

**Vorlagennummer:** 0956/2024  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Status:** öffentlich

## **Bebauungsplan Nr. 8/16 (676) Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt**

**hier:**

### **a) Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren**

### **b) Satzungsbeschluss**

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

#### **Beratungsfolge**

| Gremium   | Geplante Sitzungstermine | Öffentlichkeitsstatus |
|---|--------------------------|-----------------------|
| Naturschutzbeirat<br>(Kenntnisnahme)  | 08.10.2024               | Ö                     |
| Bezirksvertretung Hagen-Mitte<br>(Vorberatung)                                    | 29.10.2024               | Ö                     |
| Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität<br>(Vorberatung)                 | 30.10.2024               | Ö                     |
| Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung<br>(Vorberatung) | 31.10.2024               | Ö                     |
| Rat der Stadt Hagen<br>(Entscheidung)   | 07.11.2024               | Ö                     |

#### **Beschlussvorschlag**

a) Der Rat der Stadt Hagen weist 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 zurück bzw. entspricht ihnen im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplan Nr. 8/16 (676) Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung. Dem Bebauungsplan sind die Begründung Teil A - Städtebau vom 18.09.2024 und die Begründung Teil B - Umweltbericht vom 08.04.2024 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, die als Anlage Gegenstand der Niederschrift sind.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8/16 (676) Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt liegt im Stadtbezirk Mitte, in der Gemarkung Haspe, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 1471, 1484, 1493, 1651, 1696, 1719, 1723, 1731 sowie teilweise 1483, 1692 und 1715. Das Plangebiet wird im Norden/Nordosten durch eine Hofstelle und Wohnbebauung an der Dorotheenstraße und im Osten durch die Straße Kuhlen Hardt begrenzt. Im Süden/Südwesten grenzen eine Hecke, eine Streuobstwiese und die Obere Spiekerstraße an. Westlich des Plangebiets liegt eine Kleingartenanlage. Nordwestlich wird das Umfeld des Plangebietes von Grünland dominiert.

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**

#### **Kurzfassung**

Das Plangebiet soll zu Wohnbaufläche entwickelt werden. Es sind insgesamt ca. 61 Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Der Bebauungsplanentwurf wurde vom 27.05.2024 bis einschließlich 27.06.2024 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Die abwägungsrelevanten Anregungen, die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen eingegangen sind, werden in den Abwägungstabellen mit Beschlussvorschlägen der Verwaltung aufgeführt.

#### **Begründung**

##### Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohngebiets, um dem aktuellen Wohnraumbedarf in der Stadt Hagen gerecht zu werden. Ein weiteres Ziel ist die Sicherung des bestehenden Bolzplatzes im östlichen Bereich des Plangebiets.

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. Im Handlungskonzept Wohnen der Stadt Hagen aus dem Jahr 2019 erfolgt ebenfalls die Empfehlung zur Ausweisung neuer und attraktiver Neubaugebiete. Die Neubautätigkeit wird sich in Zukunft zu zwei Drittel auf das Segment der Einfamilienhäuser und zu einem Drittel auf das Segment der Mehrfamilienhäuser aufteilen.

Entsprechend werden neben Grundstücken für eine Einfamilienhausbebauung ebenfalls Grundstücke für eine Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung im Plangebiet vorgesehen, um dem Bedarf nach unterschiedlichen Wohnformen gerecht zu werden. Es sind insgesamt ca. 61 Wohneinheiten geplant.

### Verfahrensablauf

In der Ratssitzung am 15.12.2016 wurde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/16 und des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 106 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 06.12.2019 bis einschließlich 06.01.2020 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 27.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020 statt.

Die Veröffentlichung im Internet bzw. die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 27.05.2024 bis einschließlich 27.06.2024 statt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

### Planungsrechtliche Vorgaben

Im wirksamen Regionalplan Ruhr befindet sich der östliche Teil des Plangebiets innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) und der westliche Teil innerhalb eines allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und als Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Teiländerung des Flächennutzungsplans Nr. 106 Kuhlerkamp (s. Drucksachennummer 0955/2024), um den überwiegenden Teil des Plangebiets zukünftig als Wohnbaufläche darzustellen.

Für den östlichen Bereich des Plangebiets setzt der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2/99 (507) Kuhlerkamp Süd eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und dazugehörige Ausgleichsflächen fest. Der geplante Bau des Sportplatzes wurde nie realisiert. Der Bedarf hierfür ist nicht mehr gegeben.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Hagen. Es werden jedoch keine Schutzfestsetzungen im Bereich des Plangebiets getroffen. Im Landschaftsplan wird als Entwicklungsziel für das Plangebiet genannt, dass die derzeitige Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Grünflächen durch die verbindliche Bauleitplanung zu erhalten und die Landschaftsstruktur in den Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

### 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 Flachdächer und flachgeneigten Dächer der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports
- Pflanzung von zahlreichen Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken,



im Straßenraum und auf den Ausgleichsflächen

- Begrünung von Vorgärten bzw. Ausschluss von Schottergärten
- Umsetzung von Maßnahmen zur Vorsorge vor Überflutungen (Geländemodellierungen, Entwässerungsmulden)
- Bau eines Baummulden-Rigolen-Systems und eines Regenrückhaltekanals zum gedrosselten Ablauf des Regenwassers

## Pflanzung und Fällung von Bäumen

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum oder Großstrauch zu pflanzen. Im Straßenraum werden elf Bäume in Baumbeeten gepflanzt. Auf dem Quartiersplatz sind ebenfalls Bäume vorgesehen. Auf der nordwestlichen Ausgleichsfläche erfolgt die Anlage von Feldgehölzen. Auf der südwestlichen Ausgleichsfläche werden Hecken und Sträucher gepflanzt.

Ziel der Planung ist es zudem, möglichst viele vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Hierzu zählt insbesondere ein großer Teil der Bäume und der Sträucher der südlich gelegenen Wallhecke.

Die aufgrund der Baumaßnahmen zu fällenden Bäume sind in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen. Die Baumpflegesatzung der Stadt Hagen ist zusätzlich in dem Teil des Plangebiets anzuwenden, der östlich des Feldweges und damit im Geltungsbereich des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2/99 (507) Kuhlerkamp Süd liegt. Nach Satzungsbeschluss des neuen Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Baumpflegesatzung dann im gesamten Plangebiet zu beachten. Von den insgesamt 24 im Plangebiet zu fällenden Bäumen (s. Lageplan Baumfällungen) sind derzeit 16 Bäume nach Baumpflegesatzung geschützt. Durch die HEG als Vorhabenträgerin haben gemäß den Bestimmungen der Baumpflegesatzung entsprechende Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen zu erfolgen.

## **Zu a)**

**Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (27.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020) und der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (06.12.2019 bis einschließlich 06.01.2020)**

### **I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Es ist folgende Stellungnahme eingegangen:

1. Bürger\*in 1, 58089 Hagen. 06.02.2020

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

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Ordnungsbehördliche Außendienste / Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 09.12.2019
2. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 11.12.2019
3. Amprion GmbH, 13.12.2019



4. Pledoc GmbH, 18.12.2019
5. Gascade Gastransport GmbH, 23.12.2019
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, 03.01.2020
7. Enervie Vernetzt GmbH, Technischer Service, 06.01.2020
8. Stadt Hagen, Umweltamt, 06.01.2020
9. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Denkmalbehörde, 17.01.2020
10. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Entwässerungsplanung, Grundstücksentwässerung und Kanaldatenbank, 27.01.2020

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangene Stellungnahme I. 1 wird in der Abwägungstabelle mitsamt eines Beschlussvorschlags der Verwaltung aufgeführt.

In den Stellungnahmen der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Nrn. II. 3 - 6 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.

**Ergebnis der Veröffentlichung im Internet / öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (27.05.2024 bis einschließlich 27.06.2024)**

**I. Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung:**

Es ist folgende Stellungnahme eingegangen:

1. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Kreisgruppe Hagen / NABU-Stadtverband Hagen / LNU Kreisanlaufstelle Hagen, 22.06.2024

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

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Ordnungsbehördliche Außendienste / Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 27.05.2024
2. Enervie Vernetzt GmbH, Leitungsauskunft, 27.05.2024
3. Hagener Entsorgungsbetrieb, 27.05.2024
4. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 27.05.2024
5. Stadt Hagen, Servicezentrum Sport, 27.05.2024
6. AVU Netz GmbH, 28.05.2024
7. Pledoc GmbH, 29.05.2024
8. Westnetz GmbH, 29.05.2024
9. Stadt Hagen, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Abteilung Vorbeugende Gefahrenabwehr, 30.05.2024
10. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Entwässerungsplanung, Grundstücksentwässerung und Kanaldatenbank, 10.06.2024
11. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, 11.06.2024
12. Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie, 21.06.2024



13. Stadt Hagen, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster, 25.06.2024
14. Stadt Hagen, Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen, Abteilung Finanzen und Steuerung, Straßenbaulastträger, 26.06.2024
15. Enervie Vernetzt GmbH, Technischer Service, Netz- und Anlagenplanung, 26.06.2024
16. Stadt Hagen, Umweltamt, 27.06.2024
17. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde, 12.08.2024

Die während der Veröffentlichung im Internet / öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahme I. 1 wird in der Abwägungstabelle mitsamt eines Beschlussvorschlags der Verwaltung aufgeführt.

In den Stellungnahmen der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Nrn. II. 1, 2, 4 - 8, 11, 12, 14 und 15 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.

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

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

- Das Liegenschaftskataster wurde aktualisiert.
- Die textliche Festsetzung zum Artenschutz wurde ergänzt.
- Die textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden ergänzt.
- Die örtliche Gestaltungsvorschrift zu Einfriedungen wurde ergänzt und präzisiert.
- Die örtliche Gestaltungsvorschrift zu haustechnischen Geräten und Anlagen wurde angepasst.
- Die Festsetzung zu Stellplätzen wurde angepasst.

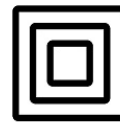
In der Begründung Teil A - Städtebau wurde das Kapitel 10.4 aufgrund der Stellungnahme des WBH ergänzt. In der Begründung wurden zudem Anpassungen aufgrund der o. g. Änderungen und Ergänzungen vorgenommen. Die Begründung vom 18.09.2024 ersetzt die Begründung vom 09.04.2024.

Bei den oben genannten Änderungen handelt es sich lediglich um die Anpassung von Festsetzungen aufgrund von Stellungnahmen und um redaktionelle Korrekturen. Eine erstmalige oder stärkere Berührung von Belangen ist nicht gegeben. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplans ist daher nicht notwendig.

### **Zu b)**

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

### **Bestandteile der Vorlagendrucksache**



- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung Teil A - Städtebau, Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, 18.09.2024
- Begründung Teil B - Umweltbericht, Ökoplan - Bredemann u. Fehrmann, 08.04.2024
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Ökoplan - Bredemann u. Fehrmann, 27.03.2024
- Lageplan Baumfällungen
- Abwägungstabelle zu den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Abwägungstabelle zu den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Stellungnahmen, über die eine Abwägung erfolgt

## **Anlagen der Beschlussvorlage**

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

- Bebauungsplan Nr. 8/16
- Stellungnahmen ohne Bedenken
- Artenschutzprüfung Stufe I, Ökoplan - Bredemann u. Fehrmann, 29.05.2017
- Artenschutzprüfung Stufe II, Ökoplan - Bredemann u. Fehrmann, 21.09.2021
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz - Erbau-Röschel - Horstmann PartG, 05.05.2020
- Baugrundvoruntersuchung, Halbach + Lange, Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik GmbH, 25.07.2017
- Ergänzende chemische Analysen/Versickerungsversuche, Halbach + Lange, Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik GmbH, 05.06.2019
- Ergänzende Sondierungen/chemische Analysen, Halbach + Lange, Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik GmbH, 22.02.2022

## 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 (öffentlich)
- 2 - Bebauungsplan Nr. 8/16 (öffentlich)
- 3 - Begründung Teil A - Städtebau (öffentlich)
- 4 - Begründung Teil B - Umweltbericht (öffentlich)
- 5 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (öffentlich)
- 6 - Lageplan Baumfällungen (öffentlich)
- 7 - Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung (öffentlich)
- 8 - Abwägungstabelle Öffentliche Auslegung (öffentlich)
- 9 - Stellungnahmen, über die eine Abwägung erfolgt (öffentlich)
- 10 - Stellungnahmen ohne Bedenken (öffentlich)
- 11 - Artenschutzprüfung Stufe I (öffentlich)
- 12 - Artenschutzprüfung Stufe II (öffentlich)
- 13 - Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten (öffentlich)



14 - Baugrundvoruntersuchung (öffentlich)

15 - Ergänzende chemische Analysen, Versickerungsversuche (öffentlich)

16 - Ergänzende Sondierungen, chemische Analysen (öffentlich)