahren zur I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB eingeleitet.

Am 24.04.2019 erfolgte die Umstellung des Verfahrens auf das Normalverfahren.

Am 29.08.2019 wurde durch den Rat der Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 07.09.2019 in Kraft getreten. Die erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr wurde am 24.06.2021 durch den Rat beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 06.09.2022 ausgelaufen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 liefen vom 01.02.2021 bis einschließlich 12.02.2021.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 18.07.2022 bis einschließlich 31.08.2022 statt.

### Planungsrechtliche Vorgaben

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Die Ausweisung von Gewerbegebieten im Bebauungsplan entspricht der Festlegung im Regionalplan.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Plangebiet im Wesentlichen als Gewerbefläche dargestellt. Im Norden/Nordosten ist ein Teilbereich als Grünfläche und im Westen ein Teilbereich als Wald dargestellt, Die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

In der rechtsverbindlichen I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße ist der Geltungsbereich zu großen Teilen als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 2/96 1. Änderung 2. Fassung - Ortsumgehung Boele - überlagert den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3/63. Dieser Bereich wird nicht in das Änderungsverfahren miteinbezogen.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.



Zu a)

**Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (01.02.2021 bis einschließlich 12.02.2021)**

I. Beteiligung der Bürger\*innen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Bürger 1, 59348 Lüdinghausen, 09.02.2021
2. Bürger 2, 58099 Hagen, 10.02.2021

II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Ordnungsbehördliche Außendienste / Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 29.01.2021
2. Amprion GmbH, 01.02.2021
3. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 02.02.2021
4. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 04.02.2021
5. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Denkmalbehörde, 04.02.2021
6. Enervie Vernetzt GmbH, Technischer Service, 11.02.2021
7. Stadt Hagen, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster, 12.02.2021
8. LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, 12.02.2021
9. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 12.02.2021
10. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Entwässerung, 12.02.2021
11. Stadt Hagen, Umweltamt, 17.02.2021
12. Stadt Hagen, Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen, Abteilung Beiträge, städtebauliche Verträge, Straßenrecht, Bauvergaben, 01.03.2021

In den Stellungnahmen Nrn. II. 2, 6, 7, 10 und 12 wurden keine Bedenken oder abwägungsrelevante Anregungen geäußert. Diese werden zur Kenntnis genommen. Die weiteren Stellungnahmen, über die ein Beschluss notwendig ist, werden in der Abwägungstabelle aufgeführt. Die restlichen Stellungnahmen sind bei den Originalen der Stellungnahmen in ALLRIS und in der jeweiligen Sitzung einzusehen.

**Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (18.07.2022 bis einschließlich 31.08.2022)**

I. Beteiligung der Bürger\*innen im Rahmen der öffentlichen Auslegung:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:



1. Bürger 1, 58099 Hagen, 24.08.2022
2. Bürger 2, 58099 Hagen, 24.08.2022
3. Bürgerin 3, 58089 Hagen, 29.08.2022
4. Bürger 4, 59348 Lüdinghausen, vertreten durch Taylor Wessing Rechtsanwälte, 31.08.2022

II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:  
Im Rahmen der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 18.07.2022
2. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Denkmalbehörde, 18.07.2022
3. Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Ordnungsbehördliche Außendienste / Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 20.07.2022
4. Pledoc GmbH, 20.07.2022
5. Westnetz GmbH, 20.07.2022
6. Amprion GmbH, 21.07.2022
7. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Ruhrgebiet, 21.07.2022
8. Gascade Gastransport GmbH, 27.07.2022
9. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, 01.08.2022
10. Enervie Vernetzt GmbH, Technischer Service, 03.08.2022
11. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde, 04.08.2022
12. Stadt Hagen, Umweltamt, 25.08.2022
13. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 30.08.2022

In den Stellungnahmen Nrn. II. 2 und 4 - 11 wurden keine Bedenken oder abwägungsrelevante Anregungen geäußert. Diese werden zur Kenntnis genommen. Die weiteren Stellungnahmen über die ein Beschluss notwendig ist, werden in der Abwägungstabelle aufgeführt. Die restlichen Stellungnahmen sind bei den Originalen der Stellungnahmen in ALLRIS und in der jeweiligen Sitzung einzusehen.

### **Anpassungen im Bebauungsplan und in der Begründung**

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan vorgenommen:

- Die Blindgängerverdachtspunkte, Bombardierungsflächen und Stellungs-bereiche wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Ein Hinweis zu Kampfmitteln wurde in die textlichen Hinweise und in die Begründung übernommen.
- Ein Hinweis zum Bodendenkmalschutz wurde in die textlichen Hinweise und in die Begründung übernommen. Zudem wurde ein Hinweis zur paläontologischen Bodendenkmalpflege in der Begründung ergänzt.
- Zwei Altlastenflächen und zwei Flächen mit Altablagerungen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet sowie ein textlicher Hinweis zum



Bodenschutz ergänzt. Die Begründung wurde um entsprechende Erläuterungen ergänzt.

Die folgende weitere Änderung wurde im Bebauungsplan vorgenommen:

- Die Liste der für Hagen zentrenrelevanten Sortimente wurde im Bebauungsplan und in der Begründung korrigiert. Der Punkt „Teppiche (keine Auslegware)“ ist entfallen. Der Rat der Stadt Hagen hat am 18.05.2017 eine Änderung des Einzelhandelskonzeptes bezüglich der Sortimentsliste beschlossen. Seitdem gelten Teppiche als nicht zentrenrelevant.

In der Begründung wurden inhaltliche sowie formale Änderungen aufgrund der o. g. Änderungen und Ergänzungen vorgenommen. Die Begründung vom 16.01.2023 ersetzt die Begründung vom 03.05.2022.

Bei den oben genannten Anpassungen handelt es sich lediglich um die Ergänzung von Kennzeichnungen und um redaktionelle Korrekturen. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplans ist daher nicht notwendig.

#### **Zu b)**

Folgt der Rat der Stadt dem Beschlussvorschlag dieser Verwaltungsvorlage, wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft und das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen.

#### **Bestandteile der Vorlagendrucksache**

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zur I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB vom 16.01.2023
- Abwägungstabelle zu den im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, über die eine Abwägung erfolgt oder die Hinweise enthalten:
  - Bürger 1, 59348 Lüdinghausen, 09.02.2021
  - Bürger 2, 58099 Hagen, 10.02.2021
  - Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Ordnungsbehördliche Außendienste / Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 29.01.2021
  - LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 02.02.2021
  - LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 04.02.2021
  - Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Denkmalbehörde, 04.02.2021
  - LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, 12.02.2021



- Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 12.02.2021
- Stadt Hagen, Umweltamt, 17.02.2021
- Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, über die eine Abwägung erfolgt oder die Hinweise enthalten:
  - Bürger 1, 58099 Hagen, 24.08.2022
  - Bürger 2, 58099 Hagen, 24.08.2022
  - Bürgerin 3, 58089 Hagen, 29.08.2022
  - Bürger 4, 59348 Lüdinghausen, vertreten durch Taylor Wessing Rechtsanwälte, 31.08.2022
  - LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 18.07.2022
  - Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Ordnungsbehördliche Außendienste / Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 20.07.2022
  - Stadt Hagen, Umweltamt, 25.08.2022
  - Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 30.08.2022

### Anlagen der Beschlussvorlage

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

- I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB
- Originale der Stellungnahmen

### 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



**HAGEN**

Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

Seite 9

**Drucksachenummer:**

0008/2023

**Datum:**

23.01.2023

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

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

\_\_\_\_\_  
**Stadtsyndikus**

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

**Amt/Eigenbetrieb:**

61

**Die Betriebsleitung**

**Gegenzeichen:**

**Workflow**

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

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

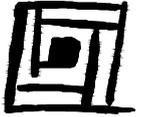
**Anzahl:**

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

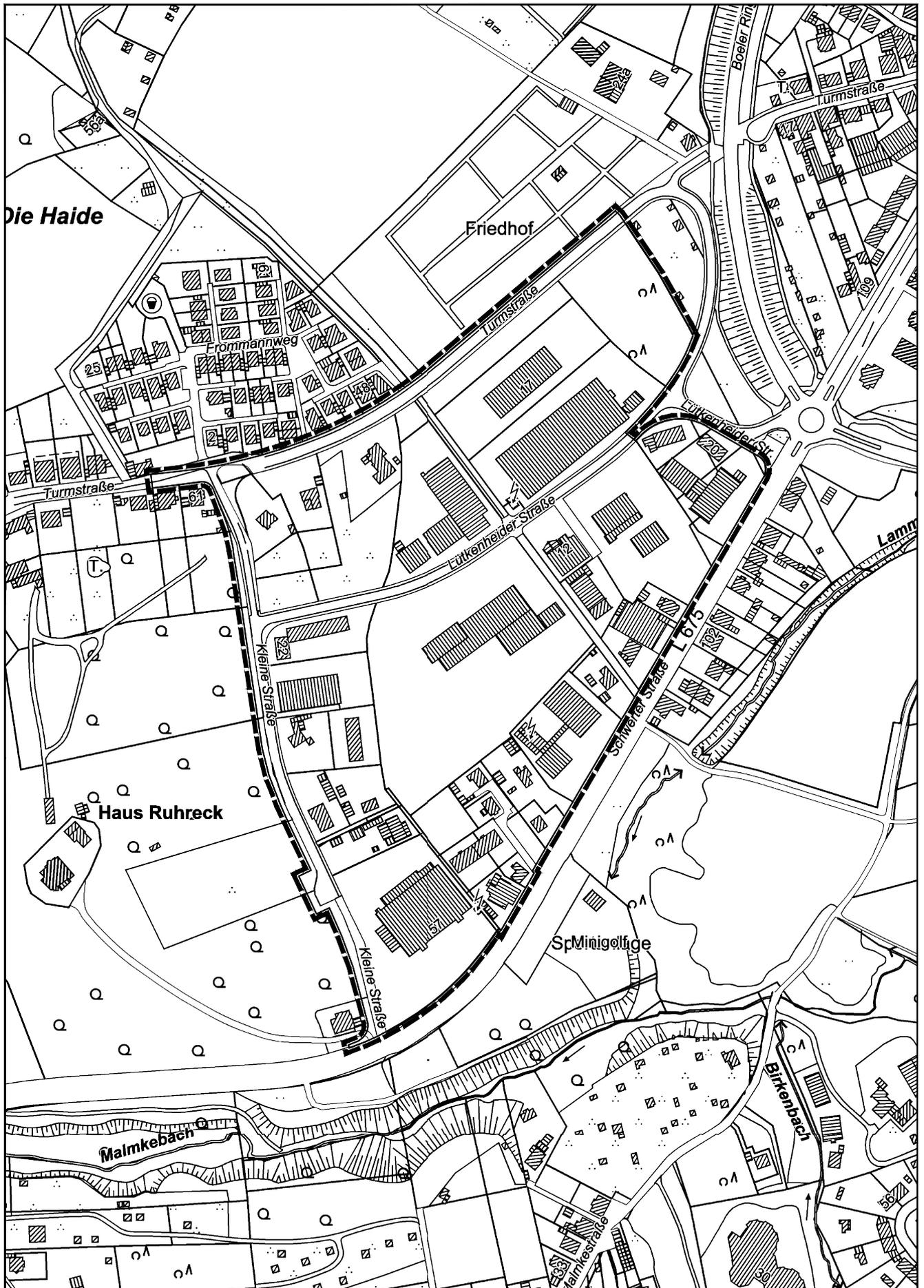
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes  
zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße

1. Änderung nach § 13 BauGB

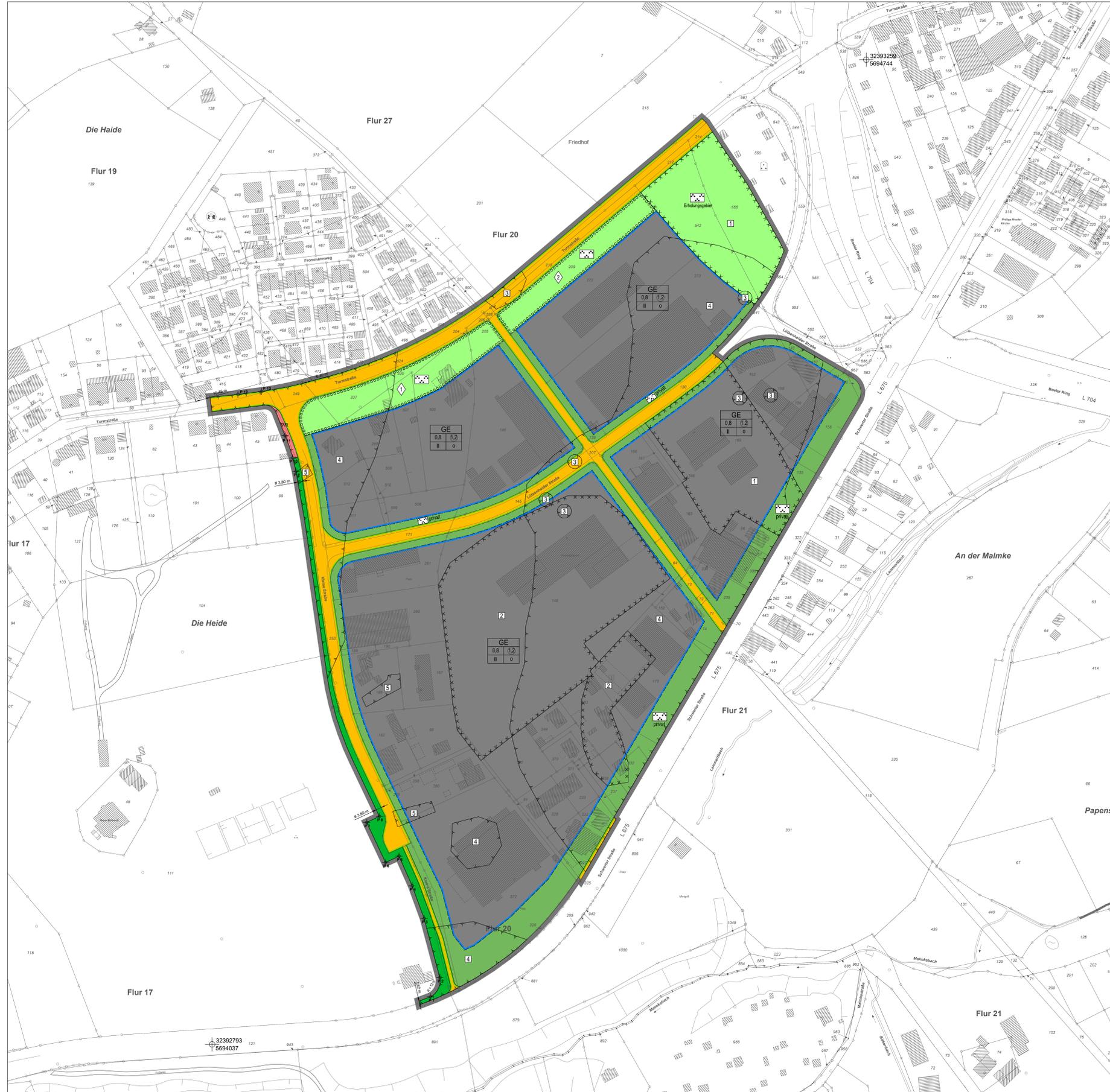


Drucksachen Nr. 0008 / 2023



I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße

1. Änderung nach § 13 BauGB



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
Reine Wohngebiete
Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise - Baulinien - Baugrenzen

- Stellung der baulichen Anlagen
Offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsmittel

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen (öffentlich)
Grünflächen (privat)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Freigesetzte ETRS 89 / UTM 32 Koordinaten
Umgrenzung der Verdrachts-/flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Verdrachts-/flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)
Umgrenzung der Flächen mit Verdacht auf umweltgefährdende Stoffe (Kampfmittel)

Bestand und sonstige Darstellungen

- Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenze mit Vermarkung
Vorhandene Böschung
Mauer
Stützmauer

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV.NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1333).

Textliche Festsetzungen

Für das gesamte Plangebiet gilt:
Für den Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße...

Bodenschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße...

Kampfmittel

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht als Bindungsvorhaben...

Kennzeichnungen

Auf den mit der X-Linie und der Ziffer 1 gekennzeichneten Flächen (Altlastenflächen)...

Textliche Hinweise

Für das gesamte Plangebiet gilt:
Bodendenkmalschutz
Bei Bodendenkmätern können Bodendenkmäle (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäle, d.h. Museen, alte Gärten, Einzelhäuser)...

Rechtsgrundlagen

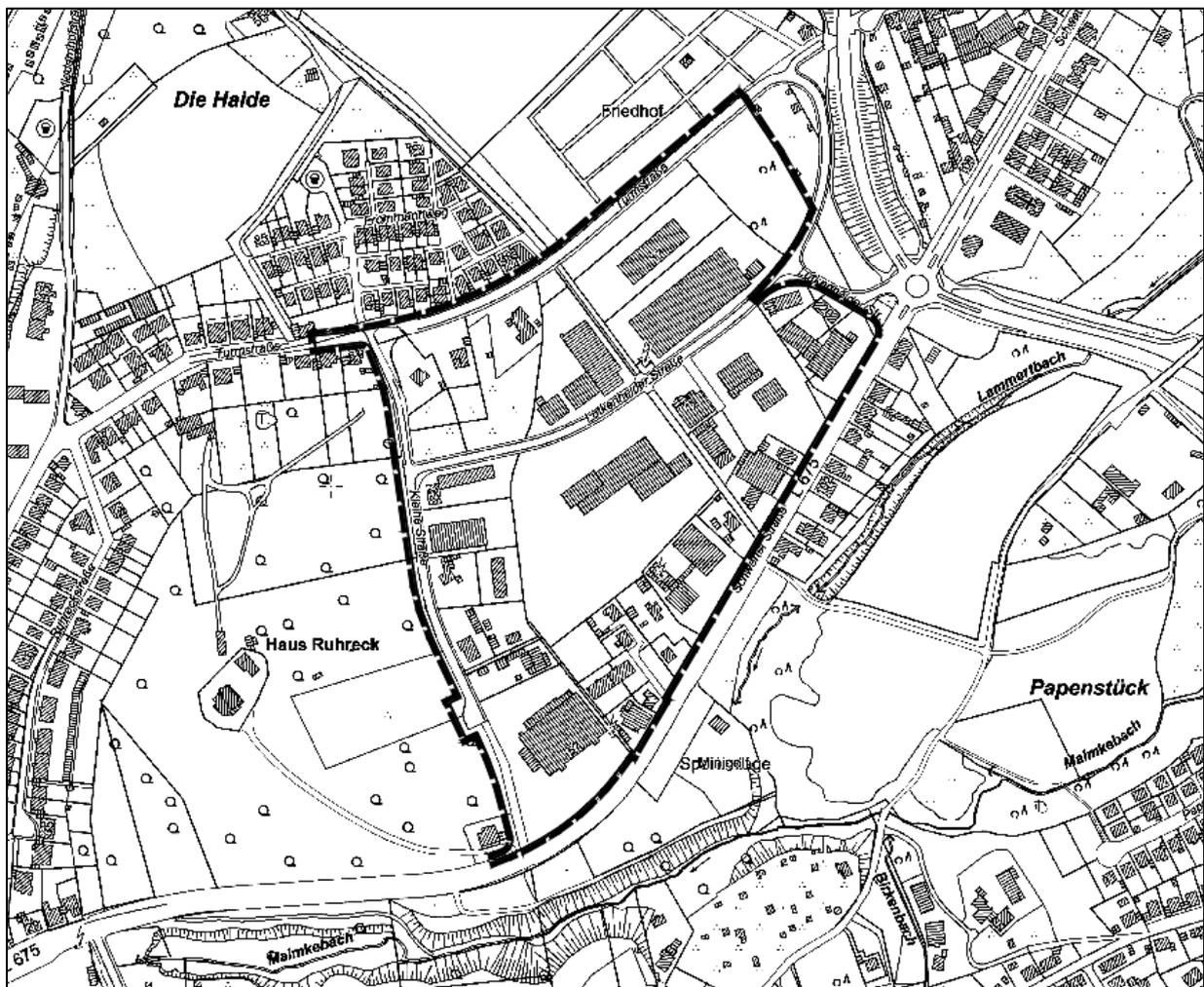
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV.NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1333).



# BEGRÜNDUNG

## I. NACHTRAGSSATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3/63 DES GELÄNDES ZWISCHEN DER SCHWERTER-, TURM- UND KLEINE STRAÙE

### 1. Änderung nach § 13 BauGB



Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss  
Datum: 16.01.2023

## Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet .....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.2	Derzeitige Situation .....	3
2	Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung.....	3
3	Planverfahren und planungsrechtliche Vorgaben .....	4
4	Städtebauliches Konzept.....	5
5	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans.....	5
5.1	Art der Nutzung .....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
6	Erschließung .....	8
7	Ver- und Entsorgung .....	8
8	Begrünung.....	9
9	Bodenschutz.....	9
10	Kampfmittel.....	10
11	Denkmalschutz .....	11
12	Flächenbilanz.....	12

## **1 Plangebiet**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieses Änderungsverfahrens liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele, Flur 20 und umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße in Gestalt der I. Nachtragssatzung. Davon ausgenommen ist der Teilbereich des Bebauungsplanes im Nordosten, der von dem Bebauungsplan Nr. 2/96 1. Änderung 2. Fassung - Ortsumgehung Boele - überlagert wird. Dieser Bereich wird nicht in das Änderungsverfahren miteinbezogen, sondern künftig allein durch den Bebauungsplan Nr. 2/96 1. Änderung 2. Fassung überplant.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Wohngebiet Frommannweg und den ev. Friedhof Boele, im Nordosten an Kleingärten und den Boeler Ring, im Osten/Südosten an Wohnbebauung und Freiflächen an der Schwerter Straße und im Westen an Waldflächen entlang der Kleine Straße. Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfasst eine Fläche von ca. 137.000 m<sup>2</sup>.

### **1.2 Derzeitige Situation**

Gegenwärtig ist das Plangebiet voll erschlossen und überwiegend von Gewerbebetrieben geprägt. Darüber hinaus bestehen einzelne Wohnnutzungen in dem Gebiet.

## **2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Anlass zur Einleitung des Änderungsverfahrens war ein vorgelegter Antrag zur Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 1.400 qm oder hilfsweise 1.000 qm im Geltungsbereich des Bebauungsplans I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße.

Dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 zugrunde. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wäre daher im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit dieser Fassung der BauNVO zulässig, entspricht aber nicht den Zielen der Stadt Hagen zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Zur Sicherung der städtebaulichen Planungen im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept ist eine Änderung auf die aktuelle BauNVO und somit der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel notwendig.

Die dynamische Entwicklung im Einzelhandel führt zu teilweise nicht unerheblichen Konfliktpotenzialen in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Ausgewogene Versorgungsstrukturen bedürfen einer planerischen Steuerung. Ein solches Steuerungs- und Entwicklungsinstrument ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen, sowie dessen Fortschreibung. Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens ist es, die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes planungsrechtlich zu sichern. Für den Stadtteil Hagen-Boele sind die Entwicklungsziele, der Erhalt sowie die Sicherung des Nahversorgungsangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen Boele und Hilfe. Die Ansiedlung von Einzelhandel mit

nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sollte nur in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen, sodass im Geltungsbereich des Änderungsverfahrens Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten ausgeschlossen werden. Neben der Umsetzung der Ziele des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes, geht es in diesem Planverfahren darum, die bestehenden Gewerbeflächen zu sichern.

### **3 Planverfahren und planungsrechtliche Vorgaben**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach den Regelungen des § 13 BauGB geändert. Die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt:

- Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
- Durch die Änderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

#### **Regionalplanung**

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Die Ausweisung von Gewerbegebieten im Bebauungsplan entspricht der Festlegung im Regionalplan.

#### **Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Plangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Norden/Nordosten ist ein Teilbereich als Grünfläche und im Westen ein Teilbereich als Wald dargestellt, Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus diesen Darstellungen im Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **Verbindliche Bauleitplanung**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße ist der Änderungsbereich zu großen Teilen als Gewerbegebiet festgesetzt.

#### **Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

## **4 Städtebauliches Konzept**

Das Änderungsverfahren dient der Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen sowie der Sicherung von Gewerbeflächen im Hagener Norden. Um die geplanten Ziele im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, werden die ausgewiesenen Gewerbegebiete von der BauNVO 1962 auf die BauNVO 2017 umgestellt. Dies bedeutet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, dass in den Gewerbegebieten großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nicht mehr zulässig sind. Hierdurch können insbesondere größere Flächen im Plangebiet für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorgehalten werden.

Weitergehend werden im Wege der Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen ausgeschlossen.

Außerdem werden innerhalb der Gewerbegebiete bestimmte Arten von Vergnügungstätten ausgeschlossen, um Trading-Down-Effekten vorzubeugen und die Standortqualität auch insoweit zu sichern. Bislang gibt es die nun ausgeschlossenen Vergnügungstätten im Plangebiet nicht, sodass die Änderung den vorhandenen Standortcharakter festschreibt und künftig verbindlich macht.

## **5 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **5.1 Art der Nutzung**

Die zulässige Art der Nutzung wird im Plangebiet zum Großteil als Gewerbegebiet festgesetzt. Entsprechend der oben beschriebenen städtebaulichen Konzeption bleibt es für die Gewerbegebiete, die gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, bei der Zulässigkeit der folgenden Nutzungen: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Darüber hinaus können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

Neu sind die folgenden Modifikationen vorgesehen:

#### Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bezogen auf die Einzelhandelsentwicklung im Hagener Stadtgebiet

gemäß den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu verwirklichen sowie zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Hagen zu schützen und zu stärken, soll die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in den abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Durch den Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Bebauungsplangebiet werden die Zentren mit ihrem vielfältigen Angebot geschützt. Diese integrierten Lagen stellen die Nahversorgung sicher und besitzen eine gute Erreichbarkeit für die nicht motorisierte Bevölkerung.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen von 2015 nicht zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen, kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften
- Tiernahrung

Zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten, Antiquariate
- Akustische Artikel (Hörgeräte und Zubehör)
- Baby- / Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)
- Bastelbedarf
- Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Bettwäsche
- Bilder, Bilderrahmen
- Briefmarken und vergleichbare Hobbies
- Bücher
- Bürobedarf
- Campingartikel (ohne Campingmöbel, Großzelte, Campingmobile)
- Computer und Kommunikationselektronik (einschließlich Zubehör)
- Edelmetallwaren
- Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)
- Fotoartikel, Video
- Sport- und Freizeitartikel (außer Campingmöbel und Sportgroßgeräte)
- Geschenkartikel, Glaswaren
- Handarbeitsbedarf
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren)
- Hausrat
- Keramik
- Koch-, Brat-, Tafelgeschirre
- Koffer und Taschen
- Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse
- Lederwaren

- Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
- Musikalien, Münzen, Noten
- Optische Artikel (u.a. Sehhilfen, Ferngläser, Kontaktlinsen)
- Orientteppiche
- Papier- und Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Porzellan
- Schuhe
- Schmuck
- Speichermedien
- Spielwaren
- sonstiges Einrichtungszubehör
- Telekommunikationsgeräte
- Ton- und Bildträger
- Telekommunikationsgeräte
- Uhren
- Unterhaltungselektronik

#### Ausschluss von großflächigem Einzelhandel

Durch die Umstellung der ausgewiesenen Gewerbegebiete auf die BauNVO 2017 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nicht länger zulässig. Neben der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung verfolgt die Stadt Hagen hiermit das Ziel, die bestehenden Gewerbeflächen im Hagener Norden zu sichern. Bezogen auf die gewerbliche Entwicklung des Hagener Stadtgebiets – hier Gewerbegebiet Lütkenheider Straße / Schwerter Straße – soll der Charakter des Gewerbegebiets als Baugelände für produzierendes und artverwandtes Gewerbe gestärkt werden. Der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel im Gewerbegebiet entspricht dem Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplans NRW, wonach dieser nur in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) angesiedelt werden soll.

#### Ausschluss von Vergnügungsstätten

Ein Teil der Vergnügungsstätten, die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet ist bisher größtenteils durch produzierende und verarbeitende Betriebe bzw. Dienstleistungen geprägt und soll weiterhin seine originäre Funktion als Standorte für derartige Gewerbebetriebe behalten. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass eine Flächenknappheit im Stadtgebiet hinsichtlich Gewerbeflächen besteht. Daher sind in diesen Gewerbegebieten zum Schutz der Gewerbebetriebe vor Trading-down-Effekten, des Boden- und Mietpreisgefüges und der Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Gewerbegebiete folgende Unterarten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen:

- Spiel- und Automatenhallen
- Wettbüros (kerngebietstypisch und nicht kerngebietstypisch)
- Sexkinos

- Swinger Clubs
- Nachtlokale mit erotischem Schwerpunkt

Vergnügungsstätten aus dem Bereich Freizeit/Kultur sollen aufgrund der geringeren Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge weiterhin ausnahmsweise zulässig bleiben. Darunter fallen Diskotheken, Multiplexkinos und Hochzeitssäle (siehe hierzu Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Hagen von 2011 als übergeordnetes städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

### Ausschluss von Bordellen

Des Weiteren werden Bordelle gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Auch dieser Ausschluss soll Niveau-Verluste vermeiden und vor allem das Gewerbegebiet als Standort für produzierende und verarbeitende Betriebe reservieren.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind ferner ein Reines Wohngebiet für einen kleinen Bereich im Nordwesten und eine Fläche für Wald entlang der westlichen Plan- gebietsgrenze festgesetzt. Diese Festsetzungen bleiben durch das Änderungsverfah- ren unverändert.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grund- stücksflächen werden nicht verändert.

## **6 Erschließung**

Die Erschließung wurde bis auf wenige Ausnahmen entsprechend den festgesetzten Straßenverkehrsflächen ausgebaut. Die Lütkenheider Straße erschließt die Gewerbe- flächen im Inneren des Plangebietes. Die Schwerter Straße und Kleine Straße er- schließen zusätzlich die äußeren Gewerbeflächen. Die Verkehrsflächen sind ausrei- chend dimensioniert und werden im Änderungsverfahren übernommen. Sie werden lediglich an das aktuelle Liegenschaftskataster angepasst, wodurch sich teilweise und in sehr geringem Ausmaß Flächenänderungen ergeben.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt unverändert im Mischsystem.

## 8 Begrünung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die Gewerbeflächen durch private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage eingerahmt, die im Änderungsverfahren übernommen werden. Im Bereich der Turmstraße wird die Grünfläche in einer Breite von ca. 18 m zum einen weiterhin als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und zum anderen als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ein Teil der Grünfläche ist bereits vollständig mit Bäumen, Heistern und Sträuchern bepflanzt. Im Nordosten des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Erholungsgebiet festgesetzt, die ebenfalls im Änderungsverfahren übernommen wird. Die vorgenannten Festsetzungen dienen dazu, bestehende Grünstrukturen zu schaffen und zu erhalten sowie eine dauerhafte Grünstruktur im Plangebiet zu sichern.

## 9 Bodenschutz

Das Grundstück Lütkenheider Str. 14 ist im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen unter der Nummer 9.61-781 registriert. Aus dem Jahr 2011 gibt es eine orientierende Untersuchung. Das Grundstück ist vermutlich vollständig angefüllt worden. Es wurden Auffüllungen in einer Mächtigkeit von maximal 1,6 m mit verschiedenen anthropogenen Beimengungen festgestellt. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle und der Reparaturhalle wurden organoleptische Auffälligkeiten mit Bodenbelastungen von größer Z 2 gem. LAGA festgestellt. Die Verunreinigungen wurden vertikal (bis max. 1,3 m tief) abgegrenzt, nicht aber horizontal. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass bei derzeitiger gewerblichen Nutzung und der vollständigen Flächenversiegelung keine akute Gefährdung für die verschiedenen Wirkungspfade vorliegt. Eine Notwendigkeit zur Sanierung besteht daher zurzeit nicht. Sollte die Flächenversiegelung jedoch entfernt werden, muss die Frage einer ggf. notwendigen Sanierung der zwei Belastungsbereiche neu bewertet werden. Die Untersuchungen zeigen aber auch, dass durch den jahrelangen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf dem Grundstück es teilweise zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen ist. Da das Grundstück in der derzeitigen Form weiter genutzt wird (Gewerbe, Versiegelung), keine Eingriffe in den Boden vorgenommen werden und der Bebauungsplan keine Nutzungsänderung vorsieht, sind keine weiteren Untersuchungen notwendig. Nur bei einer Nutzungsänderung oder Neubebauung, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, werden je nach Nutzung ggf. weitere Untersuchungen erforderlich. In jedem Fall ist aber die Hinzuziehung eines nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erforderlich. Das Grundstück wird im Bebauungsplan als Altlastenfläche gekennzeichnet.

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans sind klärschlammbelastete Flächen vorhanden, die vor einer Umnutzung saniert werden müssen. Diese Flächen werden im Bebauungsplan ebenfalls als Altlastenflächen gekennzeichnet.

Im Bereich der Grundstücks Lütkenheider Straße 6 und weiter südlich an der Schwerter Straße sind Altablagerungen vorhanden, die ggf. eine Belastung aufweisen. Bei einer Nutzungsänderung/Entsiegelung sind diese Flächen zu untersuchen. Diese Flächen werden im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Auf dem Bebauungsplan sind zum Schutz des Bodens folgende textliche Hinweise vermerkt:

Für den B-Plan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.

Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Ein ggf. erforderlicher Massenausgleich hat möglichst innerhalb des Baugebietes zu erfolgen.

Für die Verwendung von mineralischen Reststoffen/ Recyclingmaterialien ist rechtzeitig beim Umweltamt eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Grundwasserschwankungsbereich darf nur unbelastetes geogenes Material eingebaut werden.

## **10 Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert gemäß den Ergebnissen einer Luftbildauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ein Verdacht auf Kampfmittel in Form von mehreren Blindgängerverdachtspunkten, Bombardierungsflächen und Stellungsbereichen. Im Bebauungsplan werden diese Verdachtsflächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Für die als Blindgängerverdachtspunkte gekennzeichneten Flächen existiert ein Verdacht auf Kampfmittel. Für die Flächen gilt, dass keinerlei Erdeingriffe in einem Radius von 20 m um die Verdachtspunkte getätigt werden dürfen. Die Bearbeitung der Verdachtspunkte ist vor Erdeingriffen beim Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Hagen durch den Eigentümer zu beantragen.

Für die als Bombardierungsflächen und Stellungsbereiche gekennzeichneten Flächen existiert ein Verdacht auf Kampfmittel. Für die zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung ist eine Sondierung beim Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Hagen zu beantragen. Zu beachten ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht als Blindgängerverdachtspunkte, Bombardierungsflächen oder Stellungsbereiche gekennzeichnet sind, verbleibt ein Restrisiko einer Kampfmittelbelastung, weil das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann. Insbesondere bei Erdeingriffen ist deshalb mit besonderer Vorsicht vorzugehen. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Polizeidienststelle oder der Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Hagen sofort zu verständigen.

## 11 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden.

Die paläontologische Bodendenkmalpflege des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) gibt den folgenden Hinweis:

Aus unmittelbarer Nähe sowie im Planungsgebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem unteren Pleistozän (Prätegelen bis Tegehlen/Cromer) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§15 Denkmalschutzgesetz NW). Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe selten an die Oberfläche treten, ist vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde, Münster (Ansprechpartner Herr Dr. Pott, 0251 591 05; christian.pott@lwl.org), frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.

Die LWL-Archäologie für Westfalen gibt zudem folgenden Hinweis, der auf dem Bebauungsplan als textlicher Hinweis vermerkt ist:

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. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

## 12 Flächenbilanz

<b>Bezeichnung</b>	<b>Wert</b>	<b>Anteil</b>
Geltungsbereich	137.275 m <sup>2</sup>	100 %
Gewerbegebiet	93.075 m <sup>2</sup>	68 %
Private Grünfläche	16.465 m <sup>2</sup>	12 %
Straßenverkehrsfläche	13.636 m <sup>2</sup>	10 %
Öffentliche Grünfläche	12.095 m <sup>2</sup>	9 %
Waldfläche	1.876 m <sup>2</sup>	1 %
Reines Wohngebiet	128 m <sup>2</sup>	< 1 %

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

Henning Keune  
Technischer Beigeordneter

I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße  
1. Änderung nach § 13 BauGB

---

**Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (01.02.2021 bis einschließlich 12.02.2021)**

I. Beteiligung der Bürger\*innen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:  
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Bürger 1, 59348 Lüdinghausen, 09.02.2021
2. Bürger 2, 58099 Hagen, 10.02.2021

II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:  
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Ordnungsbehördliche Außendienste / Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 29.01.2021
2. Amprion GmbH, 01.02.2021
3. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 02.02.2021
4. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 04.02.2021
5. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Denkmalbehörde, 04.02.2021
6. Enervie Vernetzt GmbH, Technischer Service, 11.02.2021
7. Stadt Hagen, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster, 12.02.2021
8. LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, 12.02.2021
9. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 12.02.2021
10. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Entwässerung, 12.02.2021
11. Stadt Hagen, Umweltamt, 17.02.2021
12. Stadt Hagen, Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen, Abteilung Beiträge, städtebauliche Verträge, Straßenrecht, Bauvergaben, 01.03.2021

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

In den Stellungnahmen Nrn. II. 2, 6, 7, 10 und 12 wurden keine Bedenken oder abwägungsrelevante Anregungen geäußert. Diese werden zur Kenntnis genommen. Die weiteren Stellungnahmen, über die ein Beschluss notwendig ist, werden in der Abwägungstabelle aufgeführt. Die restlichen Stellungnahmen sind bei den Originalen der Stellungnahmen in ALLRIS und in der jeweiligen Sitzung einzusehen.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
I. 1	<p>Bürger 1, 59348 Lüdinghausen, 09.02.2021</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nachstehend tragen wir unsere Anregungen und Bedenken zum o. g. Änderungsverfahren mit der Bitte um Berücksichtigung vor.</p> <p>Im Bereich Schwerter-, Kleine-, Lütkenheider und Turmstraße stehen 24 Wohnhäuser mit 81 WE 13 Gewerbebetrieben mit Büros gegenüber. Dies entspricht nicht mehr einem Gewerbegebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 3/63 - Schwerter-, Kleine- und Lütkenheider Straße - und der dazu gültigen BauNVO 1962, sondern einem Mischgebiet, da das Wohnen überwiegt, insbesondere mit Wohnhäusern, die zu keiner gewerblichen Nutzung gehören.</p> <p>Nach der BauNVO 1962, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist zulässig in:</p> <p><b>§ 8 Gewerbegebiete</b></p>	<p>Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist ein Gewerbegebiet festgesetzt und Wohnen lediglich betriebsbezogen und ausnahmsweise zulässig. Umnutzungen von Betriebsleiterwohnungen/Betriebsinhaberwohnungen zu sonstigen Wohnnutzungen in diesem Gebiet sind nicht bekannt. Nach Aktenlage sind alle Wohnnutzungen genehmigt. Die Wohnnutzungen, die bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes in den 1960er Jahren bestanden, genießen Bestandsschutz.</p> <p>Eine überwiegende Wohnnutzung liegt nicht vor. Neben einem Vergleich der durch Wohnen und Gewerbe genutzten Gebäude bzw.</p>		X

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.</p> <p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,</li> <li>2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>3. Tankstellen.</li> </ol> <p>(3) <u>Ausnahmsweise können zugelassen werden</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,</u></li> <li>2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>(4) Die Gewerbegebiete einer Gemeinde oder Teile eines Gewerbegebietes können im Bebauungsplan nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert werden.</p> <p><b>§ 6 Mischgebiete</b></p> <p>(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>(2) Zulässig sind</p>	<p>Nutzungseinheiten/Betriebe, sollte ebenfalls ein Vergleich der durch Wohnen und Gewerbe genutzten Flächen herangezogen werden. Es werden knapp 70 % der privaten Grundstücksflächen durch Gewerbebetriebe genutzt.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>		

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>1. <u>Wohngebäude,</u>                  2. <u>Geschäfts- und Bürogebäude,</u>                  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,                  4. <u>sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,</u>                  5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,                  6. Gartenbaubetriebe,                  7. Tankstellen.</p> <p>(3) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.</p> <p>Speziell das Flurstück 148, um das es hier geht, ist überwiegend umgeben von Grundstücken, auf denen eine reine Wohnnutzung besteht. Lediglich die Grundstücke Lütkenheider Str. 2-4, 10 und 12 sind gewerblich und teilweise zu Wohnzwecken genutzt. Das Grundstück Lütkenheider Str. 2 - 4 wird vom THW genutzt, auf dem auch ein Wohnhaus mit 6 WE besteht (Kleine Str. 22). Die Grundstücke Lütkenheider Str. 10 und 12 werden von Gewerbebetrieben genutzt, die auch noch in einem Mischgebiet zulässig wären. Auf dem Grundstück Lütkenheider Str. 10 ist ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber vorhanden.</p> <p>Die Bebauung an der Schwerter Straße von der Hausnummer 67 bis zur Hausnummer 81 ist bis auf ein ehemaliges Schulungs- und Bürogebäude der Deutschen Post ausschließlich durch Wohnen geprägt.</p>	<p>Neben den genannten gewerblich genutzten Grundstücken sind noch weitere Gewerbebetriebe in der Umgebungsbebauung vorhanden, die bei der Betrachtung nicht außen vorgelassen werden sollten. Nördlich des Flurstücks 148 an der Lütkenheider 11 und 15 sowie südlich an der Schwerter Straße 57 werden drei größere Grundstücke durch Gewerbebetriebe genutzt.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>		X

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>Eine Umwandlung des Bereichs zwischen Kleine Straße und Lütkenheider Str. sowie der Wegeverbindung von der Schwerter Straße zur Lütkenheider Straße (Flurstücke 71, 72, 73, 64 und tlw. 205, Druckrohleitung Trinkwasser) von GE nach MI ist daher geboten, um eine nach § 8 BauNVO 1962 noch zulässige Nutzung zu unterbinden, in einem Bereich, der überwiegend zum Wohnen genutzt wird. Ein MI-Gebiet würde das Wohnen nicht wesentlich stören, wohingegen eine gewerbliche Nutzung nach tatsächlicher Umgebungsnutzung eigentlich nicht mehr zulässig ist, da die gewerbliche Nutzung nach § 8 BauNVO 1962 zu nah an die Wohnbebauung rücken würde und damit unmöglich gemacht würde.</p>	<p>Zielsetzung dieses vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB ist es, die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Geltungsbereich planungsrechtlich umzusetzen sowie die bestehenden Gewerbeflächen zu sichern. Es erfolgt eine Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Eine planerische Neuordnung des Gebiets mit Ausweisung von Mischgebietsflächen ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung würde die Grundzüge der Planung berühren und ist im Verfahren nach § 13 BauGB nicht möglich.</p> <p>Eine überwiegende Wohnnutzung ist in dem hier beschriebenen Teilbereich nicht vorhanden.</p> <p>Sich ansiedelndes Gewerbe hat im Rahmen der Genehmigung Rücksicht zu nehmen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe müssten im Falle einer Umwandlung in ein Mischgebiet erheblich mehr Rücksicht auf die Wohnbebauung nehmen, insbesondere in Bezug auf höhere Anforderungen an den Lärmschutz. Es müsste im Rahmen der TA Lärm vermehrt Rücksicht auf die Nachtruhe und die Feierabend- und Wochenendzeiten</p>		X

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
		<p>genommen werden. Ein Teil der momentan ansässigen Betriebe, bspw. die Großbäckerei an der Schwerter Straße, wären im Mischgebiet voraussichtlich nicht genehmigungsfähig. Solchen Betrieben soll auch weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass grundsätzlich wenige Gewerbeflächen in Hagen zur Verfügung stehen, ist die Beibehaltung der Gewerbeflächenausweisung planerisch geboten. Eine zunehmende Wohnbebauung im Plangebiet würde die weitere Ansiedlung und Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben verhindern oder zumindest erschweren.</p> <p>Kennzeichnend für den Baugebietstyp „Mischgebiet“ ist die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe. Dieses gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt zum einen wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus, es bedeutet zum anderen aber auch, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll. Die Festsetzung eines Mischgebiets, um der Wohnbebauung weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen verfehlt den rechtlichen Zweck dieses Baugebietstyps und</p>		

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
		<p>das planerische Ziel dieses Änderungsverfahrens.</p> <p>Ferner wird darauf verwiesen, dass eine Ausweisung von Mischgebietsflächen nicht mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen sowie mit den regionalplanerischen Festlegungen konform ist. Der Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche für das Plangebiet dar. Sowohl der derzeit gültige als auch der sich in Aufstellung befindliche Regionalplan legen hier einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>		
I. 2	<p>Bürger 2, 58099 Hagen, 10.02.2021</p> <p>Sehr geehrte Frau Brinkmann,</p> <p>ich nehme Bezug auf das soeben geführte Telefonat mit Ihnen und füge nachfolgend meine Stellungnahme bzw. Empfehlung zu o.a. Bebauungsplan an:</p> <p>1. Die Mischgebietsfläche Flurstück 205 bis zum nächsten Grenzpunkt zu erweitern</p>	<p>Das im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellte Planungskonzept mit Ausweisung von Mischgebietsflächen ist überholt.</p>		X

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
		<p>Zielsetzung dieses vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB ist es, die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Geltungsbereich planungsrechtlich umzusetzen sowie die bestehenden Gewerbeflächen zu sichern. Es erfolgt eine Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Eine planerische Neuordnung des Gebiets mit Ausweisung von Mischgebietsflächen ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung würde die Grundzüge der Planung berühren und ist im Verfahren nach § 13 BauGB nicht möglich.</p> <p>Kennzeichnend für den Baugebietstyp „Mischgebiet“ ist die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe. Dieses gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt zum einen wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus, es bedeutet zum anderen aber auch, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll. Die Festsetzung eines Mischgebiets, um der Wohnbebauung weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen verfehlt den rechtlichen Zweck dieses Baugebietstyps und</p>		

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
		<p>das planerische Ziel dieses Änderungsverfahrens.</p> <p>Sich ansiedelndes Gewerbe hat im Rahmen der Genehmigung Rücksicht zu nehmen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe müssten im Falle einer Umwandlung in ein Mischgebiet erheblich mehr Rücksicht auf die Wohnbebauung nehmen, insbesondere in Bezug auf höhere Anforderungen an den Lärmschutz. Es müsste im Rahmen der TA Lärm vermehrt Rücksicht auf die Nachtruhe und die Feierabend- und Wochenendzeiten genommen werden. Ein Teil der momentan ansässigen Betriebe, bspw. die Großbäckerei an der Schwerter Straße, wären im Mischgebiet voraussichtlich nicht genehmigungsfähig. Solchen Betrieben soll auch weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass grundsätzlich wenige Gewerbeflächen in Hagen zur Verfügung stehen, ist die Beibehaltung der Gewerbeflächenausweisung planerisch geboten. Eine zunehmende Wohnbebauung im Plangebiet würde die weitere Ansiedlung und Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben verhindern oder zumindest erschweren.</p>		

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>2. Reduzierung der Anpflanzfläche auf das Niveau der Nachbargrundstücke</p> <p>Eine entsprechende Änderung würde mir eine bessere Ausnutzung des Grundstücks gewährleisten. Eine spätere mögliche Bebauung sei es im Wohn- als auch im Gewerbebereich würde eine zusätzliche Abschirmung zum Wohngebiet der gegenüberliegenden Bebauung in der Turmstraße dienen. Für Rückfragen auch zu den auf meinem</p>	<p>Ferner wird darauf verwiesen, dass eine Ausweisung von Mischgebietsflächen nicht mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen sowie mit den regionalplanerischen Festlegungen konform ist. Der Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche für das Plangebiet dar. Sowohl der derzeit gültige als auch der sich in Aufstellung befindliche Regionalplan legen hier einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das Planungskonzept sieht weiterhin die Festsetzung der Grünflächen und der für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen vor und richtet sich somit nach dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplanes sind grundsätzlich städtebaulich zu begründen und nicht mit wirtschaftlichen Einzelinteressen zu rechtfertigen. Die Ausweisung eines Mischgebiets oder ggf. die Erweiterung der Gewerbefläche und ein Heranrücken einer Gewerbenutzung an die</p>		<p>X</p> <p>X</p>

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>Grundstück ansässigen Gewerbebetrieben können Sie mich gerne ansprechen. Es handelt sich um die Firmen:</p> <p>██</p> <p>████████████████████</p>	<p>gegenüberliegende Wohnbebauung an der Turmstraße könnte Probleme in Bezug auf den Lärmschutz hervorrufen. Als planerische Konfliktbewältigung ist hier der Trennungsgrundsatz von nicht miteinander verträglichen Nutzungen und somit die Wahrung eines Abstands und die Beibehaltung der Grünflächenfestsetzung entlang der Turmstraße zu präferieren.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>		
II. 1	<p>Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Ordnungsbehördliche Außendienste / Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 29.01.2021</p> <p>Ich verweise auf meinen beigefügten Bescheid vom 18.08.2020.</p> <p>Der Antrag auf Luftbildauswertung wurde geprüft. Es werden folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen angeordnet:</p> <p>Bearbeitung der/des Blindgängerverdachtspunkte/s Nr. 11774, 11775, 11776, 11777, 11778, 11779, 11780.</p> <p>Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung (gelbe Markierung), s. Anlage. Sondieren der Stellungsgebiete (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden), blaue Markierung.</p>	<p>Die Blindgängerverdachtspunkte, Bombardierungsflächen und Stellungsgebiete im Geltungsbereich werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Sondierungen sind von den Grundstückseigentümer*innen vor Bodeneingriffen in eigener Verantwortung beim Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung zu beantragen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>	X	

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>Hinweis: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Hinweise und die Begründung übernommen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>	<b>X</b>	
II. 3	<p>LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 02.02.2021</p> <p>Nach meinem bisherigen Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt.</p> <p>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 bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis gegeben, der zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den Bescheid bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte:</p> <p>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.</p>	<p>Der aktualisierte Hinweis zum Bodendenkmal-schutz wird in die textlichen Hinweise und die Begründung übernommen (s. Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen vom 18.07.2022 im Rahmen der öffentlichen Auslegung).</p>	<b>X</b>	

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	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 Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 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).	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b>		
II. 4	<p>LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 04.02.2021</p> <p>Die Paläontologische Denkmalpflege gibt ergänzend zu der Stellungnahme der Archäologischen Denkmalpflege (unser Schreiben vom 02.02.2021, Az. 465rö21.eml) folgende Hinweise:</p> <p>Gegen diese Planung/Maßnahme bestehen seitens der paläontologischen Bodendenkmalpflege keine Bedenken. Aus unmittelbarer Nähe sowie im Planungsgebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/ Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im</p>	<p>Die Ausführungen zur paläontologischen Bodendenkmalpflege werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>	X	

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem unteren Pleistozän (Prätegelien bis Tegelen/Cromer) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§15 DSchG NRW).</p> <p>Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe selten an die Oberfläche treten, ist vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde, Münster (Ansprechpartner Herr Dr. Pott, 0251 591 05; christian.pott@lwl.org)., frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.</p>			
II. 5	<p>Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Denkmalbehörde, 04.02.2021 Aus bau- und bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der 1. Nachtragsatzung zum o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Ich verweise auf die Stellungnahmen der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe vom 02.02.2021 und 04.02.2021.</p> <p>Die darin aufgeführten Hinweise zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern und der paläontologischen Bodendenkmalpflege, sind in die Begründung der 1. Nachtragsatzung zu o.g. Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen und die Ausführungen zur paläontologischen Bodendenkmalpflege in der Begründung ergänzt.</p>	X	

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
		<b>Der Anregung wird gefolgt.</b>		
II. 8	<p>LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, 12.02.2021</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand können wir die Planung aus denkmalfachlicher Sicht nicht abschließend beurteilen.</p> <p>Wir bitten daher um Klärung darüber, ob das Gebäude Kleine Straße 32 mit umliegendem Garten, welches im Kulturgutverzeichnis der Stadt Hagen unter der Nr. 214 erfasst wurde, bereits auf seinen Denkmalwert hin geprüft worden ist. Falls der Denkmalwert des Objektes bereits festgestellt worden ist, bitten wir um Zusendung des Eintragungsbescheids.</p> <p>Aus den Planunterlagen zum Bauleitverfahren, hier „Städtebauliches Konzept“, geht hervor, dass das Gewerbegebiet im nordwestlichen Abschnitt des Geltungsbereiches – zwischen Turm- und Lütkenheider Straße – erweitert werden soll. In diesem Zusammenhang bitten wir um Prüfung und Nachricht, inwieweit davon der Garten des Grundstücks Kleine Straße 32 mit potenziellem Denkmalwert tangiert wird.</p> <p>Anhand von historischen Luftbildaufnahmen wird deutlich, dass das Grundstück Kleine Straße 32 noch bis in die 1920er Jahre eine Einzellage aufwies (vgl. Abb. 1). Eine Luftbildaufnahme aus den 1960er Jahren zeigt bereits die Situation mit einem Gewerbegebiet im Umkreis des in Frage stehenden Grundstücks. Die Wegeverbindung Lütkenheider Straße gibt</p>	<p>Das Objekt Kleine Str. 32 ist (noch) nicht als Denkmal eingetragen. Es ist noch eine weitergehende Prüfung durch die Untere Denkmalbehörde notwendig. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Änderung der Bebaubarkeit der Grundstücke und des Heranrückens an das potenzielle Denkmal zur Folge.</p>		<b>X</b>

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>seither die südliche Begrenzung der zum Objekt gehörigen Gartenfläche vor (vgl. Abb. 2).</p> <p>Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass diese historisch überlieferte städtebauliche Situation, die bis heute abzulesen ist, eine mögliche Abgrenzung für den Denkmalwert des Grundstücks vorgeben kann.</p> <p>Sofern dies noch nicht erfolgt ist, bitten wir um kurzfristige Prüfung des Objektes Kleine Straße 32 mit umliegendem Garten nach § 2 DschG NRW.</p> <p>Ferner bitten wir um Klärung, ob es sich bei dem Gebäude Turmstraße 57, welches in der Karte „Städtebauliches Konzept“ mit einem „D“ gekennzeichnet ist, tatsächlich um ein eingetragenes Denkmal der Stadt Hagen handelt.</p>	<p>Bei dem Gebäude Turmstraße 57 handelt es sich nicht um ein eingetragenes Denkmal. Dieses war nur im mittlerweile überholten Städtebaulichen Konzept und nicht im Bebauungsplan eingetragen.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>		X
II. 9	<p>Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 12.02.2021</p> <p>Die Absicht der Stadt Hagen das Zentren- und Einzelhandelskonzept umzusetzen und großflächigen Einzelhandel in diesem Bereich auszuschließen wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Bedenken bestehen allerdings gegen die geplante Ausweisung von Mischgebieten vor allem im Bereich der Schwerter Straße, da aus unserer Sicht für die vorhandenen</p>	<p>Das bisherige Planungskonzept, das eine teilweise Ausweisung von Mischgebietsflächen vorsah, wurde verworfen. Die Festsetzung der</p>		X

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	Unternehmen mit Einschränkungen oder kostenintensiven Auflagen zu rechnen ist. Wir regen daher an größere Teile des Mischgebiets weiter als Gewerbegebiet auszuweisen.	Gewerbegebiete bleibt im Änderungsverfahren bestehen. Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf sieht dies bereits vor. Eine Anpassung ist daher nicht notwendig.  <b>Der Anregung wird gefolgt.</b>		
II. 11	<p>Stadt Hagen, Umweltamt, 17.02.2021</p> <p>Die Umstellung des Verfahrens auf das Normalverfahren wird von 69 allgemein begrüßt.</p> <p>Im Nord-Osten des Plangebietes liegen Kleingärten. Dieser Bereich ist z. Zt. Bestandteil des B-Plans Nr. 2/96 (481) Ortsumgehung Boele und in diesem als Grünfläche festgesetzt. Westlich angrenzend liegt eine mit Gehölzen bestandene Fläche. Diese ist ebenfalls laut aktuell gültigem B-Plan Nr. 3/63 als Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Laut Städtebaulichem Konzept, Stand 11.01.2021, ist die Ausweisung beider Flächen als Gewerbeflächen geplant um als potentielle Erweiterungsfläche zu dienen.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Erhalt der Grünflächen anzustreben. Daher empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde (uNB) die Ausweisung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.</p>	<p>Die Kleingartenflächen liegen nach dem angepassten Planungskonzept nicht länger im Geltungsbereich des Änderungsverfahrens. Die westlich angrenzende Fläche bleibt weiterhin als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Erholungsgebiet) festgesetzt. Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf sieht dies bereits vor. Eine Anpassung ist daher nicht notwendig.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>		<b>X</b>

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>Im aktuell gültigen B-Plan ist das innerhalb des Plangebietes gelegene Straßenbegleitgrün als Grünfläche festgesetzt. In dem aktuellen städtebaulichen Konzept finden sich diese Festsetzungen teilweise nicht mehr. Die uNB empfiehlt die Aufnahme dieser Festsetzung bzw. Festsetzungen zum Erhalt vorhandenen Straßenbegleitgrüns.</p> <p>Sollte die o. g. Bereiche dennoch als Gewerbeflächen ausgewiesen werden oder von sonstigen, im bestehenden B-Plan festgesetzten, Grünfestsetzungen abgewichen werden so sind im Rahmen des Umweltberichts folgende Unterlagen zu erstellen:</p> <p>1. Artenschutzprüfung gem. VV-Artenschutz und den Handlungsempfehlungen „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei baurechtlicher Zulassung von Vorhaben“.</p> <p>2. Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) der die gesetzlichen Anforderungen des § 17 BNatSchG erfüllt.</p> <p>Sind aufgrund der Änderung des B-Plans Abrissarbeiten zu erwarten, sind diese Bereiche ebenfalls im Rahmen der Artenschutzprüfung zu betrachten.</p> <p>Für den Hauptteil der betreffenden Fläche des Bebauungsplanes des schon vorhandenen Gewerbegebietes betrifft das Verfahren die Absicherung der Gewerbenutzung anstelle einer Ansiedlung des Einzelhandels.</p>	<p>Das Straßenbegleitgrün, welches die Gewerbeflächen einrahmt, wird im Änderungsverfahren weiterhin als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf sieht dies bereits vor. Eine Anpassung ist daher nicht notwendig.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Von den bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen wird nicht abgewichen. Die Durchführung einer Artenschutzprüfung entfällt. Zwischenzeitlich wurde das Änderungsverfahren vom Normalverfahren auf das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB umgestellt. Die Erstellung eines Umweltberichts oder eines Landschaftspflegerischen Begleitplans ist daher nicht notwendig.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>		<p>X</p> <p>X</p>

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>Aus Klimasicht gibt es einmal keinen großen Unterschied, da es sich hierbei um versiegelte Flächen handelt und Emissionen verursacht werden. Eine Änderung besteht lediglich darin, dass das Gewerbegebiet auf der Grünfläche mit zurzeit kleingärtnerischer Nutzung im Nordwesten des Gebietes erweitert werden soll. Diese Fläche ist laut Klimaanpassungskarte zur Grünvernetzung ausgewiesen. Grundsätzlich ist dort weiterhin die Existenz einer Grünfläche zu bevorzugen. Zwar gibt es dort keinen erhöhten Kaltluftabfluss und die Fläche ist auch nicht sehr groß und ohnehin schon von der angrenzenden Straße quasi "eingekesselt". Ein verbindender Grünstreifen zwischen dem nordwestlich gelegenen Friedhof und der südöstliche angrenzenden Parkfläche Lütkenheider Straße zum Kreisel Schwerter Straße/Boeler Ring ist in jedem Fall einzuplanen. Hierbei ist zusätzlich auf die Ausführungen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) in den folgenden Abschnitten hinzuweisen.</p> <p>Dieser vorhandene Grünbereich der zwei westlichen Flurstücke 555 und 542 liegt in der Erbbaurechtsnutzung der Stadt Hagen und bietet somit für die Grundstücksnutzung die Gelegenheit der Vorgaben für die Solarenergienutzung auf den neu geplanten Gewerbebauten. Des Weiteren kann hier eine Begrünung der Neubauten vorgegeben werden.</p> <p>Zum o.g. B-Planverfahren wurde seitens der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) bereits im August 2020 eine Stellungnahme abgegeben, die sich weder in den Festsetzungen des B-Plans noch in der Begründung wiederfindet.</p>	<p>Die Kleingartenflächen liegen nach dem angepassten Planungskonzept nicht länger im Geltungsbereich des Änderungsverfahrens. Die westlich angrenzende Fläche bleibt weiterhin als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Erholungsgebiet) festgesetzt.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>		X

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>Das Grundstück Lütkenheider Str. 14 im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen unter der Nummer 9.61-781 registriert ist.</p> <p>Aus dem Jahr 2011 gibt es eine orientierende Untersuchung von M&amp;P. Das Grundstück ist vermutlich vollständig angefüllt worden. Es wurden Auffüllungen in einer Mächtigkeit von maximal 1,6 m mit verschiedenen anthropogenen Beimengungen festgestellt.</p> <p>Im Bereich der ehemaligen Tankstelle und der Reparaturhalle wurden organoleptische Auffälligkeiten mit Bodenbelastungen von größer Z 2 gem. LAGA festgestellt. Die Verunreinigungen wurden vertikal (bis max. 1,3 m tief) abgegrenzt, nicht aber horizontal.</p> <p>Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass bei der derzeitigen gewerblichen Nutzung und der vollständigen Flächenversiegelung keine akute Gefährdung für die verschiedenen Wirkungspfade vorliegt. Eine Notwendigkeit zur Sanierung besteht daher z.Zt. nicht. Sollte die Flächenversiegelung jedoch entfernt werden, muss die Frage einer ggf. notwendigen Sanierung der zwei Belastungsbereiche neu bewertet werden.</p> <p>Die Untersuchungen zeigen auf, dass es durch den jahrelangen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf dem Grundstück teilweise zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen ist. Demzufolge ist das Grundstück im B-Plan zu</p>	<p>Das Grundstück wird im Bebauungsplan als Altlastenfläche gekennzeichnet. Es sind im Rahmen des Änderungsverfahrens keine weiteren Untersuchungen notwendig, da keine Nutzungsänderung vorgesehen ist.</p>	X	

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>kennzeichnen. Sollte das Grundstück in der derzeitigen Form weiter genutzt werden (Gewerbe, Versiegelung) und keine Eingriffe in den Boden vorgenommen werden, wird die UBB keine weiteren Untersuchungen fordern.</p> <p>Nur bei einer Nutzungsänderung oder Neubebauung, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, werden je nach Nutzung ggf. weitere Untersuchungen erforderlich. In jedem Fall ist aber die Hinzuziehung eines nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erforderlich. Demzufolge wären auch je nach geplanter Nutzung entsprechende Festsetzungen im B-Plan festzulegen.</p> <p>Wichtiger Hinweis: Im Nordöstlichen Bereich des B-Plans liegen klärschlammbelastete Flächen, die vor einer Umnutzung saniert werden müssen. Auch diese Flächen sind im B-Plan zu kennzeichnen.</p> <p>Die Altlastenverdachtsfläche 9.61-326 (Schwerter Str. 57) ist saniert.</p> <p>Derzeit wird das Altlastenverdachtsflächenkataster überarbeitet. Nach Stand der derzeitigen Überarbeitung wurden zusätzlich zu den o.g. Altlasten/Altlastenverdachtsflächen drei zusätzliche Altstandorte und eine weitere Altablagerung kartiert (s. u. beigefügter Plan), die aus Sicht der UBB für das Verfahren zu untersuchen sind.</p>	<p>Die betroffene Fläche im Nordosten wird im Bebauungsplan als Altlastenfläche gekennzeichnet. Es sind im Rahmen des Änderungsverfahrens keine weiteren Untersuchungen notwendig, da keine Nutzungsänderung vorgesehen ist.</p> <p>Die betroffenen Flächen mit Altablagerungen werden im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Es sind im Rahmen des Änderungsverfahrens keine weiteren Untersuchungen notwendig, da keine Nutzungsänderung vorgesehen ist.</p> <p><b>Den Anregungen wird gefolgt.</b></p>	<p>X</p> <p>X</p>	

**Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (18.07.2022 bis einschließlich 31.08.2022)**

I. Beteiligung der Bürger\*innen im Rahmen der öffentlichen Auslegung:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Bürger 1, 58099 Hagen, 24.08.2022
2. Bürger 2, 58099 Hagen, 24.08.2022
3. Bürgerin 3, 58089 Hagen, 29.08.2022
4. Bürger 4, 59348 Lüdinghausen, vertreten durch Taylor Wessing Rechtsanwälte, 31.08.2022

II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Im Rahmen der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 18.07.2022
2. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Denkmalbehörde, 18.07.2022
3. Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Ordnungsbehördliche Außendienste / Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 20.07.2022
4. Pledoc GmbH, 20.07.2022
5. Westnetz GmbH, 20.07.2022
6. Amprion GmbH, 21.07.2022
7. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Ruhrgebiet, 21.07.2022
8. Gascade Gastransport GmbH, 27.07.2022
9. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, 01.08.2022
10. Enervie Vernetzt GmbH, Technischer Service, 03.08.2022
11. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde, 04.08.2022
12. Stadt Hagen, Umweltamt, 25.08.2022
13. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 30.08.2022

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

In den Stellungnahmen Nrn. II. 2 und 4 - 11 wurden keine Bedenken oder abwägungsrelevante Anregungen geäußert. Diese werden zur Kenntnis genommen. Die weiteren Stellungnahmen über die ein Beschluss notwendig ist, werden in der Abwägungstabelle aufgeführt. Die restlichen Stellungnahmen sind bei den Originalen der Stellungnahmen in ALLRIS und in der jeweiligen Sitzung einzusehen.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
I. 1	<p>Bürger 1, 58099 Hagen, 24.08.2022</p> <p>Sehr geehrter Herr den Brave,</p> <p>Ich bin Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgericht Hagen vom Hagen [REDACTED] eingetragenen Grundbesitz Gemarkung Boele Flur 20 Flurstücke 269, 337,508,510</p> <p>In dem ausgelegten Bebauungsplan wird die von mir privat erworbene Fläche des Flurstücks 337 als öffentliche Fläche ausgewiesen. (siehe Anlage blaue Fläche) Dem widerspreche ich.</p> <p>Im übrigen beantrage ich bei der nächsten Anpassung des Bebauungsplans zu berücksichtigen, dass die Fläche</p>	<p>Das Planungskonzept sieht weiterhin die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und der für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen für diesen Bereich vor und richtet sich somit nach dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Durch die Wahrung eines Abstands und die Beibehaltung der Grünflächenfestsetzung wird dem Trennungsgrundsatz von nicht miteinander verträglichen Nutzungen (Gewerbe im Plangebiet und Wohnbebauung gegenüberliegend an der Turmstraße) Rechnung getragen.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Zielsetzung dieses vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB ist es, die</p>		<p><b>X</b></p> <p><b>X</b></p>

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>zwischen Turmstraße und Lütgenheider Straße den baulichen Gegebenheiten (3 Wohnhäuser im Gewerbegebiet, Turmstr. 55 u. 57 sowie in der Kleine Straße) als Mischgebiet auszuweisen.</p> <p>Ich hoffe das mein Anliegen berücksichtigt wird.</p>	<p>Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Geltungsbereich planungsrechtlich umzusetzen sowie die bestehenden Gewerbeflächen zu sichern. Es erfolgt eine Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Eine planerische Neuordnung des Gebiets mit Ausweisung von Mischgebietsflächen ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung würde die Grundzüge der Planung berühren und ist im Verfahren nach § 13 BauGB nicht möglich.</p> <p>Kennzeichnend für den Baugebietstyp „Mischgebiet“ ist die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe. Dieses gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt zum einen wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus, es bedeutet zum anderen aber auch, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll. Die Festsetzung eines Mischgebiets, um der Wohnbebauung weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen verfehlt den rechtlichen Zweck dieses Baugebietstyps und das planerische Ziel dieses Änderungsverfahrens.</p>		

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
		<p>Sich ansiedelndes Gewerbe hat im Rahmen der Genehmigung Rücksicht zu nehmen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe müssten im Falle einer Umwandlung in ein Mischgebiet erheblich mehr Rücksicht auf die Wohnbebauung nehmen, insbesondere in Bezug auf höhere Anforderungen an den Lärmschutz. Es müsste im Rahmen der TA Lärm vermehrt Rücksicht auf die Nachtruhe und die Feierabend- und Wochenendzeiten genommen werden. Ein Teil der momentan ansässigen Betriebe, bspw. die Großbäckerei an der Schwerter Straße, wären im Mischgebiet voraussichtlich nicht genehmigungsfähig. Solchen Betrieben soll auch weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass grundsätzlich wenige Gewerbeflächen in Hagen zur Verfügung stehen, ist die Beibehaltung der Gewerbeflächenausweisung planerisch geboten. Eine zunehmende Wohnbebauung im Plangebiet würde die weitere Ansiedlung und Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben verhindern oder zumindest erschweren.</p> <p>Ferner wird darauf verwiesen, dass eine Ausweisung von Mischgebietsflächen nicht mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan</p>		

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
		<p>der Stadt Hagen sowie mit den regionalplanerischen Festlegungen konform ist. Der Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche für das Plangebiet dar. Sowohl der derzeit gültige als auch der sich in Aufstellung befindliche Regionalplan legen hier einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest.</p> <p>Die Wohnnutzungen, die bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes in den 1960er Jahren bestanden, genießen Bestandsschutz.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>		
I. 2	<p>Bürger 2, 58099 Hagen, 24.08.2022</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu Ihrem Bebauungsplanverfahren möchte ich wie folgt Stellung nehmen.</p> <p>Die Parzelle 205 ist in meinem Besitz und wird nicht als öffentliche Grünfläche genutzt. Im oberen Bereich der Parzelle 146 und Parzelle 205 plane ich ein Gebäude zur Mischbenutzung Gewerbe-Privat zu errichten.</p>	<p>Das Planungskonzept sieht weiterhin die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und der für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen für diesen Bereich vor und richtet sich somit nach dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Durch die Wahrung eines Abstands und die Beibehaltung der Grünflächenfestsetzung wird dem Trennungsgrundsatz von nicht</p>		X

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>Nördlich der Turmstrasse und westlich von meinem Grundstück ist bereits Wohngebiet (rote Flächen in beiliegender Skizze) - so stünde aus meiner Sicht nichts im Wege den Bebauungsplan so anzupassen, daß die mit dem Kreis gekennzeichnete Fläche zumindest in ein Mischgebiet anzupassen.</p> <p>Bitte daher um Prüfung meines Anliegens beziehungsweise den Bebauungsplan entsprechend anzupassen.</p> <p>Über einen positiven Bescheid wäre ich sehr dankbar. Für eventl. Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>miteinander verträglichen Nutzungen (Gewerbe im Plangebiet und Wohnbebauung gegenüberliegend an der Turmstraße) Rechnung getragen.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Zielsetzung dieses vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB ist es, die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Geltungsbereich planungsrechtlich umzusetzen sowie die bestehenden Gewerbeflächen zu sichern. Es erfolgt eine Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Eine planerische Neuordnung des Gebiets mit Ausweisung von Mischgebietsflächen ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung würde die Grundzüge der Planung berühren und ist im Verfahren nach § 13 BauGB nicht möglich.</p> <p>Kennzeichnend für den Baugebietstyp „Mischgebiet“ ist die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe. Dieses gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt zum einen wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus, es bedeutet zum anderen</p>		X

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
		<p>aber auch, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll. Die Festsetzung eines Mischgebiets, um der Wohnbebauung weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen verfehlt den rechtlichen Zweck dieses Baugebietstyps und das planerische Ziel dieses Änderungsverfahrens.</p> <p>Sich ansiedelndes Gewerbe hat im Rahmen der Genehmigung Rücksicht zu nehmen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe müssten im Falle einer Umwandlung in ein Mischgebiet erheblich mehr Rücksicht auf die Wohnbebauung nehmen, insbesondere in Bezug auf höhere Anforderungen an den Lärmschutz. Es müsste im Rahmen der TA Lärm vermehrt Rücksicht auf die Nachtruhe und die Feierabend- und Wochenendzeiten genommen werden. Ein Teil der momentan ansässigen Betriebe, bspw. die Großbäckerei an der Schwerter Straße, wären im Mischgebiet voraussichtlich nicht genehmigungsfähig. Solchen Betrieben soll auch weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass grundsätzlich wenige Gewerbeflächen in Hagen zur Verfügung stehen, ist die Beibehaltung der</p>		

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
		<p>Gewerbeflächenausweisung planerisch geboten. Eine zunehmende Wohnbebauung im Plangebiet würde die weitere Ansiedlung und Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben verhindern oder zumindest erschweren.</p> <p>Ferner wird darauf verwiesen, dass eine Ausweisung von Mischgebietsflächen nicht mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen sowie mit den regionalplanerischen Festlegungen konform ist. Der Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche für das Plangebiet dar. Sowohl der derzeit gültige als auch der sich in Aufstellung befindliche Regionalplan legen hier einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>		
I. 3	<p>Bürgerin 3, 58089 Hagen, 29.08.2022</p> <p>Sehr geehrte Herr den Brave,</p> <p>zum oben genannten Plaungsverfahren möchte ich mich gerne äußern.</p> <p>Ich bin Eigentümerin der Flurstücke 336, 505 sowie 507 und diese werden nicht als öffentliche Grünfläche genutzt.</p>	<p>Das Planungskonzept sieht weiterhin die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und der für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen für diesen</p>		X

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>Desweiteren möchte ich darauf hinweisen, dass es durchaus sinnvoll wäre den Teil südlich der Turmstraße (s. Anhang), der deutlich durch langjährige Wohnbebauung gekennzeichnet ist, als Mischgebiet auszuweisen.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer weitem Planung.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Bereich vor und richtet sich somit nach dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Durch die Wahrung eines Abstands und die Beibehaltung der Grünflächenfestsetzung wird dem Trennungsgrundsatz von nicht miteinander verträglichen Nutzungen (Gewerbe im Plangebiet und Wohnbebauung gegenüberliegend an der Turmstraße) Rechnung getragen.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Zielsetzung dieses vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB ist es, die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Geltungsbereich planungsrechtlich umzusetzen sowie die bestehenden Gewerbeflächen zu sichern. Es erfolgt eine Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Eine planerische Neuordnung des Gebiets mit Ausweisung von Mischgebietsflächen ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung würde die Grundzüge der Planung berühren und ist im Verfahren nach § 13 BauGB nicht möglich.</p> <p>Kennzeichnend für den Baugebietstyp „Mischgebiet“ ist die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe. Dieses gleichwertige</p>		X

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
		<p>Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt zum einen wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus, es bedeutet zum anderen aber auch, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll. Die Festsetzung eines Mischgebiets, um der Wohnbebauung weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen verfehlt den rechtlichen Zweck dieses Baugebietstyps und das planerische Ziel dieses Änderungsverfahrens.</p> <p>Sich ansiedelndes Gewerbe hat im Rahmen der Genehmigung Rücksicht zu nehmen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe müssten im Falle einer Umwandlung in ein Mischgebiet erheblich mehr Rücksicht auf die Wohnbebauung nehmen, insbesondere in Bezug auf höhere Anforderungen an den Lärmschutz. Es müsste im Rahmen der TA Lärm vermehrt Rücksicht auf die Nachtruhe und die Feierabend- und Wochenendzeiten genommen werden. Ein Teil der momentan ansässigen Betriebe, bspw. die Großbäckerei an der Schwerter Straße, wären im Mischgebiet voraussichtlich nicht genehmigungsfähig. Solchen Betrieben soll auch weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden</p>		

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
		<p>Vor dem Hintergrund, dass grundsätzlich wenige Gewerbeflächen in Hagen zur Verfügung stehen, ist die Beibehaltung der Gewerbeflächenausweisung planerisch geboten. Eine zunehmende Wohnbebauung im Plangebiet würde die weitere Ansiedlung und Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben verhindern oder zumindest erschweren.</p> <p>Ferner wird darauf verwiesen, dass eine Ausweisung von Mischgebietsflächen nicht mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen sowie mit den regionalplanerischen Festlegungen konform ist. Der Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche für das Plangebiet dar. Sowohl der derzeit gültige als auch der sich in Aufstellung befindliche Regionalplan legen hier einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest.</p> <p>Die Wohnnutzungen, die bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes in den 1960er Jahren bestanden, genießen Bestandsschutz.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>		
I. 4	<p>Bürger 4, 59348 Lüdinghausen, vertreten durch Taylor Wessing Rechtsanwälte, 31.08.2022</p> <p>Sehr geehrter Herr den Brave,</p>			

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit zeigen wir an, dass wir die Interessen des Herrn [REDACTED] [REDACTED] 59348 Lüdinghausen, vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich.</p> <p>Unser Mandant ist u.A. Eigentümer der Grundstücke Schwerter Straße 97 sowie Lütkenheider Straße 14 und 18, die sich innerhalb des künftigen Geltungsbereiches des eingangs bezeichneten Bebauungsplans in Form seiner 1. Änderung befinden. Namens und in Vollmacht unseres Mandanten möchten wir im Rahmen der bis zum 31.08.2022 laufenden öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Stellung zu dem Entwurf des Bebauungsplans nehmen und im Folgenden die Interessen unseres Mandanten aufzeigen:</p> <p>Wir regen an, die Planung dahingehend zu ändern, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, auf denen derzeit reguläre, nicht betriebsbezogene Wohnnutzung ausgeübt wird, als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden.</p> <p>Die angeregte Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist sowohl aus Gründen der Rechtsicherheit des künftigen Bebauungsplanes als auch im Interesse der Rechtssicherheit für Eigentümer und Mieter von im Plangebiet befindlichen nicht-betriebsbezogenen Wohneinheiten erforderlich. Hierzu im Einzelnen:</p>			

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>1. Der aktuell für die Grundstücke unseres Mandanten gültige Bebauungsplan „I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen Schwerter-, Turm- und Kleine Straße“ aus dem Jahr 1970 setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1962 fest, in dem – abgesehen von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter – „reguläre“, nicht-betriebsbezogene Wohnungen bauplanungsrechtlich unzulässig sind.</p> <p>In den vergangenen Jahrzehnten hat sich die tatsächliche Nutzung im Plangebiet jedoch deutlich von dieser Festsetzung entfernt. Inzwischen finden sich nach Ermittlung unseres Mandanten im gesamten Plangebiet insgesamt 24 Wohnhäuser mit einer Gesamtzahl von 81 Wohneinheiten. Darunter befinden sich auf den Grundstücken, die im Eigentum unseres Mandanten stehen, allein 12 Wohneinheiten. Es ist davon auszugehen, dass durch die seit Jahrzehnten andauernde Umstrukturierung der Nutzungen im Plangebiet ein überwiegender Anteil – wenn nicht sogar alle Wohneinheiten – inzwischen durch nicht-betriebsbezogenes Wohnen genutzt werden. Wie eine Stellungnahme Ihres Fachbereiches vom 17.01.2014 (Az. 3/62/PB/0032/13) zeigt, sind jedenfalls die Wohnnutzungen auf den Grundstücken Lütkenheider Straße 14-18 nie für reguläres Wohnen genehmigt worden. Entsprechendes dürfte nach unserer Erfahrung bei realitätsnaher Betrachtung auch für einen Großteil der übrigen im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen gelten. Die Wohnnutzung ist derzeit aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet auch nicht genehmigungsfähig. Den 81 Wohneinheiten</p>	<p>Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist ein Gewerbegebiet festgesetzt und Wohnen lediglich betriebsbezogen und ausnahmsweise zulässig. Umnutzungen von Betriebsleiterwohnungen/Betriebsinhaberwohnungen zu sonstigen Wohnnutzungen in diesem Gebiet sind nicht bekannt. Nach Aktenlage sind alle Wohnnutzungen genehmigt. Die Wohnnutzungen, die bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes in den 1960er Jahren bestanden, genießen Bestandsschutz.</p> <p>Eine überwiegende Wohnnutzung liegt nicht vor. Neben einem Vergleich der durch Wohnen und Gewerbe genutzten Gebäude bzw. Nutzungseinheiten/Betriebe, sollte ebenfalls ein Vergleich der durch Wohnen und Gewerbe genutzten Flächen herangezogen werden. Es werden knapp 70 % der privaten Grundstücksflächen durch Gewerbebetriebe genutzt.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>		X

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>stehen derzeit lediglich jeweils 13 Büro- und Gewerbeeinheiten gegenüber.</p> <p>Auf den Umstand, dass sich im Plangebiet reguläre Wohnungen befinden, hat unser Mandant jedenfalls bezogen auf die Grundstücke Lütkenheider Straße 14, 18 und 20 bereits mit Schreiben vom 28.08.2018 hingewiesen. Ihr Fachbereich hat diesen Hinweis zur Kenntnis genommen, wie sich aus der Antwort vom 01.10.2018 (Az. 61/43) durch den (damaligen) technischen Beigeordneten, Herrn Thomas Grothe, ergibt.</p> <p>Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan vom 12.01.2021, der Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, hat die Stadt Hagen diese Aspekte aufgegriffen und unter Ziffer 4 wörtlich ausgeführt:</p> <p><i>„Über die Jahre ist in dem ursprünglich festgesetzten Gewerbegebiet teilweise faktisch ein Mischgebiet entstanden. Mithilfe der Festsetzung als Mischgebiet soll die bestehende Wohnbebauung legalisiert und für gesunde Wohnverhältnisse gesorgt werden. Eine Ausweitung der Wohnbebauung ist jedoch zum Schutz des Gewerbebestandes in dem Gebiet nicht vorgesehen und gewünscht.“</i></p> <p>Der Entwurf der Planurkunde sah dementsprechend die Ausweisung von Mischgebieten in Teilen der Bereiche vor, in denen ein großer Teil der angesprochenen Wohneinheiten zu finden ist, wenn auch wesentliche von Wohnnutzung</p>	<p>Das im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellte Planungskonzept mit Ausweisung von Mischgebietsflächen sowie die Einschätzung, dass sich das Plangebiet faktisch zu einem Mischgebiet entwickelt hat, ist überholt. Es werden knapp 70 % der privaten Grundstücksflächen durch Gewerbebetriebe genutzt. Nach Aktenlage sind alle Wohnnutzungen genehmigt. Illegale Wohnungen sind nicht bekannt</p> <p>Zielsetzung dieses vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB ist es, die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Geltungsbereich planungsrechtlich umzusetzen sowie die bestehenden Gewerbeflächen zu sichern. Es erfolgt eine Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Eine</p>		X

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>geprägte Bereiche im westlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes hiervon ausgenommen waren.</p> <p>Anders als diese jedenfalls im Ansatz nachvollziehbare Planung sieht der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans, wie er Gegenstand der aktuell laufenden öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist, für das gesamte Plangebiet die Beibehaltung der Gewerbegebietsfestsetzung vor. Geplant ist diesbezüglich lediglich die Umstellung der anwendbaren Fassung der BauNVO auf die aktuelle Version von 2017.</p>	<p>planerische Neuordnung des Gebiets mit Ausweisung von Mischgebietsflächen ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung würde die Grundzüge der Planung berühren und ist im Verfahren nach § 13 BauGB nicht möglich.</p> <p>Kennzeichnend für den Baugebietstyp „Mischgebiet“ ist die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe. Dieses gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt zum einen wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus, es bedeutet zum anderen aber auch, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll. Die Festsetzung eines Mischgebiets, um der Wohnbebauung weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen verfehlt den rechtlichen Zweck dieses Baugebietstyps und das planerische Ziel dieses Änderungsverfahrens.</p> <p>Sich ansiedelndes Gewerbe hat im Rahmen der Genehmigung Rücksicht zu nehmen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe müssten im Falle einer Umwandlung in</p>		

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
		<p>ein Mischgebiet erheblich mehr Rücksicht auf die Wohnbebauung nehmen, insbesondere in Bezug auf höhere Anforderungen an den Lärmschutz. Es müsste im Rahmen der TA Lärm vermehrt Rücksicht auf die Nachtruhe und die Feierabend- und Wochenendzeiten genommen werden. Ein Teil der momentan ansässigen Betriebe, bspw. die Großbäckerei an der Schwerter Straße, wären im Mischgebiet voraussichtlich nicht genehmigungsfähig. Solchen Betrieben soll auch weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass grundsätzlich wenige Gewerbeflächen in Hagen zur Verfügung stehen, ist die Beibehaltung der Gewerbeflächenausweisung planerisch geboten. Eine zunehmende Wohnbebauung im Plangebiet würde die weitere Ansiedlung und Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben verhindern oder zumindest erschweren.</p> <p>Ferner wird darauf verwiesen, dass eine Ausweisung von Mischgebietsflächen nicht mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen sowie mit den regionalplanerischen Festlegungen konform ist. Der Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche für das Plangebiet dar. Sowohl der derzeit gültige als auch der sich in Aufstellung</p>		

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>2. Die planerische Nichtbeachtung der dargestellten Entwicklungen im laufenden Bebauungsplanänderungsverfahren stellt die Rechtssicherheit des Bebauungsplans in Frage. Vorliegend bestehen greifbare Anhaltspunkte dafür, dass die Gewerbegebietsfestsetzung insgesamt – jedenfalls jedoch für die Teilbereiche, in denen sich bereits umfangreiche Wohnnutzung befindet – funktionslos und damit unwirksam ist.</p> <p>2.1 Nach in der Rechtsprechung anerkannter Auffassung tritt eine bauplanerische Festsetzung wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird allerdings nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der</p>	<p>befindliche Regionalplan legen hier einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Nach der angesprochenen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist eine Festsetzung erst als funktionslos anzusehen, wenn die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. Das ist nur in Ausnahmefällen anzunehmen, in denen der Festsetzung auf Grund der Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse keine städtebauliche Ordnungsfunktion mehr zukommen kann.</p> <p>Soweit es um Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geht, bedeutet das, dass eine Funktionslosigkeit nur dann eingetreten ist, wenn in dem betreffenden Baugebiet auf Grund der tatsächlichen Verhältnisse nicht</p>		X

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>Bebauungsplan eine städtebauliche Gestaltungsfunktion im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein. Dies setzt voraus, dass die Festsetzung – unabhängig davon, ob sie punktuell durchsetzbar ist – bei einer Gesamtbetrachtung die Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in eine bestimmte Richtung zu steuern.</p> <p>Vgl. BVerwG, Urteil vom 29.04.1977 - IV C 39.75; Beschluss vom 17.02.1997 - 4 B 16.97; und vom 9.10.2003 - 4 B 85.03.</p> <p>Ein beredtes Beispiel aus der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung, in dem die Festsetzung eines Gewerbegebietes aufgrund eines Überhand nehmenden Anteils an regulärer, nicht-betriebsbezogener Wohnnutzung für funktionslos erklärt wurde, stellt eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen vom 21.05.2013 (Az. 9 K 3923/11 –, juris) dar. Die Entscheidung betraf ein entlang der Industriestraße in Datteln gelegenes und von seiner räumlichen Ausdehnung in etwa mit dem vorliegenden Gebiet vergleichbares Gewerbegebiet.</p> <p>Grund für die Annahme der Funktionslosigkeit der Gewerbegebietsfestsetzung war in dem der Entscheidung des VG Gelsenkirchen zugrundeliegenden Fall die im Verfahren seitens des Gerichts festgestellte hohe Anzahl an Wohnnutzungen – darunter eine Vielzahl von nicht betriebsbezogenen Wohnungen. So hat das Gericht festgestellt, dass im Plangebiet insgesamt 41 Wohneinheiten ohne Bindung an einen</p>	<p>mehr damit gerechnet werden kann, dass die der Art des Baugebiets entsprechenden Nutzungen in dem Gebiet tatsächlich noch verwirklicht werden können.</p> <p>Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.05.2001, Az.: 4 B 33/01, juris, Rn. 3 ff.; BVerwG. Urteil vom 12.08.1999, Az.: 4 CN 4/98, juris, Rn. 41</p> <p>Erforderlich ist dazu nicht nur ein Zustand, in dem eine nicht-gebietskonforme Nutzung festzustellen ist, sondern außerdem die Prognose, dass der vorhandene Zustand die Entwicklung des Gebietes hin zur plankonformen Nutzung ausschließt.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 3/63 weist – neben Grün- und Verkehrsflächen – im Wesentlichen Gewerbegebiete aus. Es ist augenscheinlich ein Verhältnis von knapp 70 % gewerblich zu 30 % zu Wohnzwecken genutzter Grundstücksfläche festzustellen. Dieser Befund führt allerdings nicht zur Funktionslosigkeit der Gebietsfestlegung. Die Wohnnutzungen haben die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet keinesfalls vollständig zurückgedrängt. Eine künftige Entwicklung hin zu einer idealtypischen gewerblichen Nutzung ist keinesfalls ausgeschlossen. Der Bebauungsplan hat –</p>		

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>Gewerbebetrieb nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorhanden seien. Die Wohnnutzung sei daher nach Zahl und Ausmaß den gewerblichen Nutzungseinheiten jedenfalls gleichrangig, die Festsetzung funktionslos geworden und das Gebiet als faktisches Mischgebiet zu beurteilen.</p> <p>VG Gelsenkirchen, Urteil vom 21.05.2013 – 9 K 3923/11 –, juris Rn. 15 ff.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze und vor dem Eindruck des geschilderten Einzelfalls sowie der eingangs bereits aufgezeigten tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet erscheint eine Funktionslosigkeit der Gewerbegebietsfestsetzung vorliegend eher nahe- denn fernliegend.</p> <p>2.2 Diese Einschätzung hat nachvollziehbarer Weise auch die Stadt bereits im Rahmen des Entwurfs der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geteilt, wie der bereits oben zitierte Ausschnitt aus der Begründung zum Bebauungsplan sowie der damit korrespondierende Entwurf der Planurkunde zeigt.</p> <p>Die aktuelle Begründung des Bebauungsplans spricht zwar im Zusammenhang mit dem Ausschluss von Vergnügungstätigkeiten im Plangebiet noch davon, dass „die Standortqualität auch insoweit zu sichern“ sei, bezieht dies jedoch – bedauerlicherweise – nicht mehr auf die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung. Dabei wäre eine planungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzung nicht nur als Beitrag zur</p>	<p>seine konsequente Anwendung vorausgesetzt – seine städtebauliche Ordnungsfunktion nicht verloren und ist daher nicht funktionslos.</p> <p>Ein faktisches Mischgebiet liegt im vorliegenden Fall nicht vor, da keine Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von (genehmigtem) Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe vorhanden ist.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die (Kurz-)Begründung und das Nutzungskonzept stellten die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verfolgte und mittlerweile überholte Planungsabsicht dar, Gewerbe- und Mischgebietsflächen auszuweisen. Die damalige Einschätzung, dass sich das Plangebiet in Teilen in Richtung eines Mischgebietes entwickelt hat, stellt keine Anerkennung einer Funktionslosigkeit der Gewerbegebietsfestsetzung dar. Wie oben dargestellt, ist eine künftige Entwicklung hin zu einer rein gewerblichen Nutzung nicht ausgeschlossen.</p>		<p><b>X</b></p>

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>Rechtssicherheit des Bebauungsplans notwendig und sinnvoll, sondern auch städtebaulich zu begrüßen.</p> <p>So würde die Festsetzung von Mischgebietsflächen in den Randbereich des Plangebietes einen fließenden Übergang zur jenseits der Plangrenzen befindlichen (reinen) Wohnnutzung schaffen. Gleichzeitig würde durch die Mischgebietsfestsetzung verhindert, dass die Wohnnutzung im Plangebiet (weiter) Überhand nimmt. In Mischgebieten ist die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorausgesetzt. Hierüber können Ungleichgewichte auf Ebene der Genehmigungserteilung verhindert werden.</p> <p>Selbstverständlich setzt eine Mischgebietsfestsetzung eine genaue vorherige Ermittlung des tatsächlichen Bau- und Nutzungsbestandes im Plangebiet voraus und sollte auf die Teilflächen begrenzt werden, auf denen Wohnnutzung bereits vorhanden ist. Unter diesen Flächen sollten jedoch im Sinne eines stringenten Vorgehens sämtliche Flächen – also auch die Bereiche im Westen und Südwesten sowie das Grundstück Lütkenheider Straße 14 – die im Vorentwurf noch nicht</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Zunahme von Wohnnutzungen wird durch die Gewerbegebietsfestsetzung verhindert. Die angesiedelten Gewerbebetriebe müssten im Falle einer (teilweisen) Umwandlung in ein Mischgebiet erheblich mehr Rücksicht auf die Wohnbebauung nehmen, insbesondere in Bezug auf höhere Anforderungen an den Lärmschutz. Es müsste im Rahmen der TA Lärm vermehrt Rücksicht auf die Nachtruhe und die Feierabend- und Wochenendzeiten genommen werden. Planerisches Ziel ist weiterhin die Ansiedlung und die Sicherung von Gewerbe im Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Eine Neuordnung des Gebiets mit Ausweisung der hier genannten Flächen als Mischgebietsflächen und der Unterbindung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben steht in Widerspruch zu dem mit diesem Änderungsverfahren verfolgten Planungsziel. Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>		<p><b>X</b></p> <p><b>X</b></p>

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>in die Mischgebietsflächen einbezogen waren, als Mischgebiete ausgewiesen werden.</p> <p>3. Durch die Aufrechterhaltung der Gewerbegebietsfestsetzung im gesamten Plangebiet wird jedoch nicht nur die Rechtssicherheit des Bebauungsplans in Frage gestellt. Auch für die Eigentümer der Flächen, auf denen sich derzeit (ungenehmigte) reguläre Wohnnutzung befindet, sowie für die dort lebenden Mieter bestehen erhebliche Rechtsunsicherheiten. Aufgrund der Unzulässigkeit von regulärem Wohnen im Wohngebiet besteht für diese Personen die ständige Gefahr von Nutzungsuntersagungen oder Rücknahme bereits erteilter Baugenehmigungen.</p> <p>Diese Rechtsunsicherheiten könnten durch die Ausweisung eines Mischgebietes, auf dessen Grundlage die Wohnnutzungen (nachträglich) genehmigt werden können, beseitigt werden.</p> <p>4. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen halten wir die Ausweisung von Mischgebietsflächen für geboten.</p> <p>Sofern die Stadt Hagen die (teilweise) Festsetzung von Mischgebietsflächen im Plangebiet dennoch ablehnt, regen wir im Sinne der Rechtssicherheit der Betroffenen im Plangebiet an, zumindest eine ausdrückliche Duldung der Wohnnutzung im Plangebiet – hierunter insbesondere auch die</p>	<p>Nach Aktenlage sind alle Wohnnutzungen genehmigt. Illegale Wohnungen sind nicht bekannt. Die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften liegt in der Eigenverantwortung der jeweiligen Eigentümer. Sollten jedoch Fälle mit ungenehmigten Wohnnutzungen bekannt werden, ist seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde ordnungsbehördlich einzuschreiten.</p> <p>Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Eine etwaige Duldung der Wohnnutzungen im Plangebiet ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>Wohnnutzung auf den im Eigentum unseres Mandanten stehenden Grundstücken – in Erwägung ziehen.</p> <p>Wir bitten höflich um Berücksichtigung dieser Anregungen im weiteren Planverfahren und Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung unserer Stellungnahme.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Stefan Reitzke Rechtsanwalt</p>			
II. 1	<p>LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 18.07.2022</p> <p>Wie bereits in unseren Stellungnahmen vom 02.02.2021 (Az. 465rö21.eml) und 04.02.2021 (507rö21.eml) mitgeteilt, bestehen aus Sicht der Archäologischen und Paläontologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege ist jedoch folgender, aufgrund der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes, die am 01.06.2022 in Kraft getreten ist, aktualisierter Hinweis, zu beachten:</p> <p>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</p>	<p>Der aktualisierte Hinweis zum Bodendenkmalschutz wird in die textlichen Hinweise und die Begründung übernommen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>	X	

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).</p> <p>Die Paläontologische Denkmalpflege bittet weiterhin um Beachtung des Folgenden:</p> <p>Gegen diese Planung/Maßnahme bestehen seitens der paläontologischen Bodendenkmalpflege keine Bedenken. Aus unmittelbarer Nähe sowie im Planungsgebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische</p>	<p>Die Ausführungen zur paläontologischen Bodendenkmalpflege werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>	X	

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem unteren Pleistozän (Prätegelien bis Tegelen/Cromer) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§15 DSchG NRW).</p> <p>Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe selten an die Oberfläche treten, ist vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde, Münster (Ansprechpartner Herr Dr. Pott, 0251 5916016; christian.pott@lwl.org)., frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.</p>			
II. 3	<p>Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Ordnungsbehördliche Außendienste / Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 20.07.2022</p> <p>Ich verweise auf meinen beigefügten Bescheid vom 18.08.2020.</p> <p>Der Antrag auf Luftbildauswertung wurde geprüft. Es werden folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen angeordnet:</p>	<p>Die Blindgängerverdachtspunkte, Bombardierungsflächen und Stellungsgebiete im Geltungsbereich werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Sondierungen sind von den</p>	X	

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>Bearbeitung der/des Blindgängerverdachtspunkte/s Nr. 11774, 11775, 11776, 11777, 11778, 11779, 11780.</p> <p>Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung (gelbe Markierung), s. Anlage. Sondieren der Stellungsbereiche (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden), blaue Markierung.</p> <p>Hinweis: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.</p>	<p>Grundstückseigentümer*innen vor Bodeneingriffen in eigener Verantwortung beim Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung zu beantragen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Hinweise und die Begründung übernommen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>	X	
II. 12	<p>Stadt Hagen, Umweltamt, 25.08.2022</p> <p>Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde (uNB) bestehen keine Bedenken gegen die 1. Änderung. Die uNB begrüßt die Festsetzung des nordöstlichen Bereichs und der bestehenden Grünstrukturen als Grünfläche, sowie des westlichen Randbereichs als Wald.</p> <p>Bereits am 15.02.21 wurde zur Nachtragsatzung eine Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) abgegeben, die in keiner Weise berücksichtigt wurde. Die Stellungnahme bleibt im vollem Umfang erhalten.</p>			

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>Zum o.g. B-Planverfahren wurde seitens der UBB bereits im August 2020 eine Stellungnahme abgegeben, die sich weder in den Festsetzungen des B-Plans noch in der Begründung wiederfinden.</p> <p>Das Grundstück Lütkenheider Str. 14 im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen unter der Nummer 9.61-781 registriert ist.</p> <p>Aus dem Jahr 2011 gibt es eine orientierende Untersuchung von M&amp;P. Das Grundstück ist vermutlich vollständig angefüllt worden. Es wurden Auffüllungen in einer Mächtigkeit von maximal 1,6 m mit verschiedenen anthropogenen Beimengungen festgestellt.</p> <p>Im Bereich der ehemaligen Tankstelle und der Reparaturhalle wurden organoleptische Auffälligkeiten mit Bodenbelastungen von größer Z 2 gem. LAGA festgestellt. Die Verunreinigungen wurden vertikal (bis max. 1,3 m tief) abgegrenzt, nicht aber horizontal.</p> <p>Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass bei derzeitiger gewerblichen Nutzung und der vollständigen Flächenversiegelung keine akute Gefährdung für die verschiedenen Wirkungspfade vorliegt. Eine Notwendigkeit zur Sanierung besteht daher zurzeit nicht. Sollte die Flächenversiegelung jedoch entfernt werden, muss die Frage einer ggf. notwendigen Sanierung der zwei Belastungsbereiche neu bewertet werden.</p>	<p>Das Grundstück wird im Bebauungsplan als Altlastenfläche gekennzeichnet. Es sind im Rahmen des Änderungsverfahrens keine weiteren Untersuchungen notwendig, da keine Nutzungsänderung vorgesehen ist.</p>	X	

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	<p>Die Untersuchungen zeigen aber auch, dass durch den jahrelangen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf dem Grundstück es teilweise zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen ist. Demzufolge wäre das Grundstück im B-Plan zu kennzeichnen. Sollte das Grundstück in der derzeitigen Form weiter genutzt werden (Gewerbe, Versiegelung) und keine Eingriffe in den Boden vorgenommen werden, wird die UBB keine weiteren Untersuchungen fordern.</p> <p>Nur bei einer Nutzungsänderung oder Neubebauung, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, werden je nach Nutzung ggf. weitere Untersuchungen erforderlich. In jedem Fall ist aber die Hinzuziehung eines nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erforderlich.</p> <p>Demzufolge wären auch je nach geplanter Nutzung entsprechende Festsetzungen im B-Plan festzulegen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im nordöstlichen Bereich des B-Plans klärschlammbelastete Flächen liegen, die vor einer Umnutzung saniert werden müssen. Auch diese Flächen sind im B-Plan zu kennzeichnen.</p> <p>Die Altlastenverdachtsfläche 9.61-326 (Schwerter Str. 57) ist saniert.</p> <p>Nach der Überarbeitung des Altlastenverdachtsflächenkataloger sind in dem Bereich zusätzlich zu den o.g. Altlasten/Altlastenverdachtsflächen drei zusätzliche Altstandorte und zwei weitere Altablagerung kartiert (Anlage beigefügter Plan</p>	<p>Die betroffene Fläche im Nordosten wird im Bebauungsplan als Altlastenfläche gekennzeichnet. Es sind im Rahmen des Änderungsverfahrens keine weiteren Untersuchungen notwendig, da keine Nutzungsänderung vorgesehen ist.</p> <p>Die betroffenen Flächen mit Altablagerungen werden im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Es sind im Rahmen des Änderungsverfahrens keine</p>	<p>X</p> <p>X</p>	

Vorlage 0008/2023 – Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
	„21_02_15 Auszug Altlastenkataster“). Da die Altstandorte noch als Betriebsorte geführt werden, sind aus Sicht der UBB für das Verfahren die beiden Altlablagerungen zu untersuchen.	weiteren Untersuchungen notwendig, da keine Nutzungsänderung vorgesehen ist.  <b>Den Anregungen wird gefolgt.</b>		
II. 13	<p>Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 30.08.2022</p> <p>Aufgrund der erheblichen Knappheit an Gewerbe- und Industrieflächen auch in Hagen wird die Absicht des Schutzes von Gewerbegebieten vor einer großflächigen Einzelhandelsnutzung ausdrücklich unterstützt.</p> <p>Ich rege allerdings an, die Darstellung der privaten und öffentlichen Grünflächen der vorhandenen rechtlichen Situation anzupassen.</p>	<p>Die Festsetzungen zu Grünflächen werden aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan unverändert übernommen, um die Grundzüge der Planung nicht zu berühren. Zielsetzung des Änderungsverfahrens ist der Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>		<b>X</b>

59348 Lüdinghausen

Oberbürgermeister  
Stadt Hagen  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung  
und Bauordnung  
Rathausstr. 11

58095 Hagen

09.02.2021

**Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 3/63 – I. Nachtragssatzung  
Gelände zwischen Schwerter-, Turm- und Kleine Straße  
1. Änderung i. V. m. § 13 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachstehend tragen wir unsere Anregungen und Bedenken zum o. g. Änderungsverfahren mit der Bitte um Berücksichtigung vor.

Im Bereich Schwerter-, Kleine-, Lütkenheider und Turmstraße stehen 24 Wohnhäuser mit 81 WE 13 Gewerbebetrieben mit Büros gegenüber. Dies entspricht nicht mehr einem Gewerbegebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 3/63 - Schwerter-, Kleine- und Lütkenheider Straße – und der dazu gültigen BauNVO 1962, sondern einem Mischgebiet, da das Wohnen überwiegt, insbesondere mit Wohnhäusern, die zu keiner gewerblichen Nutzung gehören.

Nach der BauNVO 1962, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist zulässig in:

**§ 8 Gewerbegebiete**

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Die Gewerbegebiete einer Gemeinde oder Teile eines Gewerbegebietes können im Bebauungsplan nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert werden.

59348 Lüdinghausen

## § 6 Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

Speziell das Flurstück 148, um das es hier geht, ist überwiegend umgeben von Grundstücken, auf denen eine reine Wohnnutzung besteht. Lediglich die Grundstücke Lütkenheider Str. 2 - 4, 10 und 12 sind gewerblich und teilweise zu Wohnzwecken genutzt. Das Grundstück Lütkenheider Str. 2 - 4 wird vom THW genutzt, auf dem auch ein Wohnhaus mit 6 WE besteht (Kleine Str. 22). Die Grundstücke Lütkenheider Str. 10 und 12 werden von Gewerbebetrieben genutzt, die auch noch in einem Mischgebiet zulässig wären. Auf dem Grundstück Lütkenheider Str. 10 ist ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber vorhanden.

Die Bebauung an der Schwerter Straße von der Hausnummer 67 bis zur Hausnummer 81 ist bis auf ein ehemaliges Schulungs- und Bürogebäude der Deutschen Post ausschließlich durch Wohnen geprägt.

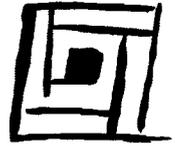
Eine Umwandlung des Bereichs zwischen Kleine Straße und Lütkenheider Str. sowie der Wegeverbindung von der Schwerter Straße zur Lütkenheider Straße (Flurstücke 71, 72, 73, 64 und tlw. 205, Druckrohrleitung Trinkwasser) von GE nach MI ist daher geboten, um eine nach § 8 BauNVO 1962 noch zulässige Nutzung zu unterbinden, in einem Bereich, der überwiegend zum Wohnen genutzt wird. Ein MI-Gebiet würde das Wohnen nicht wesentlich stören, wohingegen eine gewerbliche Nutzung nach tatsächlicher Umgebungsnutzung eigentlich nicht mehr zulässig ist, da die gewerbliche Nutzung nach § 8 BauNVO 1962 zu nah an die Wohnbebauung rücken würde und damit unmöglich gemacht würde.

Mit freundlichen Grüßen

Gegenüberstellung Wohnen und Gewerbe im Bereich Schwerter-, Lütkenheider, Kleine- und Turmstraße

Straße	Hausnr.	Wohnhaus	Anzahl WE	Gewerbe	Büro	Flurstück
<b>Schwerter Str.</b>	57			1	1	572
	67	1	1			227
	67a	1	6			228/233
	67b	1	6			228/233
	69	1	1			232
	71	1	2			370
	71a	1	1			244
	73	1	1			333
	73a	1	1			332
	77		1	1	1	173
	81	1	3			74/152
	87	1	2			235
	87a			1	1	334/335/277/67
	91	1	3			66
	97		1	1	1	156/159
<b>Lütkenheider Str.</b>	2			1	1	261
	4			1	1	260/186/187
	6			1	1	148
	10	1	1	1	1	165/167/168
	11			1	1	146
	12			1	1	166
	14		2	1	1	169
	15			1	1	273
	17			1	1	272
	18	1	9			162/133
	20	1	9			157/158
<b>Kleine Str.</b>	12	1	1	?	?	279/280
	14	1	6			182
	14a	1	1			88
	18	1	2			186
	20	1	6			187
	20a	1	6			187
	22	1	6			261
	32	1	1			274
<b>Turmstr.</b>	55	1	1			505
	57	1	1			269
		<b>24</b>	<b>81</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	

Es stehen 24 Wohnhäuser und 81 WE 13 Gewerbebetrieben mit Büros gegenüber.



Stadt Hagen Postfach 4249 58042 Hagen



**Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und  
Bauordnung**

Rathaus I, Rathausstraße 11, 58095 Hagen

Auskunft erteilt

Frau Brinkmann, Zimmer D.108

Tel. (02331) 207 3973

Fax (02331) 207 2461

E-Mail [franziska.brinkmann@stadt-hagen.de](mailto:franziska.brinkmann@stadt-hagen.de)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

28.08.2018

Mein Zeichen, Datum

61/43, 01.10.2018

Ihr Schreiben vom 28.08.18 mit Eingang vom 29.08.2018  
Lütkenheider Straße, 59099 Hagen

Sehr geehrter Herr 

wie Ihnen bereits von der Fachabteilung mitgeteilt wurde, wurde für den Bebauungsplan Nr. 3/63 I. Nachtragssatzung ein Änderungsverfahren Ende 2017 eingeleitet.

In Ihrem Schreiben vom 28.08.2018 machen Sie auf den bestehenden Erbbauvertrag zwischen Ihnen und der Stadt Hagen sowie auf die Wohneinheiten an der Lütkenheider Straße aufmerksam, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden. Die von Ihnen genannten Aspekte werden im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden. Für Ihre Anregungen möchte ich mich recht herzlich bedanken.

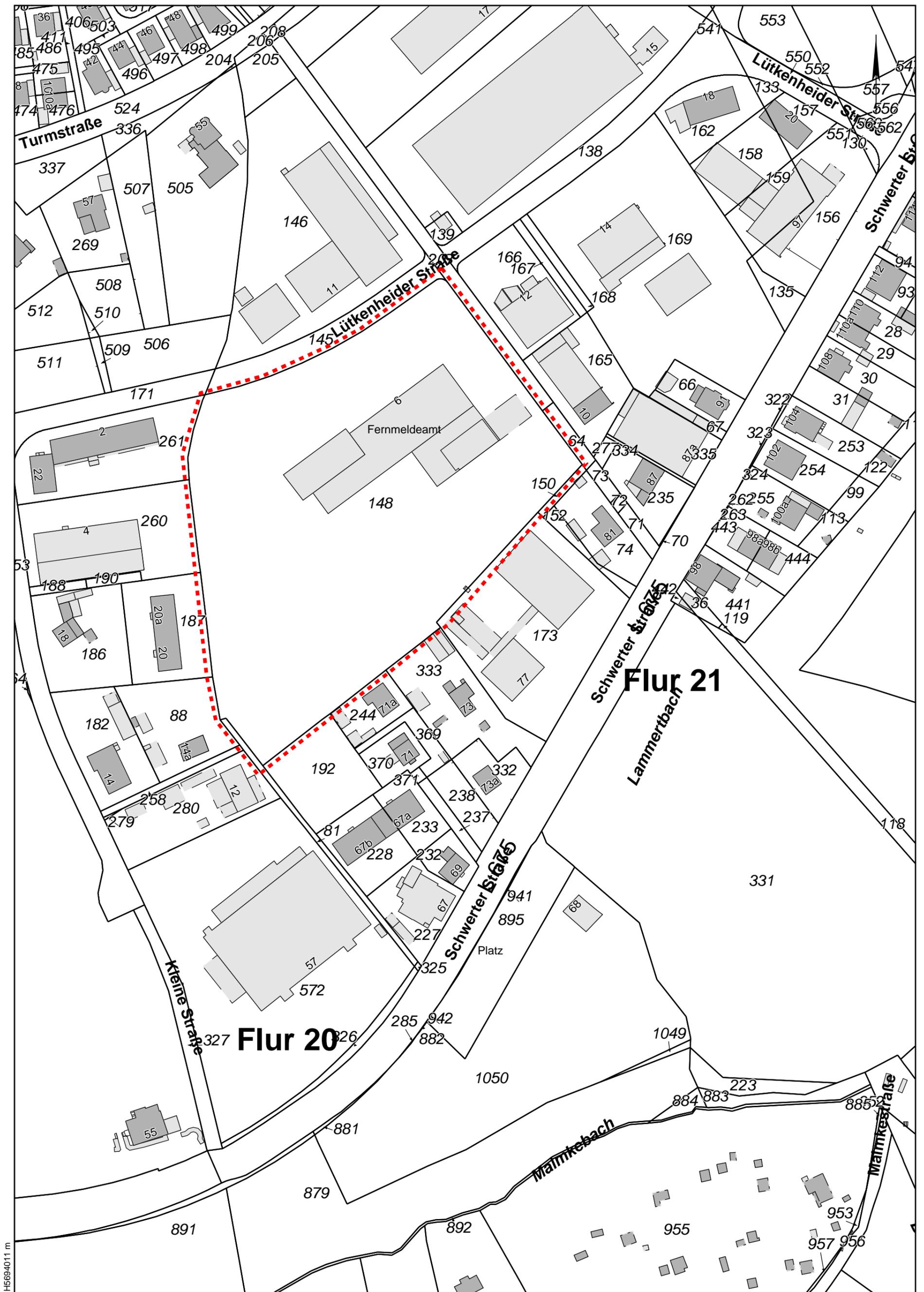
Selbstverständlich werden Sie als Betroffener über den Stand des Verfahrens informiert und im weiteren Verfahren beteiligt.

Sollten Sie noch weitere Rückfragen haben können Sie sich gerne an die zuständige Sachbearbeiterin, Frau Brinkmann, wenden.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung:

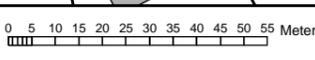
Thomas Grothe  
Technischer Beigeordneter





HS694011 m

R 392878 m



Stadt Hagen  
 Amt für Geoinformation und  
 Liegenschaftskataster  
 Berliner Platz 22  
 58089 Hagen

Maßstab : 1:1500  
 Erstellt am : 03.02.2021

Auszug aus dem Liegenschaftskataster- /  
 Geoinformationssystem der Stadt Hagen

Datenlizenz Deutschland -Land NRW / Stadt Hagen - Version 2.0



H5694014 m

R 392878 m

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 Meter

Stadt Hagen  
Amt für Geoinformation und  
Liegenschaftskataster  
Berliner Platz 22  
58089 Hagen

Maßstab : 1:1500  
Erstellt am : 03.02.2021

Auszug aus dem Liegenschaftskataster- /  
Geoinformationssystem der Stadt Hagen

Datenlizenz Deutschland -Land NRW / Stadt Hagen - Version 2.0

# Schwerter Straße Lütkenheider Straße

Gesamt: 2

Legende



# Schwerter Straße Lütkenheider Straße

Gesamt: 3

Legende



# Schwerter Straße Lütkenheider Straße

Gesamt

Legende



# Schwerter Straße Lütkenheider Straße

Nord 2

Legende



Google Earth

© 2021 Google

© 2021 GeoBasis-DE/BKG

40 m



Legende

# Schwerter Straße Lütkenheider Straße

Nord



50 m

Google Earth

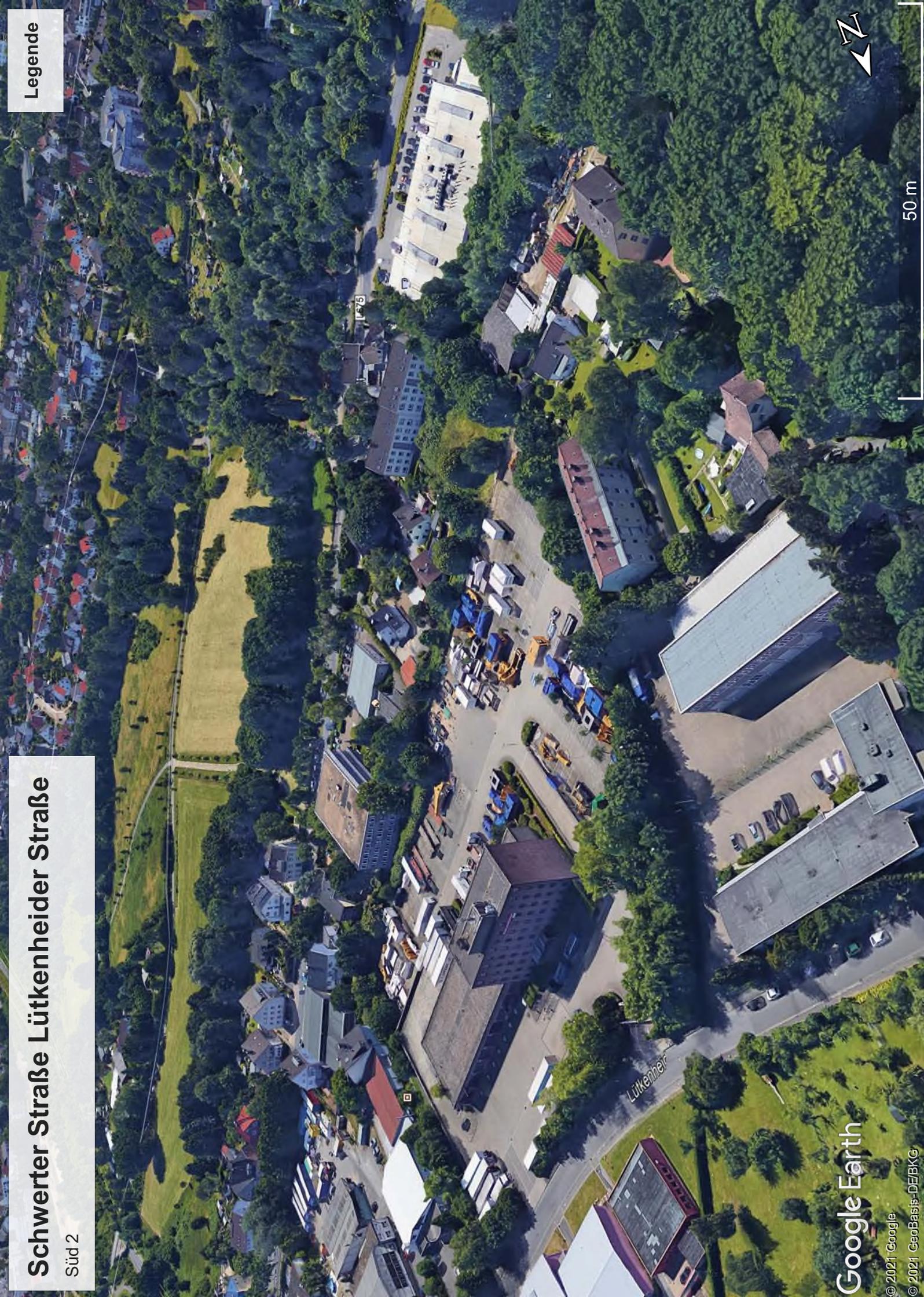
© 2021 Google  
© 2021 GeoBasis-DE/BKG



# Schwerter Straße Lütkenheider Straße

Süd 2

Legende



Legende

# Schwerter Straße Lütkenheider Straße

Süd



50 m

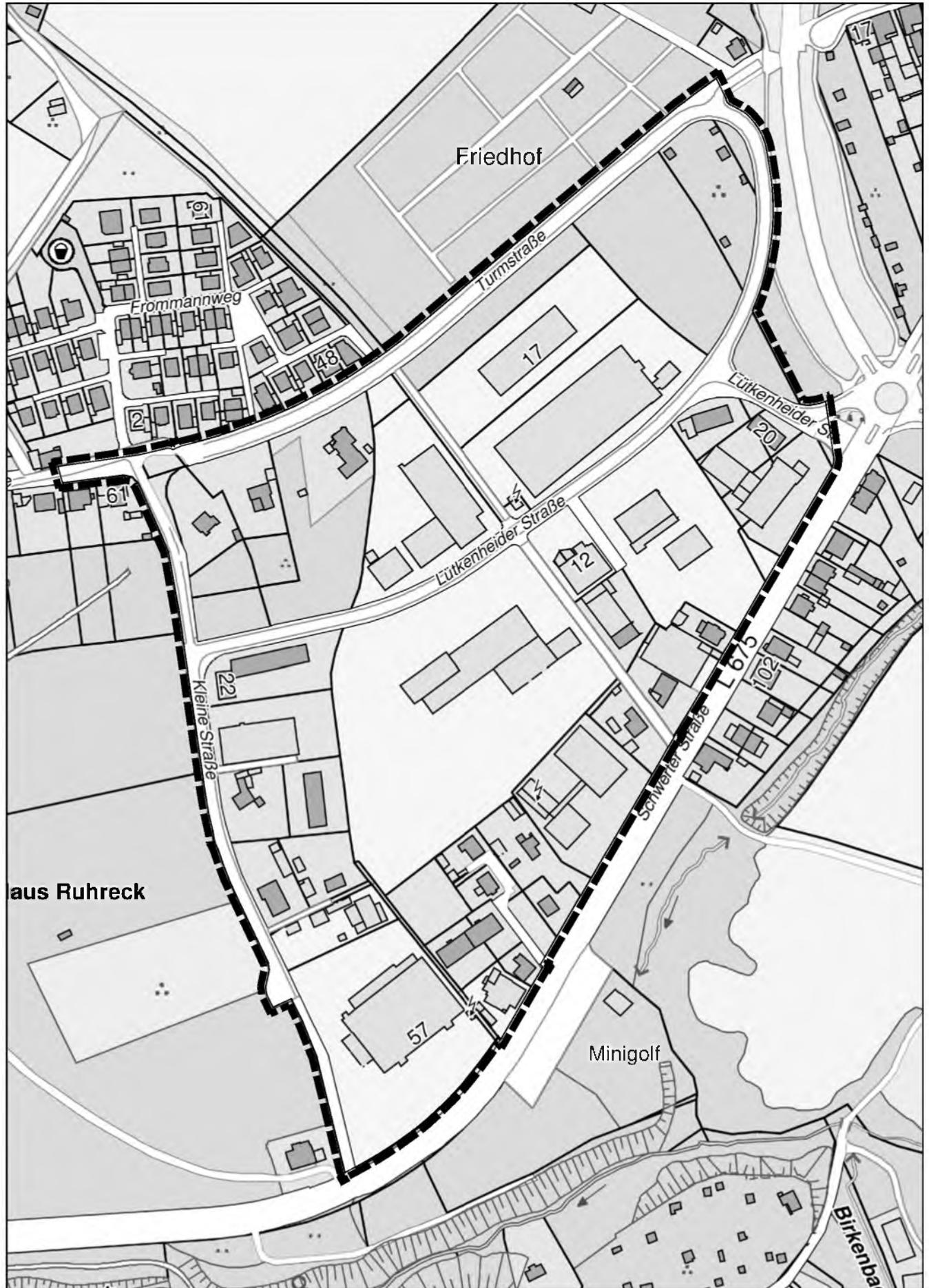
Google Earth

© 2021 Google  
© 2021 GeoBasis-DE/BKG



I. Nachtragsatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes  
zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung

frühzeitige Beteiligung



## Brinkmann, Franziska

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Mittwoch, 10. Februar 2021 11:00  
**An:** Brinkmann, Franziska  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung

Sehr geehrte Frau Brinkmann,

ich nehme Bezug auf das soeben geführte Telefonat mit Ihnen und füge nachfolgend meine Stellungnahme bzw. Empfehlung zu o.a. Bebauungsplan an:

1. Die Mischgebietsfläche Flurstück 205 bis zum nächsten Grenzpunkt zu erweitern
2. Reduzierung der Anpflanzfläche auf das Niveau der Nachbargrundstücke

Eine entsprechende Änderung würde mir eine bessere Ausnutzung des Grundstücks gewährleisten. Eine spätere mögliche Bebauung sei es im Wohn- als auch im Gewerbebereich würde eine zusätzliche Abschirmung zum Wohngebiet der gegenüberliegenden Bebauung in der Turmstraße dienen.

Für Rückfragen auch zu den auf meinem Grundstück ansässigen Gewerbebetrieben können Sie mich gerne ansprechen. Es handelt sich um die Firmen:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
58099 Hagen/Germany

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

## den Brave, Jan

---

**Von:** Bornfelder, Manuel  
**Gesendet:** Freitag, 29. Januar 2021 13:39  
**An:** Brinkmann, Franziska  
**Betreff:** AW: Betreff: I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.02.2021  
**Anlagen:** Lütkenheider Str.\_Bebauungsplanverfahren.pdf

Hallo Frau Brinkmann,

ich verweise auf meinen beigefügten Bescheid vom 18.08.2020.

Mit freundlichen Grüßen

Manuel Bornfelder

Hagen - Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personenstandswesen - Sachgruppenleiter  
Ordnungsbehördliche Aufgaben - , Dienststelle 32/03\_\_ Böhmerstraße 1, 58095 Hagen  
Telefon: 02331 207 4859  
Mobil: 0171 / 2214259  
Telefax: 02331 207 2747  
mailto:manuel.bornfelder@stadt-hagen.de  
<http://www.hagen.de/ordnungsamt>

Bankverbindung:

IBAN: DE23450500010100000444, BIC WELADE3HXXX, Sparkasse Hagen Diese E-Mail enthält möglicherweise vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.

Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, in Bezug auf diese E-Mail keinerlei Schritte zu unternehmen und keine Anlagen zu öffnen, sondern sich umgehend mit dem Absender dieser Nachricht in Verbindung zu setzen.

Das unerlaubte Kopieren und die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Brinkmann, Franziska  
Gesendet: Freitag, 29. Januar 2021 13:23  
An: FP\_bauordnung; Hanemann, Ina; FP\_geoinfokataster; Wittkowski, Hans-Joachim; Lührke, Carsten; Reichl, Birgit; Hellenkamp, Eike; Bornfelder, Manuel; Wiener, Stefanie  
Betreff: Betreff: I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.02.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Stadt Hagen hat die Einleitung des o. g. Verfahrens beschlossen.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Für das o. g. Verfahren geschieht dies mit diesem Schreiben auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der

Dienststelle  
32/03

18.08.2020

Ihr Ansprechpartner  
Herr Bornfelder  
Tel.: 207 - 4859  
Fax: 207 – 2747  
manuel.bornfelder@stadt-hagen.de

An  
61/4D, Frau Brinkmann

Anlagen 6 Seiten

Die beigefügten Unterlagen übersende ich Ihnen

- zur Information
- zur weiteren Veranlassung
- mit Dank zurück
- mit der Bitte um Stellungnahme bis \_\_\_\_\_
- mit der Bitte um Rückgabe bis \_\_\_\_\_
- zum Verbleib

Bemerkungen: Lütkenheider Str. / Bebauungsplanverfahren, Az. 32/03-104/2020

- Der Antrag auf Luftbildauswertung wurde geprüft.
- Es werden folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen angeordnet:

Bearbeitung der/des Blindgängerverdachtspunkte/s Nr. 11774,  
11775, 11776, 11777, 11778, 11779, 11780.

Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die  
Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung (gelbe Markierung), s. Anlage.

Sondieren der Stellungsbereiche (falls diese nach dem zweiten  
Weltkrieg nicht überbaut wurden), blaue Markierung.

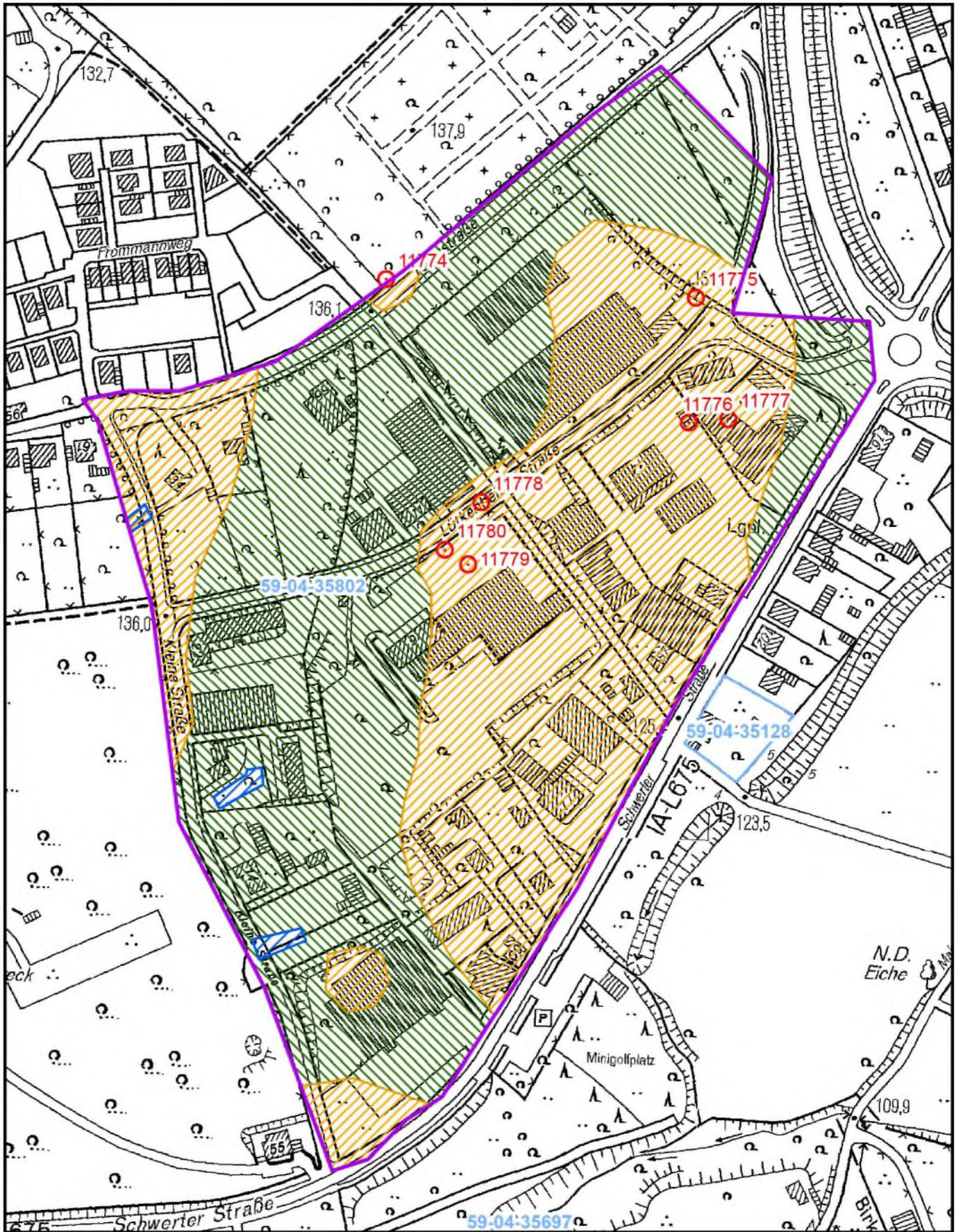
**Hinweis:**

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder  
werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist

unverzöglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Bornfelder



<p>Bezirksregierung Arnsberg</p> 	<p><b>Herausgeber:</b> Bezirksregierung Arnsberg Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe In der Krone 31 58099 Hagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Blindgängerverdachtspunkt</li> <li> Blindgängerverdachtspunkt geräumt</li> <li> Antragsfläche</li> <li> sonstige Antragsflächen</li> <li> Stellungsbereich</li> <li> keine erkennbare Belastung</li> <li> Bombardierung</li> <li> starke Bombardierung</li> <li> Fläche mit Beschuss</li> </ul>
<p>59-04-35802</p>	<p><b>Hinweis:</b> Diese Karte hat nur Gültigkeit für den beantragten Bereich des angegebenen Vorgangs. Sie darf nur gemeinsam mit der für diesen Vorgang ergangenen textlichen Empfehlung verwendet werden. Eine darüber hinausgehende Gültigkeit ist nicht vorhanden.</p>	
<p><b>Maßstab 1:0.000</b></p>		

## **Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr**

### **1. Thematik und Anwendungsbereich**

Die örtliche Ordnungsbehörde ist für die Gefahrenabwehr und somit auch für den Schutz vor den von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren zuständig. Zur Unterstützung der örtlichen Ordnungsbehörden unterhält das Land NRW bei den Bezirksregierungen Arnsberg und Düsseldorf einen staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst, der auf Anforderung der örtlichen Ordnungsbehörde Verdachtsflächen auf Kampfmittelbelastung untersucht, bewertet und räumt. Der Bedarfsträger (z.B. Bauherr, Architekt, Unternehmer usw.) wendet sich daher grundsätzlich an die örtliche Ordnungsbehörde.

Ermittelt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst anhand seiner Luftbilder, Räumdokumentation oder sonstigen Unterlagen einen hinreichenden Indikator für eine Kampfmittelbelastung, so überprüft er diesen Verdacht durch Erkundung, Detektion und feststellenden Bodeneingriff vor Ort. Wird hierdurch die Kampfmittelbelastung bestätigt, so leitet der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Abstimmung mit der örtlichen Ordnungsbehörde die Räumung ein. Da eine Gefahr durch Kampfmittel real existiert, wird diese Räummaßnahme vom Kampfmittelbeseitigungsdienst selbst oder von einer von ihm beauftragten Räumfirma durchgeführt. Erst nach Abschluss der Räummaßnahme ist dann ein sicherer Eingriff in den Baugrund durch andere Beteiligte möglich.

Liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst für die betreffende Fläche zwar keine hinreichenden Indikatoren für eine konkrete, jedoch für eine diffuse Kampfmittelbelastung vor, so teilt er dieses der örtlichen Ordnungsbehörde in seiner Stellungnahme mit; gegebenenfalls mit weiteren Empfehlungen. Die örtlichen Ordnungsbehörde entscheidet dann darüber, ob und welche Sicherheitsmaßnahmen anzuwenden sind.

Für diesen Fall einer nicht verortbaren Kampfmittelbelastung ohne konkreten Indikator kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst der örtlichen Ordnungsbehörde die Anwendung der im vorliegenden Merkblatt festgelegten Regeln und Maßnahmen empfehlen. Folgt die örtlichen Ordnungsbehörde der Empfehlung, so ordnet sie deren Anwendung an. Zweck dieses Merkblatts ist es, den untersuchenden Stellen und Firmen eine relativ sichere, eigenverantwortliche Wahrnehmung ihrer Aufgaben zu ermöglichen, ohne dabei von Beginn an den Kampfmittelbeseitigungsdienst beteiligen zu müssen. Es sollen sowohl der Verwaltungs- als auch der Organisationsaufwand begrenzt werden.

Das Merkblatt richtet sich deshalb an diejenigen Firmen und Dienste,  
– die Untergrunderkundungen durchführen,

- die vor der Durchführung von energiereichen Baugrundeingriffen Bohrungen zur Sicherheitsdetektion einbringen.

## **2. Gefährdung**

Kampfmittel enthalten in der Regel Explosivstoffe; sie können auch andere chemische Verbindungen (z.B. Rauchentwickler, Gifte, usw.) enthalten. Ihre Gefahr liegt darin, dass sie durch Energieeintrag (z.B. Druck, Schlag, Reibung, Wärme usw.) ausgelöst werden können. Ihr Zustand ist unwägbar. Kampfmittel mit Explosivstoffen wirken in der Regel durch Luftstoß, Bodenstoß, Splitterwurf (Primärsplitter), Feuer und Wärme sowie durch die vom Luftstoß in Bewegung gesetzten Wurfstücke (Sekundärsplitter) des Umgebungsmaterials.

Kampfmittel werden entweder oberflächennah ausgelegt, von erdgebundenen Waffen ausgebracht oder von Luftfahrzeugen abgeworfen. Bereits während des Krieges und hauptsächlich nach Kriegsende wurden Kampfmittel auch in Vertiefungen (Gräben, Krater, Gewässer usw.) verkippt. Oftmals sind sie auch in nicht geräumten Trümmerebenen und Halden unerkannt verblieben. Die Endlage der Kampfmittel im Boden bestimmt sich daher aus ihrer Art, ihrer Form, ihrer Eindringgeschwindigkeit und der verzögernden Wirkung des Bodens. Da diese Parameter bei Fundmunition nicht bekannt sind, ist grundsätzlich bis zu einer Tiefe von 8m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) mit Kampfmitteln zu rechnen (Gefährdungsband).

Bezugsebene für die Bewertung der Kampfmittelbelastung ist die GOK zum Zeitpunkt des Kriegsendes (08.Mai 1945).

## **3. Grundsätze**

Bei den nach Kriegsende vorgenommenen Geländeaufhöhungen (Aufschüttungen, Auffüllungen) ist deren Schichtdicke vorab zumindest abzuschätzen und mit den ersten Sondierungen zu ermitteln. Bei der Festlegung der Tiefe des Baugrundeingriffs ist diese Schichtdicke zu berücksichtigen. Das Gefährdungsband (8m) beginnt unterhalb der nach Kriegsende angelegten Aufhöhung. Liegt durchgängig anstehender Fels in einer Tiefe von weniger als 8m unter GOK, so endet das Gefährdungsband dort. Die Verwitterungszone und Klüftungen gelten nicht als anstehender Fels.

Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Die Vorrichtungen und Maschinen sind so zu betreiben, dass auftretende Widerstände erkannt werden.

Die Detektion nach Kampfmitteln wird immer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Der Arbeitsablauf ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen, damit keine Verzögerungen eintreten und der Kampfmittelbeseitigungsdienst die Punkte kurzfristig freigeben oder Folgemaßnahmen einleiten kann.

#### **4. Untergrunderkundungen**

Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094<sup>20</sup> durchgeführt werden. Beim Auftreten von plötzlichen, ungewöhnlichen Widerständen im Gefährdungsband, bei denen erkennbar ist, dass ein weiteres Vortreiben der Sonde nicht mehr möglich ist (z.B. bei einem Springen des Fallgewichts der Rammsonde), ist die Sondierung sofort aufzugeben. Der neue Ansatzpunkt muss einen Abstand von mindestens 2m haben.

Es können Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120mm durchgeführt werden. Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen, ungewöhnlichen Widerständen im Gefährdungsband (8m), ist die Bohrung sofort aufzugeben. Der neue Ansatzpunkt muss einen Abstand von mindestens 2m haben.

Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Schürfungen können mit der gebotenen Vorsicht (z.B. schichtweiser Abtrag) durchgeführt werden, wobei der Boden ständig zu beobachten ist (Metallteile, Verfärbungen, Geruch, Hindernisse, Widerstände usw.).

#### **5. Sicherheitsüberprüfungen**

Vor der Ausführung von Spezialtiefbaumaßnahmen (z.B. Bau von Spundwänden, Bohrpfahlwänden, Schlitzwänden, Verankerungen, usw.) veranlasst der Bedarfsträger die Einbringung von Sondierbohrungen.

- Bei Spundwänden, Bohrpfahlwänden, Schlitzwänden, Verankerungen und ähnlichen, linienförmigen Eingriffsarten sind die Bohrungen senkrecht entlang der Mittelachse im Abstand von 1,5m einzubringen.
- Kann im Bereich von Ankern nicht senkrecht in der Ebene der Ankerachse gebohrt werden, so ist eine Schrägbohrung ab der Ankerstelle in Achsenrichtung des Ankers durchzuführen.
- Bei Einzelpunkten (Bohrpfählen, Rüttelstopfverfahren usw.) mit einem Durchmesser vom bis zu 1m ist je Ansatzpunkt mittig eine senkrechte Bohrung einzubringen.
- Bei Stützpfehlern mit einem Durchmesser von größer 1m sind drei senkrechte Bohrungen einzubringen. Die Bohrungen sind die Eckpunkte eines gleichseitigen Dreiecks mit 2m Seitenlänge; der Ansatzpunkt des Stützpfehlers liegt im Mittelpunkt dieses Dreiecks.
- Beim „Berliner Verbau“ gelten die o.a. Vorgaben zum Bohrpfehl und zum Anker.
- Im Falle schräg zu setzender Stützpfehle großer Durchmesser und sonstiger besonderer Maßnahmen wird die rechtzeitige Verbindungsaufnahme mit dem KBD noch vor Beginn der Bautätigkeit empfohlen.

In Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst andere Bohrlochabstände vorgeben. Haben Untergrunderkundungen spezifi-

---

<sup>20</sup> Deutsche Norm DIN 4094: Baugrund, Erkundung durch Sondierungen; Beuth Verlag, Berlin, Ausgabe Dezember 1990 oder neuere Ausgabe

sche Hinweise ergeben, so kann der KBD in Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen ein anderes Gefährdungsband definieren (z.B. geringere Bohrtiefen).

Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen, ungewöhnlichen Widerständen im Gefährdungsband (8m), ist die Bohrung sofort aufzugeben. Der neue Ansatzpunkt muss einen Abstand von mindestens 2m haben.

Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlöcher sind mit PVC-Rohr (frei von Ferrometallen) zu verrohren (Innendurchmesser mindestens 60mm; Rohrunterseite mit Stopfen gegen Aufspülen von Erdreich verschlossen, Wasser im Rohr ist belanglos; Rohr 0,3m über GOK abgeschnitten).

## **6. Maßnahmen des Ausführenden**

Ergibt sich aus dem Widerstand beim Bohr-/Spülvorgang oder aus anderen Sachverhalten der Verdacht, dass ein Kampfmittel vorhanden ist, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Baugründeingriff (Bohren, Rammen, Schürfen, Spülen) einstellen,
- Bohr- oder Spülloch mit PVC-Rohr verrohren; Innendurchmesser mindestens 60mm; Rohrunterseite mit Stopfen gegen Aufspülen verschlossen (Wasser im Rohr ist belanglos),
- gegen Auftrieb sichern,
- sofortige Mitteilung an den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

## **7. Zusammenfassung**

Bei den Untergrunduntersuchungen (Nr.4.) wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst dann eingeschaltet, wenn der Ausführende einen Kampfmittelverdacht feststellt.

Bei den Sicherheitsüberprüfungen (Nr.5.) kann der Ausführende die Bohrungen oder Einspülungen selbst vornehmen. Die Bohrlochdetektion nach Kampfmitteln nimmt nur der staatliche Kampfmittelräumdienst vor. Deshalb wird empfohlen, dass der Ausführende seine Maßnahme terminlich mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abstimmt, um Wartezeiten zu vermeiden. Zudem informiert er den Kampfmittelbeseitigungsdienst, wenn er einen Kampfmittelverdacht feststellt.

## **8. Ansprechstellen**

Die Ansprechstellen des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW sind für die

- Regierungsbezirke Arnsberg, Detmold und Münster:  
Bezirksregierung Arnsberg  
Dezernat 22 – Kampfmittelbeseitigung  
In der Krone 31  
58099 Hagen – Bathey  
Tel: 02331 - 69270  
Fax: 02331 - 69274  
Email: [krd.hagen@cityweb.de](mailto:krd.hagen@cityweb.de)
  
- Regierungsbezirke Düsseldorf und Köln:  
Bezirksregierung Düsseldorf  
Dezernat 22 – Kampfmittelbeseitigung  
Postfach 300 865  
40408 Düsseldorf  
Tel: 0211 - 475 - 2155  
Fax: 0211 - 475 - 2976  
Email: [poststelle@bezreg-duesseldorf.nrw.de](mailto:poststelle@bezreg-duesseldorf.nrw.de)

## **9. Ausgabestand:**

Ausgabestand des Merkblatts: 01.06.2005

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.: 465rö21.eml

Olpe, 02.02.2021

**I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-,  
Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung -**  
Ihr Schreiben vom 29.01.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanke ich mich.

Nach meinem bisherigen Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische 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 bodendenkmalpflegerischer 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



Für die Menschen.  
Für Westfalen-Lippe.

(Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 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.: 507rö21.eml

Olpe, 04.02.2021

**I. Nachtragsatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-,  
Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung -**

Ihr Schreiben vom 29.01.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Paläontologische Denkmalpflege gibt ergänzend zu der Stellungnahme der Archäologischen Denkmalpflege (unser Schreiben vom 02.02.2021, Az. 465rö21.eml) folgende Hinweise:

Gegen diese Planung/Maßnahme bestehen seitens der paläontologischen Bodendenkmalpflege keine Bedenken. Aus unmittelbarer Nähe sowie im Planungsgebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem unteren Pleistozän (Prätegelen bis Tegelen/Cromer) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§15 DSchG NRW).

**Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe selten an die Oberfläche treten, ist vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde, Münster (Ansprechpartner**

**Herr Dr. Pott, 0251 591 05; christian.pott@lwl.org),. frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.**

Im Auftrag  
gez.  
Prof. Dr. Michael Baales  
(Leiter der Außenstelle)

f. d. R.  
M. Röring B.A.

61/0A

04.02.2021

Ihre Ansprechpartnerin:  
Mirjam Kötter  
Tel.: 207-3026  
Fax: 207-2461  
E-Mail: mirjam.koetter@stadt-hagen.de

Aktenzeichen :  
6/63/PA/0006/21

Baugrundstück:  
Schwerter Straße

Gemarkung:

Flur:

Flurstück(e):

Bauvorhaben:

Anfrage I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes  
zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung

Antragsteller:

Franziska Brinkmann 61/4D

An

## **61/4D**

### **Stellungnahme zur Anfrage**

I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes  
zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung

Anfrage vom: 29.01.2021

Aus bau- und bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen grundsätzlich keine  
Bedenken gegenüber der 1. Nachtragssatzung zum o.g. Bebauungsplan.

Ich verweise auf die Stellungnahmen der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle  
Olpe vom 02.02.2021 und 04.02.2021.

**Die darin aufgeführten Hinweise zum Verhalten beim Auffinden von  
Bodendenkmälern und der paläontologischen Bodendenkmalpflege, sind in die  
Begründung der 1. Nachtragssatzung zu o.g. Bebauungsplan aufzunehmen.**

I.A.

Gez. Kötter

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  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und  
Entwicklung  
Frau Franziska Brinkmann  
Rathausstraße 11

Ansprechpartnerin:  
Dr. Nina Overhageböck

58095 Hagen

Tel.: 0251 591-4169

Fax: 0251 591-4025

E-Mail: Nina.Overhageboeck@lwl.org

Az.: 02\_22889\_No

12.02.2021

Vorab per E-Mail

**1. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-,  
Turm- und Kleine Straße, 1. Änderung, hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 (inkl. Scopingabfrage)**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Brinkmann,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Bauleitplanung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand können wir die Planung aus denkmalfachlicher Sicht nicht  
abschließend beurteilen.

Wir bitten daher um Klärung darüber, ob das Gebäude Kleine Straße 32 mit umliegendem Garten,  
welches im Kulturgutverzeichnis der Stadt Hagen unter der Nr. 214 erfasst wurde, bereits auf seinen  
Denkmalwert hin geprüft worden ist. Falls der Denkmalwert des Objektes bereits festgestellt  
worden ist, bitten wir um Zusendung des Eintragungsbescheids.

Aus den Planunterlagen zum Bauleitverfahren, hier „Städtebauliches Konzept“, geht hervor, dass das  
Gewerbegebiet im nordwestlichen Abschnitt des Geltungsbereiches – zwischen Turm- und  
Lütkenheider Straße – erweitert werden soll. In diesem Zusammenhang bitten wir um Prüfung und  
Nachricht, inwieweit davon der Garten des Grundstücks Kleine Straße 32 mit potenziellem  
Denkmalwert tangiert wird.

Anhand von historischen Luftbildaufnahmen wird deutlich, dass das Grundstück Kleine Straße 32  
noch bis in die 1920er Jahre eine Einzellage aufwies (vgl. Abb. 1). Eine Luftbildaufnahme aus den  
1960er Jahren zeigt bereits die Situation mit einem Gewerbegebiet im Umkreis des in Frage

stehenden Grundstücks. Die Wegeverbindung Lütkenheider Straße gibt seither die südliche Begrenzung der zum Objekt gehörigen Gartenfläche vor (vgl. Abb. 2).



**Abb. 1: Hagen-Boele, markiert Kleine Straße 32 (Karte: RVR, digitale Luftbilder, 1926)**



**Abb. 2: Hagen-Boele, markiert Kleine Straße 32 (Karte: RVR, digitale Luftbilder, 1969)**

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass diese historisch überlieferte städtebauliche Situation, die bis heute abzulesen ist, eine mögliche Abgrenzung für den Denkmalwert des Grundstücks vorgeben kann.

Sofern dies noch nicht erfolgt ist, bitten wir um kurzfristige Prüfung des Objektes Kleine Straße 32 mit umliegendem Garten nach § 2 DschG NRW.

Ferner bitten wir um Klärung, ob es sich bei dem Gebäude Turmstraße 57, welches in der Karte „Städtebauliches Konzept“ mit einem „D“ gekennzeichnet ist, tatsächlich um ein eingetragenes Denkmal der Stadt Hagen handelt.

Nach Klärung dieser offenen Fragen, sind wir gerne zu einer abschließenden Stellungnahme bereit. Für Rückfragen stehen wir Ihnen ebenfalls gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Dr. Nina Overhageböck

1. Durchschrift  
Stadt Hagen  
Fachbereich Denkmalschutz und Stadtbildpflege - Stadtarchäologie und Inventarisierung  
Frau Mirjam Kötter M.A.  
Rathausstraße 11  
58095 Hagen



Südwestfälische  
Industrie- und Handelskammer  
zu Hagen

Stadt Hagen  
Postfach 42 49  
58042 Hagen

12. Februar 2021

1. Änderung B-Plan Nr. 3/63 „Fläche zwischen Schwerter Str., Turmstr. und Kleine Str.  
Ihr Schreiben vom 29.01.21; unser Zeichen: P 09/21

Stellungnahme:

Die Absicht der Stadt Hagen das Zentren- und Einzelhandelskonzept umzusetzen und großflächigen Einzelhandel in diesem Bereich auszuschließen wird ausdrücklich begrüßt.

Bedenken bestehen allerdings gegen die geplante Ausweisung von Mischgebieten vor allem im Bereich der Schwerter Straße, da aus unserer Sicht für die vorhandenen Unternehmen mit Einschränkungen oder kostenintensiven Auflagen zu rechnen ist. Wir regen daher an größere Teile des Mischgebietes weiter als Gewerbegebiet auszuweisen.

  
Frank Bendig

Stadt Hagen · Postfach 4249 · 58042 Hagen

An  
**- 61/4D -**

**Umweltamt**

Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen

Auskunft erteilt

Herr Wittkowski, Zimmer C.1010

Tel. 02331 207 3763

Fax. 02331 207 2469

E-Mail: hans-joachim.wittkowski@stadt-hagen.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen, Datum

69/30, 16.02.2021

**Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**  
hier: Stellungnahme von 69

Die Umstellung des Verfahrens auf das Normalverfahren wird von 69 allgemein begrüßt.

Im Nord-Osten des Plangebietes liegen Kleingärten. Dieser Bereich ist z. Zt. Bestandteil des B-Plans Nr. 2/96 (481) Ortsumgehung Boele und in diesem als Grünfläche festgesetzt. Westlich angrenzend liegt eine mit Gehölzen bestandene Fläche. Diese ist ebenfalls laut aktuell gültigem B-Plan Nr. 3/63 als Grünfläche festgesetzt.

Laut Städtebaulichem Konzept, Stand 11.01.2021, ist die Ausweisung beider Flächen als Gewerbeflächen geplant um als potentielle Erweiterungsfläche zu dienen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Erhalt der Grünflächen anzustreben. Daher empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde (uNB) die Ausweisung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Im aktuell gültigen B-Plan ist das innerhalb des Plangebietes gelegene Straßenbegleitgrün als Grünfläche festgesetzt. In dem aktuellen städtebaulichen Konzept finden sich diese Festsetzungen teilweise nicht mehr. Die uNB empfiehlt die Aufnahme dieser Festsetzung bzw. Festsetzungen zum Erhalt vorhandenen Straßenbegleitgrüns. Sollte die o. g. Bereiche dennoch als Gewerbeflächen ausgewiesen werden oder von sonstigen, im bestehenden B-Plan festgesetzten, Grünfestsetzungen abgewichen werden so sind im Rahmen des Umweltberichts folgende Unterlagen zu erstellen:

1. Artenschutzprüfung gem. VV-Artenschutz und den Handlungsempfehlungen „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei baurechtlicher Zulassung von Vorhaben“.
2. Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) der die gesetzlichen Anforderungen des § 17 BNatSchG erfüllt.

Sind aufgrund der Änderung des B-Plans Abrissarbeiten zu erwarten, sind diese Bereiche ebenfalls im Rahmen der Artenschutzprüfung zu betrachten.

Für den Hauptteil der betreffenden Fläche des Bebauungsplanes des schon vorhandenen Gewerbegebietes betrifft das Verfahren die Absicherung der Gewerbenutzung anstelle einer Ansiedlung des Einzelhandels.

Aus Klimasicht gibt es einmal keinen großen Unterschied, da es sich hierbei um versiegelte Flächen handelt und Emissionen verursacht werden. Eine Änderung besteht lediglich darin, dass das Gewerbegebiet auf der Grünfläche mit zurzeit kleingärtnerischer Nutzung im Nordwesten des Gebietes erweitert werden soll. Diese Fläche ist laut Klimaanpassungskarte zur Grünvernetzung ausgewiesen. Grundsätzlich ist dort weiterhin die Existenz einer Grünfläche zu bevorzugen. Zwar gibt es dort keinen erhöhten Kaltluftabfluss und die Fläche ist auch nicht sehr groß und ohnehin schon von der angrenzenden Straße quasi "eingekesselt". Ein verbindender Grünstreifen zwischen dem nordwestlich gelegenen Friedhof und der südöstliche angrenzenden Parkfläche Lütkenheider Straße zum Kreisel Schwerter Straße/Boeler Ring ist in jedem Fall einzuplanen. Hierbei ist zusätzlich auf die Ausführungen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) in den folgenden Abschnitten hinzuweisen.

Dieser vorhandene Grünbereich der zwei westlichen Flurstücke 555 und 542 liegt in der Erbbaurechtsnutzung der Stadt Hagen und bietet somit für die Grundstücksnutzung die Gelegenheit der Vorgaben für die Solarenergienutzung auf den neu geplanten Gewerbebauten. Des Weiteren kann hier eine Begrünung der Neubauten vorgegeben werden.

**Zum o.g. B-Planverfahren wurde seitens der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) bereits im August 2020 eine Stellungnahme abgegeben, die sich weder in den Festsetzungen des B-Plans noch in der Begründung wiederfindet.**

Das Grundstück Lütkenheider Str. 14 im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen unter der Nummer 9.61-781 registriert ist.

Aus dem Jahr 2011 gibt es eine orientierende Untersuchung von M&P. Das Grundstück ist vermutlich vollständig angefüllt worden. Es wurden Auffüllungen in einer Mächtigkeit von maximal 1,6 m mit verschiedenen anthropogenen Beimengungen festgestellt.

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle und der Reparaturhalle wurden organoleptische Auffälligkeiten mit Bodenbelastungen von größer Z 2 gem. LAGA festgestellt. Die Verunreinigungen wurden vertikal (bis max. 1,3 m tief) abgegrenzt, nicht aber horizontal.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass bei der **derzeitigen gewerblichen Nutzung und der vollständigen Flächenversiegelung keine akute Gefährdung** für die verschiedenen Wirkungspfade vorliegt. Eine Notwendigkeit zur Sanierung besteht

daher z.Zt. nicht. Sollte die Flächenversiegelung jedoch entfernt werden, muss die Frage einer ggf. notwendigen Sanierung der zwei Belastungsbereiche neu bewertet werden.

Die Untersuchungen zeigen auf, dass es durch den jahrelangen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf dem Grundstück teilweise zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen ist. **Demzufolge ist das Grundstück im B-Plan zu kennzeichnen.** Sollte das Grundstück in der derzeitigen Form weiter genutzt werden (Gewerbe, Versiegelung) und keine Eingriffe in den Boden vorgenommen werden, wird die UBB keine weiteren Untersuchungen fordern.

Nur bei einer Nutzungsänderung oder Neubebauung, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, werden je nach Nutzung ggf. weitere Untersuchungen erforderlich. In jedem Fall ist aber die Hinzuziehung eines nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erforderlich. Demzufolge wären auch je nach geplanter Nutzung entsprechende Festsetzungen im B-Plan festzulegen.

**Wichtiger Hinweis: Im Nordöstlichen Bereich des B-Plans liegen klärschlammbelastete Flächen, die vor einer Umnutzung saniert werden müssen. Auch diese Flächen sind im B-Plan zu kennzeichnen.**

Die Altlastenverdachtsfläche 9.61-326 (Schwerter Str. 57) ist saniert. Derzeit wird das Altlastenverdachtsflächenkataster überarbeitet. Nach Stand der derzeitigen Überarbeitung wurden zusätzlich zu den o.g. Altlasten/Altlastenverdachtsflächen drei zusätzliche Altstandorte und eine weitere Altablagerung kartiert (s. u. beigefügter Plan), die aus Sicht der UBB für das Verfahren zu untersuchen sind.

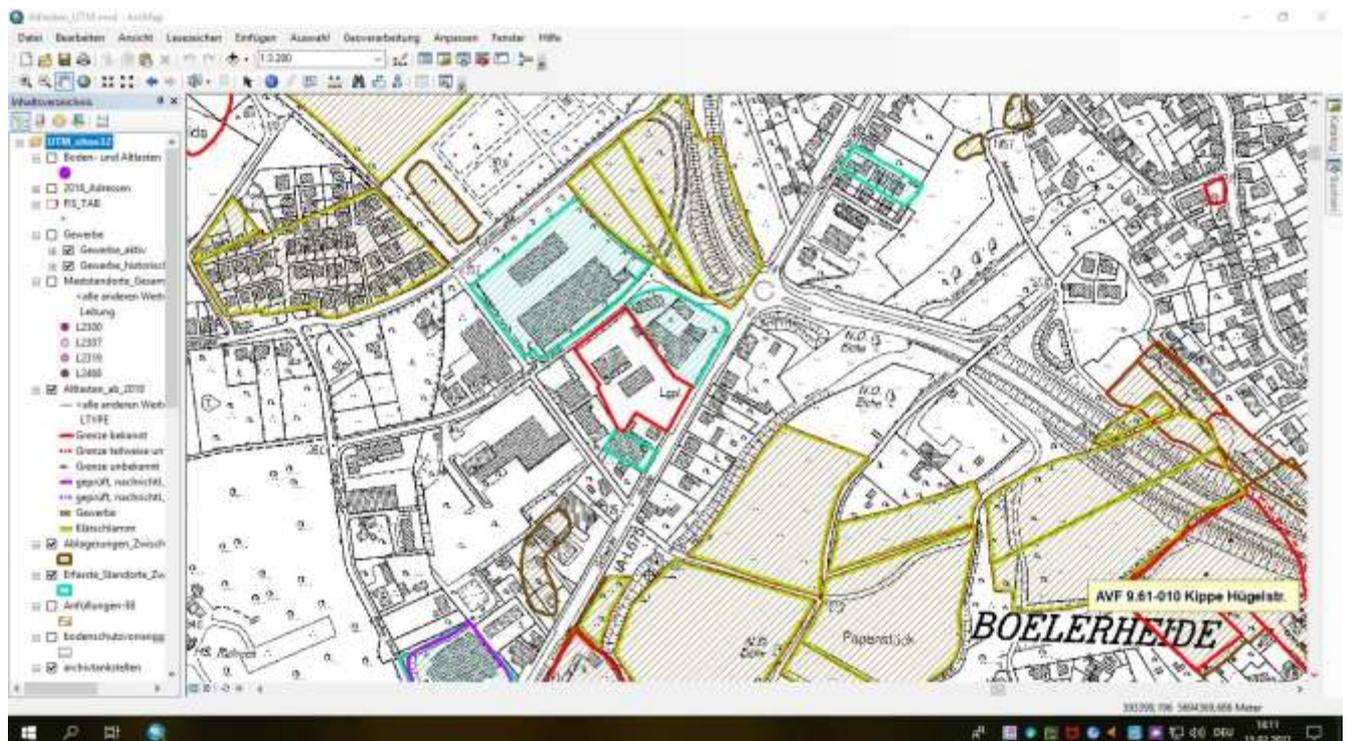


Abb.: Altlastenverdachtsflächenkataster mit drei zusätzlichen Altstandorten und einer weiteren Altablagerung (Quelle: UBB)

gez. Wittkowski in Absprache mit 69

**den Brave, Jan**

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Mittwoch, 24. August 2022 18:09  
**An:** den Brave, Jan  
**Betreff:** Öffentliche Auslegung 1.Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr.3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung nach § 13 BauGB  
**Anlagen:** [REDACTED].pdf  
**Kategorien:** Gelbe Kategorie

**Absender E-Mail:** [REDACTED]

Sehr geehrter Herr den Brave,

Ich bin Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgericht Hagen vom Hagen [REDACTED] eingetragenen Grundbesitz Gemarkung Boele Flur 20

Flurstücke 269, 337,508,510

In dem ausgelegten Bebauungsplan wird die von mir privat erworbene Fläche des Flurstücks 337 als öffentliche Fläche ausgewiesen. (siehe Anlage blaue Fläche)

Dem widerspreche ich.

Im übrigen beantrage ich bei der nächsten Anpassung des Bebauungsplans zu berücksichtigen, dass die Fläche zwischen Turmstraße und Lütgenheider Straße den baulichen Gegebenheiten (3 Wohnhäuser im Gewerbegebiet, Turmstr. 55 u. 57 sowie in der Kleine Straße) als Mischgebiet auszuweisen.

Ich hoffe das mein Anliegen berücksichtigt wird.

Für eine Rückantwort wäre ich Ihnen dankbar und verbleibe

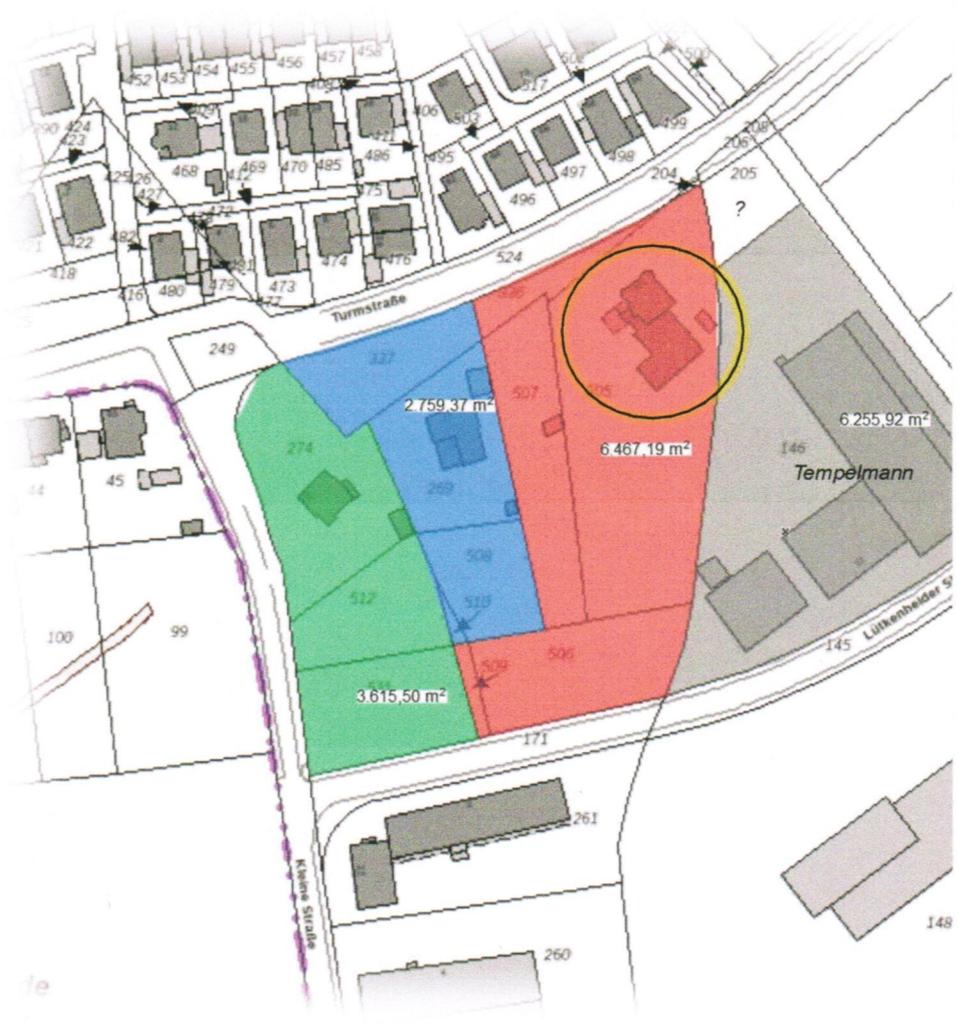
mit freundlichen Grüßen

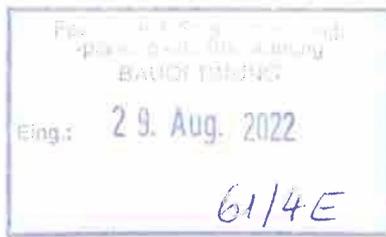
[REDACTED]  
[REDACTED]  
58099 Hagen

### Eigentumsverhältnisse direkter Nachbarschaft

Das Gebäude befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück zu dem weitere Flurstücke gehören und parkanlagenartig gesamt eingefriedet sind.

Die zwei direkt angrenzenden Wohnhäuser mit ihren Grundstücken sind ähnlich angelegt.





58099 Hagen

Stadt Hagen  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung  
und Bauordnung 61/4E  
Rathaus I, Rathausstr. 11, Zimmer D.108  
58095 Hagen



Hagen, 24.08.22

**Öffentliche Auslegung I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem Bebauungsplanverfahren möchte ich wie folgt Stellung nehmen.

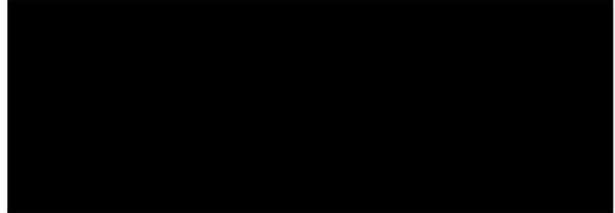
Die Parzelle 205 ist in meinem Besitz und wird nicht als öffentliche Grünfläche genutzt. Im oberen Bereich der Parzelle 146 und Parzelle 205 plane ich ein Gebäude zur Mischbenutzung Gewerbe-Privat zu errichten.

Nördlich der Turmstrasse und westlich von meinem Grundstück ist bereits Wohngebiet (rote Flächen in beiliegender Skizze) – so stünde aus meiner Sicht nichts im Wege den Bebauungsplan so anzupassen, daß die mit dem Kreis gekennzeichnete Fläche zumindest in ein Mischgebiet anzupassen.

Bitte daher um Prüfung meines Anliegens beziehungsweise den Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

Über einen positiven Bescheid wäre ich sehr dankbar. Für eventl. Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß



Anlage: 1 Lageplan





- Wohn- / Mischbebauung
- Grünflächen
- Gewerbeflächen

58099 Hagen/Westf.

Übersicht Flächennutzung

~~M 1:1000~~

24.08.2022

## den Brave, Jan

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 29. August 2022 12:58  
**An:** den Brave, Jan  
**Betreff:** Öffentliche Auslegung I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung nach § 13 BauGB  
**Anlagen:** cidFF710EC4-3EE4-4245-8A59-9CE5EE3420EF.pdf  
**Kategorien:** Gelbe Kategorie

Absender E-Mail: [REDACTED]

Sehr geehrte Herr den Brave,

zum oben genannten Plaungsverfahren möchte ich mich gerne äußern.

Ich bin Eigentümerin der Flurstücke 336, 505 sowie 507 und diese werden nicht als öffentliche Grünfläche genutzt. Desweiteren möchte ich darauf hinweisen, dass es durchaus sinnvoll wäre den Teil südlich der Turmstraße (s. Anhang), der deutlich durch langjährige Wohnbebauung gekennzeichnet ist, als Mischgebiet auszuweisen.

Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer weitem Planung.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

---

[REDACTED]  
58089 Hagen



- Wohn- /Mischbebauung
- Grünflächen
- Gewerbeflächen

**58099 Hagen/Westf.**

Übersicht Flächennutzung

~~M 1:10000~~

Taylor Wessing · Benrather Straße 15 · 40213 Düsseldorf

**Per E-Mail an: Jan.denBrave@stadt-hagen.de**

Stadt Hagen  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung  
und Bauordnung  
Rathausstraße 11  
58095 Hagen

Benrather Straße 15  
40213 Düsseldorf  
Postfach 10 53 61  
40044 Düsseldorf

Tel. +49 211 8387-0  
Fax +49 211 8387-100  
duesseldorf@taylorwessing.com

Verzeichnis der Partner unter:  
www.taylorwessing.com

Sekretariat +49 211 8387-180  
s.reitzke@taylorwessing.com

Rechtsanwalt

Dr. Joachim Mandl  
Stefan Reitzke

Aktenzeichen

(sreitd) Dok.-Nr.: 35111561

Datum

31. August 2022

**I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-,  
Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB  
Hier: Stellungnahme in der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr den Brave,  
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die Interessen des Herrn [REDACTED],  
59348 Lüdinghausen, vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich.

Unser Mandant ist u.A. Eigentümer der Grundstücke Schwerter Straße 97 sowie Lütkenheider  
Straße 14 und 18, die sich innerhalb des künftigen Geltungsbereiches des eingangs bezeichneten  
Bebauungsplans in Form seiner 1. Änderung befinden. Namens und in Vollmacht unseres Man-  
danten möchten wir im Rahmen der bis zum 31.08.2022 laufenden öffentlichen Auslegung nach §  
3 Abs. 2 BauGB Stellung zu dem Entwurf des Bebauungsplans nehmen und im Folgenden die  
Interessen unseres Mandanten aufzeigen:

Wir regen an, die Planung dahingehend zu ändern, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbe-  
reiches, auf denen derzeit **reguläre, nicht betriebsbezogene Wohnnutzung** ausgeübt wird, als  
**Mischgebiet** nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Taylor Wessing Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten, Steuerberatern, Solicitors und Avocats à la Cour mbB, Sitz Düsseldorf, AG Essen, PR 1530

IBAN DE54 3007 0010 0732 0351 00 BIC (Swift Code) DEUTDE33XXX  
Deutsche Bank AG  
Steuer-Nr. 133/5949/1039 ID-Nr. DE 121196622

Amsterdam Beijing Berlin Bratislava Brunn Brüssel  
Budapest Cambridge Dubai Dublin Düsseldorf Eindhoven  
Frankfurt Hamburg Hongkong Kiew Klagenfurt London  
München Paris Prag Shanghai Warschau Wien

Die angeregte Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist sowohl aus Gründen der Rechtsicherheit des künftigen Bebauungsplanes als auch im Interesse der Rechtssicherheit für Eigentümer und Mieter von im Plangebiet befindlichen nicht-betriebsbezogenen Wohneinheiten erforderlich. Hierzu im Einzelnen:

1. Der aktuell für die Grundstücke unseres Mandanten gültige Bebauungsplan „I. Nachtragsatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen Schwerter-, Turm- und Kleine Straße“ aus dem Jahr 1970 setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1962 fest, in dem – abgesehen von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter – „reguläre“, nicht-betriebsbezogene Wohnungen bauplanungsrechtlich unzulässig sind.

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich die tatsächliche Nutzung im Plangebiet jedoch deutlich von dieser Festsetzung entfernt. Inzwischen finden sich nach Ermittlung unseres Mandanten im gesamten Plangebiet insgesamt 24 Wohnhäuser mit einer Gesamtzahl von 81 Wohneinheiten. Darunter befinden sich auf den Grundstücken, die im Eigentum unseres Mandanten stehen, allein 12 Wohneinheiten. Es ist davon auszugehen, dass durch die seit Jahrzehnten andauernde Umstrukturierung der Nutzungen im Plangebiet ein überwiegender Anteil – wenn nicht sogar alle Wohneinheiten – inzwischen durch nicht-betriebsbezogenes Wohnen genutzt werden. Wie eine Stellungnahme Ihres Fachbereiches vom 17.01.2014 (Az. 3/62/PB/0032/13) zeigt, sind jedenfalls die Wohnnutzungen auf den Grundstücken Lütkenheider Straße 14-18 nie für reguläres Wohnen genehmigt worden. Entsprechendes dürfte nach unserer Erfahrung bei realitätsnaher Betrachtung auch für einen Großteil der übrigen im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen gelten. Die Wohnnutzung ist derzeit aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet auch nicht genehmigungsfähig. Den 81 Wohneinheiten stehen derzeit lediglich jeweils 13 Büro- und Gewerbeeinheiten gegenüber.

Auf den Umstand, dass sich im Plangebiet reguläre Wohnungen befinden, hat unser Mandant jedenfalls bezogen auf die Grundstücke Lütkenheider Straße 14, 18 und 20 bereits mit Schreiben vom 28.08.2018 hingewiesen. Ihr Fachbereich hat diesen Hinweis zur Kenntnis genommen, wie sich aus der Antwort vom 01.10.2018 (Az. 61/43) durch den (damaligen) technischen Beigeordneten, Herrn Thomas Grothe, ergibt.

Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan vom 12.01.2021, der Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, hat die Stadt Hagen diese Aspekte aufgegriffen und unter Ziffer 4 wörtlich ausgeführt:

*„Über die Jahre ist in dem ursprünglich festgesetzten Gewerbegebiet teilweise faktisch ein Mischgebiet entstanden. Mithilfe der Festsetzung als Mischgebiet soll die bestehende Wohnbebauung legalisiert und für gesunde Wohnverhältnisse gesorgt werden. Eine Ausweitung der Wohnbebauung ist jedoch zum Schutz des Gewerbebestandes in dem Gebiet nicht vorgesehen und gewünscht.“*

Der Entwurf der Planurkunde sah dementsprechend die Ausweisung von Mischgebieten in Teilen der Bereiche vor, in denen ein großer Teil der angesprochenen Wohneinheiten zu finden ist, wenn auch wesentliche von Wohnnutzung geprägte Bereiche im westlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes hiervon ausgenommen waren.

Anders als diese jedenfalls im Ansatz nachvollziehbare Planung sieht der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans, wie er Gegenstand der aktuell laufenden öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist, für das gesamte Plangebiet die Beibehaltung der Gewerbegebietsfestsetzung vor. Geplant ist diesbezüglich lediglich die Umstellung der anwendbaren Fassung der BauNVO auf die aktuelle Version von 2017.

2. Die planerische Nichtbeachtung der dargestellten Entwicklungen im laufenden Bebauungsplanänderungsverfahren stellt die Rechtssicherheit des Bebauungsplans in Frage. Vorliegend bestehen greifbare Anhaltspunkte dafür, dass die Gewerbegebietsfestsetzung insgesamt – jedenfalls jedoch für die Teilbereiche, in denen sich bereits umfangreiche Wohnnutzung befindet – funktionslos und damit unwirksam ist.
- 2.1 Nach in der Rechtsprechung anerkannter Auffassung tritt eine bauplanerische Festsetzung wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird allerdings nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan eine

städtebauliche Gestaltungsfunktion im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein. Dies setzt voraus, dass die Festsetzung – unabhängig davon, ob sie punktuell durchsetzbar ist – bei einer Gesamtbetrachtung die Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in eine bestimmte Richtung zu steuern.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 29.04.1977 - IV C 39.75; Beschluss vom 17.02.1997 - 4 B 16.97; und vom 9.10.2003 - 4 B 85.03.

Ein beredtes Beispiel aus der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung, in dem die Festsetzung eines Gewerbegebietes aufgrund eines Überhand nehmenden Anteils an regulärer, nicht-betriebsbezogener Wohnnutzung für funktionslos erklärt wurde, stellt eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen vom 21.05.2013 (Az. 9 K 3923/11 –, juris) dar. Die Entscheidung betraf ein entlang der Industriestraße in Datteln gelegenes und von seiner räumlichen Ausdehnung in etwa mit dem vorliegenden Gebiet vergleichbares Gewerbegebiet.

Grund für die Annahme der Funktionslosigkeit der Gewerbegebietsfestsetzung war in dem der Entscheidung des VG Gelsenkirchen zugrundeliegenden Fall die im Verfahren seitens des Gerichts festgestellte hohe Anzahl an Wohnnutzungen – darunter eine Vielzahl von nicht betriebsbezogenen Wohnungen. So hat das Gericht festgestellt, dass im Plangebiet insgesamt 41 Wohneinheiten ohne Bindung an einen Gewerbebetrieb nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorhanden seien. Die Wohnnutzung sei daher nach Zahl und Ausmaß den gewerblichen Nutzungseinheiten jedenfalls gleichrangig, die Festsetzung funktionslos geworden und das Gebiet als faktisches Mischgebiet zu beurteilen.

VG Gelsenkirchen, Urteil vom 21.05.2013 – 9 K 3923/11 –, juris Rn. 15 ff.

Vor dem Hintergrund dieser in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze und vor dem Eindruck des geschilderten Einzelfalls sowie der eingangs bereits aufgezeigten tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet erscheint eine Funktionslosigkeit der Gewerbegebietsfestsetzung vorliegend eher nahe- denn fernliegend.

- 2.2 Diese Einschätzung hat nachvollziehbarer Weise auch die Stadt bereits im Rahmen des Entwurfs der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geteilt, wie der bereits oben zitierte

Ausschnitt aus der Begründung zum Bebauungsplan sowie der damit korrespondierende Entwurf der Planurkunde zeigt.

Die aktuelle Begründung des Bebauungsplans spricht zwar im Zusammenhang mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet noch davon, dass „die Standortqualität auch insoweit zu sichern“ sei, bezieht dies jedoch – bedauerlicherweise – nicht mehr auf die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung. Dabei wäre eine planungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzung nicht nur als Beitrag zur Rechtssicherheit des Bebauungsplans notwendig und sinnvoll, sondern auch städtebaulich zu begrüßen.

So würde die Festsetzung von Mischgebietsflächen in den Randbereich des Plangebietes einen fließenden Übergang zur jenseits der Plangrenzen befindlichen (reinen) Wohnnutzung schaffen. Gleichzeitig würde durch die Mischgebietsfestsetzung verhindert, dass die Wohnnutzung im Plangebiet (weiter) Überhand nimmt. In Mischgebieten ist die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorausgesetzt. Hierüber können Ungleichgewichte auf Ebene der Genehmigungserteilung verhindert werden.

Selbstverständlich setzt eine Mischgebietsfestsetzung eine genaue vorherige Ermittlung des tatsächlichen Bau- und Nutzungsbestandes im Plangebiet voraus und sollte auf die Teilflächen begrenzt werden, auf denen Wohnnutzung bereits vorhanden ist. Unter diesen Flächen sollten jedoch im Sinne eines stringenten Vorgehens sämtliche Flächen – also auch die Bereiche im Westen und Südwesten sowie das Grundstück Lütkenheider Straße 14 – die im Vorentwurf noch nicht in die Mischgebietsflächen einbezogen waren, als Mischgebiete ausgewiesen werden.

3. Durch die Aufrechterhaltung der Gewerbegebietsfestsetzung im gesamten Plangebiet wird jedoch nicht nur die Rechtssicherheit des Bebauungsplans in Frage gestellt. Auch für die Eigentümer der Flächen, auf denen sich derzeit (ungenehmigte) reguläre Wohnnutzung befindet, sowie für die dort lebenden Mieter bestehen erhebliche Rechtsunsicherheiten. Aufgrund der Unzulässigkeit von regulärem Wohnen im Wohngebiet besteht für diese Personen die ständige Gefahr von Nutzungsuntersagungen oder Rücknahme bereits erteilter Baugenehmigungen.

Diese Rechtsunsicherheiten könnten durch die Ausweisung eines Mischgebietes, auf dessen Grundlage die Wohnnutzungen (nachträglich) genehmigt werden können, beseitigt werden.

4. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen halten wir die Ausweisung von Mischgebietsflächen für geboten.

Sofern die Stadt Hagen die (teilweise) Festsetzung von Mischgebietsflächen im Plangebiet dennoch ablehnt, regen wir im Sinne der Rechtssicherheit der Betroffenen im Plangebiet an, zumindest eine ausdrückliche Duldung der Wohnnutzung im Plangebiet – hierunter insbesondere auch die Wohnnutzung auf den im Eigentum unseres Mandanten stehenden Grundstücken – in Erwägung ziehen.

Wir bitten höflich um Berücksichtigung dieser Anregungen im weiteren Planverfahren und Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Reitzke  
Rechtsanwalt

LWL-Archäologie für Westfalen - In der Wüste 4 - 57462 Olpe

Servicezeiten:

Mo.-Do. 8.30 - 12.30 Uhr, 14.00 - 15.30 Uhr

Freitag 8.30 - 12.30 Uhr

Stadt Hagen  
Fachbereich Stadtentwicklung,- planung und  
Bauordnung  
Postfach 4249

Ansprechpartnerin:

Melanie Röring B.A.

Planbearbeitung

Tel.: 02761 9375-42

Fax: 02761 937520

E-Mail: melanie.roering@lwl.org

58042 Hagen

Az.: 2595rö22.eml

Olpe, 18.07.2022

**I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-,  
Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB**

Ihr Schreiben vom 15.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns.

Wie bereits in unseren Stellungnahmen vom 02.02.2021 (Az. 465rö21.eml) und 04.02.2021 (507rö21.eml) mitgeteilt, bestehen aus Sicht der Archäologischen und Paläontologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege ist jedoch folgender, aufgrund der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes, die am 01.06.2022 in Kraft getreten ist, aktualisierter Hinweis, zu beachten:

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. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere

Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Die Paläontologische Denkmalpflege bittet weiterhin um Beachtung des Folgenden:

Gegen diese Planung/Maßnahme bestehen seitens der paläontologischen Bodendenkmalpflege keine Bedenken. Aus unmittelbarer Nähe sowie im Planungsgebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem unteren Pleistozän (Prätegelen bis Tegelen/Cromer) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§15 DSchG NRW).

**Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe selten an die Oberfläche treten, ist vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde, Münster (Ansprechpartner Herr Dr. Pott, 0251 5916016; christian.pott@lwl.org), frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.**

Im Auftrag

gez.

Prof. Dr. Michael Baales  
(Leiter der Außenstelle)

f. d. R.

Melanie Röring B.A.

## den Brave, Jan

---

**Von:** Bornfelder, Manuel  
**Gesendet:** Mittwoch, 20. Juli 2022 11:50  
**An:** den Brave, Jan  
**Betreff:** AW: I. Nachtragsatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB - TÖB-Beteiligung bis zum 31.08.2022  
**Anlagen:** Lütkenheider Str.\_Bebauungsplanverfahren.pdf  
**Kategorien:** Blaue Kategorie

Guten Tag Herr den Bave,

ich verweise auf meinen beigefügten Bescheid vom 18.08.2020.

Mit freundlichen Grüßen

Manuel Bornfelder

Hagen - Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung - Sachgruppenleiter Ordnungsbehördliche Aufgaben - , Dienststelle  
32/03\_\_ Böhmerstraße 1, 58095 Hagen  
Telefon: 02331 207 4859  
Mobil: 0171 / 2214259  
Telefax: 02331 207 2747  
mailto:manuel.bornfelder@stadt-hagen.de  
<http://www.hagen.de/ordnungsamt>

Bankverbindung:

IBAN: DE23450500010100000444, BIC WELADE3HXXX, Sparkasse Hagen Diese E-Mail enthält möglicherweise vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.

Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, in Bezug auf diese E-Mail keinerlei Schritte zu unternehmen und keine Anlagen zu öffnen, sondern sich umgehend mit dem Absender dieser Nachricht in Verbindung zu setzen.

Das unerlaubte Kopieren und die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: den Brave, Jan <Jan.denBrave@stadt-hagen.de>

Gesendet: Freitag, 15. Juli 2022 14:26

An: Bornfelder, Manuel <Manuel.Bornfelder@stadt-hagen.de>; Wiener, Stefanie <Stefanie.Wiener@stadt-hagen.de>; Hammerschmidt, Volker <Volker.Hammerschmidt@stadt-hagen.de>; Reichl, Birgit <Birgit.Reichl@stadt-hagen.de>; Löhrke, Carsten <Carsten.Loehrke@stadt-hagen.de>; Hammerschmidt, Barbara <Barbara.Hammerschmidt@stadt-hagen.de>; Kötter, Mirjam <Mirjam.Koetter@stadt-hagen.de>; FP\_bauordnung <bauordnung@stadt-hagen.de>; Wolf, Michaela <Michaela.Wolf@stadt-hagen.de>; Schüngel, Frauke <Frauke.Schuengel@stadt-hagen.de>; FP\_geoinfokataster <geoinfo.kataster@stadt-hagen.de>; Wittkowski, Hans-Joachim <Hans-Joachim.Wittkowski@stadt-hagen.de>

Betreff: I. Nachtragsatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB - TÖB-Beteiligung bis zum 31.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

Stadt Hagen · Postfach 4249 · 58042 Hagen

61/4E

im Hause

**Umweltamt**

Verwaltungshochhaus, Rathausstr. 11, 58095 Hagen

Auskunft erteilt

Herr Hans Joachim Wittkowski, Zimmer 1010

Tel. (02331) 207 3763

Fax (02331) 207 2469

E-Mail [hans-joachim.wittkowski@stadt-hagen.de](mailto:hans-joachim.wittkowski@stadt-hagen.de)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen, Datum

69/30, 25.08.2022

**I. Nachtragsatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung hier:**

- a) Umstellung des Verfahrens auf § 13 BauGB**
- b) Anpassung des Geltungsbereiches**
- c) Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes**

**Naturschutz**

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde (uNB) bestehen keine Bedenken gegen die 1. Änderung. Die uNB begrüßt die Festsetzung des nord-östlichen Bereichs und der bestehenden Grünstrukturen als Grünfläche, sowie des westlichen Randbereichs als Wald.

**Bodenschutz**

Bereits am 15.02.21 wurde zur Nachtragsatzung eine Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) abgegeben, die in keiner Weise berücksichtigt wurde. Die Stellungnahme bleibt im vollen Umfang erhalten.

Zum o.g. B-Planverfahren wurde seitens der UBB bereits im August 2020 eine Stellungnahme abgegeben, die sich weder in den Festsetzungen des B-Plans noch in der Begründung wiederfinden.

Das Grundstück Lütkenheider Str. 14 im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen unter der Nummer 9.61-781 registriert ist.

Aus dem Jahr 2011 gibt es eine orientierende Untersuchung von M&P. Das Grundstück ist vermutlich vollständig angefüllt worden. Es wurden Auffüllungen in einer Mächtigkeit von maximal 1,6 m mit verschiedenen anthropogenen Beimengungen festgestellt.



Im Bereich der ehemaligen Tankstelle und der Reparaturhalle wurden organoleptische Auffälligkeiten mit Bodenbelastungen von größer Z 2 gem. LAGA festgestellt. Die Verunreinigungen wurden vertikal (bis max. 1,3 m tief) abgegrenzt, nicht aber horizontal.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass bei derzeitiger gewerblichen Nutzung und der vollständigen Flächenversiegelung keine akute Gefährdung für die verschiedenen Wirkungspfade vorliegt. Eine Notwendigkeit zur Sanierung besteht daher zurzeit nicht. Sollte die Flächenversiegelung jedoch entfernt werden, muss die Frage einer ggf. notwendigen Sanierung der zwei Belastungsbereiche neu bewertet werden.

Die Untersuchungen zeigen aber auch, dass durch den jahrelangen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf dem Grundstück es teilweise zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen ist, Demzufolge wäre das Grundstück im B-Plan zu kennzeichnen. Sollte das Grundstück in der derzeitigen Form weiter genutzt werden (Gewerbe, Versiegelung) und keine Eingriffe in den Boden vorgenommen werden, wird die UBB keine weiteren Untersuchungen fordern.

Nur bei einer Nutzungsänderung oder Neubebauung, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, werden je nach Nutzung ggf. weitere Untersuchungen erforderlich. In jedem Fall ist aber die Hinzuziehung eines nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erforderlich.

Demzufolge wären auch je nach geplanter Nutzung entsprechende Festsetzungen im B-Plan festzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im nordöstlichen Bereich des B-Plans klärschlammbelastete Flächen liegen, die vor einer Umnutzung saniert werden müssen. Auch diese Flächen sind im B-Plan zu kennzeichnen.

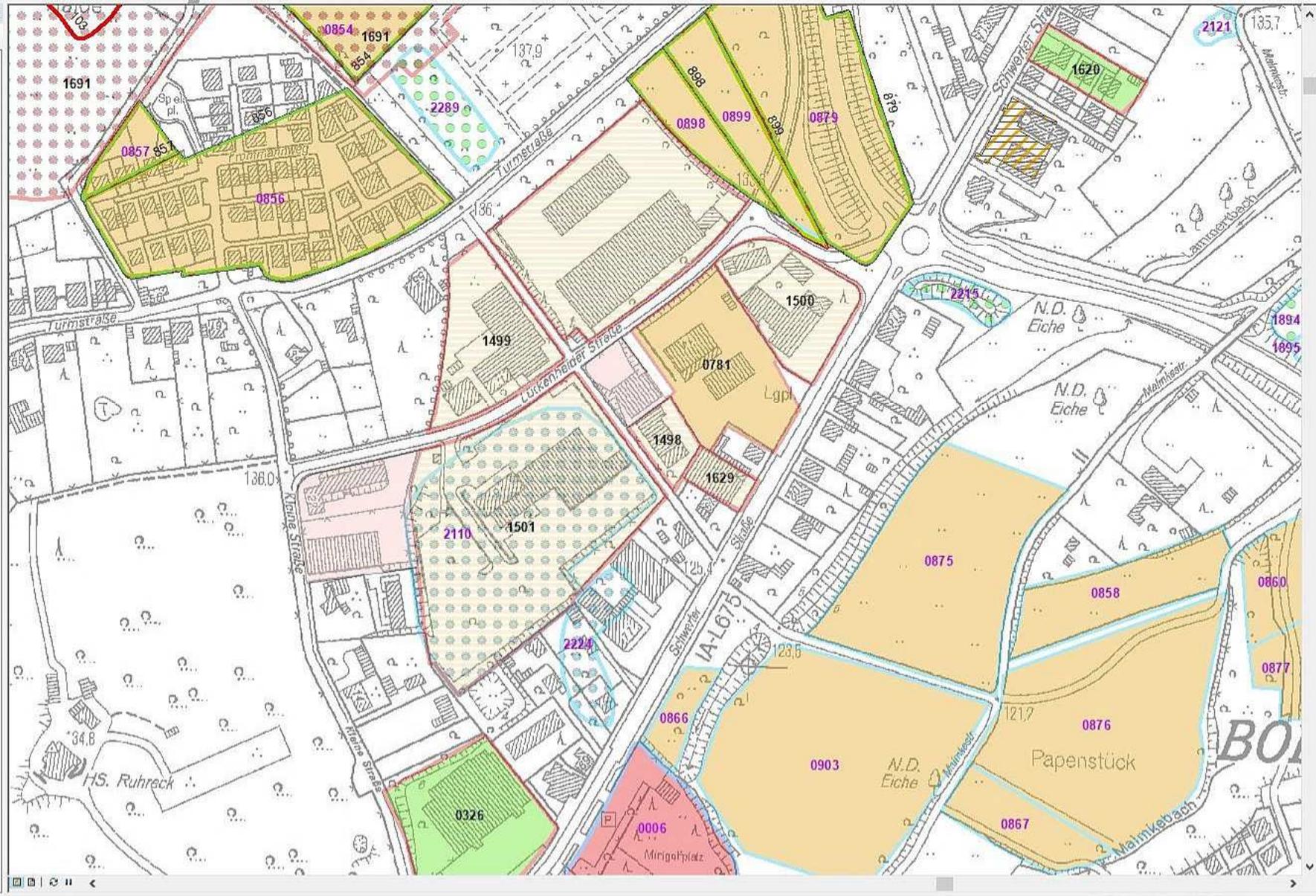
Die Altlastenverdachtsfläche 9.61-326 (Schwerter Str. 57) ist saniert.

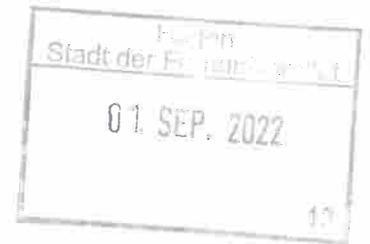
Nach der Überarbeitung des Altlastenverdachtsflächenkataster sind in dem Bereich zusätzlich zu den o.g. Altlasten/Altlastenverdachtsflächen drei zusätzliche Altstandorte und zwei weitere Altablagerung kartiert (Anlage beigefügter Plan „21\_02\_15 Auszug Altlastenkataster“). Da die Altstandorte noch als Betriebsorte geführt werden, sind aus Sicht der UBB für das Verfahren die beiden Altablagerungen zu untersuchen.

Aspekte der Unteren Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund, Hagen können zu einem späteren Zeitpunkt nachgereicht werden.

gez. *Wittkowski*

- Inhaltsverzeichnis
- Kohlenbahntrasse
  - AwSV Referenzen
  - AwSV\_in\_HochwGeb
  - Bereiche\_Hochwasser\_2021
  - Kriegsbeeinflussung
  - Bompic\_Bildmittelpunkte
  - Bompic\_Ref
  - Hauskoordinaten
  - GemeindegrenzeHA
  - Blattschnitt\_Grundplaeue
  - Blattschnitt\_DGK
  - Blattschnitt\_TK
  - Mastflächen
  - Maststandorte\_Gesamt
  - Altlasten\_ab\_2018
  - Anfüllungen-98
  - bodenschutzvorranggebiete
  - archivtankstellen
  - Bohrungen
  - Landschaftsplan Hagen
  - Landschaftsplan Ha-aend\_2008
  - aktuelle Wasserschutzgebiete
  - aktuelle Ueberschwemmungsgebiete
  - stat\_3auff\_alle\_hagen
  - Gewässer
  - TD\_500
  - stadtgrenze\_6stellig
  - abdeck
  - IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50.000 - WMS
  - 2009 Digitale Orthophotos RVR
  - 1963 Digitalisierte Luftbilder RVR
  - 1998 Digitalisierte Luftbilder RVR
  - 1990 Digitalisierte Luftbilder RVR
  - 1969 Digitalisierte Luftbilder RVR
  - 2021 Digitale Orthophotos RVR (Hochwasserbe)
  - 2015 Digitale Orthophotos RVR
  - 1934 Digitalisierte Luftbilder RVR
  - 1952 Digitalisierte Luftbilder RVR
  - Stadtplan\_o\_Buslinien\_grau\_ohne\_flaechen.tif
  - WMS NW DTK
  - Kombination Farbe
  - DGK5\_gesamt.tif





Stadt Hagen  
Postfach 4249  
58042 Hagen

*An*

*61/4*

30:August 2022

**1. Nachtragsatzung zum B-Plan Nr. 3/63 „Gelände zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße“**

Ihr Schreiben vom 15.07.22; unser Zeichen: P 46/22

Stellungnahme:

Aufgrund der erheblichen Knappheit an Gewerbe- und Industrieflächen auch in Hagen wird die Absicht des Schutzes von Gewerbegebieten vor einer großflächigen Einzelhandelsnutzung ausdrücklich unterstützt.

Ich rege allerdings an, die Darstellung der privaten und öffentlichen Grünflächen der vorhandenen rechtlichen Situation anzupassen.



Frank Bendig

59348 Lüdinghausen

Oberbürgermeister  
Stadt Hagen  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung  
und Bauordnung  
Rathausstr. 11

58095 Hagen

09.02.2021

**Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 3/63 – I. Nachtragssatzung  
Gelände zwischen Schwerter-, Turm- und Kleine Straße  
1. Änderung i. V. m. § 13 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachstehend tragen wir unsere Anregungen und Bedenken zum o. g. Änderungsverfahren mit der Bitte um Berücksichtigung vor.

Im Bereich Schwerter-, Kleine-, Lütkenheider und Turmstraße stehen 24 Wohnhäuser mit 81 WE 13 Gewerbebetrieben mit Büros gegenüber. Dies entspricht nicht mehr einem Gewerbegebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 3/63 - Schwerter-, Kleine- und Lütkenheider Straße – und der dazu gültigen BauNVO 1962, sondern einem Mischgebiet, da das Wohnen überwiegt, insbesondere mit Wohnhäusern, die zu keiner gewerblichen Nutzung gehören.

Nach der BauNVO 1962, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist zulässig in:

**§ 8 Gewerbegebiete**

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Die Gewerbegebiete einer Gemeinde oder Teile eines Gewerbegebietes können im Bebauungsplan nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert werden.

59348 Lüdinghausen

## § 6 Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

Speziell das Flurstück 148, um das es hier geht, ist überwiegend umgeben von Grundstücken, auf denen eine reine Wohnnutzung besteht. Lediglich die Grundstücke Lütkenheider Str. 2 - 4, 10 und 12 sind gewerblich und teilweise zu Wohnzwecken genutzt. Das Grundstück Lütkenheider Str. 2 - 4 wird vom THW genutzt, auf dem auch ein Wohnhaus mit 6 WE besteht (Kleine Str. 22). Die Grundstücke Lütkenheider Str. 10 und 12 werden von Gewerbebetrieben genutzt, die auch noch in einem Mischgebiet zulässig wären. Auf dem Grundstück Lütkenheider Str. 10 ist ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber vorhanden.

Die Bebauung an der Schwerter Straße von der Hausnummer 67 bis zur Hausnummer 81 ist bis auf ein ehemaliges Schulungs- und Bürogebäude der Deutschen Post ausschließlich durch Wohnen geprägt.

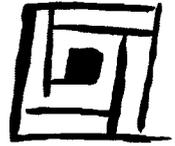
Eine Umwandlung des Bereichs zwischen Kleine Straße und Lütkenheider Str. sowie der Wegeverbindung von der Schwerter Straße zur Lütkenheider Straße (Flurstücke 71, 72, 73, 64 und tlw. 205, Druckrohrleitung Trinkwasser) von GE nach MI ist daher geboten, um eine nach § 8 BauNVO 1962 noch zulässige Nutzung zu unterbinden, in einem Bereich, der überwiegend zum Wohnen genutzt wird. Ein MI-Gebiet würde das Wohnen nicht wesentlich stören, wohingegen eine gewerbliche Nutzung nach tatsächlicher Umgebungsnutzung eigentlich nicht mehr zulässig ist, da die gewerbliche Nutzung nach § 8 BauNVO 1962 zu nah an die Wohnbebauung rücken würde und damit unmöglich gemacht würde.

Mit freundlichen Grüßen

Gegenüberstellung Wohnen und Gewerbe im Bereich Schwerter-, Lütkenheider, Kleine- und Turmstraße

Straße	Hausnr.	Wohnhaus	Anzahl WE	Gewerbe	Büro	Flurstück
<b>Schwerter Str.</b>	57			1	1	572
	67	1	1			227
	67a	1	6			228/233
	67b	1	6			228/233
	69	1	1			232
	71	1	2			370
	71a	1	1			244
	73	1	1			333
	73a	1	1			332
	77		1	1	1	173
	81	1	3			74/152
	87	1	2			235
	87a			1	1	334/335/277/67
	91	1	3			66
	97		1	1	1	156/159
<b>Lütkenheider Str.</b>	2			1	1	261
	4			1	1	260/186/187
	6			1	1	148
	10	1	1	1	1	165/167/168
	11			1	1	146
	12			1	1	166
	14		2	1	1	169
	15			1	1	273
	17			1	1	272
	18	1	9			162/133
	20	1	9			157/158
<b>Kleine Str.</b>	12	1	1	?	?	279/280
	14	1	6			182
	14a	1	1			88
	18	1	2			186
	20	1	6			187
	20a	1	6			187
	22	1	6			261
	32	1	1			274
<b>Turmstr.</b>	55	1	1			505
	57	1	1			269
		<b>24</b>	<b>81</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	

Es stehen 24 Wohnhäuser und 81 WE 13 Gewerbebetrieben mit Büros gegenüber.



Stadt Hagen Postfach 4249 58042 Hagen



**Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und  
Bauordnung**

Rathaus I, Rathausstraße 11, 58095 Hagen

Auskunft erteilt

Frau Brinkmann, Zimmer D.108

Tel. (02331) 207 3973

Fax (02331) 207 2461

E-Mail [franziska.brinkmann@stadt-hagen.de](mailto:franziska.brinkmann@stadt-hagen.de)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

28.08.2018

Mein Zeichen, Datum

61/43, 01.10.2018

Ihr Schreiben vom 28.08.18 mit Eingang vom 29.08.2018  
Lütkenheider Straße, 59099 Hagen

Sehr geehrter Herr 

wie Ihnen bereits von der Fachabteilung mitgeteilt wurde, wurde für den Bebauungsplan  
Nr. 3/63 I. Nachtragssatzung ein Änderungsverfahren Ende 2017 eingeleitet.

In Ihrem Schreiben vom 28.08.2018 machen Sie auf den bestehenden Erbbauvertrag  
zwischen Ihnen und der Stadt Hagen sowie auf die Wohneinheiten an der Lütkenheider  
Straße aufmerksam, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes be-  
finden. Die von Ihnen genannten Aspekte werden im weiteren Verfahren Berücksichtigung  
finden. Für Ihre Anregungen möchte ich mich recht herzlich bedanken.

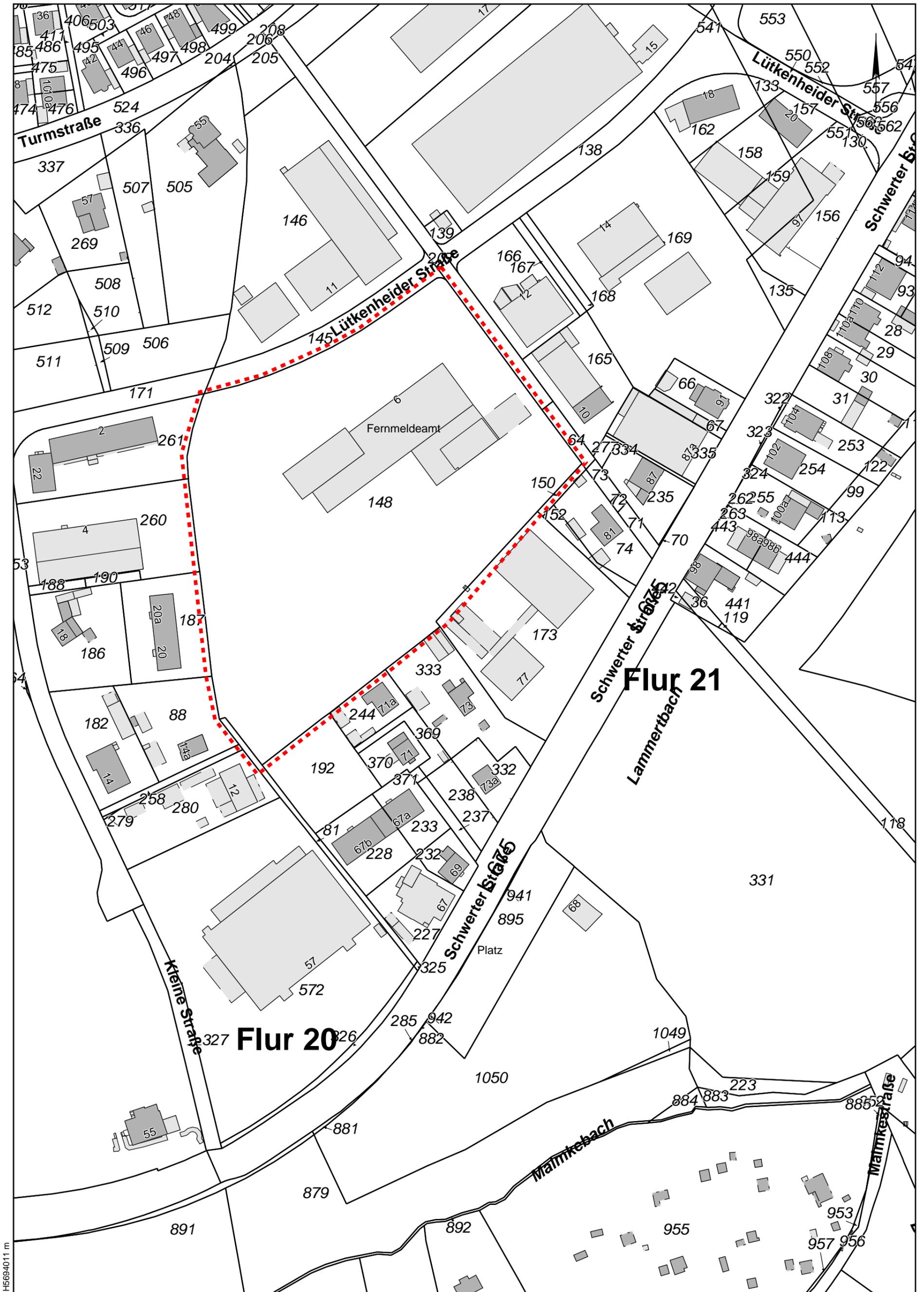
Selbstverständlich werden Sie als Betroffener über den Stand des Verfahrens informiert  
und im weiteren Verfahren beteiligt.

Sollten Sie noch weitere Rückfragen haben können Sie sich gerne an die zuständige  
Sachbearbeiterin, Frau Brinkmann, wenden.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung:

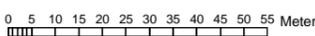
Thomas Grothe  
Technischer Beigeordneter





H5694011 m

R 392878 m



Stadt Hagen  
 Amt für Geoinformation und  
 Liegenschaftskataster  
 Berliner Platz 22  
 58089 Hagen

Maßstab : 1:1500  
 Erstellt am : 03.02.2021

Auszug aus dem Liegenschaftskataster- /  
 Geoinformationssystem der Stadt Hagen

Datenlizenz Deutschland -Land NRW / Stadt Hagen - Version 2.0



H5694014 m

R 392878 m

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 Meter

Stadt Hagen  
Amt für Geoinformation und  
Liegenschaftskataster  
Berliner Platz 22  
58089 Hagen

Maßstab : 1:1500  
Erstellt am : 03.02.2021

Auszug aus dem Liegenschaftskataster- /  
Geoinformationssystem der Stadt Hagen

Datenlizenz Deutschland -Land NRW / Stadt Hagen - Version 2.0

# Schwerter Straße Lütkenheider Straße

Gesamt: 2

Legende



40 m

# Schwerter Straße Lütkenheider Straße

Gesamt: 3

Legende



# Schwerter Straße Lütkenheider Straße

Gesamt

Legende



# Schwerter Straße Lütkenheider Straße

Nord 2

Legende



Google Earth

© 2021 Google

© 2021 GeoBasis-DE/BKG

40 m



Legende

# Schwerter Straße Lütkenheider Straße

Nord



50 m

Google Earth

© 2021 Google

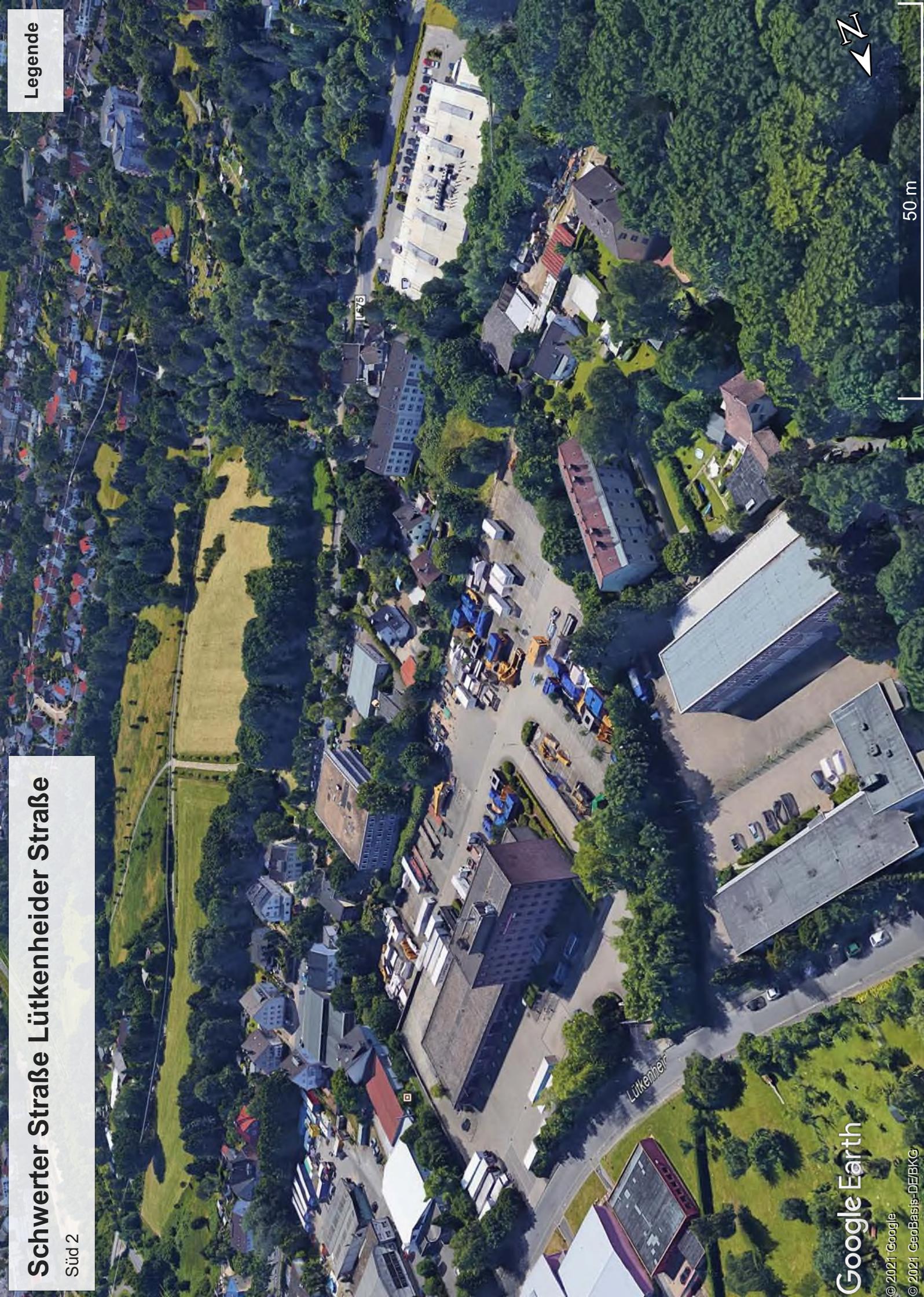
© 2021 GeoBasis-DE/BKG



# Schwerter Straße Lütkenheider Straße

Süd 2

Legende



Legende

# Schwerter Straße Lütkenheider Straße

Süd



50 m

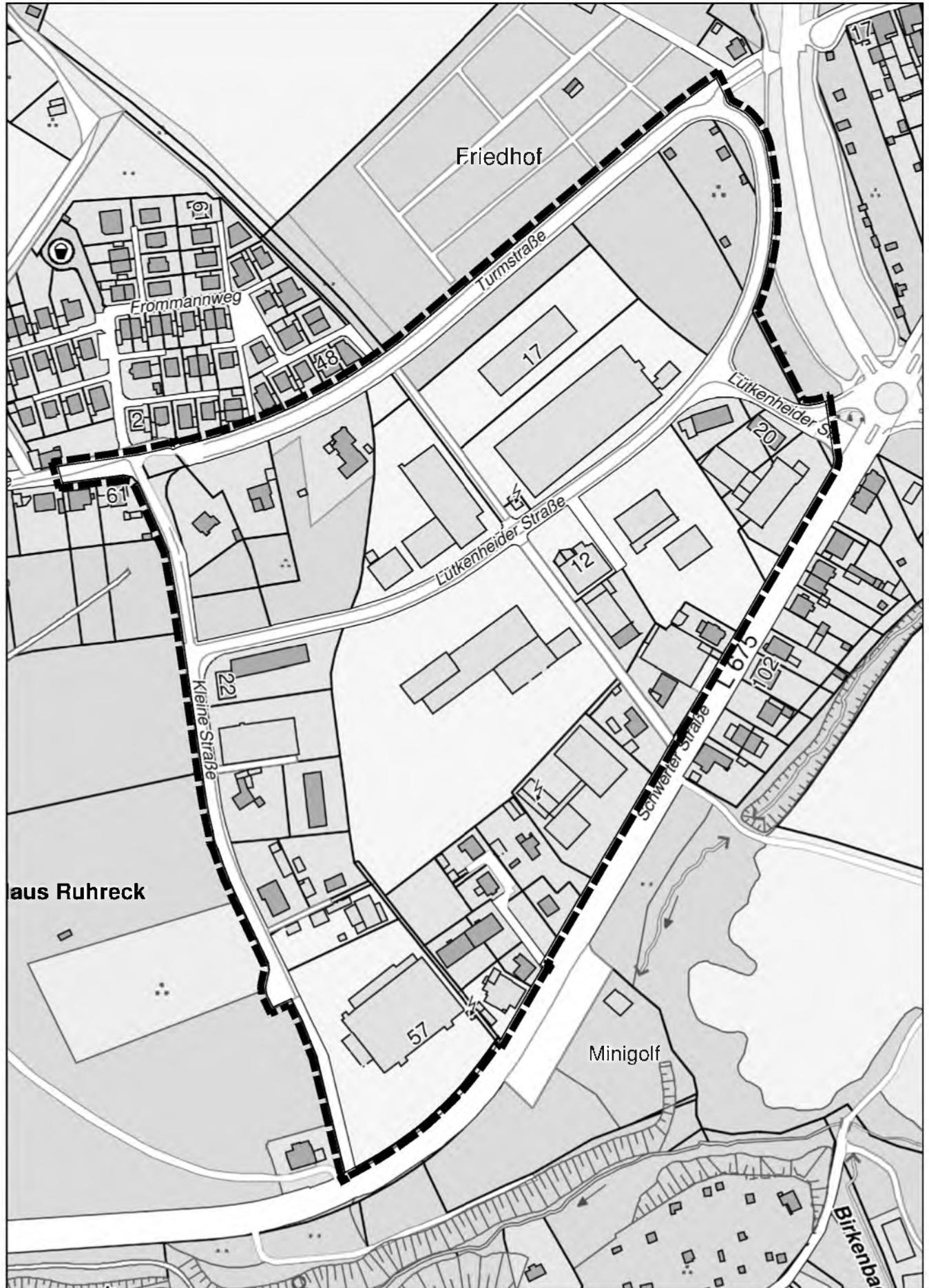
Google Earth

© 2021 Google  
© 2021 GeoBasis-DE/BKG



I. Nachtragsatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes  
zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung

frühzeitige Beteiligung



## Brinkmann, Franziska

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Mittwoch, 10. Februar 2021 11:00  
**An:** Brinkmann, Franziska  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung

Sehr geehrte Frau Brinkmann,

ich nehme Bezug auf das soeben geführte Telefonat mit Ihnen und füge nachfolgend meine Stellungnahme bzw. Empfehlung zu o.a. Bebauungsplan an:

1. Die Mischgebietsfläche Flurstück 205 bis zum nächsten Grenzpunkt zu erweitern
2. Reduzierung der Anpflanzfläche auf das Niveau der Nachbargrundstücke

Eine entsprechende Änderung würde mir eine bessere Ausnutzung des Grundstücks gewährleisten. Eine spätere mögliche Bebauung sei es im Wohn- als auch im Gewerbebereich würde eine zusätzliche Abschirmung zum Wohngebiet der gegenüberliegenden Bebauung in der Turmstraße dienen.

Für Rückfragen auch zu den auf meinem Grundstück ansässigen Gewerbebetrieben können Sie mich gerne ansprechen. Es handelt sich um die Firmen:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
58099 Hagen/Germany

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

## den Brave, Jan

---

**Von:** Bornfelder, Manuel  
**Gesendet:** Freitag, 29. Januar 2021 13:39  
**An:** Brinkmann, Franziska  
**Betreff:** AW: Betreff: I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.02.2021  
**Anlagen:** Lütkenheider Str.\_Bebauungsplanverfahren.pdf

Hallo Frau Brinkmann,

ich verweise auf meinen beigefügten Bescheid vom 18.08.2020.

Mit freundlichen Grüßen

Manuel Bornfelder

Hagen - Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personenstandswesen - Sachgruppenleiter  
Ordnungsbehördliche Aufgaben - , Dienststelle 32/03\_\_ Böhmerstraße 1, 58095 Hagen  
Telefon: 02331 207 4859  
Mobil: 0171 / 2214259  
Telefax: 02331 207 2747  
mailto:manuel.bornfelder@stadt-hagen.de  
<http://www.hagen.de/ordnungsamt>

Bankverbindung:

IBAN: DE23450500010100000444, BIC WELADE3HXXX, Sparkasse Hagen Diese E-Mail enthält möglicherweise vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.

Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, in Bezug auf diese E-Mail keinerlei Schritte zu unternehmen und keine Anlagen zu öffnen, sondern sich umgehend mit dem Absender dieser Nachricht in Verbindung zu setzen.

Das unerlaubte Kopieren und die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Brinkmann, Franziska  
Gesendet: Freitag, 29. Januar 2021 13:23  
An: FP\_bauordnung; Hanemann, Ina; FP\_geoinfokataster; Wittkowski, Hans-Joachim; Lührke, Carsten; Reichl, Birgit; Hellenkamp, Eike; Bornfelder, Manuel; Wiener, Stefanie  
Betreff: Betreff: I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.02.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Stadt Hagen hat die Einleitung des o. g. Verfahrens beschlossen.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Für das o. g. Verfahren geschieht dies mit diesem Schreiben auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der

Dienststelle  
32/03

18.08.2020

Ihr Ansprechpartner  
Herr Bornfelder  
Tel.: 207 - 4859  
Fax: 207 – 2747  
manuel.bornfelder@stadt-hagen.de

An  
61/4D, Frau Brinkmann

Anlagen 6 Seiten

Die beigefügten Unterlagen übersende ich Ihnen

- zur Information
- zur weiteren Veranlassung
- mit Dank zurück
- mit der Bitte um Stellungnahme bis \_\_\_\_\_
- mit der Bitte um Rückgabe bis \_\_\_\_\_
- zum Verbleib

Bemerkungen: Lütkenheider Str. / Bebauungsplanverfahren, Az. 32/03-104/2020

- Der Antrag auf Luftbildauswertung wurde geprüft.
- Es werden folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen angeordnet:

Bearbeitung der/des Blindgängerverdachtspunkte/s Nr. 11774,  
11775, 11776, 11777, 11778, 11779, 11780.

Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die  
Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung (gelbe Markierung), s. Anlage.

Sondieren der Stellungsbereiche (falls diese nach dem zweiten  
Weltkrieg nicht überbaut wurden), blaue Markierung.

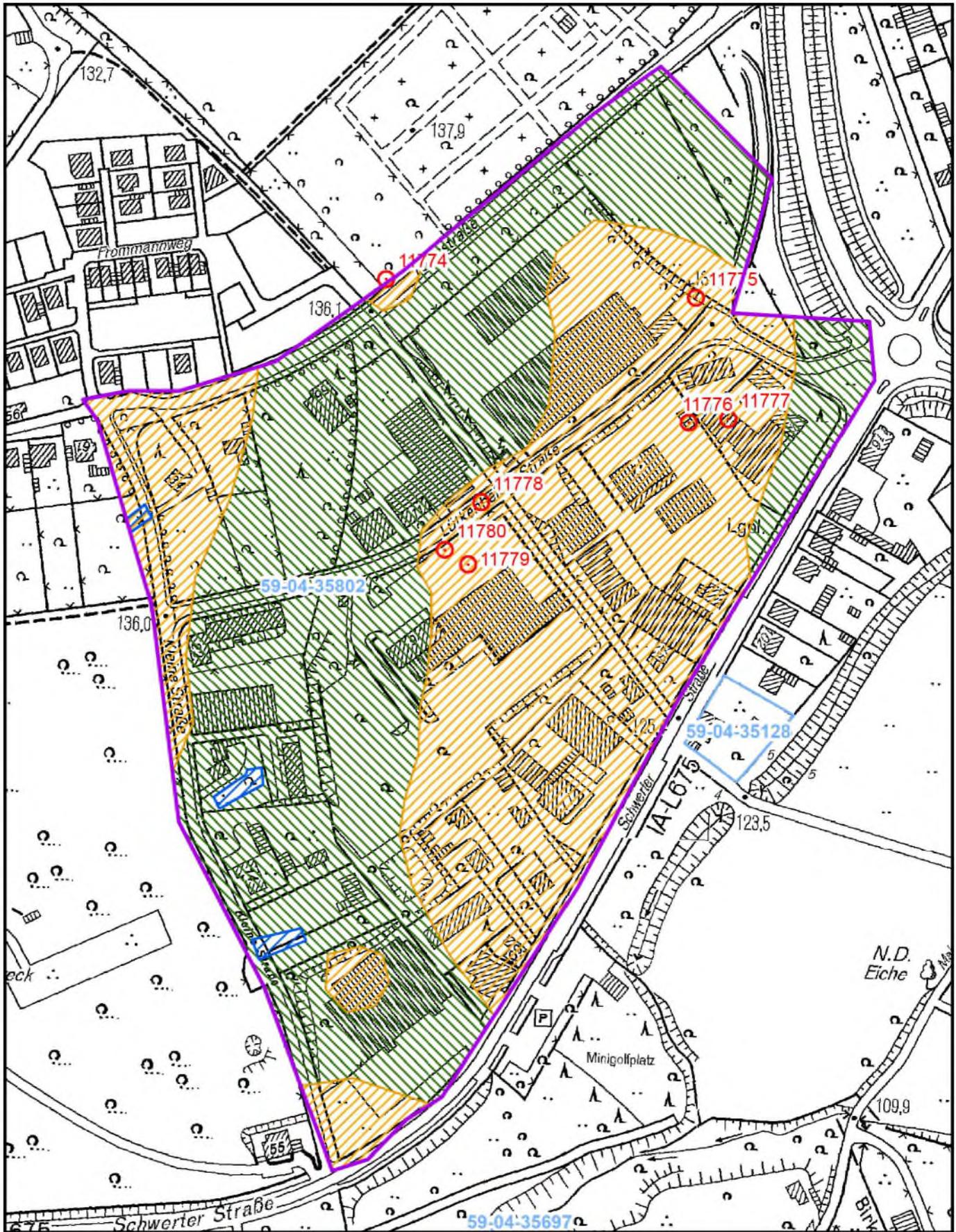
**Hinweis:**

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder  
werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist

unverzöglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Bornfelder



<p>Bezirksregierung Arnsberg</p> 	<p><b>Herausgeber:</b> Bezirksregierung Arnsberg Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe In der Krone 31 58099 Hagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Blindgängerverdachtspunkt</li> <li> Blindgängerverdachtspunkt geräumt</li> <li> Antragsfläche</li> <li> sonstige Antragsflächen</li> <li> Stellungsbereich</li> <li> keine erkennbare Belastung</li> <li> Bombardierung</li> <li> starke Bombardierung</li> <li> Fläche mit Beschuss</li> </ul>
<p>59-04-35802</p>	<p><b>Hinweis:</b> Diese Karte hat nur Gültigkeit für den beantragten Bereich des angegebenen Vorgangs. Sie darf nur gemeinsam mit der für diesen Vorgang ergangenen textlichen Empfehlung verwendet werden. Eine darüber hinausgehende Gültigkeit ist nicht vorhanden.</p>	
<p><b>Maßstab 1:0.000</b></p>		

# **Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr**

### **1. Thematik und Anwendungsbereich**

Die örtliche Ordnungsbehörde ist für die Gefahrenabwehr und somit auch für den Schutz vor den von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren zuständig. Zur Unterstützung der örtlichen Ordnungsbehörden unterhält das Land NRW bei den Bezirksregierungen Arnsberg und Düsseldorf einen staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst, der auf Anforderung der örtlichen Ordnungsbehörde Verdachtsflächen auf Kampfmittelbelastung untersucht, bewertet und räumt. Der Bedarfsträger (z.B. Bauherr, Architekt, Unternehmer usw.) wendet sich daher grundsätzlich an die örtliche Ordnungsbehörde.

Ermittelt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst anhand seiner Luftbilder, Räumdokumentation oder sonstigen Unterlagen einen hinreichenden Indikator für eine Kampfmittelbelastung, so überprüft er diesen Verdacht durch Erkundung, Detektion und feststellenden Bodeneingriff vor Ort. Wird hierdurch die Kampfmittelbelastung bestätigt, so leitet der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Abstimmung mit der örtlichen Ordnungsbehörde die Räumung ein. Da eine Gefahr durch Kampfmittel real existiert, wird diese Räummaßnahme vom Kampfmittelbeseitigungsdienst selbst oder von einer von ihm beauftragten Räumfirma durchgeführt. Erst nach Abschluss der Räummaßnahme ist dann ein sicherer Eingriff in den Baugrund durch andere Beteiligte möglich.

Liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst für die betreffende Fläche zwar keine hinreichenden Indikatoren für eine konkrete, jedoch für eine diffuse Kampfmittelbelastung vor, so teilt er dieses der örtlichen Ordnungsbehörde in seiner Stellungnahme mit; gegebenenfalls mit weiteren Empfehlungen. Die örtlichen Ordnungsbehörde entscheidet dann darüber, ob und welche Sicherheitsmaßnahmen anzuwenden sind.

Für diesen Fall einer nicht verortbaren Kampfmittelbelastung ohne konkreten Indikator kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst der örtlichen Ordnungsbehörde die Anwendung der im vorliegenden Merkblatt festgelegten Regeln und Maßnahmen empfehlen. Folgt die örtlichen Ordnungsbehörde der Empfehlung, so ordnet sie deren Anwendung an. Zweck dieses Merkblatts ist es, den untersuchenden Stellen und Firmen eine relativ sichere, eigenverantwortliche Wahrnehmung ihrer Aufgaben zu ermöglichen, ohne dabei von Beginn an den Kampfmittelbeseitigungsdienst beteiligen zu müssen. Es sollen sowohl der Verwaltungs- als auch der Organisationsaufwand begrenzt werden.

Das Merkblatt richtet sich deshalb an diejenigen Firmen und Dienste,  
– die Untergrunderkundungen durchführen,

- die vor der Durchführung von energiereichen Baugrundeingriffen Bohrungen zur Sicherheitsdetektion einbringen.

## **2. Gefährdung**

Kampfmittel enthalten in der Regel Explosivstoffe; sie können auch andere chemische Verbindungen (z.B. Rauchentwickler, Gifte, usw.) enthalten. Ihre Gefahr liegt darin, dass sie durch Energieeintrag (z.B. Druck, Schlag, Reibung, Wärme usw.) ausgelöst werden können. Ihr Zustand ist unwägbar. Kampfmittel mit Explosivstoffen wirken in der Regel durch Luftstoß, Bodenstoß, Splitterwurf (Primärsplitter), Feuer und Wärme sowie durch die vom Luftstoß in Bewegung gesetzten Wurfstücke (Sekundärsplitter) des Umgebungsmaterials.

Kampfmittel werden entweder oberflächennah ausgelegt, von erdgebundenen Waffen ausgebracht oder von Luftfahrzeugen abgeworfen. Bereits während des Krieges und hauptsächlich nach Kriegsende wurden Kampfmittel auch in Vertiefungen (Gräben, Krater, Gewässer usw.) verkippt. Oftmals sind sie auch in nicht geräumten Trümmerebenen und Halden unerkannt verblieben. Die Endlage der Kampfmittel im Boden bestimmt sich daher aus ihrer Art, ihrer Form, ihrer Eindringgeschwindigkeit und der verzögernden Wirkung des Bodens. Da diese Parameter bei Fundmunition nicht bekannt sind, ist grundsätzlich bis zu einer Tiefe von 8m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) mit Kampfmitteln zu rechnen (Gefährdungsband).

Bezugsebene für die Bewertung der Kampfmittelbelastung ist die GOK zum Zeitpunkt des Kriegsendes (08.Mai 1945).

## **3. Grundsätze**

Bei den nach Kriegsende vorgenommenen Geländeaufhöhungen (Aufschüttungen, Auffüllungen) ist deren Schichtdicke vorab zumindest abzuschätzen und mit den ersten Sondierungen zu ermitteln. Bei der Festlegung der Tiefe des Baugrundeingriffs ist diese Schichtdicke zu berücksichtigen. Das Gefährdungsband (8m) beginnt unterhalb der nach Kriegsende angelegten Aufhöhung. Liegt durchgängig anstehender Fels in einer Tiefe von weniger als 8m unter GOK, so endet das Gefährdungsband dort. Die Verwitterungszone und Klüftungen gelten nicht als anstehender Fels.

Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Die Vorrichtungen und Maschinen sind so zu betreiben, dass auftretende Widerstände erkannt werden.

Die Detektion nach Kampfmitteln wird immer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Der Arbeitsablauf ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen, damit keine Verzögerungen eintreten und der Kampfmittelbeseitigungsdienst die Punkte kurzfristig freigeben oder Folgemaßnahmen einleiten kann.

#### 4. Untergrunderkundungen

Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094<sup>20</sup> durchgeführt werden. Beim Auftreten von plötzlichen, ungewöhnlichen Widerständen im Gefährdungsband, bei denen erkennbar ist, dass ein weiteres Vortreiben der Sonde nicht mehr möglich ist (z.B. bei einem Springen des Fallgewichts der Rammsonde), ist die Sondierung sofort aufzugeben. Der neue Ansatzpunkt muss einen Abstand von mindestens 2m haben.

Es können Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120mm durchgeführt werden. Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen, ungewöhnlichen Widerständen im Gefährdungsband (8m), ist die Bohrung sofort aufzugeben. Der neue Ansatzpunkt muss einen Abstand von mindestens 2m haben.

Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Schürfungen können mit der gebotenen Vorsicht (z.B. schichtweiser Abtrag) durchgeführt werden, wobei der Boden ständig zu beobachten ist (Metallteile, Verfärbungen, Geruch, Hindernisse, Widerstände usw.).

#### 5. Sicherheitsüberprüfungen

Vor der Ausführung von Spezialtiefbaumaßnahmen (z.B. Bau von Spundwänden, Bohrpfahlwänden, Schlitzwänden, Verankerungen, usw.) veranlasst der Bedarfsträger die Einbringung von Sondierbohrungen.

- Bei Spundwänden, Bohrpfahlwänden, Schlitzwänden, Verankerungen und ähnlichen, linienförmigen Eingriffsarten sind die Bohrungen senkrecht entlang der Mittelachse im Abstand von 1,5m einzubringen.
- Kann im Bereich von Ankern nicht senkrecht in der Ebene der Ankerachse gebohrt werden, so ist eine Schrägbohrung ab der Ankerstelle in Achsenrichtung des Ankers durchzuführen.
- Bei Einzelpunkten (Bohrpfählen, Rüttelstopfverfahren usw.) mit einem Durchmesser vom bis zu 1m ist je Ansatzpunkt mittig eine senkrechte Bohrung einzubringen.
- Bei Stützpfehlern mit einem Durchmesser von größer 1m sind drei senkrechte Bohrungen einzubringen. Die Bohrungen sind die Eckpunkte eines gleichseitigen Dreiecks mit 2m Seitenlänge; der Ansatzpunkt des Stützpfehlers liegt im Mittelpunkt dieses Dreiecks.
- Beim „Berliner Verbau“ gelten die o.a. Vorgaben zum Bohrpfehl und zum Anker.
- Im Falle schräg zu setzender Stützpfehle großer Durchmesser und sonstiger besonderer Maßnahmen wird die rechtzeitige Verbindungsaufnahme mit dem KBD noch vor Beginn der Bautätigkeit empfohlen.

In Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst andere Bohrlochabstände vorgeben. Haben Untergrunderkundungen spezifi-

---

<sup>20</sup> Deutsche Norm DIN 4094: Baugrund, Erkundung durch Sondierungen; Beuth Verlag, Berlin, Ausgabe Dezember 1990 oder neuere Ausgabe

sche Hinweise ergeben, so kann der KBD in Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen ein anderes Gefährdungsband definieren (z.B. geringere Bohrtiefen).

Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen, ungewöhnlichen Widerständen im Gefährdungsband (8m), ist die Bohrung sofort aufzugeben. Der neue Ansatzpunkt muss einen Abstand von mindestens 2m haben.

Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlöcher sind mit PVC-Rohr (frei von Ferrometallen) zu verrohren (Innendurchmesser mindestens 60mm; Rohrunterseite mit Stopfen gegen Aufspülen von Erdreich verschlossen, Wasser im Rohr ist belanglos; Rohr 0,3m über GOK abgeschnitten).

## **6. Maßnahmen des Ausführenden**

Ergibt sich aus dem Widerstand beim Bohr-/Spülvorgang oder aus anderen Sachverhalten der Verdacht, dass ein Kampfmittel vorhanden ist, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Baugründeingriff (Bohren, Rammen, Schürfen, Spülen) einstellen,
- Bohr- oder Spülloch mit PVC-Rohr verrohren; Innendurchmesser mindestens 60mm; Rohrunterseite mit Stopfen gegen Aufspülen verschlossen (Wasser im Rohr ist belanglos),
- gegen Auftrieb sichern,
- sofortige Mitteilung an den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

## **7. Zusammenfassung**

Bei den Untergrunduntersuchungen (Nr.4.) wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst dann eingeschaltet, wenn der Ausführende einen Kampfmittelverdacht feststellt.

Bei den Sicherheitsüberprüfungen (Nr.5.) kann der Ausführende die Bohrungen oder Einspülungen selbst vornehmen. Die Bohrlochdetektion nach Kampfmitteln nimmt nur der staatliche Kampfmittelräumdienst vor. Deshalb wird empfohlen, dass der Ausführende seine Maßnahme terminlich mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abstimmt, um Wartezeiten zu vermeiden. Zudem informiert er den Kampfmittelbeseitigungsdienst, wenn er einen Kampfmittelverdacht feststellt.

## **8. Ansprechstellen**

Die Ansprechstellen des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW sind für die

- Regierungsbezirke Arnsberg, Detmold und Münster:  
Bezirksregierung Arnsberg  
Dezernat 22 – Kampfmittelbeseitigung  
In der Krone 31  
58099 Hagen – Bathey  
Tel: 02331 - 69270  
Fax: 02331 - 69274  
Email: [krd.hagen@cityweb.de](mailto:krd.hagen@cityweb.de)
  
- Regierungsbezirke Düsseldorf und Köln:  
Bezirksregierung Düsseldorf  
Dezernat 22 – Kampfmittelbeseitigung  
Postfach 300 865  
40408 Düsseldorf  
Tel: 0211 - 475 - 2155  
Fax: 0211 - 475 - 2976  
Email: [poststelle@bezreg-duesseldorf.nrw.de](mailto:poststelle@bezreg-duesseldorf.nrw.de)

## **9. Ausgabestand:**

Ausgabestand des Merkblatts: 01.06.2005

## **Brinkmann, Franziska**

---

**Von:** Vidal Blanco, Bärbel <baerbel.vidal@amprion.net>  
**Gesendet:** Montag, 1. Februar 2021 14:17  
**An:** Brinkmann, Franziska  
**Betreff:** Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 149114, I. Nachtragsatzung zum  
Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und  
Kleine Straße - 1. Änderung; Signaturprüfung fehlerhaft

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Amprion GmbH  
Asset Management  
Bestandssicherung Leitungen  
Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund  
Telefon +49 231 5849-15711  
[baerbel.vidal@amprion.net](mailto:baerbel.vidal@amprion.net)  
<http://BLOCKED/www.amprion.net>  
<http://BLOCKED/https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html>

Aufsichtsrat: Uwe Tigges (Vorsitzender)

Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender), Dr. Hendrik Neumann, Peter Rüth

Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HRB  
15940

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.

58042 Hagen

Tel.: 02761 9375-42  
Fax: 02761 937520  
E-Mail: melanie.roering@lwl.org

Az.: 465rö21.eml

Olpe, 02.02.2021

**I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-,  
Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung -**  
Ihr Schreiben vom 29.01.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanke ich mich.

Nach meinem bisherigen Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische 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 bodendenkmalpflegerischer 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



Für die Menschen.  
Für Westfalen-Lippe.

(Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 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.: 507rö21.eml

Olpe, 04.02.2021

**I. Nachtragsatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-,  
Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung -**

Ihr Schreiben vom 29.01.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Paläontologische Denkmalpflege gibt ergänzend zu der Stellungnahme der Archäologischen Denkmalpflege (unser Schreiben vom 02.02.2021, Az. 465rö21.eml) folgende Hinweise:

Gegen diese Planung/Maßnahme bestehen seitens der paläontologischen Bodendenkmalpflege keine Bedenken. Aus unmittelbarer Nähe sowie im Planungsgebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem unteren Pleistozän (Prätegelen bis Tegelen/Cromer) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§15 DSchG NRW).

**Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe selten an die Oberfläche treten, ist vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde, Münster (Ansprechpartner**

**Herr Dr. Pott, 0251 591 05; christian.pott@lwl.org),. frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.**

Im Auftrag  
gez.  
Prof. Dr. Michael Baales  
(Leiter der Außenstelle)

f. d. R.  
M. Röring B.A.

61/0A

04.02.2021

Ihre Ansprechpartnerin:  
Mirjam Kötter  
Tel.: 207-3026  
Fax: 207-2461  
E-Mail: mirjam.koetter@stadt-hagen.de

Aktenzeichen :  
6/63/PA/0006/21

Baugrundstück:  
Schwerter Straße

Gemarkung:

Flur:

Flurstück(e):

Bauvorhaben:

Anfrage I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes  
zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung

Antragsteller:

Franziska Brinkmann 61/4D

An

## **61/4D**

### **Stellungnahme zur Anfrage**

I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes  
zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung

Anfrage vom: 29.01.2021

Aus bau- und bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen grundsätzlich keine  
Bedenken gegenüber der 1. Nachtragssatzung zum o.g. Bebauungsplan.

Ich verweise auf die Stellungnahmen der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle  
Olpe vom 02.02.2021 und 04.02.2021.

**Die darin aufgeführten Hinweise zum Verhalten beim Auffinden von  
Bodendenkmälern und der paläontologischen Bodendenkmalpflege, sind in die  
Begründung der 1. Nachtragssatzung zu o.g. Bebauungsplan aufzunehmen.**

I.A.

Gez. Kötter

## Brinkmann, Franziska

---

**Von:** Treude, Anke <Anke.Treude@enervie-vernetzt.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 11. Februar 2021 11:57  
**An:** Brinkmann, Franziska  
**Betreff:** AW: Betreff: I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.02.2021

Sehr geehrte Frau Brinkmann,

gegen das o. g. Planverfahren bestehen unsererseits keine Bedenken.

Angrenzend an das ausgewiesene Gebiet bzw. darin unterhalten wir zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und BFK.

Die Versorgung für die Erschließung wird durch den Anschluss an die im Umfeld bestehenden Gas-, Wasser- und Stromversorgungsnetze "Schwerter-, Turm- und Lütkenheider Straße" sichergestellt.

Neue Baumstandorte in der Nähe unserer Versorgungsleitungen sind mit uns abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Anke Treude

---

ENERVIE Vernetzt GmbH  
Technischer Service  
Netz- und Anlagenplanung

Lennestr. 2  
58507 Lüdenscheid

Tel. +49 (2351) 5675-22267  
Fax +49 (2351) 5675-12267  
<mailto:Anke.Treude@enervie-vernetzt.de>  
<http://BLOCKED/www.enervie-vernetzt.de>

Geschäftsführer: Wolfgang Hinz, Volker Neumann

Sitz: Hagen  
Amtsgericht Hagen: HRB 265  
USt.-Id.-Nr.: DE811245756

ENERVIE Vernetzt: Zuverlässig in Sachen Infrastruktur Die ENERVIE Vernetzt GmbH baut und betreibt in der Region Südwestfalen Netze und Anlagen für die Verteilung von Strom, Gas und Wasser. Als große Netzgesellschaft ist sie kompetenter Infrastrukturdienstleister in der Versorgung von rund 400.000 Kunden und öffnet das Strom- und Gasnetz allen Netzkunden und Lieferanten diskriminierungsfrei.

Folgen Sie unserer Unternehmensgruppe auch auf Twitter

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [Franziska.Brinkmann@stadt-hagen.de](mailto:Franziska.Brinkmann@stadt-hagen.de) [<mailto:Franziska.Brinkmann@stadt-hagen.de>]

Gesendet: Freitag, 29. Januar 2021 13:53

An: [info@hagenagentur.de](mailto:info@hagenagentur.de); [axel.rolle@telekom.de](mailto:axel.rolle@telekom.de); [ralf.schroeer@telekom.de](mailto:ralf.schroeer@telekom.de); [info@kh-hagen.de](mailto:info@kh-hagen.de); [sikh-standortpolitik@hagen.ihk.de](mailto:sikh-standortpolitik@hagen.ihk.de); [Oeffentliche-Planungen@enervie-gruppe.de](mailto:Oeffentliche-Planungen@enervie-gruppe.de); Planauskunft; [Ruhrgebiet@wald-und-holz.nrw.de](mailto:Ruhrgebiet@wald-und-holz.nrw.de); [info@rvr.ruhr.de](mailto:info@rvr.ruhr.de); [Info@lb-naturschutz-nrw.de](mailto:Info@lb-naturschutz-nrw.de); [melanie.roering@lwl.org](mailto:melanie.roering@lwl.org); [christian.pott@lwl.org](mailto:christian.pott@lwl.org); [monika.riedel@lwl.org](mailto:monika.riedel@lwl.org); [leitungsauskunft@amprion.net](mailto:leitungsauskunft@amprion.net); [info@hwk-do.de](mailto:info@hwk-do.de); [V.Fuest.Hagen@polizei.nrw.de](mailto:V.Fuest.Hagen@polizei.nrw.de); [wbh@wbh-hagen.de](mailto:wbh@wbh-hagen.de); [Fachleitung\\_WBH01@wbh-hagen.de](mailto:Fachleitung_WBH01@wbh-hagen.de); [hdo@ruhrverband.de](mailto:hdo@ruhrverband.de); [w.sasse@heb-hagen.de](mailto:w.sasse@heb-hagen.de); [d.liedtke@heb-hagen.de](mailto:d.liedtke@heb-hagen.de)

Cc: [msc@ruhrverband.de](mailto:msc@ruhrverband.de)

Betreff: WG: Betreff: I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.02.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Stadt Hagen hat die Einleitung des o. g. Verfahrens beschlossen.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Für das o. g. Verfahren geschieht dies mit diesem Schreiben auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Ich bitte Sie, unter der u. g. Adresse die Unterlagen einzusehen. Ein Übersichtsplan zur Orientierung ist beigelegt.

Sie haben die Möglichkeit, die Pläne, die Begründung und die Anlagen im Internet unter folgendem Link einzusehen: <http://BLOCKED/www.hagen.de/irj/portal/FB-61-0903>.

Ich bitte um Abgabe Ihrer Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit bis zum 12.02.2021.

Sollte keine Stellungnahme eingehen, gehe ich davon aus, dass Ihre Belange von der Planung nicht berührt werden und sehe dies als Zustimmung an.

Folgende Unterlagen stehen im Internet zur Einsicht für Sie bereit:

- . Übersichtsplan-Geltungsbereich Bebauungsplan
- . Städtebauliches Konzept
- . Vorlage Einleitung-Bebauungsplan
- . Vorlage Umstellung-Bebauungsplan
- . Kurzbegründung-Bebauungsplan
- . Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Hinweis: Diese Beteiligung wird ausschließlich per E-Mail verschickt. Ein Versand in Briefform erfolgt nicht. Sollten Sie nicht der richtige Ansprechpartner in Ihrem Unternehmen/Ihrer Organisation sein, bitte ich um entsprechende Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen  
Franziska Brinkmann

Hagen - Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung,  
-planung und Bauordnung

61/4D  
Rathaus I, Zimmer D.108  
Rathausstr. 11  
58095 Hagen

Tel.: 0049 (0)2331 207-3973  
Telefax: 0049 (0)2331 207-2461  
mailto: [franziska.brinkmann@stadt-hagen.de](mailto:franziska.brinkmann@stadt-hagen.de)

Die Stadt Hagen hat den elektronischen Zugang eröffnet. Informationen zur rechtssicheren, verschlüsselten E-Mail-Kommunikation mit der Stadt Hagen finden Sie unter <http://BLOCKED/http://www.hagen.de/irj/portal/Impressum>.  
<http://BLOCKED/http://www.hagen.de>

Diese E-Mail enthält möglicherweise vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, in Bezug auf diese E-Mail keinerlei Schritte zu unternehmen und keine Anlagen zu öffnen, sondern sich umgehend mit dem Absender dieser Nachricht in Verbindung zu setzen.

## **Brinkmann, Franziska**

---

**Von:** Bohle, Anja  
**Gesendet:** Freitag, 12. Februar 2021 08:37  
**An:** Brinkmann, Franziska  
**Betreff:** WG: Betreff: I. Nachtragssatzung 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung - TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.02.2021

Guten Morgen Franziska,

zu der o.g. TÖB-Beteiligung sind im Rahmen der Zuständigkeiten des FB 62 keine Anmerkungen mitzuteilen.

Viele sonnige Grüße aus dem Homeoffice sendet Anja

Tel: 0 23 31 207 2658  
Fax: 0 23 31 207 2462  
mailto: anja.bohle@stadt-hagen.de

Hagen - Stadt der Fernuniversität  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster

Umlegungsausschuss der STADT HAGEN  
-Geschäftsstelle-  
62/02A  
Berliner Platz 22  
58089 Hagen

<http://www.hagen.de>

Diese E-Mail enthält möglicherweise vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, in Bezug auf diese E-Mail keinerlei Schritte zu unternehmen und keine Anlagen zu öffnen, sondern sich umgehend mit dem Absender in Verbindung zu setzen.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Brinkmann, Franziska  
Gesendet: Freitag, 29. Januar 2021 13:23  
An: FP\_bauordnung; Hanemann, Ina; FP\_geoinfokataster; Wittkowski, Hans-Joachim; Lührke, Carsten; Reichl, Birgit; Hellenkamp, Eike; Bornfelder, Manuel; Wiener, Stefanie  
Betreff: Betreff: I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.02.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Stadt Hagen hat die Einleitung des o. g. Verfahrens beschlossen.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Für das o. g. Verfahren geschieht dies mit diesem Schreiben auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Ich bitte Sie, unter der u. g. Adresse die Unterlagen einzusehen. Ein Übersichtsplan zur Orientierung ist beigelegt.

Sie haben die Möglichkeit, die Pläne, die Begründung und die Anlagen im Internet unter folgendem Link einzusehen: [www.hagen.de/irj/portal/FB-61-0903](http://www.hagen.de/irj/portal/FB-61-0903).

Ich bitte um Abgabe Ihrer Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit bis zum 12.02.2021.

Sollte keine Stellungnahme eingehen, gehe ich davon aus, dass Ihre Belange von der Planung nicht berührt werden und sehe dies als Zustimmung an.

Folgende Unterlagen stehen im Internet zur Einsicht für Sie bereit:

- Übersichtsplan-Geltungsbereich Bebauungsplan
- Städtebauliches Konzept
- Vorlage Einleitung-Bebauungsplan
- Vorlage Umstellung-Bebauungsplan
- Kurzbegründung-Bebauungsplan
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Hinweis: Diese Beteiligung wird ausschließlich per E-Mail verschickt. Ein Versand in Briefform erfolgt nicht. Sollten Sie nicht der richtige Ansprechpartner in Ihrem Unternehmen/Ihrer Organisation sein, bitte ich um entsprechende Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen  
Franziska Brinkmann

Hagen - Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung,  
-planung und Bauordnung  
61/4D  
Rathaus I, Zimmer D.108  
Rathausstr. 11  
58095 Hagen

Tel.: 0049 (0)2331 207-3973  
Telefax: 0049 (0)2331 207-2461  
mailto: [franziska.brinkmann@stadt-hagen.de](mailto:franziska.brinkmann@stadt-hagen.de)

Die Stadt Hagen hat den elektronischen Zugang eröffnet. Informationen zur rechtssicheren, verschlüsselten E-Mail-Kommunikation mit der Stadt Hagen finden Sie unter <http://www.hagen.de/irj/portal/Impressum>.

<http://www.hagen.de>

Diese E-Mail enthält möglicherweise vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, in Bezug auf diese E-Mail keinerlei Schritte zu unternehmen und keine Anlagen zu öffnen, sondern sich umgehend mit dem Absender dieser Nachricht in Verbindung zu setzen.

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  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und  
Entwicklung  
Frau Franziska Brinkmann  
Rathausstraße 11

Ansprechpartnerin:  
Dr. Nina Overhageböck

58095 Hagen

Tel.: 0251 591-4169

Fax: 0251 591-4025

E-Mail: Nina.Overhageboeck@lwl.org

Az.: 02\_22889\_No

12.02.2021

Vorab per E-Mail

**1. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-,  
Turm- und Kleine Straße, 1. Änderung, hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 (inkl. Scopingabfrage)**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Brinkmann,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Bauleitplanung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand können wir die Planung aus denkmalfachlicher Sicht nicht  
abschließend beurteilen.

Wir bitten daher um Klärung darüber, ob das Gebäude Kleine Straße 32 mit umliegendem Garten,  
welches im Kulturgutverzeichnis der Stadt Hagen unter der Nr. 214 erfasst wurde, bereits auf seinen  
Denkmalwert hin geprüft worden ist. Falls der Denkmalwert des Objektes bereits festgestellt  
worden ist, bitten wir um Zusendung des Eintragungsbescheids.

Aus den Planunterlagen zum Bauleitverfahren, hier „Städtebauliches Konzept“, geht hervor, dass das  
Gewerbegebiet im nordwestlichen Abschnitt des Geltungsbereiches – zwischen Turm- und  
Lütkenheider Straße – erweitert werden soll. In diesem Zusammenhang bitten wir um Prüfung und  
Nachricht, inwieweit davon der Garten des Grundstücks Kleine Straße 32 mit potenziellem  
Denkmalwert tangiert wird.

Anhand von historischen Luftbildaufnahmen wird deutlich, dass das Grundstück Kleine Straße 32  
noch bis in die 1920er Jahre eine Einzellage aufwies (vgl. Abb. 1). Eine Luftbildaufnahme aus den  
1960er Jahren zeigt bereits die Situation mit einem Gewerbegebiet im Umkreis des in Frage

stehenden Grundstücks. Die Wegeverbindung Lütkenheider Straße gibt seither die südliche Begrenzung der zum Objekt gehörigen Gartenfläche vor (vgl. Abb. 2).



**Abb. 1: Hagen-Boele, markiert Kleine Straße 32 (Karte: RVR, digitale Luftbilder, 1926)**



**Abb. 2: Hagen-Boele, markiert Kleine Straße 32 (Karte: RVR, digitale Luftbilder, 1969)**

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass diese historisch überlieferte städtebauliche Situation, die bis heute abzulesen ist, eine mögliche Abgrenzung für den Denkmalwert des Grundstücks vorgeben kann.

Sofern dies noch nicht erfolgt ist, bitten wir um kurzfristige Prüfung des Objektes Kleine Straße 32 mit umliegendem Garten nach § 2 DschG NRW.

Ferner bitten wir um Klärung, ob es sich bei dem Gebäude Turmstraße 57, welches in der Karte „Städtebauliches Konzept“ mit einem „D“ gekennzeichnet ist, tatsächlich um ein eingetragenes Denkmal der Stadt Hagen handelt.

Nach Klärung dieser offenen Fragen, sind wir gerne zu einer abschließenden Stellungnahme bereit. Für Rückfragen stehen wir Ihnen ebenfalls gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Dr. Nina Overhageböck

1. Durchschrift  
Stadt Hagen  
Fachbereich Denkmalschutz und Stadtbildpflege - Stadtarchäologie und Inventarisierung  
Frau Mirjam Kötter M.A.  
Rathausstraße 11  
58095 Hagen



Südwestfälische  
Industrie- und Handelskammer  
zu Hagen

Stadt Hagen  
Postfach 42 49  
58042 Hagen

12. Februar 2021

1. Änderung B-Plan Nr. 3/63 „Fläche zwischen Schwerter Str., Turmstr. und Kleine Str.  
Ihr Schreiben vom 29.01.21; unser Zeichen: P 09/21

Stellungnahme:

Die Absicht der Stadt Hagen das Zentren- und Einzelhandelskonzept umzusetzen und großflächigen Einzelhandel in diesem Bereich auszuschließen wird ausdrücklich begrüßt.

Bedenken bestehen allerdings gegen die geplante Ausweisung von Mischgebieten vor allem im Bereich der Schwerter Straße, da aus unserer Sicht für die vorhandenen Unternehmen mit Einschränkungen oder kostenintensiven Auflagen zu rechnen ist. Wir regen daher an größere Teile des Mischgebietes weiter als Gewerbegebiet auszuweisen.

  
Frank Bendig

Stadt Hagen  
- 61 / 4D -  
Rathausstraße 11  
58095 Hagen

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
29.01.2021 - 61 / 4D -

Fachbereich

Entwässerung

Gebäude

Verwaltungsgebäude B

Anschrift

Eilper Str. 132-136, 58091 Hagen

Auskunft erteilt

Peter Esser

E-Mail

PEsser@wbh-hagen.de

Telefon

(02331)3677289

Vermittlung

(02331)36770

Telefax

(02331)36775999

Mein Zeichen

WBH/017

Datum

12.02.2021

## **TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung

Sehr geehrte Frau Brinkmann,

aus entwässerungstechnischer Sicht ist folgendes zu berücksichtigen:

Die Entwässerung des Satzungsgebiets erfolgt unverändert im Mischsystem, auch die beabsichtigten Anpassungen werden darauf grundsätzlich keinen Einfluss nehmen.

Teilweise liegt das öffentliche Abwassernetz im Satzungsgebiet nicht in öffentlichen Flächen (siehe beigefügte Planunterlage, Kanal nicht grün sondern orange hinterlegt). Der WBH prüft gerade ob dort die Leitungsrechte für die öffentliche Abwasseranlage bereits gesichert wurden oder dies noch nachgeholt werden muss.

Die geplanten Erweiterungsflächen für Gewerbe,

innerhalb des Bogens der Turmstraße [siehe unten 1]]

und östlich der Turmstraße [siehe unten 2]]

können ohne zusätzliche Maßnahmen im Freigefälle an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Lütkenheider Straße anschließen.

Die beiden Anschlusspunkte an die öffentliche Mischwasserkanalisation sind:

- 1) Die Grundstücke (Gemarkung: Boele, Flur: 20, Flurstücke: 542, 555, 560 und 543) können ohne zu hydraulischen Problemen zu führen an den öffentlichen Mischwasserkanal zwischen Schacht 201 964 400 und Schacht ... 401 in der Einmündung Lütkenheider Straße / Turmstraße (siehe Anlage, rote Markierung) angeschlossen werden.
- 2) Die Grundstücke (Gemarkung: Boele, Flur: 20, Flurstücke: 553, 558 und 545) sind hydraulisch an dem öffentlichen Mischwasserkanal zwischen Schacht 202 963 605 und Schacht ... 604 in der Lütkenheider Straße (siehe Anlage, gelbe Markierung) berücksichtigt.

Sollten die o.g. Flächen geteilt werden, muss die Erschließungsstraße so gelegt werden, dass eine entwässerungstechnische öffentliche Erschließung im Freigefälle möglich ist. Sollte keine öffentliche Erschließungsstraße geplant werden und die Grundstücke dennoch geteilt werden, sind gemeinsame private Anschlusskanäle nicht zulässig. Entsprechende nicht überbaubare Belastungsflächen zu Gunsten der betroffenen Grundstückseigentümer sind in diesem Falle vorzusehen. Die Grundstücke wären damit nicht mehr voll nutzbar.

Für die gem. rechtsverbindlichem B-Plan festgesetzte Gewerbefläche im Bereich Kleine Straße / Lütkenheider Straße und die geplanten Erweiterungsflächen ist gem. § 44 (1) LWG NRW (zu § 55 (2) WGH) durch ein hydrogeologisches Gutachten zu prüfen, ob eine ortsnahe Versickerung möglich ist. Gem. § 44 (1) LWG NRW, in der derzeit gültigen Fassung, ist „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 (2) WHG zu beseitigen.“

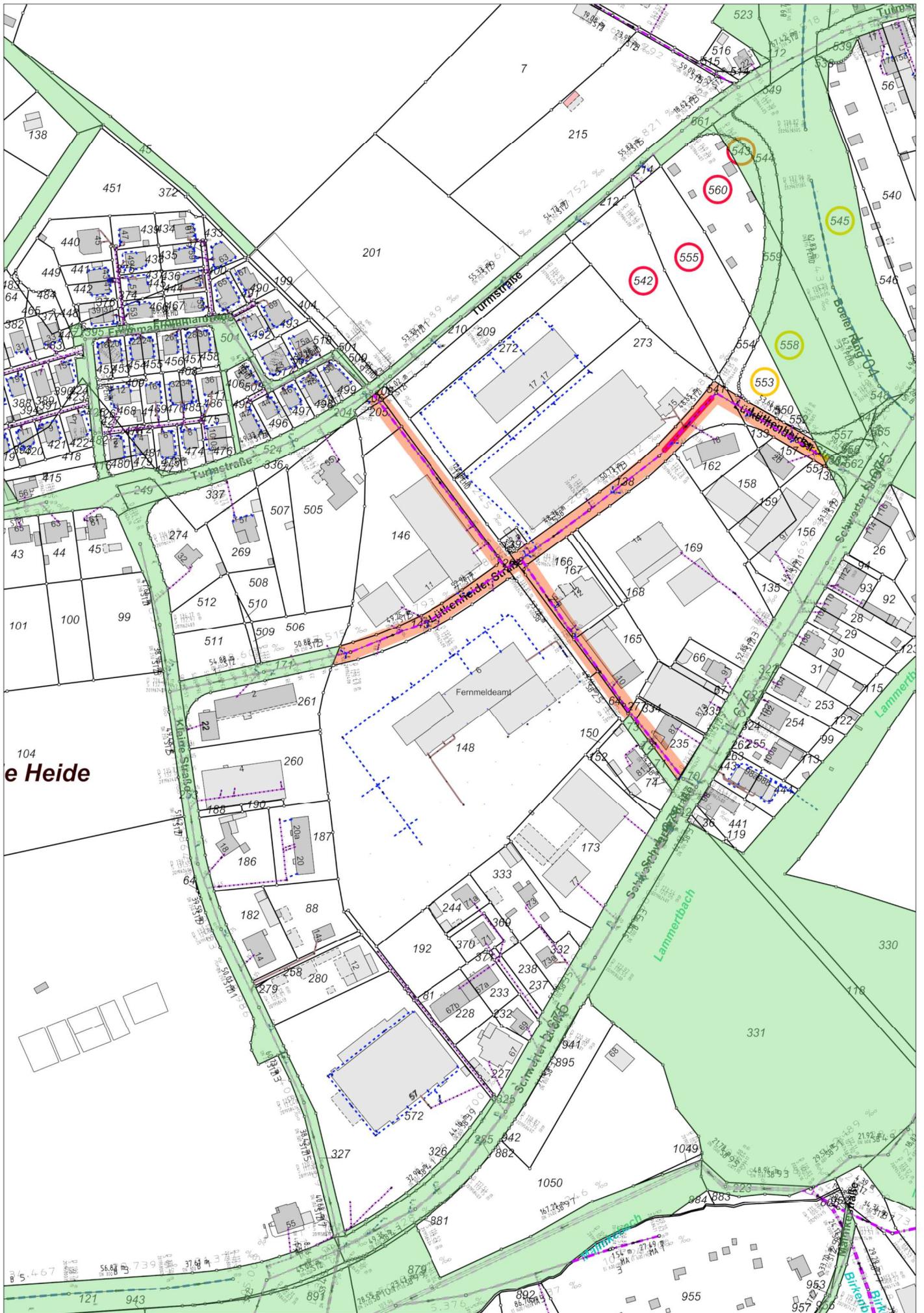
Bei Neubauten, deren abflusswirksame Fläche größer als 800 m<sup>2</sup> ist, ist von den Eigentümern und Eigentümerinnen der Grundstücke ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100:2016-12 zu führen. Abwasseranlagen sind so zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung eingehalten werden. Das führt dazu, dass dieser Nachweis auch bei maßgeblichen Veränderungen von bereits bebauten Grundstücken (DIN 1986-100:2016-12), mit einer abflusswirksamen Fläche größer 800 m<sup>2</sup>, zu führen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Peter Esser

Anlage: Planunterlage vom 12.02.2021



**e Heide**

Stadt Hagen · Postfach 4249 · 58042 Hagen

An  
**- 61/4D -**

**Umweltamt**

Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen

Auskunft erteilt

Herr Wittkowski, Zimmer C.1010

Tel. 02331 207 3763

Fax. 02331 207 2469

E-Mail: hans-joachim.wittkowski@stadt-hagen.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen, Datum

69/30, 16.02.2021

**Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**  
hier: Stellungnahme von 69

Die Umstellung des Verfahrens auf das Normalverfahren wird von 69 allgemein begrüßt.

Im Nord-Osten des Plangebietes liegen Kleingärten. Dieser Bereich ist z. Zt. Bestandteil des B-Plans Nr. 2/96 (481) Ortsumgehung Boele und in diesem als Grünfläche festgesetzt. Westlich angrenzend liegt eine mit Gehölzen bestandene Fläche. Diese ist ebenfalls laut aktuell gültigem B-Plan Nr. 3/63 als Grünfläche festgesetzt.

Laut Städtebaulichem Konzept, Stand 11.01.2021, ist die Ausweisung beider Flächen als Gewerbeflächen geplant um als potentielle Erweiterungsfläche zu dienen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Erhalt der Grünflächen anzustreben. Daher empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde (uNB) die Ausweisung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Im aktuell gültigen B-Plan ist das innerhalb des Plangebietes gelegene Straßenbegleitgrün als Grünfläche festgesetzt. In dem aktuellen städtebaulichen Konzept finden sich diese Festsetzungen teilweise nicht mehr. Die uNB empfiehlt die Aufnahme dieser Festsetzung bzw. Festsetzungen zum Erhalt vorhandenen Straßenbegleitgrüns. Sollte die o. g. Bereiche dennoch als Gewerbeflächen ausgewiesen werden oder von sonstigen, im bestehenden B-Plan festgesetzten, Grünfestsetzungen abgewichen werden so sind im Rahmen des Umweltberichts folgende Unterlagen zu erstellen:

1. Artenschutzprüfung gem. VV-Artenschutz und den Handlungsempfehlungen „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei baurechtlicher Zulassung von Vorhaben“.
2. Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) der die gesetzlichen Anforderungen des § 17 BNatSchG erfüllt.

Sind aufgrund der Änderung des B-Plans Abrissarbeiten zu erwarten, sind diese Bereiche ebenfalls im Rahmen der Artenschutzprüfung zu betrachten.

Für den Hauptteil der betreffenden Fläche des Bebauungsplanes des schon vorhandenen Gewerbegebietes betrifft das Verfahren die Absicherung der Gewerbenutzung anstelle einer Ansiedlung des Einzelhandels.

Aus Klimasicht gibt es einmal keinen großen Unterschied, da es sich hierbei um versiegelte Flächen handelt und Emissionen verursacht werden. Eine Änderung besteht lediglich darin, dass das Gewerbegebiet auf der Grünfläche mit zurzeit kleingärtnerischer Nutzung im Nordwesten des Gebietes erweitert werden soll. Diese Fläche ist laut Klimaanpassungskarte zur Grünvernetzung ausgewiesen. Grundsätzlich ist dort weiterhin die Existenz einer Grünfläche zu bevorzugen. Zwar gibt es dort keinen erhöhten Kaltluftabfluss und die Fläche ist auch nicht sehr groß und ohnehin schon von der angrenzenden Straße quasi "eingekesselt". Ein verbindender Grünstreifen zwischen dem nordwestlich gelegenen Friedhof und der südöstliche angrenzenden Parkfläche Lütkenheider Straße zum Kreisel Schwerter Straße/Boeler Ring ist in jedem Fall einzuplanen. Hierbei ist zusätzlich auf die Ausführungen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) in den folgenden Abschnitten hinzuweisen.

Dieser vorhandene Grünbereich der zwei westlichen Flurstücke 555 und 542 liegt in der Erbbaurechtsnutzung der Stadt Hagen und bietet somit für die Grundstücksnutzung die Gelegenheit der Vorgaben für die Solarenergienutzung auf den neu geplanten Gewerbebauten. Des Weiteren kann hier eine Begrünung der Neubauten vorgegeben werden.

**Zum o.g. B-Planverfahren wurde seitens der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) bereits im August 2020 eine Stellungnahme abgegeben, die sich weder in den Festsetzungen des B-Plans noch in der Begründung wiederfindet.**

Das Grundstück Lütkenheider Str. 14 im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen unter der Nummer 9.61-781 registriert ist.

Aus dem Jahr 2011 gibt es eine orientierende Untersuchung von M&P. Das Grundstück ist vermutlich vollständig angefüllt worden. Es wurden Auffüllungen in einer Mächtigkeit von maximal 1,6 m mit verschiedenen anthropogenen Beimengungen festgestellt.

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle und der Reparaturhalle wurden organoleptische Auffälligkeiten mit Bodenbelastungen von größer Z 2 gem. LAGA festgestellt. Die Verunreinigungen wurden vertikal (bis max. 1,3 m tief) abgegrenzt, nicht aber horizontal.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass bei der **derzeitigen gewerblichen Nutzung und der vollständigen Flächenversiegelung keine akute Gefährdung** für die verschiedenen Wirkungspfade vorliegt. Eine Notwendigkeit zur Sanierung besteht

daher z.Zt. nicht. Sollte die Flächenversiegelung jedoch entfernt werden, muss die Frage einer ggf. notwendigen Sanierung der zwei Belastungsbereiche neu bewertet werden.

Die Untersuchungen zeigen auf, dass es durch den jahrelangen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf dem Grundstück teilweise zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen ist. **Demzufolge ist das Grundstück im B-Plan zu kennzeichnen.** Sollte das Grundstück in der derzeitigen Form weiter genutzt werden (Gewerbe, Versiegelung) und keine Eingriffe in den Boden vorgenommen werden, wird die UBB keine weiteren Untersuchungen fordern.

Nur bei einer Nutzungsänderung oder Neubebauung, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, werden je nach Nutzung ggf. weitere Untersuchungen erforderlich. In jedem Fall ist aber die Hinzuziehung eines nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erforderlich. Demzufolge wären auch je nach geplanter Nutzung entsprechende Festsetzungen im B-Plan festzulegen.

**Wichtiger Hinweis: Im Nordöstlichen Bereich des B-Plans liegen klärschlammbelastete Flächen, die vor einer Umnutzung saniert werden müssen. Auch diese Flächen sind im B-Plan zu kennzeichnen.**

Die Altlastenverdachtsfläche 9.61-326 (Schwerter Str. 57) ist saniert. Derzeit wird das Altlastenverdachtsflächenkataster überarbeitet. Nach Stand der derzeitigen Überarbeitung wurden zusätzlich zu den o.g. Altlasten/Altlastenverdachtsflächen drei zusätzliche Altstandorte und eine weitere Abtlagerung kartiert (s. u. beigefügter Plan), die aus Sicht der UBB für das Verfahren zu untersuchen sind.

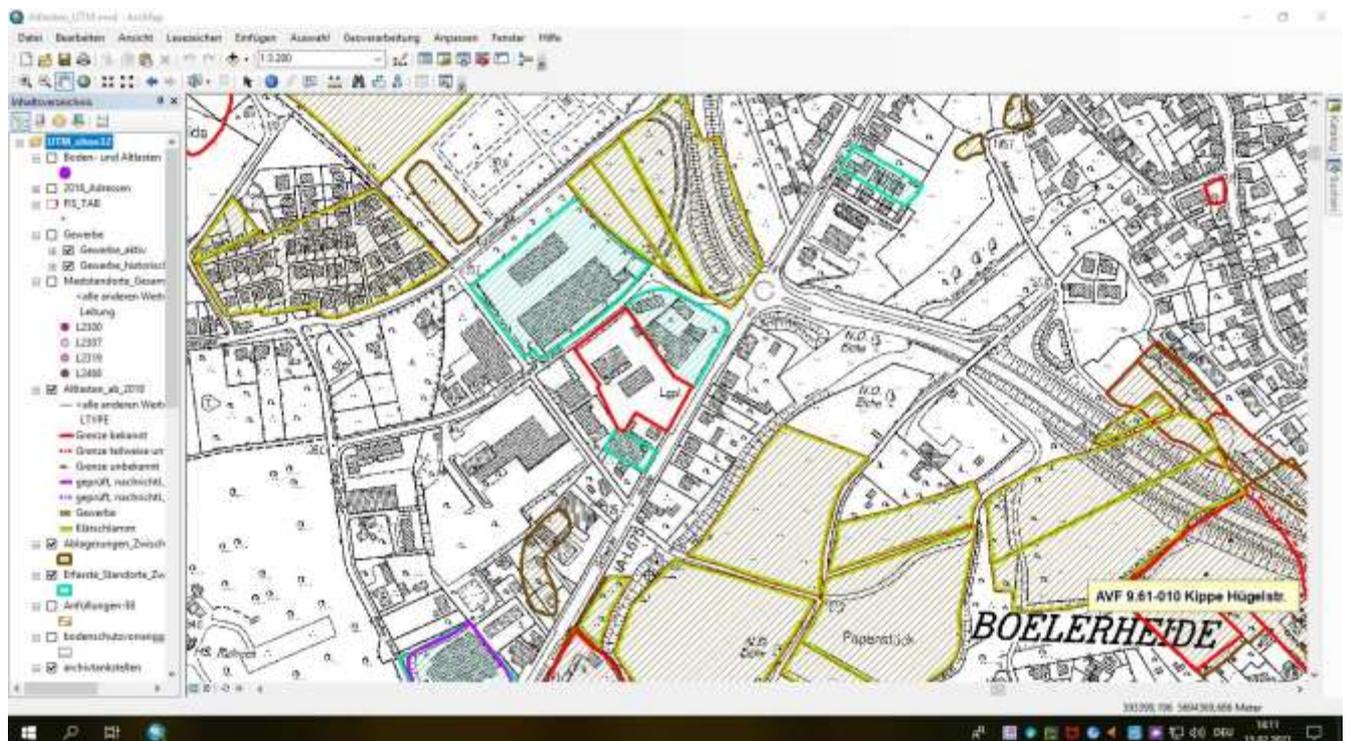


Abb.: Altlastenverdachtsflächenkataster mit drei zusätzlichen Altstandorten und einer weiteren Abtlagerung (Quelle: UBB)

gez. Wittkowski in Absprache mit 69

## Brinkmann, Franziska

---

**Von:** Reineke, Maximilian  
**Gesendet:** Montag, 1. März 2021 09:20  
**An:** Brinkmann, Franziska  
**Cc:** Reichl, Birgit; Gripshöfer, Martina  
**Betreff:** WG: Betreff: I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.02.2021

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

Hallo Franziska,

60/1 hat keine Anregungen und Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Maximilian Reineke  
60/10  
Tel. 2967 (vormittags)

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Brinkmann, Franziska  
Gesendet: Freitag, 29. Januar 2021 13:23  
An: FP\_bauordnung; Hanemann, Ina; FP\_geoinfokataster; Wittkowski, Hans-Joachim; Lörke, Carsten; Reichl, Birgit; Hellenkamp, Eike; Bornfelder, Manuel; Wiener, Stefanie  
Betreff: Betreff: I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.02.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Stadt Hagen hat die Einleitung des o. g. Verfahrens beschlossen.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Für das o. g. Verfahren geschieht dies mit diesem Schreiben auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Ich bitte Sie, unter der u. g. Adresse die Unterlagen einzusehen. Ein Übersichtsplan zur Orientierung ist beigelegt.

Sie haben die Möglichkeit, die Pläne, die Begründung und die Anlagen im Internet unter folgendem Link einzusehen: [www.hagen.de/irj/portal/FB-61-0903](http://www.hagen.de/irj/portal/FB-61-0903).

Ich bitte um Abgabe Ihrer Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit bis zum 12.02.2021.

Sollte keine Stellungnahme eingehen, gehe ich davon aus, dass Ihre Belange von der Planung nicht berührt werden und sehe dies als Zustimmung an.

Folgende Unterlagen stehen im Internet zur Einsicht für Sie bereit:

- Übersichtsplan-Geltungsbereich Bebauungsplan •Städtebauliches Konzept •Vorlage Einleitung-Bebauungsplan
- Vorlage Umstellung-Bebauungsplan •Kurzbeurteilung-Bebauungsplan •Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Hinweis: Diese Beteiligung wird ausschließlich per E-Mail verschickt. Ein Versand in Briefform erfolgt nicht. Sollten Sie nicht der richtige Ansprechpartner in Ihrem Unternehmen/Ihrer Organisation sein, bitte ich um entsprechende Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen  
Franziska Brinkmann

Hagen - Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung,  
-planung und Bauordnung  
61/4D  
Rathaus I, Zimmer D.108  
Rathausstr. 11  
58095 Hagen

Tel.: 0049 (0)2331 207-3973  
Telefax: 0049 (0)2331 207-2461  
mailto: franziska.brinkmann@stadt-hagen.de

Die Stadt Hagen hat den elektronischen Zugang eröffnet. Informationen zur rechtssicheren, verschlüsselten E-Mail-Kommunikation mit der Stadt Hagen finden Sie unter <http://www.hagen.de/irj/portal/Impressum>.  
<http://www.hagen.de>

Diese E-Mail enthält möglicherweise vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, in Bezug auf diese E-Mail keinerlei Schritte zu unternehmen und keine Anlagen zu öffnen, sondern sich umgehend mit dem Absender dieser Nachricht in Verbindung zu setzen.

**den Brave, Jan**

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Mittwoch, 24. August 2022 18:09  
**An:** den Brave, Jan  
**Betreff:** Öffentliche Auslegung 1.Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr.3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung nach § 13 BauGB  
**Anlagen:** [REDACTED].pdf  
**Kategorien:** Gelbe Kategorie

**Absender E-Mail:** [REDACTED]

Sehr geehrter Herr den Brave,

Ich bin Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgericht Hagen vom Hagen [REDACTED] eingetragenen Grundbesitz Gemarkung Boele Flur 20

Flurstücke 269, 337,508,510

In dem ausgelegten Bebauungsplan wird die von mir privat erworbene Fläche des Flurstücks 337 als öffentliche Fläche ausgewiesen. (siehe Anlage blaue Fläche)

Dem widerspreche ich.

Im übrigen beantrage ich bei der nächsten Anpassung des Bebauungsplans zu berücksichtigen, dass die Fläche zwischen Turmstraße und Lütgenheider Straße den baulichen Gegebenheiten (3 Wohnhäuser im Gewerbegebiet, Turmstr. 55 u. 57 sowie in der Kleine Straße) als Mischgebiet auszuweisen.

Ich hoffe das mein Anliegen berücksichtigt wird.

Für eine Rückantwort wäre ich Ihnen dankbar und verbleibe

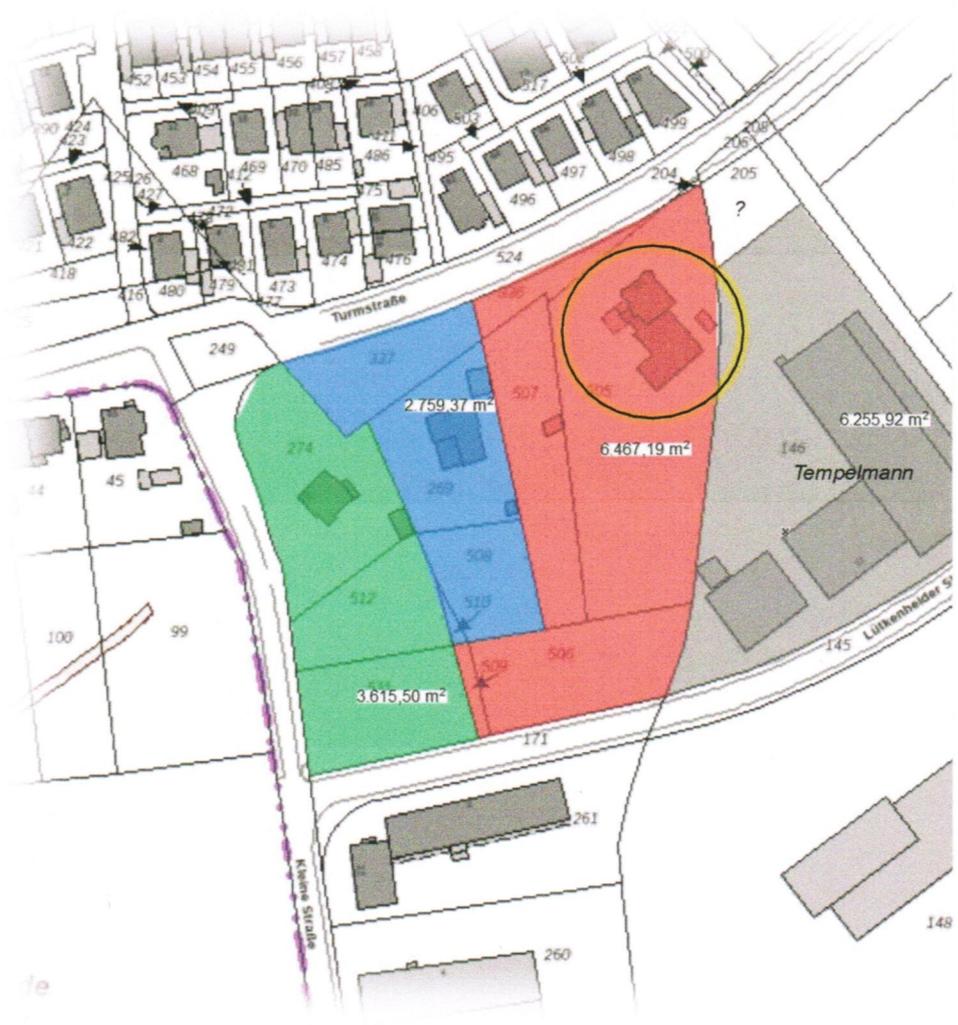
mit freundlichen Grüßen

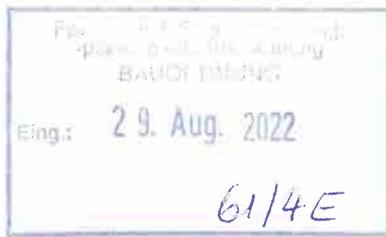
[REDACTED]  
[REDACTED]  
58099 Hagen

### Eigentumsverhältnisse direkter Nachbarschaft

Das Gebäude befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück zu dem weitere Flurstücke gehören und parkanlagenartig gesamt eingefriedet sind.

Die zwei direkt angrenzenden Wohnhäuser mit ihren Grundstücken sind ähnlich angelegt.





58099 Hagen

Stadt Hagen  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung  
und Bauordnung 61/4E  
Rathaus I, Rathausstr. 11, Zimmer D.108  
58095 Hagen



Hagen, 24.08.22

**Öffentliche Auslegung I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem Bebauungsplanverfahren möchte ich wie folgt Stellung nehmen.

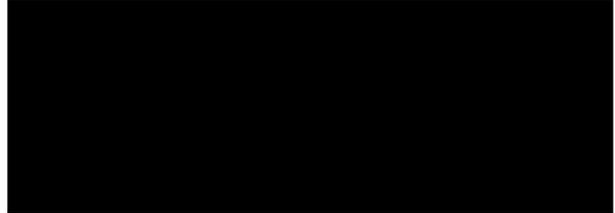
Die Parzelle 205 ist in meinem Besitz und wird nicht als öffentliche Grünfläche genutzt. Im oberen Bereich der Parzelle 146 und Parzelle 205 plane ich ein Gebäude zur Mischbenutzung Gewerbe-Privat zu errichten.

Nördlich der Turmstrasse und westlich von meinem Grundstück ist bereits Wohngebiet (rote Flächen in beiliegender Skizze) – so stünde aus meiner Sicht nichts im Wege den Bebauungsplan so anzupassen, daß die mit dem Kreis gekennzeichnete Fläche zumindest in ein Mischgebiet anzupassen.

Bitte daher um Prüfung meines Anliegens beziehungsweise den Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

Über einen positiven Bescheid wäre ich sehr dankbar. Für eventl. Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß



Anlage: 1 Lageplan





- Wohn- / Mischbebauung
- Grünflächen
- Gewerbeflächen

58099 Hagen/Westf.

Übersicht Flächennutzung

~~M 1:1000~~

24.08.2022

## den Brave, Jan

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 29. August 2022 12:58  
**An:** den Brave, Jan  
**Betreff:** Öffentliche Auslegung I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung nach § 13 BauGB  
**Anlagen:** cidFF710EC4-3EE4-4245-8A59-9CE5EE3420EF.pdf  
**Kategorien:** Gelbe Kategorie

Absender E-Mail: [REDACTED]

Sehr geehrte Herr den Brave,

zum oben genannten Plaungsverfahren möchte ich mich gerne äußern.

Ich bin Eigentümerin der Flurstücke 336, 505 sowie 507 und diese werden nicht als öffentliche Grünfläche genutzt. Desweiteren möchte ich darauf hinweisen, dass es durchaus sinnvoll wäre den Teil südlich der Turmstraße (s. Anhang), der deutlich durch langjährige Wohnbebauung gekennzeichnet ist, als Mischgebiet auszuweisen.

Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer weitem Planung.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

---

[REDACTED]  
58089 Hagen



- Wohn- /Mischbebauung
- Grünflächen
- Gewerbeflächen

**58099 Hagen/Westf.**

Übersicht Flächennutzung

Taylor Wessing · Benrather Straße 15 · 40213 Düsseldorf

**Per E-Mail an: Jan.denBrave@stadt-hagen.de**

Stadt Hagen  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung  
und Bauordnung  
Rathausstraße 11  
58095 Hagen

Benrather Straße 15  
40213 Düsseldorf  
Postfach 10 53 61  
40044 Düsseldorf

Tel. +49 211 8387-0  
Fax +49 211 8387-100  
duesseldorf@taylorwessing.com

Verzeichnis der Partner unter:  
www.taylorwessing.com

Sekretariat +49 211 8387-180  
s.reitzke@taylorwessing.com

Rechtsanwalt

Dr. Joachim Mandl  
Stefan Reitzke

Aktenzeichen

(sreitd) Dok.-Nr.: 35111561

Datum

31. August 2022

**I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-,  
Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB  
Hier: Stellungnahme in der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr den Brave,  
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die Interessen des Herrn [REDACTED],  
59348 Lüdinghausen, vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich.

Unser Mandant ist u.A. Eigentümer der Grundstücke Schwerter Straße 97 sowie Lütkenheider  
Straße 14 und 18, die sich innerhalb des künftigen Geltungsbereiches des eingangs bezeichneten  
Bebauungsplans in Form seiner 1. Änderung befinden. Namens und in Vollmacht unseres Man-  
danten möchten wir im Rahmen der bis zum 31.08.2022 laufenden öffentlichen Auslegung nach §  
3 Abs. 2 BauGB Stellung zu dem Entwurf des Bebauungsplans nehmen und im Folgenden die  
Interessen unseres Mandanten aufzeigen:

Wir regen an, die Planung dahingehend zu ändern, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbe-  
reiches, auf denen derzeit **reguläre, nicht betriebsbezogene Wohnnutzung** ausgeübt wird, als  
**Mischgebiet** nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Taylor Wessing Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten, Steuerberatern, Solicitors und Avocats à la Cour mbB, Sitz Düsseldorf, AG Essen, PR 1530

IBAN DE54 3007 0010 0732 0351 00 BIC (Swift Code) DEUTDE33XXX  
Deutsche Bank AG  
Steuer-Nr. 133/5949/1039 ID-Nr. DE 121196622

Amsterdam Beijing Berlin Bratislava Brunn Brüssel  
Budapest Cambridge Dubai Dublin Düsseldorf Eindhoven  
Frankfurt Hamburg Hongkong Kiew Klagenfurt London  
München Paris Prag Shanghai Warschau Wien

Die angeregte Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist sowohl aus Gründen der Rechtsicherheit des künftigen Bebauungsplanes als auch im Interesse der Rechtssicherheit für Eigentümer und Mieter von im Plangebiet befindlichen nicht-betriebsbezogenen Wohneinheiten erforderlich. Hierzu im Einzelnen:

1. Der aktuell für die Grundstücke unseres Mandanten gültige Bebauungsplan „I. Nachtragsatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen Schwerter-, Turm- und Kleine Straße“ aus dem Jahr 1970 setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1962 fest, in dem – abgesehen von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter – „reguläre“, nicht-betriebsbezogene Wohnungen bauplanungsrechtlich unzulässig sind.

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich die tatsächliche Nutzung im Plangebiet jedoch deutlich von dieser Festsetzung entfernt. Inzwischen finden sich nach Ermittlung unseres Mandanten im gesamten Plangebiet insgesamt 24 Wohnhäuser mit einer Gesamtzahl von 81 Wohneinheiten. Darunter befinden sich auf den Grundstücken, die im Eigentum unseres Mandanten stehen, allein 12 Wohneinheiten. Es ist davon auszugehen, dass durch die seit Jahrzehnten andauernde Umstrukturierung der Nutzungen im Plangebiet ein überwiegender Anteil – wenn nicht sogar alle Wohneinheiten – inzwischen durch nicht-betriebsbezogenes Wohnen genutzt werden. Wie eine Stellungnahme Ihres Fachbereiches vom 17.01.2014 (Az. 3/62/PB/0032/13) zeigt, sind jedenfalls die Wohnnutzungen auf den Grundstücken Lütkenheider Straße 14-18 nie für reguläres Wohnen genehmigt worden. Entsprechendes dürfte nach unserer Erfahrung bei realitätsnaher Betrachtung auch für einen Großteil der übrigen im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen gelten. Die Wohnnutzung ist derzeit aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet auch nicht genehmigungsfähig. Den 81 Wohneinheiten stehen derzeit lediglich jeweils 13 Büro- und Gewerbeeinheiten gegenüber.

Auf den Umstand, dass sich im Plangebiet reguläre Wohnungen befinden, hat unser Mandant jedenfalls bezogen auf die Grundstücke Lütkenheider Straße 14, 18 und 20 bereits mit Schreiben vom 28.08.2018 hingewiesen. Ihr Fachbereich hat diesen Hinweis zur Kenntnis genommen, wie sich aus der Antwort vom 01.10.2018 (Az. 61/43) durch den (damaligen) technischen Beigeordneten, Herrn Thomas Grothe, ergibt.

Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan vom 12.01.2021, der Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, hat die Stadt Hagen diese Aspekte aufgegriffen und unter Ziffer 4 wörtlich ausgeführt:

*„Über die Jahre ist in dem ursprünglich festgesetzten Gewerbegebiet teilweise faktisch ein Mischgebiet entstanden. Mithilfe der Festsetzung als Mischgebiet soll die bestehende Wohnbebauung legalisiert und für gesunde Wohnverhältnisse gesorgt werden. Eine Ausweitung der Wohnbebauung ist jedoch zum Schutz des Gewerbebestandes in dem Gebiet nicht vorgesehen und gewünscht.“*

Der Entwurf der Planurkunde sah dementsprechend die Ausweisung von Mischgebieten in Teilen der Bereiche vor, in denen ein großer Teil der angesprochenen Wohneinheiten zu finden ist, wenn auch wesentliche von Wohnnutzung geprägte Bereiche im westlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes hiervon ausgenommen waren.

Anders als diese jedenfalls im Ansatz nachvollziehbare Planung sieht der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans, wie er Gegenstand der aktuell laufenden öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist, für das gesamte Plangebiet die Beibehaltung der Gewerbegebietsfestsetzung vor. Geplant ist diesbezüglich lediglich die Umstellung der anwendbaren Fassung der BauNVO auf die aktuelle Version von 2017.

2. Die planerische Nichtbeachtung der dargestellten Entwicklungen im laufenden Bebauungsplanänderungsverfahren stellt die Rechtssicherheit des Bebauungsplans in Frage. Vorliegend bestehen greifbare Anhaltspunkte dafür, dass die Gewerbegebietsfestsetzung insgesamt – jedenfalls jedoch für die Teilbereiche, in denen sich bereits umfangreiche Wohnnutzung befindet – funktionslos und damit unwirksam ist.
- 2.1 Nach in der Rechtsprechung anerkannter Auffassung tritt eine bauplanerische Festsetzung wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird allerdings nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan eine

städtebauliche Gestaltungsfunktion im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein. Dies setzt voraus, dass die Festsetzung – unabhängig davon, ob sie punktuell durchsetzbar ist – bei einer Gesamtbetrachtung die Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in eine bestimmte Richtung zu steuern.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 29.04.1977 - IV C 39.75; Beschluss vom 17.02.1997 - 4 B 16.97; und vom 9.10.2003 - 4 B 85.03.

Ein beredtes Beispiel aus der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung, in dem die Festsetzung eines Gewerbegebietes aufgrund eines Überhand nehmenden Anteils an regulärer, nicht-betriebsbezogener Wohnnutzung für funktionslos erklärt wurde, stellt eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen vom 21.05.2013 (Az. 9 K 3923/11 –, juris) dar. Die Entscheidung betraf ein entlang der Industriestraße in Datteln gelegenes und von seiner räumlichen Ausdehnung in etwa mit dem vorliegenden Gebiet vergleichbares Gewerbegebiet.

Grund für die Annahme der Funktionslosigkeit der Gewerbegebietsfestsetzung war in dem der Entscheidung des VG Gelsenkirchen zugrundeliegenden Fall die im Verfahren seitens des Gerichts festgestellte hohe Anzahl an Wohnnutzungen – darunter eine Vielzahl von nicht betriebsbezogenen Wohnungen. So hat das Gericht festgestellt, dass im Plangebiet insgesamt 41 Wohneinheiten ohne Bindung an einen Gewerbebetrieb nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorhanden seien. Die Wohnnutzung sei daher nach Zahl und Ausmaß den gewerblichen Nutzungseinheiten jedenfalls gleichrangig, die Festsetzung funktionslos geworden und das Gebiet als faktisches Mischgebiet zu beurteilen.

VG Gelsenkirchen, Urteil vom 21.05.2013 – 9 K 3923/11 –, juris Rn. 15 ff.

Vor dem Hintergrund dieser in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze und vor dem Eindruck des geschilderten Einzelfalls sowie der eingangs bereits aufgezeigten tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet erscheint eine Funktionslosigkeit der Gewerbegebietsfestsetzung vorliegend eher nahe- denn fernliegend.

- 2.2 Diese Einschätzung hat nachvollziehbarer Weise auch die Stadt bereits im Rahmen des Entwurfs der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geteilt, wie der bereits oben zitierte

Ausschnitt aus der Begründung zum Bebauungsplan sowie der damit korrespondierende Entwurf der Planurkunde zeigt.

Die aktuelle Begründung des Bebauungsplans spricht zwar im Zusammenhang mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet noch davon, dass „die Standortqualität auch insoweit zu sichern“ sei, bezieht dies jedoch – bedauerlicherweise – nicht mehr auf die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung. Dabei wäre eine planungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzung nicht nur als Beitrag zur Rechtssicherheit des Bebauungsplans notwendig und sinnvoll, sondern auch städtebaulich zu begrüßen.

So würde die Festsetzung von Mischgebietsflächen in den Randbereich des Plangebietes einen fließenden Übergang zur jenseits der Plangrenzen befindlichen (reinen) Wohnnutzung schaffen. Gleichzeitig würde durch die Mischgebietsfestsetzung verhindert, dass die Wohnnutzung im Plangebiet (weiter) Überhand nimmt. In Mischgebieten ist die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorausgesetzt. Hierüber können Ungleichgewichte auf Ebene der Genehmigungserteilung verhindert werden.

Selbstverständlich setzt eine Mischgebietsfestsetzung eine genaue vorherige Ermittlung des tatsächlichen Bau- und Nutzungsbestandes im Plangebiet voraus und sollte auf die Teilflächen begrenzt werden, auf denen Wohnnutzung bereits vorhanden ist. Unter diesen Flächen sollten jedoch im Sinne eines stringenten Vorgehens sämtliche Flächen – also auch die Bereiche im Westen und Südwesten sowie das Grundstück Lütkenheider Straße 14 – die im Vorentwurf noch nicht in die Mischgebietsflächen einbezogen waren, als Mischgebiete ausgewiesen werden.

3. Durch die Aufrechterhaltung der Gewerbegebietsfestsetzung im gesamten Plangebiet wird jedoch nicht nur die Rechtssicherheit des Bebauungsplans in Frage gestellt. Auch für die Eigentümer der Flächen, auf denen sich derzeit (ungenehmigte) reguläre Wohnnutzung befindet, sowie für die dort lebenden Mieter bestehen erhebliche Rechtsunsicherheiten. Aufgrund der Unzulässigkeit von regulärem Wohnen im Wohngebiet besteht für diese Personen die ständige Gefahr von Nutzungsuntersagungen oder Rücknahme bereits erteilter Baugenehmigungen.

Diese Rechtsunsicherheiten könnten durch die Ausweisung eines Mischgebietes, auf dessen Grundlage die Wohnnutzungen (nachträglich) genehmigt werden können, beseitigt werden.

4. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen halten wir die Ausweisung von Mischgebietsflächen für geboten.

Sofern die Stadt Hagen die (teilweise) Festsetzung von Mischgebietsflächen im Plangebiet dennoch ablehnt, regen wir im Sinne der Rechtssicherheit der Betroffenen im Plangebiet an, zumindest eine ausdrückliche Duldung der Wohnnutzung im Plangebiet – hierunter insbesondere auch die Wohnnutzung auf den im Eigentum unseres Mandanten stehenden Grundstücken – in Erwägung ziehen.

Wir bitten höflich um Berücksichtigung dieser Anregungen im weiteren Planverfahren und Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Reitzke  
Rechtsanwalt

LWL-Archäologie für Westfalen - In der Wüste 4 - 57462 Olpe

Servicezeiten:

Mo.-Do. 8.30 - 12.30 Uhr, 14.00 - 15.30 Uhr

Freitag 8.30 - 12.30 Uhr

Stadt Hagen  
Fachbereich Stadtentwicklung,- planung und  
Bauordnung  
Postfach 4249

Ansprechpartnerin:

Melanie Röring B.A.

Planbearbeitung

Tel.: 02761 9375-42

Fax: 02761 937520

E-Mail: melanie.roering@lwl.org

58042 Hagen

Az.: 2595rö22.eml

Olpe, 18.07.2022

**I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-,  
Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB**

Ihr Schreiben vom 15.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns.

Wie bereits in unseren Stellungnahmen vom 02.02.2021 (Az. 465rö21.eml) und 04.02.2021 (507rö21.eml) mitgeteilt, bestehen aus Sicht der Archäologischen und Paläontologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege ist jedoch folgender, aufgrund der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes, die am 01.06.2022 in Kraft getreten ist, aktualisierter Hinweis, zu beachten:

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. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere

Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Die Paläontologische Denkmalpflege bittet weiterhin um Beachtung des Folgenden:

Gegen diese Planung/Maßnahme bestehen seitens der paläontologischen Bodendenkmalpflege keine Bedenken. Aus unmittelbarer Nähe sowie im Planungsgebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem unteren Pleistozän (Prätegelen bis Tegelen/Cromer) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§15 DSchG NRW).

**Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe selten an die Oberfläche treten, ist vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde, Münster (Ansprechpartner Herr Dr. Pott, 0251 5916016; christian.pott@lwl.org), frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.**

Im Auftrag

gez.

Prof. Dr. Michael Baales  
(Leiter der Außenstelle)

f. d. R.

Melanie Röring B.A.

61/02A		18.07.2022	
		Ihr Ansprechpartner: Jan Lücke Tel.: 207-3158 Fax: 207-2461 E-Mail: jan.lueke@stadt-hagen.de	
Aktenzeichen : 6/63/PA/0024/22		Baugrundstück Schwerter Straße	
Gemarkung:	Flur:	Flurstück(e):	
Bauvorhaben: I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB			
Antragsteller: Jan den Brave			

An

**61/4E**

## Stellungnahme zur Anfrage

I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB

Anfrage vom: 15.07.2022

Aus bau- und bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der 1. Nachtragssatzung zum o.g. Bebauungsplan.

Auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 04.02.2021 wird verwiesen.

I.A.

Lücke

## den Brave, Jan

---

**Von:** Bornfelder, Manuel  
**Gesendet:** Mittwoch, 20. Juli 2022 11:50  
**An:** den Brave, Jan  
**Betreff:** AW: I. Nachtragsatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB - TÖB-Beteiligung bis zum 31.08.2022  
**Anlagen:** Lütkenheider Str.\_Bebauungsplanverfahren.pdf  
**Kategorien:** Blaue Kategorie

Guten Tag Herr den Bave,

ich verweise auf meinen beigefügten Bescheid vom 18.08.2020.

Mit freundlichen Grüßen

Manuel Bornfelder

Hagen - Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung - Sachgruppenleiter Ordnungsbehördliche Aufgaben - , Dienststelle  
32/03\_\_ Böhmerstraße 1, 58095 Hagen  
Telefon: 02331 207 4859  
Mobil: 0171 / 2214259  
Telefax: 02331 207 2747  
mailto:manuel.bornfelder@stadt-hagen.de  
<http://www.hagen.de/ordnungsamt>

Bankverbindung:

IBAN: DE23450500010100000444, BIC WELADE3HXXX, Sparkasse Hagen Diese E-Mail enthält möglicherweise vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.

Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, in Bezug auf diese E-Mail keinerlei Schritte zu unternehmen und keine Anlagen zu öffnen, sondern sich umgehend mit dem Absender dieser Nachricht in Verbindung zu setzen.

Das unerlaubte Kopieren und die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: den Brave, Jan <Jan.denBrave@stadt-hagen.de>

Gesendet: Freitag, 15. Juli 2022 14:26

An: Bornfelder, Manuel <Manuel.Bornfelder@stadt-hagen.de>; Wiener, Stefanie <Stefanie.Wiener@stadt-hagen.de>; Hammerschmidt, Volker <Volker.Hammerschmidt@stadt-hagen.de>; Reichl, Birgit <Birgit.Reichl@stadt-hagen.de>; Löhrke, Carsten <Carsten.Loehrke@stadt-hagen.de>; Hammerschmidt, Barbara <Barbara.Hammerschmidt@stadt-hagen.de>; Kötter, Mirjam <Mirjam.Koetter@stadt-hagen.de>; FP\_bauordnung <bauordnung@stadt-hagen.de>; Wolf, Michaela <Michaela.Wolf@stadt-hagen.de>; Schüngel, Frauke <Frauke.Schuengel@stadt-hagen.de>; FP\_geoinfokataster <geoinfo.kataster@stadt-hagen.de>; Wittkowski, Hans-Joachim <Hans-Joachim.Wittkowski@stadt-hagen.de>

Betreff: I. Nachtragsatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB - TÖB-Beteiligung bis zum 31.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

**Netzauskunft**

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0  
E-Mail netzauskunft@pledoc.deStadt Hagen - Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und  
Bauordnung  
Jan den Brave  
Rathausstraße 11  
58095 Hagenzuständig Jaimie Fatuzzo  
Durchwahl 0201/3659-236

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
20220720-0146	20.07.2022	BIL	<b>20220703200</b>	<b>20.07.2022</b>

**TÖB-Beteiligung I. Nachtragssatzung zum B-Plan Nr. 3/63 - 1.Änd. nach § 13 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (**hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH**)

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.  
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

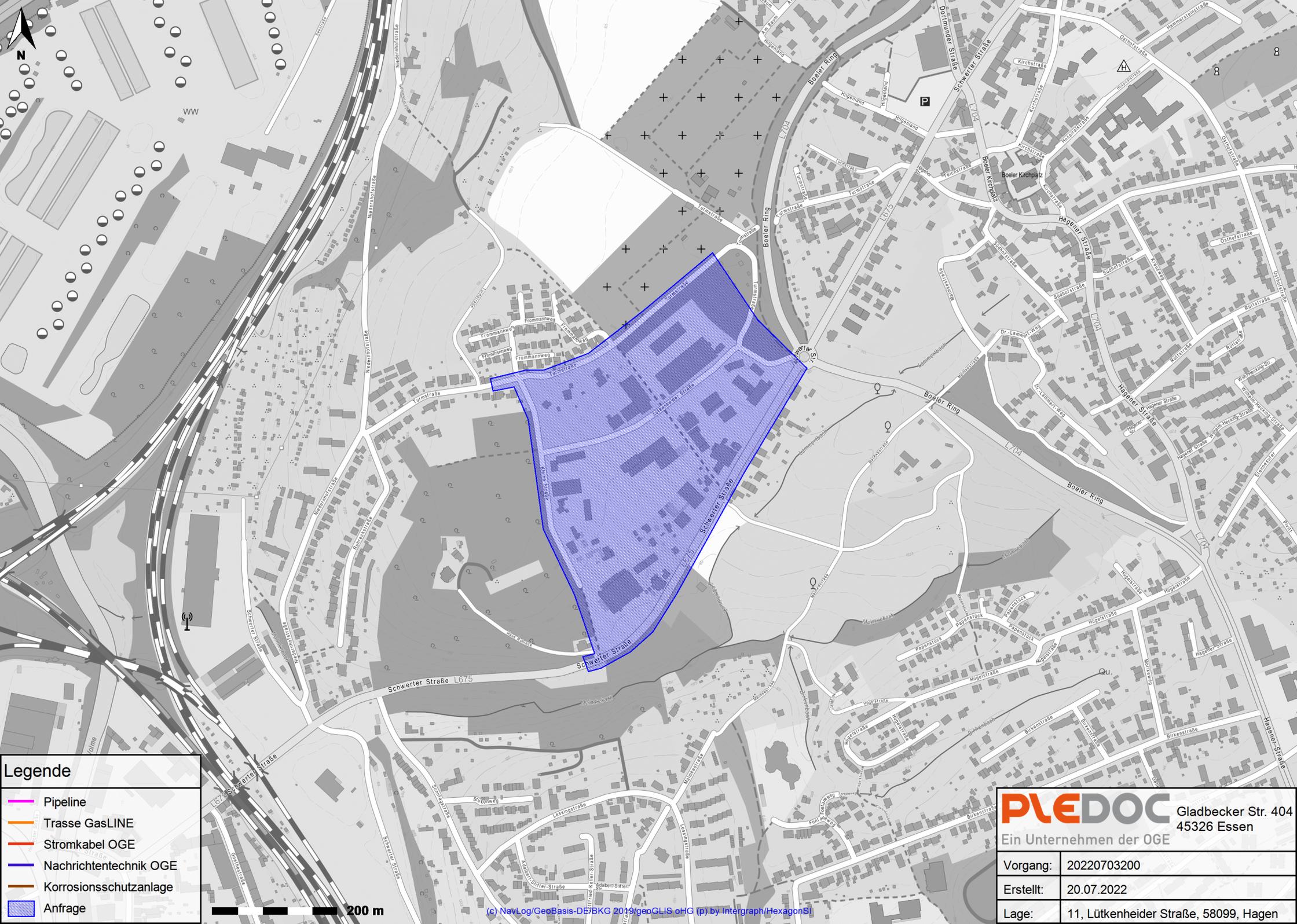
**Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

**Anlage(n)**

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)



**Legende**

- Pipeline
- Trasse GasLINE
- Stromkabel OGE
- Nachrichtentechnik OGE
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

200 m

(c) NavLog/GeoBasis-DE/BKG 2019/geoGLIS oHG (p) by Intergraph/HexagonSI

**PLEDOC** Gladbecker Str. 404  
45326 Essen  
Ein Unternehmen der OGE

Vorgang:	20220703200
Erstellt:	20.07.2022
Lage:	11, Lütkenheider Straße, 58099, Hagen

## Zusammenfassung

### Auskunft wurde erstellt von:

Name Jan den Brave  
Kontakt 023312073783  
jan.denbrave@stadt-hagen.de  
Anschrift Stadt Hagen Fachbereich Stadtentwicklung -planung und Bauordnung  
Rathausstraße 11  
58095 Hagen

### Anfragedaten:

Nummer 2022.07.20-09.26.14.184\_560  
Datum 2022-07-20 09:26:43  
Grund behördliche Auskunft  
Projekt  
Ihr Zeichen  
Ortsangabe Lütkenheider Straße Hagen  
Hinweise TÖB-Beteiligung I. Nachtragssatzung zum B-Plan Nr. 3/63 - 1.Änd. nach § 13 BauGB  
Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens ist es, die Empfehlungen des Einzelhandels-  
und Zentrenkonzeptes im Geltungsbereich planungsrechtlich umzusetzen sowie die  
bestehenden Gewerbeflächen zu sichern. Hierzu bedarf es der Umstellung auf die  
aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) und somit dem Ausschluss von großflächigen  
Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe mit  
nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, um die zentralen  
Versorgungsbereiche zu schützen. Weitere Informationen können hier eingesehen werden:  
[www.hagen.de/irj/portal/FB-61-0903](http://www.hagen.de/irj/portal/FB-61-0903).  
Auskunftsbereich 1: 3393045.12;5696447.91 3393245.12;5696447.91 3393245.12;5696573.91 3393045.12;5696573.91  
2: 3392845.12;5696321.91 3393045.12;5696321.91 3393045.12;5696447.91 3392845.12;5696447.91  
3: 3393045.12;5696321.91 3393245.12;5696321.91 3393245.12;5696447.91 3393045.12;5696447.91  
4: 3392845.12;5696195.91 3393045.12;5696195.91 3393045.12;5696321.91 3392845.12;5696321.91  
5: 3393045.12;5696195.91 3393245.12;5696195.91 3393245.12;5696321.91 3393045.12;5696321.91

Anm. 61/4E den Brave:  
Keine Betroffenheit; auf Ausdruck  
der restlichen Seiten wird verzichtet

[← Zur Anfragenübersicht](#)Aktion 

BIL-ID: 20220720-0146

## Anfrage TÖB-Beteiligung I. Nachtragsatzung zum B-Plan Nr. 3/63 - 1.Änd. nach § 13 BauGB

 BIL-Betreiber ermittelt  ALIZ angefragt

### Liste der zuständigen BIL-Betreiber

Ihre Anfrage wurde an alle Betreiber weitergeleitet, die das **BIL-Portal** für die Leitungsauskunft verwenden. Nutzen Sie den **ALIZ-Recherchedienst**, um die Zuständigkeit weiterer Betreiber, die nicht das BIL-Portal verwenden, zu ermitteln.

Leitungsbetreiber 	Geändert	Status der Anfrage	Betroffenheit	Anmerkung
<a href="#">Amprion GmbH</a>	21.07.2022 09:19	Antwort erhalten	<span style="border: 1px solid yellow; border-radius: 50%; padding: 2px;">● Nicht betroffen</span>	<a href="#">Notiz +</a> 
<a href="#">GASCADE Gastransport GmbH</a>	23.07.2022 07:04	Antwort erhalten	● Nicht betroffen Gültig bis	<a href="#">Notiz +</a> 



Dashboard



Anfragen



Hilfecenter

[Über das Portal](#)[Kontakt](#)[Impressum](#)[Datenschutz](#)[AGB](#)

© 2022 BIL eG



Landesbetrieb Wald und Holz  
Nordrhein-Westfalen



Regionalforstamt Ruhrgebiet  
Brößweg 40, 45897 Gelsenkirchen

Stadt Hagen  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bau-  
ordnung  
61/4E  
Rathaus I, Rathausstr. 11  
58095 Hagen

21.07.2022  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen  
310-11-11.364  
bei Antwort bitte angeben

Herr Vollberg  
Fachgebiet Hoheit  
Telefon 0209 94773 131  
Telefax 0209 94773 150

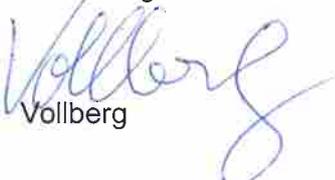
Mail: manuel-  
christian.vollberg@wald-und-  
holz.nrw.de

**Ihr Schreiben vom 15.07.2022**  
**I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwi-**  
**schen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13**  
**BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o.g. Vorhaben werden keine forstrechtlichen Bedenken erhoben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Vollberg



Bankverbindung  
HELABA  
Konto :4 011 912  
BLZ :300 500 00  
IBAN: DE10 3005 0000 0004  
0119 12  
BIC/SWIFT: WELA DE DD

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933  
Steuer-Nr. 337/5914/3348

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Regionalforstamt Ruhrgebiet  
Brößweg 40  
45897 Gelsenkirchen  
Telefon 0209 94773-0  
Telefax 0209 94773-150  
Ruhrgebiet@wald-und-  
holz.nrw.de  
www.wald-und-holz.nrw.de



Stadt Hagen  
FB Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung  
Herr den Brave  
Rathausstraße 11  
58095 Hagen



**per E-Mail an: [jan.denbrave@stadt-hagen.de](mailto:jan.denbrave@stadt-hagen.de)**

René Czech

Tel. +49 561 934-1077

GNL-Cze / 2022.02490

Kassel, 27.07.2022

Leitungsrechte und -dokumentation

Fax +49 561 934-2369

Leitungsauskunft@gascade.de

BIL Nr.: 20220720-0146

**TÖB-Beteiligung I. Nachtragssatzung zum B-Plan Nr. 3/63 - 1.Änd. nach § 13 BauGB  
- Ihr Schreiben vom 20.07.2022 -**

**Unser Aktenzeichen: 99.99.99.000.00721.22**

**Vorgangsnummer: 2022.02490**

Sehr geehrter Herr den Brave,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.

Mit freundlichen Grüßen

GASCADE Gastransport GmbH  
Leitungsrechte und -dokumentation

Czech

Welche personenbezogenen Daten unsererseits nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen erhoben und verarbeitet werden, können Sie unserer Datenschutzinformation nach Art. 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) entnehmen. Diese finden Sie im Internet unter <https://www.gascade.de/datenschutz>.

## den Brave, Jan

---

**Von:** Rosin, Adriano <ARosin@wbh-hagen.de>  
**Gesendet:** Montag, 1. August 2022 15:59  
**An:** den Brave, Jan  
**Betreff:** AW: I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB - TÖB-Beteiligung bis zum 31.08.2022

**Kategorien:** Blaue Kategorie

Absender E-Mail: ARosin@wbh-hagen.de

Sehr geehrter Herr den Brave,

gegen den zur Zeit ausgelegten Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße gibt es von unserer Seite aus keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Adriano Rosin  
Fachleitung Entwässerungsplanung  
Stellv. Fachbereichsleitung

Wirtschaftsbetrieb Hagen - WBH (AÖR)  
Fachbereich Entwässerungsplanung,  
Grundstücksentwässerung und Kanaldatenbank

Eilper Straße 132-136  
58091 Hagen

Tel.: +49 (0)2331 3677-225  
Mobil: +49 (0)151 64084740  
E-Mail: arosin@wbh-hagen.de

<http://BLOCKED/www.wbh-hagen.de>

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Eine unberechtigte Nutzung des Inhalts dieser E-Mail und der darin enthaltenen Informationen ist gesetzlich verboten und kann gegebenenfalls Schadensersatzpflichten auslösen.

## den Brave, Jan

---

**Von:** Treude, Anke <Anke.Treude@enervie-vernetzt.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 3. August 2022 10:41  
**An:** den Brave, Jan  
**Betreff:** AW: I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB - TÖB-Beteiligung bis zum 31.08.2022  
**Anlagen:** AW: Betreff: I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.02.2021  
**Kategorien:** Blaue Kategorie

Absender E-Mail: Anke.Treude@enervie-vernetzt.de

Sehr geehrter Herr den Brave,

gegen das o. g. Planverfahren bestehen unsererseits keine Bedenken.

Unsere Stellungnahme vom 11.02.2021 an Frau Brinkmann hat auch weiterhin Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen

Anke Treude

---

ENERVIE Vernetzt GmbH  
Technischer Service  
Netz- und Anlagenplanung

Lennestr. 2  
58507 Lüdenscheid

Tel. +49 (2351) 5675-22267  
Fax +49 (2351) 5675-12267  
mailto:Anke.Treude@enervie-vernetzt.de  
http://BLOCKED/www.enervie-vernetzt.de

Geschäftsführer: Wolfgang Hinz, Jürgen Peiler

Sitz: Hagen  
Amtsgericht Hagen: HRB 265  
USt.-Id.-Nr.: DE811245756

ENERVIE Vernetzt: Zuverlässig in Sachen Infrastruktur Die ENERVIE Vernetzt GmbH baut und betreibt in der Region Südwestfalen Netze und Anlagen für die Verteilung von Strom, Gas und Wasser. Als große Netzgesellschaft ist sie kompetenter Infrastrukturdienstleister in der Versorgung von rund 400.000 Kunden und öffnet das Strom- und Gasnetz allen Netzkunden und Lieferanten diskriminierungsfrei.

Folgen Sie unserer Unternehmensgruppe auch auf Twitter

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Jan.denBrave@stadt-hagen.de [mailto:Jan.denBrave@stadt-hagen.de]

Gesendet: Freitag, 15. Juli 2022 14:12

An: info@hagenagentur.de; axel.rolle@telekom.de; ralf.schroerer@telekom.de; info@kh-hagen.de; sihk-standortpolitik@hagen.ihk.de; willmers@hv-suedwestfalen.com; Oeffentliche-Planungen@enervie-gruppe.de; Planauskunft; d.liedtke@heb-hagen.de; w.sasse@heb-hagen.de; P.Lausen@hvg-hagen.de; mbu@ruhrverband.de; msc@ruhrverband.de; arosin@wbh-hagen.de; wbh@wbh-hagen.de; V\_Fuest.Hagen@polizei.nrw.de; info@hwk-do.de; Ruhrgebiet@wald-und-holz.nrw.de; Info@lb-naturschutz-nrw.de; melanie.roering@lwl.org; christian.pott@lwl.org; monika.riedel@lwl.org

Betreff: I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB - TÖB-Beteiligung bis zum 31.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 den Bebauungsplan I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB als Entwurf beschlossen und die Verwaltung beauftragt den Bebauungsplan öffentlich auszulegen. Aufgrund dieses Beschlusses liegt der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung vom 03.05.2022 in der Zeit

vom 18.07.2022 bis einschließlich 31.08.2022

beim Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Historisches Rathaus, Bauteil D, Flurbereich 1. Obergeschoss, Rathausstraße 11, 58095 Hagen während der Dienststunden (montags bis donnerstags von 08:30 Uhr bis 17:00 Uhr und freitags von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr) öffentlich aus.

Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bitte ich Sie, unter der u. g. Adresse die Unterlagen einzusehen. Ein Übersichtsplan zur Orientierung ist beigelegt. Auf Anfrage können auch ausgedruckte Unterlagen (Bebauungsplanentwurf, Begründung, Gutachten usw.) übermittelt werden.

Sie haben die Möglichkeit, die Pläne, die Begründung und die Anlagen im Internet unter folgendem Link einzusehen: <http://BLOCKED/www.hagen.de/irj/portal/FB-61-0903>

Ich bitte um Abgabe Ihrer Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit bis zum 31.08.2022.

Sollte keine Stellungnahme eingehen, gehe ich davon aus, dass Ihre Belange von der Planung nicht berührt werden und sehe dies als Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf an.

Folgende Unterlagen stehen im Internet zur Einsicht für Sie bereit:

- Beschlussvorlage zur Auslegung
- Bebauungsplanentwurf
- Begründung zum Bebauungsplan vom 03.05.2022

Mit freundlichen Grüßen

Jan den Brave

Hagen - Stadt der FernUniversität

Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung  
und Bauordnung  
61/4E  
Rathaus I, Rathausstr. 11, Zimmer D.108  
58095 Hagen

Tel: 0049 (0)2331 207-3783 +++ Telefax: 0049 (0)2331 207-2461  
mailto: jan.denbrave@stadt-hagen.de

Die Stadt Hagen hat den elektronischen Zugang eröffnet. Informationen zur rechtssicheren, verschlüsselten E-Mail-Kommunikation mit der Stadt Hagen finden Sie unter <http://BLOCKED/http://www.hagen.de/irj/portal/Impressum>  
<http://BLOCKED/http://www.hagen.de>

Diese E-Mail enthält möglicherweise vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, in Bezug auf diese E-Mail keinerlei Schritte zu unternehmen und keine Anlagen zu öffnen, sondern sich umgehend mit dem Absender dieser Nachricht in Verbindung zu setzen.

61/52

04.08.2022

Ihre Ansprechpartnerin:

Ellen Leithaus

Tel.: 207-3843

Fax: 207-2463

E-Mail: ellen.leithaus@stadt-hagen.de

Aktenzeichen:  
3/63/PA/0026/22

Baugrundstück:  
Schwerter Str. 58099 Hagen

Gemarkung:

Flur:

Flurstück(e):

Bauvorhaben:

Anfrage Stellungnahme zur I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung nach § 13 BauGB -

Antragsteller:

- 61/4 E - Jan den Brave

An

**- 61/4 E -  
Herr den Brave**

## Stellungnahme zur Anfrage

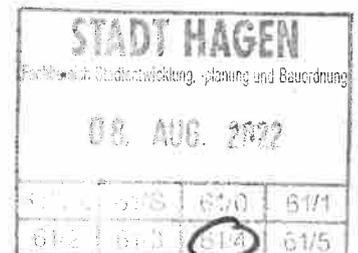
Anfrage / Stellungnahme zur I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung nach § 13 BauGB -

Anfrage vom: 25.07.2022

Bezüglich der Nachtragssatzung, 1. Änderung nach § 13 BauGB zum B-Plan 3/63 bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

I.A.

Leithaus



Stadt Hagen · Postfach 4249 · 58042 Hagen

61/4E

im Hause

**Umweltamt**

Verwaltungshochhaus, Rathausstr. 11, 58095 Hagen

Auskunft erteilt

Herr Hans Joachim Wittkowski, Zimmer 1010

Tel. (02331) 207 3763

Fax (02331) 207 2469

E-Mail [hans-joachim.wittkowski@stadt-hagen.de](mailto:hans-joachim.wittkowski@stadt-hagen.de)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen, Datum

69/30, 25.08.2022

**I. Nachtragsatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung hier:**

- a) Umstellung des Verfahrens auf § 13 BauGB**
- b) Anpassung des Geltungsbereiches**
- c) Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes**

**Naturschutz**

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde (uNB) bestehen keine Bedenken gegen die 1. Änderung. Die uNB begrüßt die Festsetzung des nord-östlichen Bereichs und der bestehenden Grünstrukturen als Grünfläche, sowie des westlichen Randbereichs als Wald.

**Bodenschutz**

Bereits am 15.02.21 wurde zur Nachtragsatzung eine Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) abgegeben, die in keiner Weise berücksichtigt wurde. Die Stellungnahme bleibt im vollen Umfang erhalten.

Zum o.g. B-Planverfahren wurde seitens der UBB bereits im August 2020 eine Stellungnahme abgegeben, die sich weder in den Festsetzungen des B-Plans noch in der Begründung wiederfinden.

Das Grundstück Lütkenheider Str. 14 im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen unter der Nummer 9.61-781 registriert ist.

Aus dem Jahr 2011 gibt es eine orientierende Untersuchung von M&P. Das Grundstück ist vermutlich vollständig angefüllt worden. Es wurden Auffüllungen in einer Mächtigkeit von maximal 1,6 m mit verschiedenen anthropogenen Beimengungen festgestellt.



**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](http://www.hagen.de/bankverbindungen)

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle und der Reparaturhalle wurden organoleptische Auffälligkeiten mit Bodenbelastungen von größer Z 2 gem. LAGA festgestellt. Die Verunreinigungen wurden vertikal (bis max. 1,3 m tief) abgegrenzt, nicht aber horizontal.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass bei derzeitiger gewerblichen Nutzung und der vollständigen Flächenversiegelung keine akute Gefährdung für die verschiedenen Wirkungspfade vorliegt. Eine Notwendigkeit zur Sanierung besteht daher zurzeit nicht. Sollte die Flächenversiegelung jedoch entfernt werden, muss die Frage einer ggf. notwendigen Sanierung der zwei Belastungsbereiche neu bewertet werden.

Die Untersuchungen zeigen aber auch, dass durch den jahrelangen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf dem Grundstück es teilweise zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen ist, Demzufolge wäre das Grundstück im B-Plan zu kennzeichnen. Sollte das Grundstück in der derzeitigen Form weiter genutzt werden (Gewerbe, Versiegelung) und keine Eingriffe in den Boden vorgenommen werden, wird die UBB keine weiteren Untersuchungen fordern.

Nur bei einer Nutzungsänderung oder Neubebauung, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, werden je nach Nutzung ggf. weitere Untersuchungen erforderlich. In jedem Fall ist aber die Hinzuziehung eines nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erforderlich.

Demzufolge wären auch je nach geplanter Nutzung entsprechende Festsetzungen im B-Plan festzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im nordöstlichen Bereich des B-Plans klärschlammbelastete Flächen liegen, die vor einer Umnutzung saniert werden müssen. Auch diese Flächen sind im B-Plan zu kennzeichnen.

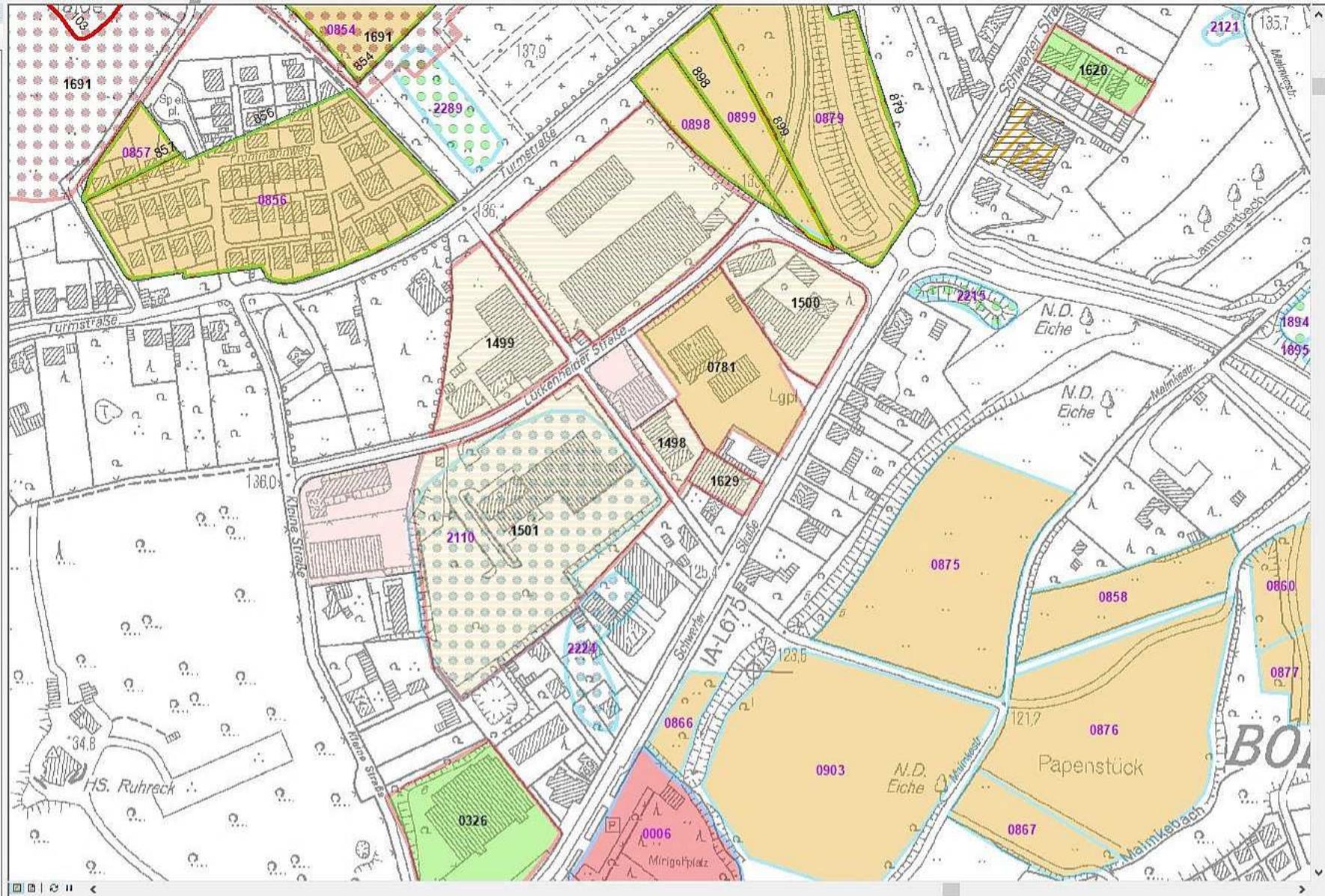
Die Altlastenverdachtsfläche 9.61-326 (Schwerter Str. 57) ist saniert.

Nach der Überarbeitung des Altlastenverdachtsflächenkataster sind in dem Bereich zusätzlich zu den o.g. Altlasten/Altlastenverdachtsflächen drei zusätzliche Altstandorte und zwei weitere Altablagerung kartiert (Anlage beigefügter Plan „21\_02\_15 Auszug Altlastenkataster“). Da die Altstandorte noch als Betriebsorte geführt werden, sind aus Sicht der UBB für das Verfahren die beiden Altablagerungen zu untersuchen.

Aspekte der Unteren Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund, Hagen können zu einem späteren Zeitpunkt nachgereicht werden.

gez. *Wittkowski*

- Inhaltsverzeichnis
- Kohlenbahntrasse
  - AwSV Referenzen
  - AwSV\_in\_HochwGeb
  - Bereiche\_Hochwasser\_2021
  - Kriegsbeeinflussung
  - Bompic\_Bildmittelpunkte
  - Bompic\_Ref
  - Hauskoordinaten
  - GemeindegrenzeHA
  - Blattschnitt\_Grundplaene
  - Blattschnitt\_DGK
  - Blattschnitt\_TK
  - Mastflächen
  - Maststandorte\_Gesamt
  - Altlasten\_ab\_2018
  - Anfüllungen-98
  - bodenschutzvorranggebiete
  - archivtankstellen
  - Bohrungen
  - Landschaftsplan Hagen
  - Landschaftsplan Ha-aend\_2008
  - aktuelle Wasserschutzgebiete
  - aktuelle Ueberschwemmungsgebiete
  - stat\_3auff\_alle\_hagen
  - Gewässer
  - TD\_500
  - stadtgrenze\_6stellig
  - abdeck
  - IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50.000 - WMS
  - 2009 Digitale Orthophotos RVR
  - 1963 Digitalisierte Luftbilder RVR
  - 1998 Digitalisierte Luftbilder RVR
  - 1990 Digitalisierte Luftbilder RVR
  - 1969 Digitalisierte Luftbilder RVR
  - 2021 Digitale Orthophotos RVR (Hochwasserbe
  - 2015 Digitale Orthophotos RVR
  - 1934 Digitalisierte Luftbilder RVR
  - 1952 Digitalisierte Luftbilder RVR
  - Stadtplan\_o\_Buslinien\_grau\_ohne\_flaechen.tif
  - WMS NW DTK
  - Kombination Farbe
  - DGK5\_gesamt.tif





Stadt Hagen  
Postfach 4249  
58042 Hagen

*An*  
*61/4*

30:August 2022

### 1. Nachtragsatzung zum B-Plan Nr. 3/63 „Gelände zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße“

Ihr Schreiben vom 15.07.22; unser Zeichen: P 46/22

#### Stellungnahme:

Aufgrund der erheblichen Knappheit an Gewerbe- und Industrieflächen auch in Hagen wird die Absicht des Schutzes von Gewerbegebieten vor einer großflächigen Einzelhandelsnutzung ausdrücklich unterstützt.

Ich rege allerdings an, die Darstellung der privaten und öffentlichen Grünflächen der vorhandenen rechtlichen Situation anzupassen.



Frank Bendig