



Vorlagenummer: 0962/2024
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Bebauungsplan Nr. 1/15 (664) Wohnbebauung Am Quambusch - Verfahren nach § 13a BauGB

hier:

- a) Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren**
 - b) Satzungsbeschluss**
 - c) Berichtigung des Flächennutzungsplans**
-

Datum: 12.09.2024
Freigabe durch: Erik O. Schulz (Oberbürgermeister), Dr. André Erpenbach (Beigeordneter), Henning Keune (Technischer Beigeordneter)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt: FB60 - Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
FB69 - Umweltamt

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Haspe (Vorberatung)	21.11.2024	Ö
Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität (Vorberatung)	04.12.2024	Ö
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Vorberatung)	05.12.2024	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	12.12.2024	Ö

Beschlussvorschlag

- a) Es wird beschlossen, nach eingehender Prüfung der öffentlichen und der privaten Belange, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zurückzuweisen bzw. ihnen im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu entsprechen. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.
- b) Es wird der im Sitzungssaal ausgehängte und zu diesem Beschluss gehörende Bebauungsplan Nr. 1/15 (664) Wohnbebauung Am Quambusch – Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 14.10.2024 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt und sie ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.
- c) Es wird beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Hagen im Wege der



Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB an den Bebauungsplan anzupassen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/15 (664) Wohnbebauung Am Quambusch – Verfahren nach § 13a BauGB liegt im Stadtbezirk Haspe, in der Gemarkung Westerbauer, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 611, 894 (teilw.), 959 und 960. Nördlich entlang des Plangebietes verläuft die Straße Am Quambusch.

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt

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

Sachverhalt

Begründung

Ziel und Zweck der Planung

In der Wohnungsmarktstudie für Hagen aus dem Jahr 2016 wird für die Stadt Hagen prognostiziert, dass in Zukunft weiterhin Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsneubau bestehen wird. Das hat unter anderem das Programm „100 Einfamilienhäuser-Grundstücke“ gezeigt. Die Neubautätigkeit wird sich in Zukunft zu zwei Dritteln auf das Segment der Einfamilienhäuser und zu einem Drittel auf das Segment der Mehrfamilienhäuser aufteilen. Im Handlungskonzept Wohnen der Stadt Hagen aus dem Jahr 2019 erfolgt ebenfalls die Empfehlung zur Ausweisung neuer und attraktiver Neubaugebiete.

Die bisher als Sportplatz genutzte Fläche wird nicht mehr für sportliche Zwecke benötigt, sodass die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen ist. Das Plangebiet soll zu Wohnbaufläche entwickelt werden, um dem hohen Bedarf bzw. der Nachfrage nach Bauland für dieses Segment nachzukommen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung des seit dem 30.06.2014 aufgegeben und brachliegenden Sportplatzes Am Quambusch geschaffen werden. Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer durchmischten Bebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern. Die Erschließung wird mittels einer 5,80 m breiten Stichstraße von der Straße Am Quambusch erfolgen. Vereinsheim, Sportplatzfläche sowie die weitere Ausstattung soll im Rahmen der Entstehung von Wohngebäuden vollständig zurückgebaut werden. Mit diesem zusätzlichen Angebot an Wohnbaugrundstücken soll versucht werden, der Nachfrage nach günstigem Bauland für Einfamilien- und Doppelhäuser nachzukommen, um der weiteren Abwanderung bauwilliger Einwohner der Stadt Hagen entgegenzuwirken. Es sind insgesamt ca. 28 Wohneinheiten geplant.

Verfahrensablauf

In der Ratssitzung am 18.06.2015 wurde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/15 beschlossen. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde verzichtet. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 21.08.2015 im Amtsblatt.

Anschließend hatte die Öffentlichkeit vom 01.09.2015 bis einschließlich 15.09.2015 im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern. In diesem Zeitraum sind keine Anregungen oder Bedenken eingegangen.



Der Rat der Stadt Hagen hat am 11.04.2024 die Veröffentlichung im Internet und Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.04.2024 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die Veröffentlichung im Internet der Planung und die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Zeit vom 29.04.2024 bis einschließlich 31.05.2024.

Planungsrechtliche Vorgaben

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Das Planvorhaben entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung. Der Entwurf des Regionalplans Ruhr sieht keine abweichende Festlegung vor.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Dies entspricht nicht den aktuellen Zielsetzungen für das Plangebiet. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht in einem separaten Planverfahren erforderlich. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans oder Fluchttlinienplans.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung

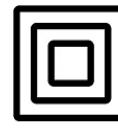
Der Klimanotstandsbeschluss der Stadt Hagen und die Klima- und Umweltstandards in der verbindlichen Bauleitplanung werden berücksichtigt. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Vertrags/Erschließungsvertrags mit der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft (HEG) sind im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Errichtung von Solaranlagen oder von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus anderen erneuerbaren Energien
- Begrünung der Dächer der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports
- Pflanzung von zahlreichen Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken und im Straßenraum
- Begrünung von Vorgärten bzw. Ausschluss von Schottergärten
- Umsetzung von Maßnahmen zur Vorsorge vor Überflutungen (z. B. Geländemodellierungen)

Pflanzung und Fällung von Bäumen

Je angefangene 200 m² private Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum oder Großstrauch zu pflanzen. Die getroffene Festsetzung sagt aus, dass bei Grundstücksgrößen von 1 bis 199 m² ein standortgerechter, heimischer Baum oder Großstrauch zu pflanzen ist. Bei Grundstücksgrößen von 200 bis 399 m² sind entsprechend zwei Bäume oder Großsträucher zu pflanzen. Aufgrund der geplanten Grundstückgrößen sind im Plangebiet 86 Bäume oder Großsträucher zu pflanzen. Im Straßenraum und auf den öffentlichen Parkplatzflächen werden zusätzlich fünf Bäume in Baumbeeten gepflanzt.

Zu den voraussichtlich zu fällenden Bäumen gehören die im westlichen Plangebiet stehenden 12 Bäume, s. Lageplan zu den zu fällenden Bäumen. Die Bäume weisen bis auf eine Ausnahme einen Stammumfang von weniger als 100 cm auf und fallen demnach nicht



unter die Baumpflegesatzung.

Zu a)

Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (29.04.2024 bis einschließlich 31.05.2024)

I. Öffentliche Auslegung:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

II. Beteiligung der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Im Rahmen der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

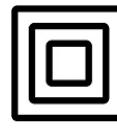
1. Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Ordnungsbehördliche Außendienste / Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 29.04.2024
2. HEB GmbH, Hagener Entsorgungsbetrieb, 29.04.2024
3. Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Sachgruppe Vorbeugende Gefahrenabwehr 02.05.2024
4. Stadt Hagen, Servicezentrum Sport, 02.05.2024
5. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Entwässerungsplanung, Grundstücksentwässerung und Kanaldatenbank, 02.05.2024
6. Stadt Hagen, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, 07.05.2024
7. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 16.05.2024
8. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Denkmalbehörde, 21.05.2024
9. PLEdoc GmbH, 23.05.2024
10. Westnetz, 23.05.2024
11. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Bauordnung, 27.05.2024
12. Stadt Hagen, Umweltamt, Untere Umweltschutzbehörde, 28.05.2024
13. Stadt Hagen, Umweltamt, Generelle Umweltplanung, 29.05.2024
14. Stadt Hagen, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster, 03.06.2024
15. Stadt Hagen, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, 03.06.2024
16. GASCADE Gastransport GmbH, 07.06.2024
17. ENERVIE Vernetzt GmbH, 24.06.2024

In den Stellungnahmen der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Nrn. II. 4, 5, 9, 10, 12, 13, 14 und 16 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 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:

- Erweiterung und Konkretisierung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
- Ergänzung der Kennzeichnung um Hinweise zu Kampfmitteln
- Konkretisierung der Kennzeichnung zur Altlastenverdachtsfläche



- Der textliche Hinweis zu den Kampfmitteln wurde angepasst.

In der Begründung wurden Anpassungen aufgrund der o. g. Änderungen und Ergänzungen vorgenommen. Die Begründung vom 14.10.2024 ersetzt die Begründung vom 14.02.2024.

Bei den oben genannten Änderungen handelt es sich lediglich um die Anpassung von Festsetzungen aufgrund von Stellungnahmen, die Änderung/Ergänzung von Hinweisen 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.

Zu c)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Der Bebauungsplan setzt hier ein allgemeines Wohngebiet fest. Damit weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes darf jedoch die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung ist durch den neuen Bebauungsplan nicht auszugehen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 13. Berichtigung angepasst, sodass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Bestandteile der Vorlagendrucksache

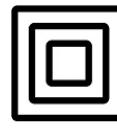
- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/15 (664) Wohnbebauung Am Quambusch – Verfahren nach § 13a BauGB vom 14.10.2024.
- Lageplan Baumfällungen
- Abwägungstabelle zu den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Stellungnahmen aus der Beteiligung der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die eine Abwägung erfolgt
- Berichtigung zum Flächennutzungsplan

Anlagen der Beschlussvorlage

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

- Bebauungsplan Nr. 1/15 (664) Wohnbebauung Am Quambusch
- Stellungnahmen aus den Beteiligungen der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken oder abwägungsrelevante Anregungen
- Artenschutzprüfung Stufe I, weluga umweltplanung Weber Ludwig Galhoff & Partner, Mai 2017

- Artenschutzprüfung Stufe II, weluga umweltplanung Weber Ludwig Galhoff & Partner, August 2017
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann, Juli 2019
- Baugrunduntersuchung/Altlastentechnische Beratung, Geotechnik-Institut-Dr. Höfer GmbH & Co. KG, Juli 2014
- Gefährdungsabschätzung (orientierende Phase), Ahlenberg Ingenieure GmbH, Oktober 2017
- Gefährdungsabschätzung (orientierende Phase), ergänzende Untersuchung, Eingrenzung der KW-Anreicherungen, Ahlenberg Ingenieure GmbH, November 2020
- Bodenmanagementkonzept, Ahlenberg Ingenieure GmbH, April 2022



Auswirkungen

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Berücksichtigung von Klimaaspekten mit gesetzlichem Auftrag vorgeschrieben. Um Vorhaben hinsichtlich der Klimarelevanz zu optimieren und negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Klimaschutz- und zur Klimaanpassung aufgenommen, die Treibhausgase reduzieren, Klimafolgen abmildern und/oder Treibhausgase kompensieren. Eine gesonderte Prüfung zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung ist somit bei der Vorlagenerstellung i. R. von Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

Anlage/n

1 - Übersichtsplan des Geltungsbereiches (öffentlich)

2 - Bebauungsplan Nr. 1/15 (664) Wohnbebauung Am Quambusch (Vorabzug) (öffentlich)

3 - Begründung (öffentlich)

4 - Lageplan Baumfällungen (öffentlich)

5 - Abwägungstabelle (öffentlich)

6 - Stellungnahmen (öffentlich)

7 - Berichtigung FNP (öffentlich)

8 - Stellungnahmen ohne Bedenken (öffentlich)

9 - Artenschutzprüfung Stufe I (öffentlich)

10 - Artenschutzprüfung Stufe II (öffentlich)

11 - Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten (öffentlich)

12 - Baugrunduntersuchung (öffentlich)

13 - Gefährdungsabschätzung (öffentlich)

14 - Gefährdungsabschätzung ergänzenden Untersuchung (öffentlich)

15 - Bodenmanagementkonzept (öffentlich)