

# ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiltigt:**

69 Umweltamt

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 1/11 (625) Wohnbebauung Emst - Im Langen Lohe  
hier: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

**Beratungsfolge:**

21.09.2011 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
21.09.2011 Landschaftsbeirat  
27.09.2011 Sport- und Freizeitausschuss  
29.09.2011 Umweltausschuss  
05.10.2011 Stadtentwicklungsausschuss  
06.10.2011 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/11 (625) Wohnbebauung Emst – Im Langen Lohe – gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung.

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes:**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Emst nördlich der Karl-Ernst-Osthaus-Straße umgeben vom Waldbereich „Langenloh“. Im Süden grenzt das Plangebiet mit dem Emster Marktplatz an die Karl-Ernst-Osthaus-Straße. Im Westen bildet die Straße Im Langen Lohe die Grenze des Plangebietes, im Nordwesten die Lohestraße. Die genannten Straßen, der „Lohesportplatz“ sowie der Marktplatz befinden sich im Plangebiet. Im Nordosten grenzen die Grundstücke der Anlieger der Lohestraße an das Plangebiet. Die Südostgrenze des Plangebietes wird durch das Wohngebiet an der Mallnitzer Straße gebildet.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan im Maßstab 1 : 500 ist Bestandteil des Beschlusses.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Als nächster Verfahrensschritt sollen im 4. Quartal 2011 die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

## Kurzfassung

Mit Beschluss dieser Verwaltungsvorlage wird ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, welches Planungsrecht für eine Wohnbebauung auf der städtischen Pferdewiese zwischen dem Lohesportplatz, dem Marktplatz Emst und der Bebauung Mallnitzer Straße schaffen soll.

## Begründung

### Vorgeschichte

Am 25.02.2010 hat der Rat der Stadt Hagen mit Beschluss der Vorlage 0818/2009 – Verlagerung des Sportplatzes „Loheplatz“ – die Verwaltung beauftragt, weitere Planungen hinsichtlich der Flächenentwicklung Loheplatz vorzunehmen.

Zur Stärkung einer ausreichenden Nahversorgung für den Ortsteil Emst wurde bereits vor einiger Zeit die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Emster Marktplatz diskutiert. Dabei enthielt eine Variante den Vorschlag, den Lebensmittelmarkt nördlich des Marktplatzes in der Pferdewiese anzulegen. Die übrige Wiesenfläche südlich des Sportplatzes wurde als Wohngebiet mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Bei der Vorstellung in einer Bürgeranhörung stieß diese Planung allerdings auf massiven Widerstand der Anwohner, die gegen einen Lebensmittelmarkt an diesem Standort waren.

Mit Beschluss eingangs genannter Vorlage erfolgte auch der Auftrag zur Planung eines Quartiersversorgungszentrums für den Bereich Emst an der Haßleyer Straße. Diese Standortentscheidung bezüglich des Einzelhandels wird auch von der beschlossenen Vorlage 0973/2009 – Entwicklung Emst – Loheplatz – Haßleyer Straße – mitgetragen. Diese ebenfalls am 25.02.2010 vom Rat der Stadt Hagen beschlossene Vorlage schlägt die Fläche östlich der Sportanlage als Standort für einen Lebensmittelvollsortimenter vor und macht hinsichtlich der Pferdewiese südlich des Lohesportplatzes den Vorschlag einer moderaten Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) mit Lärmschutz unter Erhalt des Sportplatzes an der Lohestraße.

Folgende Beschlüsse wurden unter TOP Ö 5.15 der Ratssitzung am 25.02.2010 gefasst:

1. Der Sportplatz „Loheplatz“ wird aus der Vorschlagsliste der Vorlage „Haushaltskonsolidierung - Pakt mit dem Hagener Sport“ (Drucksachen-Nr.: 0489/2009) entfernt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Schaffung von Planungsrecht zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und für einen Feuerwehrstandort an der Haßleyer Straße in Emst vorzubereiten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt unter Erhalt des Sportplatzes Lohestraße auf der verbleibenden Fläche (Pferdewiese) zwischen der Bebauung Mallnitzer Straße und dem Sportplatz Planungsrecht für eine Wohnbebauung mit Lärmschutz zu schaffen.

Die Beschlussfassung wurde ergänzt um Punkt

4. Der Rat der Stadt Hagen strebt an, einen Teil des Verkaufserlöses aus dem Einzelhandelsgrundstück an der Haßleyer Straße sowie aus der Wohnbebauung auf der sog. Pferdewiese zur Verbesserung der sportlichen Infrastruktur für einen Kunstrasen auf dem Loheplatz einzusetzen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass Punkt 4 des Ratsbeschlusses vom 25.02.2010 nur umgesetzt werden kann, wenn entweder der Handlungsrahmen für Kommunen im Nothaushalt geändert wird, oder die Stadt Hagen ein genehmigtes HSK erhält. Nach den derzeitigen Rahmenbedingungen dürfen Vermögenserlöse nicht zur Finanzierung neuer Investitionen, sondern ausschließlich zur Schuldentilgung genutzt werden.

Die Verwaltungsvorlage Drucksachennummer 0489/2009 - Haushaltskonsolidierung – Pakt mit dem Hagener Sport – wurde daraufhin unter Abänderung ihres ersten Beschlusspunktes am 25.03.2010 vom Rat der Stadt Hagen beschlossen. Der geänderte Beschlusspunkt lautet wie folgt:

1. Der Rat beschließt den Beschlussvorschlag der Verwaltung - mit Ausnahme der Empfehlung zur Vermarktung des Sportplatzes Loheplatz inklusive der sogenannten "Pferdewiese" und des Sportplatzes Quambusch. Auf den Beschluss des Rates vom 25.02.2010 zur Verwaltungsvorlage Nr. 0973/2009 wird Bezug genommen.

Der Hauptgrund dieser Beschlussänderung ist, dass sich eine Verlagerung des Sportplatzes, also der Neubau einer Sportanlage, nicht wirtschaftlich darstellen lässt, auch wenn der komplette Sportplatz mit angrenzender Pferdewiese einer Wohnbebauung zugeführt würde. Und laut der Vorlage „Pakt mit dem Hagener Sport“ sind Nutzungsverlagerungen und die damit verbundenen Ersatzinvestitionen die Grundvoraussetzung für die Aufgabe der zur Disposition stehenden Sportplätze.

#### Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Somit ist Punkt 3, die Schaffung von Planungsrecht für eine Wohnbebauung auf der Pferdewiese „Im Langen Lohe“ unter Erhalt des Sportplatzes an der Lohestraße, von der Verwaltung umzusetzen. Dabei sind Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich. Der städtebauliche Entwurf sieht hierfür einen Lärmschutzwall zwischen Sportplatz und Wohnbebauung vor. Die Dimensionierung und die daraus resultierende Wirksamkeit des Walles müssen im Bebauungsplanverfahren gutachterlich ermittelt werden.

Der Aspekt des Sportlärms ist besonders hinsichtlich des vierten (ergänzten) Beschlusspunktes zur Vorlage 0973/2009 von Bedeutung. Danach strebt der Rat der Stadt Hagen an, einen Teil des Verkaufserlöses aus der Wohnbebauung auf der sog. Pferdewiese zur Verbesserung der sportlichen Infrastruktur für einen Kunstrasen auf dem Loheplatz einzusetzen. Daher muss vermieden werden, dass durch die „heranrückende“ Wohnbebauung Immissionskonflikte aufgrund des Sportanlagenlärms entstehen, mit der Folge, dass der Sportbetrieb eingeschränkt

oder ganz aufgegeben werden müsste. Es muss sogar eine Intensivierung des Spiel- und Trainingsbetriebes möglich sein, da die Ausstattung des Spielfeldes mit einem Kunstrasen dieses zulässt, was schließlich das entscheidende Argument für solch eine Investition darstellt.

Mit der Entwicklung eines Baugebietes für Einfamilienhäuser soll der Abwanderung junger bauwilliger Familien und damit dem demographischen Wandel entgegengewirkt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass möglicherweise die unterschiedlichen Ziele des Bebauungsplanverfahrens nicht miteinander vereinbar sind. Es könnte sich z.B. aus dem Schallgutachten ergeben, dass die Anforderungen an gesunden Wohnverhältnissen den Belangen des Sports entgegenstehen. Im Zuge der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB könnte der Rat der Stadt Hagen vor der Entscheidung stehen, entweder die Nutzung des Sportplatzes einzuschränken, evtl. sogar aufzugeben zu müssen oder das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

### Aktuelles Planungsrecht

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert zurzeit nicht. Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Hagen (FNP) stellt den Sportplatz und die südlich angrenzende Pferdewiese als Grünfläche für „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Eine Änderung des FNP zur Darstellung einer Wohnbaufläche wird für die Planung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB). Der Wald (Langenloh) westlich und östlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen (FNP) als Wald dargestellt und befindet sich gemäß Landschaftsplan (LP) der Stadt Hagen im Landschaftsschutzgebiet „Emst / westlich der A 45“.

### Die Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des einzuleitenden Bebauungsplanes umfasst außer dem gewünschten Wohngebiet den nördlich angrenzenden Sportplatz an der Lohestraße, um diesen planungsrechtlich zu sichern. So verhält es sich auch mit dem Emster Marktplatz im Südwesten des Plangebietes. Dieser soll erhalten bleiben, was mit entsprechenden planerischen Festsetzungen zu sichern ist. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Karl-Ernst-Osthaus-Straße über die Straße Im Langen Lohe.

## Verfügung / Unterschriften

**Veröffentlichung**

Ja

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

---

**Oberbürgermeister****Gesehen:**

---

**Stadtkämmerer****Amt/Eigenbetrieb:**

- 61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung  
69 Umweltamt

---

**Stadtsyndikus**

---

**Beigeordnete/r****Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:****Amt/Eigenbetrieb:** \_\_\_\_\_ **Anzahl:** \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---