

**Vorstandsbereich für Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung**

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 2/05 (568) Teil 2

– Haßleyer Insel –

1.	PLANGEBIET.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	3
2.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	3
3.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	3
3.1	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	3
3.2	Andere bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
4.	BAULICHE NUTZUNGEN.....	4
4.1	Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel der Möbelbranche.....	4
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.2	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone.....	6
5.	VERKEHR / ERSCHLIESSUNG.....	7
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	7
5.2	Ruhender Verkehr.....	8
5.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	8
5.4	Rad- und Fußwege / Landwirtschaftlicher Verkehr.....	8
6.	VER- UND ENTSORGUNG / WASSER UND ENERGIE.....	8
6.1	Strom-, Gas- und Wasserversorgung.....	8
6.2	Öffentliche Entwässerung.....	9
6.3	Müllentsorgung.....	10
6.4	Ferngasleitungen.....	10
7.	GRÜNFLÄCHEN / Wald.....	11
7.1	Wald.....	11
7.2	Grünfläche / Wegeverbindung.....	11
8.	UMWELTBELANGE / UMWELTBEZOGENE FESTSETZUNGEN.....	11
8.1	Bodenbelastungen.....	11
8.1.1	<i>Alllasten</i>	11
8.1.2	<i>Kampfmittelbelastung</i>	12
8.2.	Immissionsschutz.....	12
8.3	Artenschutz.....	13
8.4	Grünordnung und Kompensation.....	13
8.4.1	<i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als landschaftseinbindende und gliedernde Grünordnungselemente</i>	13
8.4.2	<i>Eingriffsbilanzierung</i>	14
8.5	Zusammenfassung Umweltbericht.....	15
8.6	Städtebauliche Abwägung.....	17
9.	FAMILIENFREUNDLICHE PLANUNG / GENDER PLANNING.....	18
10.	DENKMALSCHUTZ.....	18
11.	FESTSETZUNGEN.....	18
12.	MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG.....	19
	Grunderwerb / Bodenordnung.....	19
13.	STÄDTEBAULICHE WERTE / KURZFASSUNG.....	19
14.	ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG.....	20

1. PLANGEBIET

1.1 *Räumlicher Geltungsbereich*

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2/05 (568) Teil 2 - Haßleyer Insel - liegt im Stadtbezirk Mitte westlich der Ortslage Haßley. Es wird durch die BAB A 45, einem landwirtschaftlichen Weg und die Haßleyer Straße (L 704) begrenzt.

Das Plangebiet ist im beiliegenden Lageplan eindeutig dargestellt.

1.2 *Gegenwärtige Situation im Plangebiet*

Das ca. 7,2 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hagen-Mitte westlich der Ortslage Haßley zwischen der Autobahn A 45 und der Haßleyer Straße. Es erstreckt sich über eine Ackerfläche und wird von den begrünten Böschungsf lächen zur BAB A 45 und zur Haßleyer Straße begrenzt.

Die zurzeit noch landwirtschaftlich genutzte Haßleyer Insel liegt nördlich der Autobahnanschlussstelle Hagen-Süd. Die Ackerfläche wird durch einen landwirtschaftlichen Weg und durch einen Fichtenwald geteilt. Der Teil 2 des Bebauungsplanes befindet sich nördlich des landwirtschaftlichen Weges, der Teil 1 erstreckt sich südlich zwischen dem landwirtschaftlichen Weg und der Straße Hünenpforte.

Die Umgebung des Planungsraumes wird jenseits der Straßen durch Landwirtschaft und nördlich durch die Bebauung der Ortslage Haßley und des Wohngebietes Ernst geprägt.

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung von zusammenhängenden Sondergebietsflächen für die Unterbringung von „Großflächigem Einzelhandel“ in verkehrsgünstiger Lage zum Autobahnanschluss A 45 / Hagen-Süd. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung eines Möbelhauses geschaffen werden.

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 *Darstellungen im Flächennutzungsplan*

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist die Haßleyer Insel als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die bisherige Planung sah für die Haßleyer Insel die Ansiedlung von Gewerbe vor. Bereits im Jahre 1994 wurde deshalb das FNP-Teiländerungsverfahren Nr. 35 - Haßleyer Insel - mit dem Ziel eingeleitet, die Fläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Für den nördlichen Teil der Haßleyer Insel bestehen inzwischen konkrete Investitionsabsichten mit der Zielsetzung, dort ein Möbelhaus und ein SB Möbelhaus anzu-

siedeln. Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 25.03.2010 diese Investitionsabsicht begrüßt und die Verwaltung beauftragt, alle erforderlichen Schritte zu unternehmen, um schnellstmöglich über die grundsätzliche Machbarkeit des Projektes entscheiden zu können.

Diese geplanten Einzelhandelsvorhaben sind in dieser Größenordnung in einer gewerblichen Baufläche nicht zulässig. Hierzu ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ erforderlich. Weil das Energieversorgungsunternehmen ENERVIE (ehemals SEWAG) auf dem südlichen Teil der Haßleyer Insel einen neuen Unternehmensstandort errichten möchte (Bebauungsplan Nr. 2/05 Teil 1), der die Darstellung einer gewerblichen Baufläche erfordert, wurde das Plangebiet der FNP-Änderung auf der Höhe des querenden Landwirtschaftsweges geteilt und der südliche Abschnitt als Teilbereich „A“ weiterbearbeitet.

Der nördliche Abschnitt wird als Teiländerungsverfahren Nr. 35 Teil B parallel zum Bebauungsplan Nr. 2/05 Teil 2 bearbeitet.

3.2 Andere bestehende Rechtsverhältnisse

Gebietsentwicklungsplan:

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt – Oberbereiche Bochum und Hagen vom September 2001 stellt die entsprechenden Flächen als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Bebauungsplan:

Es besteht bisher kein Bebauungsplan.

Landschaftsplan:

Das Plangebiet ist als „temporäres Landschaftsschutzgebiet“ mit dem Zusatz festgesetzt, dass widersprechende Festsetzungen des Landschaftsschutzes bei Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit außer Kraft treten.

4. BAULICHE NUTZUNGEN

4.1 Art der Nutzung: Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel der Möbelbranche

Auf dem Grundstück von ca. 72.000 qm ist die Errichtung eines Wohnkaufhauses mit guter Sichtbeziehung zur Autobahn und Landesstraße geplant.

Dabei handelt es sich um

- ein Wohnkaufhaus/Einrichtungszentrum mit ca. 30.700 qm Verkaufsfläche im Standortverbund mit
- einem Möbel SB-Markt/Mitnahmemöbelmarkt mit ca. 6.000 qm Verkaufsfläche.

Die Wettbewerbssituation ist durch großflächige Möbelanbieter in den Städten Witten, Bochum, Dortmund, Unna usw. bestimmt.

In der Stadt Hagen ist das Angebot durch preisorientierte Möbeldiscountmärkte und Branchenspezialisten geprägt, während kein großes Einrichtungshaus vorhanden ist. Die Analyse zum kommunalen Einzelhandelskonzept ergab in Hagen ein sowohl quantitativ als auch qualitatives Versorgungsdefizit im Möbelsektor.

Der Planstandort ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und somit grundsätzlich mit den landesplanerischen Zielen vereinbar.

Die projektierten Fachmärkte stellen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dar. Beide Planvorhaben entsprechen nach Art und Größe den oberzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Hagen, da sie dem spezialisierten Bedarf mit einem räumlich ausgedehnten Einzugsgebiet zuzuordnen sind.

Die prognostizierten Umverteilungseffekte der Planvorhaben wurden im Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Hagen und den umliegenden Städten und Gemeinden untersucht und bewertet. Dabei stehen die zentralen Versorgungsbereiche im Vordergrund.

Städtebaulich relevante Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich wären dann zu erwarten, wenn bestehende Einzelhandelsbetriebe infolge der Ansiedlung der Planvorhaben gefährdet würden, die für die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches eine hohe Bedeutung haben.

Da die Auswirkungsanalyse der BBE Köln vom November 2010 keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraumes ergeben hat, ist die Ansiedlung grundsätzlich mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen vereinbar. Negative Fernwirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind somit durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Aufgrund der beschriebenen Nutzung und der zu erwartenden Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung wird der Bereich als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Möbelbranche“ festgesetzt.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche werden Festsetzungen und Einschränkungen zum Angebot der zentrenrelevanten Sortimente vorgenommen.

Für die Haupt- und Randsortimente werden folgende Einschränkungen festgesetzt.

- Zentrenrelevante Sortimente sind zulässig bis max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500m² Verkaufsfläche
- Für jedes einzelne Randsortiment gilt grundsätzlich eine maximale Obergrenze von 800 m² Verkaufsfläche. Die einzelnen Obergrenzen für das geplante Vorhaben sind den entsprechenden Sortimenten (gemäß Klassifizierung der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008) durch die Nummern der Warenzeichen zugeordnet.
- Nahversorgungsrelevante Randsortimente sind grundsätzlich unzulässig.

- Aktionswaren sind Sortimente, die in keinem Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen. Die Verkaufsfläche der Aktionswaren ist auf maximal 100 m² begrenzt und flächenmäßig auf die Verkaufsfläche der Randsortimente anzurechnen.
- Backbistro: Schwerpunkt sollte im Bereich des Bistros liegen. Verkaufs- und Gastronomieflächen sind auf max. 100 m² Verkaufsfläche zulässig.

Als Serviceeinrichtung für Kunden sowie als Betriebskantine ist weiterhin ein Restaurant inkl. Küche und Lagerräume zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen (Baufelder) werden ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Auf die Festsetzung von Baulinien, was oft eine zusätzliche Einschränkung der Bebauung bedeutet, wird verzichtet.

Die westliche Baugrenze ergibt sich aus den Schutzabständen der vorhandenen und der geplanten Ferngasleitungen sowie der Kanäle; die Baugrenze zur Haßleyer Straße durch den erforderlichen Abstand zur Grundstücksgrenze. Die festgesetzte überbaubare Fläche und die Höchstmaße der Baunutzungsverordnung für die Grundflächenzahl mit 0,8 bieten einen ausreichenden Handlungsspielraum für die künftigen Bauabsichten.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) – 10.00 m für das SB-Möbelhaus und 16.00 m für das Haupthaus - ermöglicht eine hinreichende Flexibilität für die Realisierung der vorgesehenen Baukörper.

4.2 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Hochbauten jeglicher Art sind in der Anbauverbotszone (40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Autobahn) gemäß § 9 Abs. 1 i. V. mit Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und den Richtlinien zur Werbung an Bundesautobahnen vom 17.09.2001 aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht unzulässig.

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone von 40 bis 100 m zur Autobahn bedürfen Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Jede einzelne Werbeanlage ist gesondert zu beantragen.

Auch über die Anbaubeschränkungszone hinaus können Werbeanlagen die Sicherheit der angrenzenden Bundesautobahn beeinträchtigen und deshalb nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO unzulässig sein. Weil die oberste Landesstraßenbaubehörde außerhalb der 100 m-Zone nicht mehr zuständig ist, muss die Bezirksregierung Arnsberg / Abteilung 2 / Dezernat 25 -Verkehr- zwingend beteiligt werden.

5. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesautobahn A 45 (Anschluss Hagen-Süd) und über die Landstraßen L 704 (Haßleyer Straße) und L 693 (Zur Hünenpforte).

Für die Anbindung des Gesamtgebietes „Haßleyer Insel“ wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Der Knotenpunkt Zur Hünenpforte / Haßleyer Straße ist mit dem heutigen Ausbau und mit über 1.500 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde gemäß den Qualitätsstufen des HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) als „mangelhaft“ einzustufen. Es ist beabsichtigt, die Kreuzung Haßleyer Straße / Zur Hünenpforte in einen fünfarmigen Kreisverkehr umzubauen und von hier aus das geplante Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 2/05 Teil 1 zu erschließen. Auch das geplante Sondergebiet wird so an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der geplante Kreisverkehr ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/05 Teil 1 bereits als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und wird 2011/2012 realisiert.

Das Grundstück des Sondergebietes selbst wird direkt über einen neuen Erschließungsstich an die Haßleyer Straße erschlossen. Diese Einmündung wird auf einer Länge von ca. 25 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

An diesem neuen Knotenpunkt wird aufgrund der errechneten Erhöhungen des Verkehrsaufkommens und der zugelassenen Geschwindigkeit von 70 km/h auf der Haßleyer Straße (L 704) eine Linksabbiegespur eingerichtet. So wird erreicht, dass der zu erwartende Verkehrsablauf als befriedigend (geringer Reststau, spürbare Wartezeiten) bis gut (geringe Beeinflussung im Ablauf, geringe Wartezeiten) eingestuft wird. Die Linksabbiegespur kann im vorhandenen Straßenausbau realisiert werden. Lediglich die Markierungen werden verändert, weil durch die vorhandene überlange Abbiegespur in die Raiffeisenstraße ausreichend Platz zur Verfügung steht. Negative Auswirkungen auf den Knotenpunkt Haßleyer Straße / Raiffeisenstraße sind nicht zu erwarten, bauliche Änderungen im Straßenverlauf sind daher nicht erforderlich.

Auf Anregung des Straßenbaulasträgers werden für die neue Einmündung Sichtdreiecke festgesetzt, so dass sichergestellt ist, dass auf dieser Straße die Verkehrsteilnehmer sich einander rechtzeitig sehen und so aufeinander reagieren können. Die Sichtfelder von der neuen Anbindung an die L 704 (Haßleyer Straße) werden mit 10 x 110 m für die Annäherungssicht im Bebauungsplan festgesetzt. In diesem Bereich dürfen keine Nebenanlagen (Zäune, Mauern etc.) errichtet oder Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 2,50 m vorgenommen werden.

Entlang der freien Strecke der Haßleyer Straße dürfen im Bereich des Bebauungsplanes keine weiteren Zu- oder Abfahrten bzw. Zu- oder Abgänge auf die Landesstraße erfolgen. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen.

(Siehe auch Punkt 5.3 ÖPNV).

5.2 Ruhender Verkehr

Ansiedelnde Betriebe müssen für Kunden und Mitarbeiter Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück bereitstellen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze müssen bei der Baugenehmigung nachgewiesen werden.

Öffentliche Parkplätze (wie in Wohngebieten Besucherstellplätze) sind nicht vorgesehen.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch zwei Buslinien – 518 und 534 - (Haltestelle Haßley) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Die Haltestellen liegen direkt im Eingangsbereich zur Ortslage Haßley.

Um die fußläufige Anbindung zwischen den Haltestellen und dem geplanten Möbelhaus zu verbessern, werden im Eingangsbereich der Raiffeisenstraße zum Ort Haßley die straßenbegleitenden Fußwege ausgebaut und ein neuer Übergang mit Hilfe einer Mittelinsel über die Haßleyer Straße geschaffen.

Ergänzend dazu wird die Bushaltestelle geringfügig nach Norden verschoben und über die Böschung ein Treppenabgang zum Haupteingang des Möbelhauses hergestellt.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

5.4 Rad- und Fußwege / Landwirtschaftlicher Verkehr

Der neben dem Fichtenforst verlaufende Weg dient der Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen und ist außerdem Bestandteil eines Wegesystems zwischen dem westlich der Autobahn verlaufenden Köhlerweg und dem östlich der Haßleyer Straße gelegenen Bereich der Ortschaft Haßley. Zur dauerhaften Sicherung wird der Weg in Teil 1 und Teil 2 des Bebauungsplanes Nr. 2/05 als öffentliche Verkehrsfläche mit der Beschränkung auf den Fuß- und Radverkehr und den landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt.

6. VER- UND ENTSORGUNG / WASSER UND ENERGIE

6.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom durch die örtlichen Versorgungsträger ist grundsätzlich gewährleistet.

Je nach Größe der benötigten Gasmenge ist die Versorgung aus dem vorhandenen Netz nicht möglich. In diesem Fall muss der Träger des Vorhabens sich direkt mit dem Versorger abstimmen. Festsetzungen im Bebauungsplan dazu sind nicht erforderlich.

Gleiches gilt für die Stromversorgung. Eventuelle Maßnahmen zur Leitungsverlegung und Leitungssicherung bzw. die Errichtung einer Trafostation (10 KV-Station) sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Durch das Plangebiet verläuft eine Wasserleitung DN 150. Diese muss im Bereich des geplanten SB-Möbelhauses verlegt werden. Diese Maßnahme wird direkt zwischen dem Träger des Vorhabens und dem Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Festsetzung eines besonderen Leitungsrechtes ist nicht erforderlich.

6.2 Öffentliche Entwässerung

Schmutzwasser

Das Baugebiet befindet sich Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen-Fley. Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Der Kanal zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwasser im Gebiet ist an den bestehenden Mischwasserkanal, der für die geplante Bebauung verlegt werden muss, anzuschließen. Die Lage dieses Kanals ist durch ein entsprechendes Recht im Bebauungsplan festgesetzt. Die Höhenlage der Kanäle und des überdeckenden Geländes (Zufahrt, Parkplätze) ist mit der SEH abzustimmen, da die Anschlusspunkte an die vorhandenen Kanäle wenig Spielraum bei der Geländemodellierung lassen.

Für die Schmutzwasserbeseitigung des südlich gelegenen Baugebietes des Bebauungsplanes Nr. 2/05 „Haßleyer Insel Teil 1“, wird ein öffentlicher Schmutzwasserkanal entlang der A 45 und parallel zu den vorhandenen Gasleitungen gebaut. Der Anschlusspunkt für diesen Kanal befindet sich zwischen der BAB A 45 und dem geplanten SB Warenhaus. Aufgrund der topografischen Verhältnisse muss der nördliche Bereich zwischen dem neu verlegten Mischwasserkanal und der Haßleyer Straße, der sich unterhalb der Rückstauenebene (die Rückstauenebene ist gleichzusetzen mit der Geländehöhe über der Anschlussstelle an die öffentliche Abwasseranlage) befindet, das anfallende Schmutzwasser pumpen.

Niederschlagswasser

Gemäß § 51a LWG ist das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Die hydrogeologischen Randbedingungen lassen gemäß den erstellten Gutachten keine Versickerung zu. Deshalb wurde die Einleitung in den nördlich gelegenen Ölmühlenbach gewählt. Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll zukünftig, mittels eines Stauraumkanals gedrosselt, in den verrohrten Ölmühlenbach eingeleitet werden. Um die Eingriffe in die Natur zu reduzieren, wird der erforderliche Regenwasserkanal in einer Länge von ca. 660 m von der Haßleyer Insel bis zur Einleitungsstelle in das Gewässer in geschlossener Bauweise errichtet. Der geplante Regenwasserkanal verläuft im Grünstreifen zwischen der BAB A45 und dem Donnerkuhler Weg oder im zuvor genannten Weg.

Für diesen Kanal wird bei der Unteren Wasserbehörde ein wasserrechtlicher Antrag gestellt, der parallel zum Bebauungsplanverfahren bearbeitet wird. Die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG wird vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Festsetzungen und weitergehende Hinweise

Die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die öffentlichen Mischwasser- und Regenwasserkanäle werden im Bebauungsplan mit festgesetzt und müssen grundbuchlich gesichert werden.

Entwässerungssysteme sind gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 118 der DWA auf eine Überstausicherheit nachzuweisen, die von der baulichen Nutzung im Umfeld abhängt. Hierbei wird eine bestimmte Jährlichkeit angesetzt, bei der das Abwasser nicht aus dem Entwässerungssystem austreten darf. Darüber hinaus muss aber auch eine Überflutungssicherheit für ein noch selteneres Niederschlagsereignis gewährleistet werden. Unter Überflutung wird dabei ein Ereignis verstanden, bei dem das Abwasser aus dem Entwässerungssystem entweichen oder gar nicht erst in dieses eintreten kann und auf der Oberfläche verbleibt oder in Gebäude eindringt.

Die Fachwelt geht davon aus, dass ein Entwässerungssystem unmöglich auf jeden erdenklichen Niederschlag ausgelegt werden kann und der Überflutungsschutz letztendlich gemeinsam von allen Beteiligten gewährleistet werden muss. Dies bedeutet:

- ausreichende Auslegung des öffentlichen Entwässerungssystems
- bei Überstau Ableitung über die öffentlichen Straßen
- bauliche Vorsorge seitens der Grundstückseigentümer

Damit die bauliche Vorsorge auch in dem Bebauungsplangebiet Haßleyer Insel Nr. 2/05 (568) Teil 2 gewährleistet ist, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass alle Öffnungen im Gebäude, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann (insbesondere Lichtschächte, Kellerfenster und Türen) mindestens 20 cm über Gelände liegen. Damit eine barrierefreie Erschließung der Gebäude dennoch möglich ist, können Eingänge auch angerammt werden.

Für die geplante Bebauung ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 zu führen.

6.3 Müllentsorgung

Die Müllabfuhr wird durch den Hagener Entsorgungsbetrieb HEB erfolgen. Die Breite der Zufahrt in das Sondergebiet ist für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

6.4 Ferngasleitungen

Im westlichen Teil des Plangebietes verlaufen parallel zur Autobahn zwei Ferngasleitungen der E.ON Ruhr Gas mit den Bezeichnungen Ltg. Nr. 21 DN 1000 Blatt 336 - 337 und Ltg. Nr. 28 DN 900 Blatt 73 - 74. Der Verlauf dieser Leitungen ist im Bebauungsplan eingezeichnet und die jeweils 10 m breiten Schutzstreifen (5 m beiderseits der Leitungsachsen) mit Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

Die RWE plant in diesem Bereich die Verlegung einer weiteren Erdgastransportleitung mit der Bezeichnung Mitteleuropäische Transversale (MET). Die im Bebauungsplan eingetragene Belastungsfläche zugunsten des Versorgungsträgers ergibt sich aus dem beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 5 m ab der Achse der MET. Für den Bau und die Verlegung der Leitung wird ein breiterer Streifen benötigt. Im Regelfall ist ein Arbeitsstreifen von 30 m notwendig, der für kurze Abschnitte auf 25 m eingeschränkt werden kann. Um diese Anforderung zu erfüllen, werden zusätzliche Belastungsflächen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bedingt festgesetzt. Nach dem Abschluss der Bauarbeiten ist die Festsetzung des Arbeitsstreifens unwirksam (bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Im Bereich der geplanten Gebäude ist die Breite des Arbeitsstreifens reduziert (um ca. 4.25 m), die RWE kann die Verkehrsfläche des Vorhabens bei den Bauarbeiten nutzen.

7. GRÜNFLÄCHEN / Wald

7.1 Wald

Im Süd-Osten des Plangebietes befindet sich eine ca. 1.460 qm große Waldfläche. Sie bleibt in ihrer jetzigen Form erhalten und wird im Bebauungsplan auch entsprechend festgesetzt. Der Wald wird in Laubwald umgewandelt (siehe LBP). Ein Waldabstand von 10 m bis zur Baugrenze / zum Gebäude wird eingehalten.

7.2 Grünfläche / Wegeverbindung

Der direkt südlich angrenzend an das Plangebiet verlaufende Weg dient der Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen und ist außerdem Bestandteil eines Wegesystems zwischen dem westlich der Autobahn verlaufenden Köhlerweg und dem östlich der Haßleyer Straße gelegenen Bereich der Ortschaft Haßley. Er ist sowohl im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/05 Teil 1, als auch in Teil 2 des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt.

Damit dieser Gesamtbereich auch nach der Waldrodung noch seine „Trittsteinfunktion“ für die Tierwelt beibehält, wird nördlich des Weges ergänzend eine Grünfläche festgesetzt. Sie dient gleichzeitig zur Eingrünung des Weges und als Abstandsrün zum Gelände des geplanten Möbelmarktes. Entsprechende Pflanzgebote werden festgesetzt (siehe auch Grünordnung Punkt 8.4.1).

8. UMWELTBELANGE / UMWELTBEZOGENE FESTSETZUNGEN

8.1 Bodenbelastungen

8.1.1 Altlasten

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Sollten sich jedoch bei Eingriffen in den Boden Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall können weitere Auflagen formuliert werden (§ 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz). Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgeführt.

8.1.2 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet ist nicht als ehemaliges Bombenabwurfgebiet dokumentiert. Eine Luftbildauswertung war daher nicht erforderlich. Es wird allerdings auf ein bestehendes Restrisiko hingewiesen, weil das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann. Insbesondere bei Erdeingriffen ist deshalb mit besonderer Vorsicht vorzugehen.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Polizeidienststelle oder das Amt für öffentliche Sicherheit, Verkehr und Personenstandswesen zu verständigen.

8.2. Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Graner + Partner erstellt. Das Gutachten vom 01.02.2011 kommt zu folgenden Ergebnissen:

Einwirkung des Verkehrslärms auf das Sondergebiet

Die Geräuschsituation im Plangebiet wird von den umliegenden Straßen und hier insbesondere von der Autobahn BAB A 45 bestimmt. Die einwirkenden Verkehrsgereusche der angrenzenden Straßen wurden nach der DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau - ermittelt und beurteilt.

Als Ergebnis dieser Untersuchung werden im Bebauungsplan für die überbaubare Fläche des Gewerbegebietes die Lärmpegelbereiche II - V festgesetzt. Anhand dieser Lärmpegelbereiche können dann im konkreten Einzelfall beim Bau des geplanten Möbelhauses aus den entsprechenden Tabellen der DIN 4109 die Anforderungen an die Dämmung der Außenbauteile abgeleitet werden.

Einwirkung auf die Wohnbebauung

Aufgrund der relativ großen Abstände zu den Anlieferungszone sind bei der nächstliegenden Wohnbebauung keine Konflikte hinsichtlich der betrieblichen Geräusche und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu erwarten. Die Berechnungsergebnisse des Schallprognosegutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte und der zulässige Maximalpegel in der Nachbarschaft grundsätzlich eingehalten werden.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung und nicht um ein konkretes Bauvorhaben handelt, ist im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren

auf Grundlage der dann vorliegenden Antragsunterlagen der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) zu führen.

8.3 Artenschutz

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Auftrag für ein entsprechendes Gutachten an das Büro „weluga“ vergeben.

Dieses Gutachten liegt vor und kommt zu dem Ergebnis, dass für keine der planungsrelevanten Tierarten des Plangebietes und seines näheren Umfeldes eine erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert, die ein Verbot der Planung nach § 44 BNatSchG erforderlich macht.

Nähere Angaben sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

8.4 Grünordnung und Kompensation

Die Aufgabe des erarbeiteten Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Bebauungsplan ist die Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Konflikte, die Ableitung von entsprechenden landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe und die Berücksichtigung der grün- und freizeitgestalterischen Belange.

8.4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als landschaftseinbindende und gliedernde Grünordnungselemente

In den Randbereichen sind Grünordnungsmaßnahmen vorgesehen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden.

Es handelt sich um die drei Teilflächen (Leitungstrassen und Flächen nördlich und südlich der Baukörper), die neben ihrer gestalterischen Funktionen auch eine Bedeutung für den Naturhaushalt wie Trittsteinfunktion und Wiederherstellung des Landschaftsbildes besitzen. Die Flächen werden in unterschiedlichen Flächenanteilen mit Gehölzen bepflanzt und zu Wiesensäumen entwickelt.

Die anzupflanzenden Gehölze sind in einer Pflanzenliste aufgeführt. Die Liste enthält einheimische, standortgerechte Pflanzenarten, die überwiegend auch heute bereits im Gebiet Haßleyer Insel vertreten sind.

Erholungsfunktion

Die vorhandene Wegebeziehung bleibt für die Spaziergänger und Radfahrer erhalten. Durch die o.g. Bepflanzung (Hecke und Gehölzgruppe) soll die Attraktivität des Weges bestehen bleiben.

Stellplatzbegrünung

Zur gestalterischen Gliederung des Gewerbegebietes und zur Verbesserung des Kleinklimas sind innerhalb der großflächigen ebenerdigen Stellplätze je acht Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Damit die Bäume einen ausreichend großen Wur-

zelnbereich erhalten, sind diese in Baumscheiben mit einer Mindestnettogröße von 5 qm zu pflanzen.

8.4.2 Eingriffsbilanzierung

Die Aufgabe des erarbeiteten Landschaftspflegerischen Begleitplans vom Mai 2011 zum Bebauungsplan ist die Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Konflikte und die Ableitung von landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe.

Durch das Vorhaben sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen verbunden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können und daher einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen (§ 18 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz und § 4 Abs. 1-3 des Landschaftsgesetzes NRW). Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, den Eingriff zu mindern und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Die von dem Vorhaben ausgehenden und unvermeidbaren Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu ermitteln. Die quantitative Bilanzierung des Eingriffs aus landschaftsökologischer und landschaftsästhetischer Sicht erfolgt nach der ARGE EINGRIFF - AUSGLEICH NRW, die vom Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr NRW und vom Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW zur Entwicklung eines einheitlichen Bewertungsrahmens für straßenbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Kompensation in Auftrag gegeben wurde. (Auftragnehmer: Froehlich & Sporbeck, Landschaftswerkstatt Nohl, Smeets + Damaschek, Ing.-Büro W. Valentin).

Durch die mögliche bauliche Ausnutzung des Grundstückes mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und den breiten Schutzstreifen durch die Leitungstrassen sind Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet nicht möglich

Externe Kompensation

Für eine Vollkompensation sind an anderer Stelle Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da ein Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht möglich ist. Es sollen externe Kompensationsmaßnahmen auf Windwurfflächen im Hagener Stadtwald erfolgen, die durch den Sturm „Kyrill“ verursacht wurden. Durch den Waldumbau von Fichtenjungwuchs zu Laubwaldgesellschaften kann eine Aufwertung von 3 Wertpunkten je qm auf den Kompensationsflächen erzielt werden, so dass diese Maßnahmen als Ausgleich angerechnet werden können.

Die landschaftsökologische Bilanz hat ein Defizit von 60.051 Punkten ermittelt, d.h. es wird bei einer Wertsteigerung von 3 Punkten eine Fläche von 20.017 qm benötigt.

Durch die Eingriffe in das Landschaftsbild des Baufeldes und in die visuellen Wirkzonen I und II wurde ein Kompensationsumfang von 60.896 qm ermittelt.

Der gesamte **Mindest-Kompensationbedarf** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergibt sich bei diesem Vorhaben über eine komplementäre Zusammenführung. Die Gesamtkompensationsfläche für die zu berücksichtigenden Wertkriterien Biotopfunktion, Boden und Landschaftsbild/Erholung beträgt daher 60.896 qm.

Als externe Ausgleichsmaßnahme soll auf folgenden Flächen eine Waldumbaumaßnahme erfolgen, die die ökologische Leistungsfähigkeit des Bestandsbiotoptypen der angebotenen Kompensationsfläche steigern soll:

- 1,1 ha als Teilfläche der Abteilung 59 B
- 2,4 ha als Teilfläche der Abteilung 31 E
- 2,6 ha als Teilfläche der Abteilung 59 E

Für den **Ist-Zustand** wird ein Fichtenjungwuchs / -stangenholz (BHD bis 13 cm), mit mittleren bis schlecht ausgeprägten Strukturen als Reinbestand veranschlagt.

Biotoptyp: Wald, mit lebensraumtypischen Baumarten über alle vorhandenen Schichten ohne Krautschicht, 0<30%, Jungwuchs bis Stangenholz, BHD 5 bis 13 cm, Strukturen lebensraumtypischer Baumarten mittel bis schlecht ausgeprägt = **Biotopwert 3**

Für den **Soll-Zustand** wird nach Angabe des Forstamtes Hagen eine Laubwaldgesellschaft und mit einem lebensraumfremden Baumanteil von 0-10% angestrebt. Bei der Neubegründung werden die Strukturen „mittel bis schlecht ausgeprägt“, sowie die Wuchsklassengruppe „Jungwuchs bis Stangenholz“ zugrunde gelegt.

Biotoptyp: Wald, mit lebensraumtypischen Baumarten über alle vorhandenen Schichten ohne Krautschicht, 90<100%, Jungwuchs bis Stangenholz, BHD 5 bis 13 cm, Strukturen lebensraumtypischer Baumarten mittel bis schlecht ausgeprägt = **Biotopwert 6**

In dem durch den o.g. Waldumbau resultierenden landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen Wertzuwachs auf ca. 60.900 qm wird das ermittelte Defizit zu 100% ausgeglichen.

8.5 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Stadt Hagen formuliert als städtebauliches Ziel für das Plangebiet die Entwicklung einer Sondergebietsfläche für die Ansiedlung von „Großflächigem Einzelhandel“ (Wohnkaufhaus) in verkehrsgünstiger Lage zum Autobahnanschluss BAB 45 / Hagen-Süd.

Im Rahmen einer Gesamt-UVP „Flächenreserven in Bestand und Freiraum“ wurden im Auftrag der Stadt Hagen bereits im Jahre 1991 potentielle Standorte für zukünftige Gewerbe- und Industrieflächen im gesamten Stadtgebiet untersucht. Dabei wurde die zwischen der Autobahn und der Haßleyer Straße gelegene Haßleyer Insel als einer von wenigen noch in Frage kommenden Bereichen als prioritärer Suchraum ermittelt.

Unter Umweltaspekten handelt es sich bei der Haßleyer Insel auf Grund der sie umgebenden Straßen (BAB 45 - Sauerlandlinie - und L 704 - Haßleyer Straße -) um einen lufthygienisch und lärmtechnisch vorbelasteten Raum.

Die Fläche ist derzeit insbesondere unter Freiraumschutzaspekten noch als temporäres Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Der Landschaftsschutzstatus erlöscht

jedoch bei Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 2/05 (568) Teil 2 der Stadt Hagen - Haßleyer Insel – in dessen Geltungsbereich.

Im Umfeld der Haßleyer Insel befinden sich weitere (teilweise temporäre) Landschaftsschutzgebiete, mehrere Naturschutzgebiete und ein Natura 2000 Gebiet.

Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen tritt gegenüber der intensiven ackerbaulichen Nutzung stark zurück. Dennoch sind gefährdete und streng geschützte Arten zumindest zeitweise z. B. bei der Nahrungssuche anzutreffen. Auch als Trittsteinbiotop wird die Fläche genutzt, obwohl für Tiere und Pflanzen in Folge der ackerbaulichen Intensivnutzung, der Zerschneidungseffekte durch Straßen und der menschliche Erholung Vorbelastungen bestehen.

Das Umfeld der Haßleyer Insel dient der Naherholung für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche (Emst, Haßley, Staplack, Eppenhausen).

Der Erholungswert der Haßleyer Insel selbst ist auf Grund geringer optischer Reize eher gering. Allerdings verfügt das Gebiet über eine wichtige Vernetzungsfunktion. Der auch künftig bestehende Wirtschaftsweg verbindet die westlich und östlich angrenzenden Naherholungsräume.

Auch der landschaftsästhetische Wert des Plangebiets ist im Vergleich zum Umfeld nur von geringer Bedeutung. In Folge der Planung geht dieser Wert vollständig verloren. Auch das Umfeld wird durch die Fernwirkung der künftig 9,00 m bis 14,60 m hohen Gebäude des Wohnkaufhauses stark beeinträchtigt.

Durch die großflächige Versiegelung im Plangebiet gehen Lebensraum- und Bodenfunktionen verloren. Diese Verluste werden aber als nicht erheblich eingestuft, da Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung nicht betroffen werden

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Es besteht aber eine Empfindlichkeit verkarstem Kalkgrundwasserleiters, sobald die bis zu über 2,00 m mächtige schützende Lehmschicht z. B. beim Aushub der Baugrube für die Gebäude des Wohnkaufhauses über ihm entfernt wird. Daher werden zum Schutz des Grundwassers abdichtende Maßnahmen durchgeführt.

Laut Klimaanalyse der Stadt Hagen sind die BAB 45 und die Haßleyer Straße starke Lasträume die auch die Luft im Bereich der Haßleyer Insel erheblich belasten. Die gutachterlichen Untersuchungen lassen jedoch auch künftig als Folge der Errichtung des Wohnkaufhauses keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte erkennen. Für Teilbereiche des angrenzenden Wohngebietes werden sogar Verbesserungen auf Grund der abschirmenden Wirkung der künftig vorhandenen Gebäude prognostiziert.

Eine mögliche Gefährdung der Mitarbeiter des Möbelhauses durch lufthygienische Beeinträchtigung wird durch eine entsprechende Versorgung mit Frischluft ausgeschlossen.

Auch die Immissionsrichtwerte der Lärmbelastung werden nach der Prognose des Fachgutachters in Zukunft eingehalten.

Die Haßleyer Insel gehört zur niedersauerländischen Kulturlandschaft, die sich vor allem durch ihre Kleinparzellierung im Wechsel von offenen Ackerflächen, Grünland und Gehölzen charakterisiert. Die Landschaftsstrukturen sind hier jedoch bereits

stark überformt und von nachgeordneter Bedeutung. Ihre Beeinträchtigung ist daher als nicht erheblich zu werten.

Die Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Klima und Lufthygiene, Wasser, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht erheblich. Für die Schutzbelange der gesetzlich geschützten Arten gem. § 44 Abs. 1 BNatschG werden im Plangebiet und seinem näheren Umfeld keine erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert, die ein Verbot der Planung nach § 44 BNatSchG erforderlich macht. Benachbarte Naturschutzgebiete und das Natura 2000 Gebiet „Kalkbuchenwälder bei Hohenlimburg“ werden nicht beeinträchtigt.

Dagegen ist der Verlust von Lebensraumfunktionen im Bereich der bisher intensiv ackerbaulich genutzten Fläche und der einhergehende Verlust an Bodenfunktionen als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung zu werten. Auch das Landschaftsbild wird auf der Eingriffsfläche erheblich gestört und im näheren und weiteren Umfeld auf Grund der geplanten Gebäudehöhen von 9,00 m bis 15,00 m visuell beeinträchtigt. Das temporäre Landschaftsschutzgebiet verliert Fläche.

Die beschriebenen Beeinträchtigungen der Umwelt können unter Berücksichtigung der angeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Ein völliger Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist jedoch nicht möglich.

Daher sind externe Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet der Stadt Hagen vorgesehen. Dabei werden ehemalige Nadelholzbestände, die durch den Sturm Kyrill Windwurf erlitten haben und erheblich zerstört wurden, in naturnahe Laubholzbestände umgebaut. Diese landschaftspflegerischen Maßnahmen wirken multifunktional. Sie erzielen also eine gleichzeitige Aufwertung von mehreren Funktionen (z.B. Bodenfunktion, Lebensraumfunktion, Landschaftsbild).

8.6 Städtebauliche Abwägung

Die Entwicklung von Gewerbe- und Sondergebieten ist im Hagener Stadtgebiet aufgrund der Tallagen nur im begrenzten Rahmen möglich. Die vorhandenen Flächen im Bestand haben überwiegend nur eine geringe Flächengröße, sind teilweise nicht verfügbar und weisen Entwicklungshemmnisse wie z.B. durch Altlasten auf. 1991 wurde die Haßleyer Insel in der ersten Stufe der Gesamt-UVP „Flächenreserven in Bestand und Freiraum“ als eine der noch wenigen in Frage kommenden Bereiche für mögliche Gewerbe- und Industrieflächen aus Sicht der Umwelt ermittelt.

Der Umweltbericht stellt im Ergebnis fest, dass Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Flächeninanspruchnahme verursacht werden. Das Landschaftsbild verliert seine Funktion auf der betroffenen Fläche und auch im Umfeld, weil von den zukünftigen Gebäuden, die bis zu 16 m Höhe aufweisen können, Fernwirkungen ausgehen. Beeinträchtigungen der Gewässer und der benachbart liegenden Naturschutzgebiete werden jedoch vermieden. Die Veränderungen durch gewerbebedingte Immissionen sind als nicht erheblich anzusehen.

Das Gutachten stellt aber auch fest, dass im Plangebiet bereits aktuell bedeutsame Vorbelastungen der Umweltschutzgüter vorliegen. Die Beeinträchtigungen der Bestandteile des Naturhaushaltes können unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eingeschränkt werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft und in das Landschaftsbild werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

9. FAMILIENFREUNDLICHE PLANUNG / GENDER PLANNING

Gender Mainstreaming (geschlechtssensible Sichtweise) in der Bauleitplanung bezeichnet die Vorgehensweise, bei der die Bedürfnisse von Frauen und Männern unter dem Aspekt der Chancengleichheit in den Planungsprozess einbezogen werden. In gleicher Weise sollen die Belange familienfreundlicher Planung berücksichtigt werden.

Obwohl das Gebiet am Stadtrand liegt, können Beschäftigte ihren Arbeitsplatz gut mit dem Bus erreichen. Die Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes und werden von zwei Buslinien angefahren. Weil es sich bei der vorliegenden Planung um ein Sondergebiet handelt, sind keine weiteren Faktoren erkennbar, die unter den besonderen Aspekten des Gender Mainstreamings Berücksichtigung finden könnten.

10. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden. Der LWL – Archäologie für Westfalen gibt den folgenden Hinweis:

„Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden. Der LWL – Archäologie für Westfalen gibt den folgenden Hinweis.

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit, 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 027661/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).“

11. FESTSETZUNGEN

Im Bebauungsplan wird durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text folgendes festsetzen:

- a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- b) die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen,
- c) die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- d) die privaten Grünflächen,
- e) die Waldflächen,
- f) die Umgrenzung für Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten,
- g) die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- h) die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- i) der Geltungsbereich und
- j) die textlichen Festsetzungen.

12. MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG

Grunderwerb / Bodenordnung

Zur Erhaltung des öffentlichen Fuß- und Radweges sind entsprechende Regelungen erforderlich.

Weitere Bodenordnende Maßnahmen sind seitens der Stadt Hagen nicht erforderlich.

13. STÄDTEBAULICHE WERTE / KURZFASSUNG

Planungsdaten:	ca. in qm	in %
Gesamtfläche B.-Plan:	ca. 82.110	100 %
Fläche Sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel)	ca. 59.295	72,2 %
Öffentliche Straßen- und Wegeflächen im Plangebiet	ca. 10.495	12,8 %
Landschaftsraum / Grünflächen / Kompensation / Wald	ca. 12.069	15,0 %

14. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

Anlage 1

Umweltbericht von welp & partner, Mai 2011

Anlage 2

Landschaftspflegerischer Begleitplan von welp & partner, Mai 2011

Anlage 3

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von weluga umweltplanung, 02.07.2010

Anlage 4

Verkehrliche Untersuchung zur Ansiedlung eines Möbelhauses von squadra, November 2010

Anlage 5

Schalltechnisches Prognosegutachten von GRANER + PARTNER, 01.02.2011

Anlage 6

Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen von simu PLAN, 16.02.2011

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Thomas Grothe

(Technischer Beigeordneter)