

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

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

Teiländerung Nr. 90 des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen - Verbandsstraße - ,  
Teilbereich 1 Gewerbe

Hier:

- a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
- b) Beschluss nach 5 BauGB (abschließender Beschluss)

**Beratungsfolge:**

09.12.2009 Bezirksvertretung Hohenlimburg  
09.12.2009 Landschaftsbeirat  
10.12.2009 Umweltausschuss  
15.12.2009 Stadtentwicklungsausschuss  
17.12.2009 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Zu a) Der Rat der Stadt weist nach eingehender Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die im Rahmen der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange und im Rahmen der Öffentlichen Auslegungen vorgebrachten Stellungnahmen zurück bzw. entspricht ihnen ganz oder teilweise im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen in der Vorlage gemäß § 1 Abs.7 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Zu b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die im Sitzungssaal ausgehängte und zu diesem Beschluss gehörende Teiländerung Nr. 90 des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen – Verbandsstraße -, Teilbereich 1, Gewerbe und die Begründung vom 26.05.2009 gemäß § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung .

Die Begründung ist Bestandteil dieses Beschlusses und als Anlage Bestandteil der Niederschrift.

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Teiländerung Nr. 90 liegt im Stadtbezirk Hohenlimburg zwischen der Verbandsstraße und der Wannebachstraße.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Nach der Genehmigung von der Bezirksregierung Arnsberg wird das Verfahren mit deren Bekanntmachung beendet.

## **Kurzfassung:**

Mit Beschluss dieser Vorlage wird das Teiländerungsverfahren Nr. 90 des FNP – Verbandsstraße -, Teilbereich 1 Gewerbe, abgeschlossen und der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt. Mit Veröffentlichung der Genehmigung wird die Teiländerung des FNP's rechtskräftig.

## **Begründung:**

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 04.09.2008 die Einleitung des Teiländerungsverfahrens Nr. 90 des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 12.09.2008 in der Presse ortsüblich bekannt gemacht; gleichzeitig wurde auf die **Durchführung der Bürgeranhörung** hingewiesen.

Diese hat vom 22.09. bis einschl. 24.09.2008 in den Räumlichkeiten des Fachbereichs Stadtentwicklung und Stadtplanung stattgefunden. Im Rahmen der Bürgeranhörung sind **keine Stellungnahmen** von Bürgern eingegangen.

Um die Sommerpause zeitlich zu nutzen, hat bereits vom 20.06. bis 31.07.2008 die Abfrage zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und der umweltrelevanten Fragestellungen stattgefunden (Scopingtermin).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat vom 22.09. bis 17.10.2008 stattgefunden.

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben nur die Südwestfälische Industrie- und Handelskammer (SIHK) und die Untere Landschaftsbehörde / Umweltamt eine negative Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme der SIHK schließt sich inhaltlich an eine Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg (BR) an, die im Rahmen der Abfrage der Ziele der Landesplanung zur FNP-Teiländerung bei der Stadt Hagen eingegangen ist.

In diesem Schreiben wurden erhebliche landesplanerische Bedenken gegen die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ an Standort Verbandsstraße erhoben. Diese Problematik wurde mit der Bezirksregierung diskutiert und die Übereinstimmung der Planung (in Bezug auf den geplanten großflächigen Einzelhandel) mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erörtert. Als Folge dieses Ergebnisses wurde das Plangebiet geteilt, damit für die Expansionspläne der Spedition keine zeitlichen Probleme auftreten.

Dies hat der Rat der Stadt Hagen in seiner Sitzung am 18.12.2008 beschlossen und dann zur Teiländerung des Flächennutzungsplans Nr. 90 – Verbandsstraße -, Teilbereich 1 auch die öffentliche Auslegung beschlossen.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vom 30.12.2008 bis einschließlich 30.01.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden von weiteren folgenden TÖBs bzw. Personen Stellungnahmen abgegeben:

**Eingänge im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und im Rahmen der Öffentlichen Auslegung:**

1. Schreiben der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen, Bahnhofstraße 18, 58095 Hagen vom 15.10.2008
2. Schreiben der Hagener Straßenbahn, Am Pfannenofen 5, 58097 Hagen vom 07.10.2008
3. Schreiben der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Hagen, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 22.10.2008 und 29.01.2009
4. Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 30.01.2009
5. Stadtentwässerung Hagen SEH, Eilper Straße 132 – 136, 58091 Hagen, Schreiben vom 28.01.2009
6. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind Schreiben von Bürgern und Bürgerinnen eingegangen. Aus Gründen des Datenschutzes werden die Stellungnahmen behandelt und abgewogen, ohne dass die Namen in der öffentlichen Beschlussvorlage aufgeführt werden (Punkte 6).

Der Abschließende Beschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde am 26.03.2009 vom Rat der Stadt Hagen gefasst. Danach wurden die Unterlagen zur Genehmigung zur Bezirksregierung Arnsberg (BR) weitergeleitet.

Als Ergebnis der Prüfung der eingereichten Unterlagen hat die BR bemängelt, dass die umweltbezogenen Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB nicht ausreichend berücksichtigt worden sind. In der Veröffentlichung zur öffentlichen Auslegung Ende 2008 wurde nicht ausdrücklich auf die umweltrelevanten Inhalte hingewiesen.

Die Verwaltung hat diesen Mangel beseitigt, die Begründung und den Umweltbericht ergänzt und die neuen Unterlagen vom Rat der Stadt Hagen in seiner Sitzung am 25.06.2009 als Entwurf beschließen lassen. Die erneute und verkürzte Öffentliche Auslegung hat vom 03.08.2009 bis einschl. 14.08.2009 im Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung stattgefunden.

Im Rahmen dieser Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von einer Person eine Stellungnahme abgegeben. Aus Gründen des Datenschutzes wird diese Stellungnahme behandelt und abgewogen, ohne dass der Namen in der öffentlichen Beschlussvorlage aufgeführt wird (Punkt 7).

Der Rat der Stadt beschließt über die oben aufgeführten Anregungen gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Be lange gegeneinander und untereinander.

**Bestandteile der Vorlage**

**Begründung und Umweltbericht zur FNP-Teiländerung Nr. 90 – Verbandsstraße – Teilbereich 1 Gewerbe vom 26.05.2009**

**Stellungnahmen der TÖBs und Bürger**

**Protokoll der Bürgeranhörung**

**Übersichtsplan mit Abgrenzung**

**Zu 1:**

**Schreiben der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen,  
Bahnhofstraße 18, 58095 Hagen vom 15.10.2008**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Bedenken der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen beziehen sich auf die geplante Sondergebietsfläche an der Verbandsstraße, die im jetzigen Plangebiet durch die Teilung in Teil 1 und Teil 2 nicht mehr enthalten ist.

Die in diesem Teilbereich vorgesehenen Erweiterungen der gewerblichen Nutzung wird von der SIHK ausdrücklich begrüßt.

**Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich.**

**Zu 2:**

**Schreiben der Hagener Straßenbahn, Am Pfannenofen 5, 58097 Hagen vom 07.10.2008**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Überlegungen zur Verlegung der Busführung von der Spannstiftstraße auf die Verbandsstraße sind bekannt. Ebenso die Neuerrichtung der Bushaltestelle an der Verbandsstraße.

Diese Inhalte sind nicht FNP-relevant.

**Ein Beschluss über die Anregung ist nicht erforderlich.**

**Zu 3:**

**Schreiben der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Hagen, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, vom 22.10.2008**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

---

**Abstand zu den hochwertigen Schutzgebieten/Beeinträchtigung**

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Gutachtens wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die in Anspruch genommenen und umliegenden Flächen untersucht. Der Gutachter hat für die achtzehn planungsrelevanten Vogelarten und die acht planungsrelevanten Fledermausarten die artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die relevanten Wirkungen der geplanten Bebauung setzen sich nach Aussagen des Gutachters aus Störungen im Brutgebiet und Verlusten von Teilflächen im Nahrungs-habitat zusammen. Die im Bebauungsplan als erweiterte Baufläche gekennzeichneten Acker- und Wiesenflächen weisen keinen Gehölzbewuchs auf, der als Nistplatz oder Ruhestätte von den vorhandenen planungsrelevanten Arten mit Bindung an Gehölze infrage kommen könnte. Auch die Freiflächen sind als Nistplatz oder Ruhe-stätte nicht mehr geeignet. (siehe Artenschutzgutachten Punkt 3.2, S.11) Die verblei-benden relevanten Wirkungen setzen sich aus Störungen im Brutgebiet und Verlus-ten von Teilflächen im Nahrungshabitat zusammen.

Aufgrund der Größe und Lage der betroffenen Fläche wurden die Nahrungs- und Jagdhabitare aller planungsrelevanten Arten vom Gutachter nicht als essenziell für die Reviere und Vorkommen eingestuft. Nach Ansicht des Gutachters kann nur für fünf Arten eine Störung von potenziellen Nist- und Zufluchtsstätten nicht ausgeschlossen werden. Diese Störungen werden durch entsprechende Maßnahmen so weit gemindert oder vermieden, dass die Nist- und Zufluchtsstätten auch weiterhin genutzt werden. Diesen Vorschlägen des Gutachters wird durch entsprechende Festsetzungen gefolgt.

**Abstand zum hochwertigen Schutzobjekt Obstwiese**

Nach dem rechtskräftigen Landschaftsplan der Stadt Hagen sind alle Obstwiesen mit einer Mindestgröße von 0,25 ha, die in Landschaftsschutzgebieten liegen, als ge-schützte Landschaftsbestandteile festgesetzt (Punkt 1.4.3 Streuobstwiesen als ge-schützte Landschaftsbestandteile).

Bei Planungen ist zum Erhalt von natürlichen Landschaftselementen und Schutzge-bieten ein entsprechender Schutzstreifen von mind. 10 m einzuhalten. Dieser ist nur extensiv zu nutzen oder naturnah zu gestalten (Landschaftsplan Punkt 1.2).

Dieser Schutzabstand wird bei der Planung eingehalten und im Bebauungsplan als Kompensationsfläche festgesetzt, also nicht baulich genutzt. Eine Reihe Obstbäume in diesem Schutzstreifen, soll die vorhandene Obstwiese ergänzen und optisch ver-größern. Zwischen diesem Landschaftselement und der Baufläche wird eine Gehölz-pflanzung (dicht bepflanzten Pufferstreifen (6 m)) eine optische Trennung herstellt.

### Auswirkungen auf den Erholungsraum

Es ist richtig, dass die Bebauung in Zukunft bis auf 40 m an die Wannebachstraße heranrückt. Diese Nutzungsgrenze wird im Flächennutzungsplan entsprechend verschoben.

Im parallel bearbeiteten Bebauungsplan wird an der Nutzungsgrenze ein 6 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, in dem auch Baumpflanzungen vorgesehen sind, die zur optischen Einbindung der Nutzung in die Landschaft beitragen sollen. Als positive Ergänzung für die Erholungsnutzung wird ein Verbindungsweg in Richtung Lenne festgesetzt.

Die geringfügige Erweiterung des planungsrechtlich festgesetzten, wenn auch noch nicht vorhandenen Gewerbegebietes, muss nach Abwägung aller berücksichtigten Rahmenbedingung als schonenste Möglichkeit der Gewerbeflächenentwicklung angesehen werden. Die Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen sind geeignet, die negativen Auswirkungen auszugleichen.

### Sperrung Wannebachstraße

Die Fläche der Wannebachstraße liegt nicht im Geltungsbereich des Teiländerungsverfahrens. Aussagen zur Nutzung von Straßen sind auch nicht im Flächennutzungsplan zu regeln.

Da dieses Thema aber schon länger diskutiert wird, kurzfristig aber nicht abschließend zu regeln ist, wird die Verwaltung folgendes Vorgehen wählen:

Es wird überschlägig ermittelt, wie viel Verkehrsbewegung hier stattfinden. Eine grundsätzliche Sperrung der Straße ist sicherlich nicht möglich, da ansässige kleinere Firmen die Erschließung in beide Richtungen benötigen bzw. den Anwohnern keine nicht vertretbaren Umwege zugemutet werden können. Weiterhin bleibt zu bedenken, dass eine komplette Verlagerung des Verkehrs in Richtung Reh, im Ortskern an den schon verkehrstechnisch kritischen Stellen zu weiteren Verschlechterungen der Verkehrssituation führen würde. Die Verwaltung wird die Möglichkeiten prüfen.

**Die Inhalte der Stellungnahme sind teilweise nicht FNP-relevant; bzw. den Inhalten der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.**

**Zu 4:**

**Schreiben der Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen, Rathausstraße 11, 58095 Hagen vom 30.01.2009**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

---

Bei der Entwicklung der Gewerbegebiete östlich der Verbandsstraße handelt es sich um die letzten Potentiale im Lennetal, die sich für eine Gewerbeansiedlung eignen. Eine Arrondierung der gewerblichen Flächen an diesem Standort entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Änderung des FNP's bewegt sich innerhalb der durch den Regionalplan vorgegebenen Grenzen für die gewerbliche Entwicklung.

Die vorliegende Planung reagiert mittelbar auf Bedarfe eines zusätzlichen Angebots an gewerblich nutzbaren Flächen im Bereich der Verbandsstraße. Mit der geplanten eher geringfügigen Ausdehnung des bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorliegenden Restpotentials, kann hier ein Angebot geschaffen werden, dass den Bedarf auch unter Berücksichtigung anderweitiger konkurrierender Flächenansprüche abdeckt.

Die Standortkriterien für die Ansiedlung von Logistikunternehmen (auch im Verbund zu bestehenden Strukturen) sind hier als fast optimal zu benennen. Die räumliche Nähe zu den Auftraggebern (Stahlindustrie etc.) und kurze Wege zu den Anbindungen in das vorhandene übergeordnete Verkehrsnetz (BAB A 46 – A 45 – A 1) beinhalten eine hohe Standortqualität, die an anderer Stelle nicht erreicht werden kann. Hinzu kommt, dass es sich bei den zusätzlich in Anspruch zu nehmenden Flächen um relativ ebene Flächen handelt, die ansonsten am Standort Hagen rar sind.

Die geplante Flächenausdehnung in Bereiche hinein, die vormals auch als Ausgleich/Kompensation für Eingriffe in die Landschaft vorgesehen waren, führt unstrittig zu weiteren Beeinträchtigungen der Umwelt. Die vorliegende Planung versucht diesen erneuten Eingriff soweit wie möglich zu minimieren und setzt umfangreiche Schutz- und Kompensationsmaßnahmen fest.

Parallel gibt es in zahlreichen Bereichen Bemühungen, die Brachflächen im Nahmatal zu vermarkten und auch wieder in Nutzung zu nehmen. Außerdem werden sich die Vermarktungschancen durch den Neubau der Brücke Herrenstraße verbessern.

**Den Anregungen der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.**

**Zu 5:**

**Stadtentwässerung Hagen SEH, Eilper Straße 132 – 136, 58091 Hagen, Schreiben vom 28.01.2009**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

---

Die vorgeschlagenen Änderungen sind redaktioneller Natur und werden entsprechend eingearbeitet.

**Den Anregungen wird gefolgt.**

**Zu 6:****Schreiben eines Bürgers mit Datum vom 02.01.2009****Stellungnahme der Verwaltung:**

---

**Allgemeines**

Die geringfügige Erweiterung des planungsrechtlich festgesetzten, wenn auch noch nicht vorhandenen Gewerbegebietes muss nach Abwägung aller berücksichtigten Rahmenbedingungen als schonenste Möglichkeit der Gewerbeflächenentwicklung angesehen werden.

Über die Hälfte der Fläche ist schon planungsrechtlich Gewerbefläche, die Erschließung ist gesichert und sogar schon realisiert. Die direkte Nähe zu bereits vorhandenen Betrieben, die in direkten Zusammenhang mit der Neuplanung stehen ist zwingend erforderlich.

Die vorliegende Planung reagiert dazu mittelbar auf Bedarfe eines zusätzlichen Angebots an gewerblich nutzbaren Flächen im Bereich der Verbandsstraße. Mit der geplanten eher geringfügigen Ausdehnung des bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorliegenden Restpotentials, kann hier ein Angebot geschaffen werden, dass den Bedarf auch unter Berücksichtigung anderweitiger konkurrierender Flächenansprüche abdeckt.

Die Standortkriterien für die Ansiedlung von Logistikunternehmen (auch im Verbund zu bestehenden Strukturen) sind hier als fast optimal zu benennen. Die räumliche Nähe zu den Auftraggebern (Stahlindustrie etc.) und kurze Wege zu den Anbindungen in das vorhandene übergeordnete Verkehrsnetz (BAB A 46 – A 45 – A 1) beinhalten eine hohe Standortqualität, die an anderer Stelle nicht erreicht werden kann. Hinzu kommt, dass es sich bei den zusätzlich in Anspruch zu nehmenden Flächen um relativ ebene Flächen handelt, die ansonsten am Standort Hagen rar sind.

Die geplante Flächenausdehnung in Bereiche hinein, die vormals auch als Ausgleich/Kompensation für Eingriffe in die Landschaft vorgesehen waren, führt unstrittig zu weiteren Beeinträchtigungen der Umwelt. Die vorliegende Planung versucht diesen erneuten Eingriff soweit wie möglich zu minimieren und setzt umfangreiche Schutz- und Kompensationsmaßnahmen fest.

**Zu 1.:**

Die Grenzen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/95 Teil 2, Gewerbliche Flächen östlich der Verbandsstraße mit den entsprechenden Festsetzungen zu zukünftigen Flächennutzungen gehen von der Verbandsstraße bis zur Wannebachstraße. Das bedeutet, dass diese Flächen seit der Rechtskraft 1999 rechtlich nicht mehr landwirtschaftliche Fläche waren, auch wenn Sie vielleicht bis zur endgültigen Umsetzung der Planung noch so genutzt werden.

Die Fläche (ca. 6.000 qm), die nach den Planungen zu diesem Bebauungsplan als zusätzliche Gewerbefläche geschaffen wird, ist im Bebauungsplan Nr. 5/95 Teil 2, Gewerbliche Flächen östlich der Verbandsstraße als Kompensationsfläche festgesetzt. Das bedeutet, dass durch das in Nutzung nehmen der gewerblichen Fläche ein Ausgleichsbedarf ausgelöst wird, der im Bereich bis zur Wannebachstraße realisiert werden sollte. Mit dieser Festsetzung war die landwirtschaftliche Nutzung rechtlich zwar noch möglich, konnte aber nicht als existenziell für landwirtschaftliche Betriebe gesehen werden.

Zu 2.:

Diese Argumentation ist nicht ganz nachvollziehbar.

Zwischen der geplanten Gewerbefläche und dem Ortskern Reh liegt eine Entfernung von ca. 800 m. Im nordwestlichen Randbereich des Ortskerns befinden sich einige „alte Hofstellen“ in Reh-Ecke Wannebachstraße/Schälker Landstraße und der Hof Reckermann-Gälger - .

Hier ist bereits ein neues Gewerbegebiet entstanden, das durch große Bauvorhaben wie die Feuerwache, das Gartencenter mit großem Gewächshaus und eine Spedition mit großen Hallen geprägt ist. Diese Gebäude beeinflussen die Randbereiche des „Dorfes“ Reh jetzt schon, die geplante Bebauung der Fläche zur Wannebachstraße ist vom Ort aus nicht einsehbar und steht nicht in direktem räumlichen Zusammenhang.

Außerdem wurde den Veränderungen im Rahmen der Bewertung des Landschaftsbildes in der Bilanzierung und einem entsprechenden Ausgleich dafür Rechnung getragen.

Zu 3.:

Die Klimaanalyse Hagen weist das Gebiet noch als sogenanntes Freilandklima aus, das durch das Relief beeinflusst wird. Das im Tal liegende Plangebiet ist durch Kaltluftabflüsse von den umliegenden Hängen gekennzeichnet. Diese fließt nach Nordosten ab und bringt kühle frische Luft in die Lenneae. Durch die weitgehende Bebauung der Gesamtfläche hat sich diese Klimaeigenschaft aber bereits verändert. Durch die bestehende gewerbliche Nutzung hat sich der Bereich zu einem Gebiet mit Schadstoffbelastungen und Aufheizung durch Flächenversiegelungen entwickelt.

Durch die Planung werden fast alle Freiflächen in diesem Bereich versiegelt und die klimatischen Eigenschaften verändert. Die Planungshinweise der Klimaanalyse haben die geplanten gewerblichen Ansiedlungen östlich der Verbandsstraße schon berücksichtigt. Die geplante Erweiterung der überbaubaren Fläche ist im Verhältnis zu den schon versiegelten Fläche als gering anzusehen, so dass keine klimatischen Restriktionen aufgeführt werden.

**Zu 4.:**

Geologisch gehört das Plangebiet zur Lenneaeue. Dies verdeutlicht die Entstehung des Bodens. Der Bodenatlas Hagen weist auf die Auenablagerungen und Bach- und Flussablagerungen hin. Demzufolge hat sich als Bodentyp brauner Auenboden und Richtung Wannebachstraße ein Gley gebildet, die typischen Böden in Bereich von Gewässern. Auch die Ausweisung als Porengrundwasserleiter im Bodenatlas Hagen verdeutlicht die Zugehörigkeit des Plangebietes zur Lenneaeue. Dementsprechend hoch steht das Grundwasser und korrespondiert mit der Lenne.

Eine Bebauung des Gebietes ist deshalb nur möglich, wenn das Gelände vorher aufgeschüttet wird und dadurch eine Bebauung über dem hoch anstehenden Grundwasser und dem HWW der Lenne möglich wird.

Natürliche Rückhalteflächen sind nur solche Teile, die von Natur aus die Aufgabe haben, das Gewässerbett verlassendes Wasser zurückzuhalten oder möglichst schadlos abfließen zu lassen. Bebaute oder in einem Bebauungsplan für bebaubar festgelegte Flächen gehören nicht dazu.

Im aktuellen Hochwasseraktionsplan ist der Bereich im Plangebiet nicht als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Als natürliche Rückhaltefläche kann die Fläche nach der oben stehenden Definition auch nicht angesehen werden. Auswirkungen auf das Hochwasser der Lenne sind daher nicht zu erwarten. Dies wäre nur so, wenn die Flächen ständig durch die Lenne überspült würden, was aber durch die Eindeichung nicht der Fall ist.

**Zu 5.**

Nach dem rechtskräftigen Landschaftsplan der Stadt Hagen sind alle Obstwiesen mit einer Mindestgröße von 0,25 ha, die in Landschaftsschutzgebieten liegen, als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt (Punkt 1.4.3 Streuobstwiesen als geschützte Landschaftsbestandteile).

Bei Planungen ist zum Erhalt von natürlichen Landschaftselementen und Schutzgebieten ein entsprechender Schutzstreifen von mind. 10 m einzuhalten. Dieser ist nur extensiv zu nutzen oder naturnah zu gestalten (Landschaftsplan Punkt 1.2).

Dieser Schutzabstand wird bei der Planung eingehalten und im Bebauungsplan als Kompensationsfläche festgesetzt, also nicht baulich genutzt. Eine Reihe Obstbäume in diesem Schutzstreifen, soll die vorhandene Obstwiese ergänzen und optisch vergrößert. Zwischen diesem Landschaftselement und der Baufläche wird eine Gehölzpflanzung (dicht bepflanzten Pufferstreifen (6 m)) eine optische Trennung herstellen.

Weiterhin sind die Eingriffe und Auswirkungen der geplanten Bebauung im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan und der Artenschutzrechtlichen Einschätzung dokumentiert und bewertet. Entsprechender Ausgleich wird im Bebauungsplan festgesetzt.

**Zu 6.:**

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Gutachtens wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die in Anspruch genommenen und umliegenden Flächen untersucht. Der Gutachter hat für die achtzehn planungsrelevanten Vogelarten und die acht planungsrelevanten Fledermausarten die artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die relevanten Wirkungen der geplanten Bebauung setzen sich nach Aussagen des Gutachters aus Störungen im Brutgebiet und Verlusten von Teilflächen im Nahrungs-habitat zusammen. Die im Bebauungsplan als erweiterte Baufläche gekennzeichneten Acker- und Wiesenflächen weisen keinen Gehölzbewuchs auf, der als Nistplatz oder Ruhestätte von den vorhandenen planungsrelevanten Arten mit Bindung an Gehölze infrage kommen könnte. Auch die Freiflächen sind als Nistplatz oder Ruhe-stätte nicht mehr geeignet (siehe Artenschutzgutachten Punkt 3.2, S.11). Die verblei-benden relevanten Wirkungen setzen sich aus Störungen im Brutgebiet und Verlus-ten von Teilflächen im Nahrungshabitat zusammen.

Aufgrund der Größe und Lage der betroffenen Flächen wurden die Nahrungs- und Jagdhabitatem aller planungsrelevanten Arten vom Gutachter nicht als essenziell für die Reviere und Vorkommen eingestuft. Nach Ansicht des Gutachters kann nur für fünf Arten eine Störung von potenziellen Nist- und Zufluchtsstätten nicht ausge-schlossen werden. Diese Störungen werden durch entsprechende Maßnahmen so-weit gemindert oder vermieden, dass die Nist- und Zufluchtsstätten auch weiterhin genutzt werden. Diesen Vorschlägen des Gutachters wird durch entsprechende Festsetzungen gefolgt.

**Zu 7.:**

Bei der Entwicklung der Gewerbegebiete östlich der Verbandsstraße handelt es sich um die letzten Potentiale im Lennetal, die sich für eine Gewerbeansiedlung eignen. Es wird parallel versucht, die Brachflächen im Nahmatal zu vermarkten und auch wieder in Nutzung zu nehmen.

Die vorliegende Planung reagiert mittelbar auf Bedarfe eines zusätzlichen Angebots an gewerblich nutzbaren Flächen im Bereich der Verbandsstraße. Mit der geplanten eher geringfügigen Ausdehnung des bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorliegenden Restpotentials, kann hier ein Angebot geschaffen werden, dass den Bedarf auch unter Berücksichtigung anderweitiger konkurrierender Flächenansprüche abdeckt.

Die Standortkriterien für die Ansiedlung von Logistikunternehmen (auch im Verbund zu bestehenden Strukturen) sind hier als fast optimal zu benennen. Die räumliche Nähe zu den Auftraggebern (Stahlindustrie etc.) und kurze Wege zu den Anbindun-gen in das vorhandene übergeordnete Verkehrsnetz (BAB A 46 – A 45 – A 1) bein-halten eine hohe Standortqualität, die an anderer Stelle nicht erreicht werden kann. Hinzu kommt, dass es sich bei dem zusätzlich in Anspruch zu nehmenden Flächen um relativ ebene Flächen handelt, die ansonsten am Standort Hagen rar sind.

In diesem speziellen Fall ist aber bei der Ansiedlung eines Betriebes die Nähe zu dem bereits an der Verbandsstraße bestehenden Betrieb erforderlich.

Die geplante Flächenausdehnung in Bereiche hinein, die vormals auch als Ausgleich/Kompensation für Eingriffe in die Landschaft vorgesehen waren, führt unstreitbar sicherlich zu weiteren Beeinträchtigungen der Umwelt. Die vorliegende Planung versucht diesen erneuten Eingriff soweit wie möglich zu minimieren und setzt im Bebauungsplan umfangreiche Schutz- und Kompensationsmaßnahmen fest.

Die angesprochenen Anweisungen und Vorgaben sind als Grundsätze in den § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgenommen genommen worden und bei der Planung zu berücksichtigen. In diesem Fall geht es um Arrondierung für einen bestimmten Betrieb, der nur hier untergebracht werden kann (s.o.). Vor dem Hintergrund der Abwägung aller Kriterien aus § 1 BauGB müssen aus städtebaulicher Sicht die „negativen“ Auswirkungen zurückgestellt werden.

Zu 8.:

Die Fläche, die Gegenstand dieser FNP-Änderung zwischen Wannebach- und Verbandsstraße ist, ist nicht für die Ansiedlung eines Baumarktes vorgesehen. In einer gewerblichen Baufäche ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig.

Die Fläche für den Baumarkt ist als Sonderbaufläche zwischen dem Gewerbegebiet und der Verbandsstraße vorgesehen, dies ist der Teil 2 der FNP-Änderung. Die Teilung der FNP-Änderung ist in der Sitzung des Rates der Stadt am 18.12.2008 beschlossen worden.

Die Anregung kann deshalb in diesem Verfahren nicht bearbeitet werden.

**Die Anregungen sind teilweise nicht FNP-relevant.  
Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

**Zu 7:****Schreiben eines Bürgers mit Datum vom 09.08.2009****Stellungnahme der Verwaltung:**

---

**Die eingegangene Stellungnahme ist fast wortgleich zu der Stellungnahme vom 02.01.2009 und wird deshalb mit den gleichen Argumenten abgewogen.**

**Allgemeines**

Die geringfügige Erweiterung des planungsrechtlich festgesetzten, wenn auch noch nicht vorhandenen Gewerbegebietes muss nach Abwägung aller berücksichtigten Rahmenbedingungen als schonenste Möglichkeit der Gewerbeflächenentwicklung angesehen werden.

Über die Hälfte der Fläche ist schon planungsrechtlich Gewerbefläche, die Erschließung ist gesichert und sogar schon realisiert. Die direkte Nähe zu bereits vorhandenen Betrieben, die in direkten Zusammenhang mit der Neuplanung stehen ist zwingend erforderlich.

Die vorliegende Planung reagiert dazu mittelbar auf Bedarfe eines zusätzlichen Angebots an gewerblich nutzbaren Flächen im Bereich der Verbandsstraße. Mit der geplanten eher geringfügigen Ausdehnung des bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorliegenden Restpotentials, kann hier ein Angebot geschaffen werden, dass den Bedarf auch unter Berücksichtigung anderweitiger konkurrierender Flächenansprüche abdeckt.

Die Standortkriterien für die Ansiedlung von Logistikunternehmen (auch im Verbund zu bestehenden Strukturen) sind hier als fast optimal zu benennen. Die räumliche Nähe zu den Auftraggebern (Stahlindustrie etc.) und kurze Wege zu den Anbindungen in das vorhandene übergeordnete Verkehrsnetz (BAB A 46 – A 45 – A 1) beinhalten eine hohe Standortqualität, die an anderer Stelle nicht erreicht werden kann. Hinzu kommt, dass es sich bei dem zusätzlich in Anspruch zu nehmenden Flächen um relativ ebene Flächen handelt, die ansonsten am Standort Hagen rar sind.

Die geplante Flächenausdehnung in Bereiche hinein, die vormals auch als Ausgleich/Kompensation für Eingriffe in die Landschaft vorgesehen waren, führt unstrittig zu weiteren Beeinträchtigungen der Umwelt. Die vorliegende Planung versucht diesen erneuten Eingriff soweit wie möglich zu minimieren und setzt umfangreiche Schutz- und Kompensationsmaßnahmen fest.

**Zu 1.:**

Die Grenzen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/95 Teil 2, Gewerbliche Flächen östlich der Verbandsstraße mit den entsprechenden Festsetzungen zu

zukünftigen Flächennutzungen gehen von der Verbandsstraße bis zur Wannebachstraße. Das bedeutet, dass diese Flächen seit der Rechtskraft 1999 rechtlich nicht mehr landwirtschaftliche Fläche waren, auch wenn Sie vielleicht bis zur endgültigen Umsetzung der Planung noch so genutzt werden.

Die Fläche (ca. 6.000 qm), die nach den Planungen zu diesem Bebauungsplan als zusätzliche Gewerbefläche geschaffen wird, ist im Bebauungsplan Nr. 5/95 Teil 2, Gewerbliche Flächen östlich der Verbandsstraße als Kompensationsfläche festgesetzt. Das bedeutet, dass durch das in Nutzung nehmen der gewerblichen Fläche ein Ausgleichsbedarf ausgelöst wird, der im Bereich bis zur Wannebachstraße realisiert werden sollte. Mit dieser Festsetzung war die landwirtschaftliche Nutzung rechtlich zwar noch möglich, konnte aber nicht als existenziell für landwirtschaftliche Betriebe gesehen werden.

Zu 2.:

Diese Argumentation ist nicht ganz nachvollziehbar.

Zwischen der geplanten Gewerbefläche und dem Ortskern Reh liegt eine Entfernung von ca. 800 m. Im nordwestlichen Randbereich des Ortskerns befinden sich einige „alte Hofstellen“ in Reh-Ecke Wannebachstraße/Schälker Landstraße und der Hof Reckermann-Gälger.

Hier ist bereits ein neues Gewerbegebiet entstanden, das durch große Bauvorhaben wie die Feuerwache, das Gartencenter mit großem Gewächshaus und eine Spedition mit großen Hallen geprägt ist. Diese Gebäude beeinflussen die Randbereiche des „Dorfes“ Reh jetzt schon, die geplante Bebauung der Fläche zur Wannebachstraße ist vom Ort aus nicht einsehbar und steht nicht in direktem räumlichen Zusammenhang.

Außerdem wurde den Veränderungen im Rahmen der Bewertung des Landschaftsbildes in der Bilanzierung und einem entsprechenden Ausgleich dafür Rechnung getragen.

Zu 3.:

Die Klimaanalyse Hagen weist das Gebiet noch als sogenanntes Freilandklima aus, das durch das Relief beeinflusst wird. Das im Tal liegende Plangebiet ist durch Kaltluftabflüsse von den umliegenden Hängen gekennzeichnet. Diese fließt nach Nordosten ab und bringt kühle frische Luft in die Lenneae. Durch die weitgehende Bebauung der Gesamtfläche hat sich diese Klimaeigenschaft aber bereits verändert. Durch die bestehende gewerbliche Nutzung hat sich der Bereich zu einem Gebiet mit Schadstoffbelastungen und Aufheizung durch Flächenversiegelungen entwickelt.

Durch die Planung werden fast alle Freiflächen in diesem Bereich versiegelt und die klimatischen Eigenschaften verändert. Die Planungshinweise der Klimaanalyse haben die geplanten gewerblichen Ansiedlungen östlich der Verbandsstraße schon be

rücksichtigt. Die geplante Erweiterung der überbaubaren Fläche ist im Verhältnis zu den schon versiegelten Fläche als gering anzusehen, so dass keine klimatischen Restriktionen aufgeführt werden.

Zu 4.:

Geologisch gehört das Plangebiet zur Lenneaeue. Dies verdeutlicht die Entstehung des Bodens. Der Bodenatlas Hagen weist auf die Auenablagerungen und Bach- und Flussablagerungen hin. Demzufolge hat sich als Bodentyp brauner Auenboden und Richtung Wannebachstraße ein Gley gebildet, die typischen Böden in Bereich von Gewässern. Auch die Ausweisung als Porengrundwasserleiter im Bodenatlas Hagen verdeutlicht die Zugehörigkeit des Plangebietes zur Lenneaeue. Dementsprechend hoch steht das Grundwasser und korrespondiert mit der Lenne.

Eine Bebauung des Gebietes ist deshalb nur möglich, wenn das Gelände vorher aufgeschüttet wird und dadurch eine Bebauung über dem hoch anstehenden Grundwasser und dem HWW der Lenne möglich wird.

Natürliche Rückhalteflächen sind nur solche Teile, die von Natur aus die Aufgabe haben, das Gewässerbett verlassendes Wasser zurückzuhalten oder möglichst schadlos abfließen zu lassen. Bebaute oder in einem Bebauungsplan für bebaubar festgelegte Flächen gehören nicht dazu.

Im aktuellen Hochwasseraktionsplan ist der Bereich im Plangebiet nicht als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Als natürliche Rückhaltefläche kann die Fläche nach der oben stehenden Definition auch nicht angesehen werden. Auswirkungen auf das Hochwasser der Lenne sind daher nicht zu erwarten. Dies wäre nur so, wenn die Flächen ständig durch die Lenne überspült würden, was aber durch die Eindeichung nicht der Fall ist.

Zu 5.

Nach dem rechtskräftigen Landschaftsplan der Stadt Hagen sind alle Obstwiesen mit einer Mindestgröße von 0,25 ha, die in Landschaftsschutzgebieten liegen, als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt (Punkt 1.4.3 Streuobstwiesen als geschützte Landschaftsbestandteile).

Bei Planungen ist zum Erhalt von natürlichen Landschaftselementen und Schutzgebieten ein entsprechender Schutzstreifen von mind. 10 m einzuhalten. Dieser ist nur extensiv zu nutzen oder naturnah zu gestalten (Landschaftsplan Punkt 1.2).

Dieser Schutzabstand wird bei der Planung eingehalten und im Bebauungsplan als Kompensationsfläche festgesetzt, also nicht baulich genutzt. Eine Reihe Obstbäume in diesem Schutzstreifen, soll die vorhandene Obstwiese ergänzen und optisch vergrößert. Zwischen diesem Landschaftselement und der Baufläche wird eine Gehölzpflanzung (dicht bepflanzten Pufferstreifen (6 m)) eine optische Trennung herstellen.

Weiterhin sind die Eingriffe und Auswirkungen der geplanten Bebauung im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan und der Artenschutzrechtlichen Einschätzung dokumentiert und bewertet. Entsprechender Ausgleich wird im Bebauungsplan festgesetzt.

**Zu 6.:**

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Gutachtens wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die in Anspruch genommenen und umliegenden Flächen untersucht. Der Gutachter hat für die achtzehn planungsrelevanten Vogelarten und die acht planungsrelevanten Fledermausarten die artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die relevanten Wirkungen der geplanten Bebauung setzen sich nach Aussagen des Gutachters aus Störungen im Brutgebiet und Verlusten von Teilflächen im Nahrungs-habitat zusammen. Die im Bebauungsplan als erweiterte Baufläche gekennzeichneten Acker- und Wiesenflächen weisen keinen Gehölzbewuchs auf, der als Nistplatz oder Ruhestätte von den vorhandenen planungsrelevanten Arten mit Bindung an Gehölze infrage kommen könnte. Auch die Freiflächen sind als Nistplatz oder Ruhestätte nicht mehr geeignet (siehe Artenschutzgutachten Punkt 3.2, S.11). Die verbleibenden relevanten Wirkungen setzen sich aus Störungen im Brutgebiet und Verlusten von Teilflächen im Nahrungs-habitat zusammen.

Aufgrund der Größe und Lage der betroffenen Flächen wurden die Nahrungs- und Jagdhabitatem aller planungsrelevanten Arten vom Gutachter nicht als essenziell für die Reviere und Vorkommen eingestuft. Nach Ansicht des Gutachters kann nur für fünf Arten eine Störung von potenziellen Nist- und Zufluchtsstätten nicht ausgeschlossen werden. Diese Störungen werden durch entsprechende Maßnahmen so weit gemindert oder vermieden, dass die Nist- und Zufluchtsstätten auch weiterhin genutzt werden. Diesen Vorschlägen des Gutachters wird durch entsprechende Festsetzungen gefolgt.

**Zu 7.:**

Bei der Entwicklung der Gewerbegebiete östlich der Verbandsstraße handelt es sich um die letzten Potentiale im Lennetal, die sich für eine Gewerbeansiedlung eignen. Es wird parallel versucht, die Brachflächen im Nahmatal zu vermarkten und auch wieder in Nutzung zu nehmen.

Die vorliegende Planung reagiert mittelbar auf Bedarfe eines zusätzlichen Angebots an gewerblich nutzbaren Flächen im Bereich der Verbandsstraße. Mit der geplanten eher geringfügigen Ausdehnung des bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorliegenden Restpotentials, kann hier ein Angebot geschaffen werden, dass den Bedarf auch unter Berücksichtigung anderweitiger konkurrierender Flächenansprüche abdeckt.

Die Standortkriterien für die Ansiedlung von Logistikunternehmen (auch im Verbund zu bestehenden Strukturen) sind hier als fast optimal zu benennen. Die räumliche

Nähe zu den Auftraggebern (Stahlindustrie etc.) und kurze Wege zu den Anbindungen in das vorhandene übergeordnete Verkehrsnetz (BAB A 46 – A 45 – A 1) beinhalten eine hohe Standortqualität, die an anderer Stelle nicht erreicht werden kann. Hinzu kommt, dass es sich bei dem zusätzlich in Anspruch zu nehmenden Flächen um relativ ebene Flächen handelt, die ansonsten am Standort Hagen rar sind.

In diesem speziellen Fall ist aber bei der Ansiedlung eines Betriebes die Nähe zu dem bereits an der Verbandsstraße bestehenden Betrieb erforderlich.

Die geplante Flächenausdehnung in Bereiche hinein, die vormals auch als Ausgleich/Kompensation für Eingriffe in die Landschaft vorgesehen waren, führt unstrittig zu weiteren Beeinträchtigungen der Umwelt. Die vorliegende Planung versucht diesen erneuten Eingriff soweit wie möglich zu minimieren und setzt im Bebauungsplan umfangreiche Schutz- und Kompensationsmaßnahmen fest.

Die angesprochenen Anweisungen und Vorgaben sind als Grundsätze in den § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgenommen genommen worden und bei der Planung zu berücksichtigen. In diesem Fall geht es um Arrondierung für einen bestimmten Betrieb, der nur hier untergebracht werden kann (s.o.). Vor dem Hintergrund der Abwägung aller Kriterien aus § 1 BauGB müssen aus städtebaulicher Sicht die „negativen“ Auswirkungen zurückgestellt werden.

**Die Anregungen sind teilweise nicht FNP-relevant.  
Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

## Finanzielle Auswirkungen

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

## **Verfügung / Unterschriften**

## Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

## **Oberbürgermeister**

## Gesehen:

---

## Stadtkämmerer

---

## Stadtsyndikus

---

**Beigeordnete/r**

### Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

## Gegenzeichen:

## **Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---