



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5/12 (642) Wohnbebauung Haus Harkorten - Baublock H -, Verfahren nach § 13 a BauGB  
a) Beschluss über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange  
b) Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss)

**Beratungsfolge:**

19.03.2014 Landschaftsbeirat  
20.03.2014 Bezirksvertretung Haspe  
20.03.2014 Umweltausschuss  
25.03.2014 Stadtentwicklungsausschuss  
27.03.2014 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

a) Der Rat der Stadt weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und privaten Belange die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen zurück bzw. entspricht ihnen im Sinne der Stellungnahmen der Verwaltung in dieser Vorlage.

b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/12 (642) Wohnbebauung Haus Harkorten - Baublock H - als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Begründung vom 04.02.2014 beigelegt, die als Anlage Gegenstand der Niederschrift wird.

**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet liegt südöstlich der Wendeplatte des Betty-Brandt-Weges und beinhaltet die Flurstücke 390, 391 und 249, Gemarkung Westerbauer, Flur 11. In dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplan ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt.

Der Plan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil dieses Beschlusses.



**Nächster Verfahrensschritt**

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird dieses Bebauungsplan-verfahren abgeschlossen.



## Kurzfassung

entfällt

## Begründung

### Anlass

Südlich angrenzend an die betroffenen Bauflächen stehen relativ nah am Baugrundstück eine Eiche und eine Rotbuche. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 7/01 (534) Teil II, Wohnbebauung Haus Harkorten grenzten die im Lageplan dargestellten Baumkronen bis an die Baugrenze. Inzwischen haben sich diese schützenswerten Bäume so entwickelt, dass ihre Baumkronen deutlich in die überbaubare Fläche hineinragen. Zusätzlich hat sich auf der überbaubaren Fläche inzwischen auch eine kleinere Baumgruppe entwickelt Nordöstlich an das ursprünglich festgesetzte Baugebiet angrenzend befindet sich eine festgesetzte Ausgleichsfläche, auf der die festgesetzten Maßnahmen noch nicht durchgeführt worden sind. Diese Fläche hat eine Größe von ca. 507 m<sup>2</sup>, davon sollen ca. 358 m<sup>2</sup> als Baugrundstück ausgewiesen werden. Im Gegenzug wird das vorhandene Baugrundstück (in zweiter Reihe) um eine Fläche von ca. 368 m<sup>2</sup> verringert.

### Verfahren

Mit Schreiben vom 24.09.2012 beantragte die Vorhabenträgerin die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um die Errichtung eines Wohngebäudes im Zusammenhang mit einem verbesserten Landschaftsschutz zu ermöglichen. Mit Beschluss des Rates vom 13.12.2012 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5/12 (642) - Wohnbebauung Harkorten Baublock H-, Verfahren nach § 13 a BauGB, eingeleitet. Am 08.02.2013 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8/2013. Vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet Harkorten bereits Kompensationsflächen geteilt und an die umliegenden Eigentümer veräußert wurden, werden bei diesem Planverfahren die Rahmenbedingungen zur Sicherung der Kompensationsflächen im Durchführungsvertrag festgelegt.

Mit dem Beschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand bis zum 01.03.2013 statt. Im Rahmen dieser Unterrichtung wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

In der Sitzung des Rates der Stadt Hagen am 14.11.2013 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Entwurf beschlossen und seine Offenlage im Amtsblatt Nr. 43/2013 am 22.11.2013 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 02.12.2013 - 10.01.2014 durchgeführt.

In dieser Zeit ist von den beteiligten Fachbehörden eine abwägungsrelevante Stellungnahme eingegangen:



Untere Landschaftsbehörde der Stadt Hagen, Rathausstr. 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 06.01.2014

Die Entscheidung über die eingegangene Stellungnahme wird in dieser Vorlage vorbereitet. Der Rat der Stadt beschließt dann über die oben aufgeführten Anregungen gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander.

Die Begründung vom 14.08.2013 wurde im Hinblick auf die Kapitel 6.2, 6.3 und 9.1 überarbeitet und auf den 04.02.2014 datiert.

**Bestandteile der Vorlage:**

- Schreiben der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Hagen, Rathausstr. 11, 58095 Hagen, vom 06.01.2014
- Begründung vom 04.02.2014 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/12 (642) Wohnbebauung Haus Harkorten - Baublock H -
- . Übersichtsplan des Geltungsbereiches



Die Absicht des Investors, die Flurstücke 391 und 249 nach Fertigstellung und anfänglicher Pflege durch die Hagener Erschließungsgesellschaft (HEG) anschließend der Seniorenwohnpark Harkorten GmbH & Co. KG zu übertragen, ist im Durchführungsvertrag mit der HEG und dem Eigentümer verbindlich zu regeln. Eine Aufteilung der Fläche an verschiedene Eigentümer ist auch für die Zukunft grundsätzlich auszuschließen. Es wird seitens der Unteren Landschaftsbehörde zusätzlich zum Durchführungsvertrag eine weitere dingliche Sicherung, z.B. grundbuchrechtliche Eintragung der Kompensationsverpflichtungen, vorgeschlagen.

Zusätzlich ist festzusetzen, dass die Reste der örtlichen Trockenmauer vor Ort gesichert werden und dass eine Wiederherstellung der Mauer anzustreben ist.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Bebauungsplanverfahren wurde auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB durchgeführt. Eine Kompensationspflicht gemäß § 13a BauGB besteht nicht, jedoch wurden folgende Kompensationsmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und darüber hinaus in einem dazugehörigen Kompensationsmaßnahmenplan zeichnerisch dargestellt:

*Die südlich der Wohnbebauung geplante 516 qm große Teilfläche der Kompensationsfläche **M2** ist nachfolgend landschaftlich zu gestalten:*

*Auf der Fläche sind heimische Gehölze in 3 lockeren Strauchgruppen von etwa 50 qm Größe anzupflanzen und je Strauchgruppe folgende Arten zu verwenden:*

- 8 Stück Schlehe (Prunus spinosa)
- 8 Stück Schneeball (Viburnum opulus)
- 8 Stück Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
- 8 Stück Weißdorn (Crataegus monogyna)

*Pflanzqualität: Sträucher, 100-150 cm, o.Ballen*

*Pflanzabstand: 1,2 m x 1,2 m in Gruppen*

*Die restlichen Freiflächen mit zum Teil Hochstauden und Stockausschlag sind gemeinsam mit den Sandsteinmauer-Relikten innerhalb der Teilfläche M2 zu erhalten.*

*Die vorhandenen Bodenmieten im östlichen Bereich dieser Fläche sind abzufahren, der Boden tiefgründig aufzulockern und anschließend mit einer Landschaftsraseneinsaat zu begrünen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger vertraglich zur Durchführung, auch der Kompensation des Eingriffs.

Ebenso ist das Hinterlegen einer Bürgschaft zur möglichen Ersatzvornahme der Kompensationsmaßnahmen im Durchführungsvertrag rechtlich verankert. Diese Sicherungen werden als ausreichend angesehen, so dass dem Vorschlag „eine grundbuchliche Sicherung zu fordern“, nicht gefolgt werden kann.

Im Maßnahmenplan und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ausdrücklich ein Erhalt der Mauer in ihrem momentanen Zustand vorgesehen; dies sollte aus Artenschutzgründen (Lebensräume für Amphibien) so bestehen bleiben.

Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.

### Finanzielle Auswirkungen

*(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)*

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Jörg Dehm  
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe  
Technischer Beigeordneter



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

\_\_\_\_\_  
Stadtkämmerer

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

\_\_\_\_\_  
Beigeordnete/r  
Die Betriebsleitung  
Gegenzeichnen:

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

