

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

### **Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

### **Beteiligt:**

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

69 Umweltamt

### **Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße – Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

a) Beschluss über die eingegangenen Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

b) Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB – Satzungsbeschluss

c) Beschluss über die Aufhebung entgegenstehender Pläne und Satzungen

### **Beratungsfolge:**

27.06.2017 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

29.06.2017 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität

04.07.2017 Stadtentwicklungsausschuss

06.07.2017 Rat der Stadt Hagen

### **Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

### **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 sonstiger 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. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße – Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 29.05.2017 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

c) Der Rat der Stadt Hagen beschließt, dass mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße – Verfahren nach § 13a BauGB die entgegenstehenden Festsetzungen des für dieses Plangebiet bisher maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 6/65 aufgehoben sind. Dasselbe gilt für die Festsetzungen älterer Pläne und Satzungen (z.B.

Fluchtpläne), die für das Plangebiet in früherer Zeit bestanden haben. Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes gelten uneingeschränkt. Sollten dieser Plan und die darin enthaltenen Festsetzungen unwirksam sein oder werden, gelten die vorgenannten alten Pläne und Satzungen für diesen Teilbereich dennoch als aufgehoben. Ein zusätzlicher Aufhebungsbeschluss ist insoweit nicht erforderlich und wird dementsprechend nicht gefasst.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße – Verfahren nach § 13a BauGB liegt in der Gemarkung Eppenhausen im Stadtbezirk Mitte. Östlich endet das Plangebiet an der Ascherothstraße und westlich an der Emster Straße. Im Norden grenzt es an die Flurstücke 750 und 710 sowie im Süden an die Flurstücke 1162 und 1163. Das Plangebiet liegt in Flur 9 und umfasst die Flurstücke 184 und 1225.

In dem im Sitzungssaal ausgehängtem Bebauungsplan ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt. Dieser Bebauungsplan ist Bestandteil des Beschlusses und ist zur besseren Lesbarkeit im Maßstab 1:250 dargestellt.

Nächsten Verfahrensschritt:

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



## **Kurzfassung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße – Verfahren nach § 13a BauGB soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 23.01.2017 bis einschließlich 23.02.2017 öffentlich ausgelegt. In dieser Vorlage werden die abwägungsrelevanten Anregungen, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangen sind, mit einer entsprechenden Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt. Mit Beschluss dieser Vorlage und der Veröffentlichung des vom Rat der Stadt Hagen gefassten Satzungsbeschlusses wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße – Verfahren nach § 13a BauGB abgeschlossen. Des Weiteren ist der für dieses Plangebiet bisher maßgebliche Bebauungsplan Nr. 6/65 für diesen Bereich aufgehoben sowie andere ältere Pläne und Satzungen, die für das Plangebiet in früherer Zeit bestanden haben.

## **Begründung**

### **1. Vorbemerkung – Anlass für die Durchführung des Verfahrens**

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 Einfamilienhausgrundstücke‘ 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. Für die Neubaupotentiale ist es notwendig, verstärkt sowohl ‚Rückbauflächen‘ als auch Potentiale auf kleineren Flächen („Baulücken“) einzubeziehen. Die Fläche an der Ascheroth-/Emster Straße liegt innerhalb bestehender Wohnbebauung. Im Sinne der Innenentwicklung und aufgrund der Tatsache, dass weiterhin Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Hagener Stadtgebiet besteht, empfiehlt es sich, die Fläche zu Wohnbauland zu entwickeln und ihr eine nachhaltige Nutzung zuzuführen. Das Plangebiet ist eine geeignete Fläche für Wohnbebauung, da es innerhalb eines bestehenden Wohngebietes liegt und die ursprünglichen, nicht umgesetzten Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß sind.

### **2. Planungsrechtliche Vorgaben**

Bestehendes Planungsrecht:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6/65. Dort ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Darüber hinaus ist eine 3 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche zwischen der Ascherothstraße und Emster Straße entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 184 festgesetzt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6/65 für das Plangebiet sind seit Rechtskraft am 17.03.1967 bis zum heutigen Zeitpunkt nicht realisiert worden. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße – Verfahren nach § 13a BauGB sind die entgegenstehenden Festsetzungen des für dieses Plangebiet bisher maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 6/65 aufgehoben. Dasselbe gilt für die Festsetzungen älterer Pläne und Satzungen (z. B. Fluchtpläne), die für das Plangebiet in früherer Zeit bestanden haben. Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes gelten uneingeschränkt. Sollten dieser

Plan und die darin enthaltenen Festsetzungen unwirksam sein oder werden, gelten die vorgenannten alten Pläne und Satzungen für diesen Teilbereich dennoch als aufgehoben. Ein zusätzlicher Aufhebungsbeschluss ist insoweit nicht erforderlich und wird dementsprechend nicht gefasst.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht somit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

### **3. Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 30.06.2016 die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen. Mit dem Beschluss zur Einleitung dieses Verfahrens wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Beschluss wurde am 08.07.2016 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit sich in der Zeit vom 18.07.2016 bis einschließlich 29.07.2016 während der üblichen Dienststunden im Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung zu unterrichten und zu äußern. Im Rahmen dieser Unterrichtung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

Der Rat der Stadt hat am 15.12.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.01.2017 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung der Planung und die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten im o. g. Fachbereich in der Zeit vom 23.01.2017 bis einschließlich 23.02.2017.

### **4. Ergebnis der öffentliche Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

#### **I. Beteiligung der Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung:**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen und Bedenken von Bürgern eingegangen.

#### **II. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:**

Folgende Schreiben hatten Anregungen zum Inhalt, über deren Inhalt kein Beschluss notwendig ist:

1. Energie Vernetzt GmbH mit Schreiben vom 13.02.2017
2. LWL-Archäologie für Westfalen mit Schreiben vom 16.02.2017
3. Stadt Hagen, Umweltamt, Abt. Generelle Umweltplanung mit Schreiben vom 17.02.2017

4. Stadt Hagen, Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 20.02.2017
5. Stadt Hagen, Untere Abfallwirtschaftsbehörde mit Schreiben vom 22.02.2017
6. Stadt Hagen, Untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 22.02.2017

	<b>Anregung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
1	<p>Enervie Vernetzt GmbH          Lennestraße 2, 58507 Lüdenscheid          Schreiben vom 13.02.2017:</p> <p>Eine Versorgung mit Gas ist nur bei Nachweis der konkreten Nachfrage und unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit der notwendigen Erschließungsinvestitionen gewährleistet.</p>	<p>Die Anregung berührt nicht die Inhalte des Bebauungsplanes, sondern betrifft die Erschließungsarbeiten, die Gasversorgung der Grundstücke. Die Information wird an die künftigen Grundstückseigentümer weitergegeben.</p> <p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss über den Inhalt ist nicht erforderlich.</b></p>
2	<p>LWL-Archäologie für Westfalen          In der Wüste 4, 57462 Olpe          Schreiben vom 16.02.2017:</p> <p>In der Umgebung des Planbereiches sind bereits einige archäologische Fundstellen bekannt. Dabei handelt es sich um neolithische, steinzeitliche und bronzezeitliche Lesefundstellen, die auf ein Vorhandensein von Siedlungen und/oder Bestattungsplätzen in dem Gebiet hindeuten. Aus diesem Grunde ist nicht auszuschließen, dass im Planbereich bisher noch unbekannte Bodendenkmalsubstanz liegt, die bei Bodeneingriffen aufgedeckt werden kann. Daher bitten wir Sie, den Beginn der geplanten Bodeneingriffe frühzeitig (mindestens vier Wochen vorher) mit unserem Hause abzustimmen, um eine archäologische Begleitung – vor allem des Oberbodenabtrags – durch Mitarbeiter unseres Hauses sicherzustellen. Der Oberbodenabtrag sollte mit einem Vorlauf vor den weiteren Baumaßnahmen durchgeführt werden,</p>	<p>Die Anregung betrifft die Umsetzung der Planung. Die Information wird an die künftigen Grundstückseigentümer weitergegeben.</p> <p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss über den Inhalt ist nicht erforderlich.</b></p>

	<p>damit es nicht zu unnötigen Verzögerungen im Bauablauf und dadurch zu Mehrkosten kommt, wenn archäologische Befunde auftreten und diese entsprechend bearbeitet/ dokumentiert werden. Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Böschungsschaufel im rückwärtigen Verfahren durchgeführt werden.</p>	
3	<p>Stadt Hagen Umweltamt, Abt. Generelle Umweltplanung Rathausstraße 11, 58095 Hagen Schreiben vom 17.02.2017:</p> <p>Es ist zu beachten, dass hochstämmige Bäume in den Grünbereichen der Grundstücke die Nutzung von Solar-energie auf den Walm- und Satteldächern beeinflussen können.</p> <p>Die Beachtung der Anforderungen des EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) und der EnEV (Energiesparverordnung) wird in den Baugenehmigungen bzw. ggfs. im Rahmen von städtebaulichen Verträgen nachgewiesen.</p>	<p>Die Anregung berührt nicht die Inhalte des Bebauungsplanes.</p> <p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss über den Inhalt ist nicht erforderlich.</b></p> <p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan. Durch den Bebauungsplan ist grundsätzlich die Voraussetzung für die Errichtung von Anlagen für solare Nutzung gegeben. In der Begründung unter 5.1 Dachgestaltung wird darauf hingewiesen.</p> <p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss über den Inhalt ist nicht erforderlich.</b></p>
4	<p>Stadt Hagen Untere Naturschutzbehörde Rathausstraße 11, 58095 Hagen Schreiben vom 20.02.2017:</p> <p>Demnach sind die Baufeldvorbereitungen zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu beschränken. Damit sind</p>	<p>Eine entsprechende Regelung wurde bereits im Bebauungsplan als textliche Festsetzung getroffen. Die Anregung betrifft die Umsetzung der Planung, die nicht mittels eines städtebaulichen</p>

	<p>insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und das Entfernen von Gebüschen und Hochstauden gemeint. Auch das Entfernen von Holzstapeln, Schnittguthaufen, des Nistkastens und des auf dem Grundstück befindlichen Bauwagens sollte in diesen Zeitraum fallen. Eine entsprechende Regelung wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Diese Regelung ist ebenfalls in etwaige städtebauliche Verträge aufzunehmen, die zu dem Vorhaben geschlossen werden müssen.</p>	<p>Vertrages geregelt wird. Die Information wird an die künftigen Grundstückseigentümer weitergegeben.</p> <p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss über den Inhalt ist nicht erforderlich.</b></p>
5	<p>Stadt Hagen Untere Abfallwirtschaftsbehörde Rathausstraße 11, 58095 Hagen Schreiben vom 22.02.2017:</p> <p>Die Müllbehälterstandorte sind so zu dimensionieren, dass die Aufstellung von Wertstofftonnen, z. B. für Papier, möglich ist.</p>	<p>Die Anregung berührt nicht die Inhalte des Bebauungsplanes. Die Information wird an die künftigen Grundstückseigentümer weitergegeben.</p> <p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss über den Inhalt ist nicht erforderlich.</b></p>
6	<p>Stadt Hagen Untere Bodenschutzbehörde Rathausstraße 11, 58095 Hagen Schreiben vom 22.02.2017:</p> <p>Im B-Planbereich Ascherothstr. / Emster Str. sind der UBB derzeit keine Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Das Kataster erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und gibt nur den derzeitigen Kenntnisstand wieder. Festsetzungen sind daher nicht notwendig. Seitens der UBB wird jedoch vor der Bebauung bzw. dem Verkauf dieser städtischen Fläche die Beauftragung einer orientierenden Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Mensch und</p>	<p>Derzeit ist für die Fläche keine Altlastenverdachtsfläche oder sonstige schädliche Bodenveränderung bekannt. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Bebauungsplan vermerkt. Die Anregung berührt nicht die Inhalte des Bebauungsplanes.</p> <p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss über den Inhalt ist nicht erforderlich.</b></p>

	Boden-Nutzpflanze dringend empfohlen. Eine vorherige historische Recherche ist ebenfalls ratsam.
--	--

Die Entscheidung über die folgenden eingegangenen Anregungen wird mit dieser Vorlage vorbereitet. Der Rat der Stadt beschließt über die unten aufgeführten Anregungen gemäß der Stellungnahmen der Verwaltung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

1. Stadt Hagen, Untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 22.02.2017
2. Stadt Hagen, Untere Denkmalbehörde mit Schreiben vom 15.03.2017
3. Stadt Hagen, Bauordnung mit Schreiben vom 23.03.2017

Diese Schreiben sind der Vorlage beigefügt.

	<b>Anregung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
1	<p>Stadt Hagen Untere Bodenschutzbehörde Rathausstraße 11, 58095 Hagen Schreiben vom 22.02.2017:</p> <p>Die bereits formulierten textlichen Hinweise des Bodenschutzes sind zu ergänzen: Für die Verwendung von mineralischen Reststoffen/Recyclingmaterialien ist rechtzeitig beim Umweltamt eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Grundwasserschwankungsbereich darf nur unbelastetes geogenes Material eingebaut werden.</p>	<p>Der textliche Hinweis zum Bodenschutz wird um die Anregung ergänzt.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>
2	<p>Stadt Hagen Untere Denkmalbehörde Berliner Platz 22, 58089 Hagen Schreiben vom 15.03.2017:</p> <p>Auf Grundlage der Stellungnahme der LWL-Archäologie Außenstelle für Bodendenkmalpflege in Olpe vom 16.02.2017 und mit Bezug auf § 3 Abs. 1, Satz 4 DSchG NW gilt der Planbereich der Wohnbebauung Ascherothstr./Emster Str. als Bodendenkmalverdachtsfläche, da er im Nahbereich bereits bekannter archäologischer steinzeitlicher, neolithischer und bronzezeitlicher Lesefundstellen liegt</p>	<p>Der textliche Hinweis zum Bodendenkmalenschutz wird um Folgendes ergänzt:</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Denkmalverdachtsfläche. Aus diesem Grund ist die Untere Denkmalbehörde bei den Erschließungsarbeiten und/oder Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen und über den Zeitpunkt des Baubeginns frühzeitig zu</p>



<p>und unterliegt somit den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes analog zu eingetragenen Bodendenkmälern. Solche Einzelfundstellen können in vielen Fällen mit einer weitläufigeren Fundstreuung verbunden sein, da eine genauere Ausdehnung und Verbreitung archäologischer Flächen nicht immer sofort erkennbar ist. Es ist daher nicht auszuschließen, dass auch im Plan-bereich der Wohnbebauung Asche-rothstr./Emster Str. weitere Fundstellen liegen, die im Zusammenhang mit Siedlungen und/oder Bestattungs-plätzen stehen könnten. Aus diesem Grund ist die Untere Denkmalbehörde bei den Erschließungsarbeiten und / oder im Baugenehmigungsverfahren nach § 9 Abs. 1 b) DSchG NW zu beteiligen und über den Zeitpunkt des Baubeginn frühzeitig zu benachrichtigen, um eine archäologische Be-gleitung der Baumaßnahmen durch Mitarbeiter der LWL-Archäologie sicherzustellen. Eine Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren stellt die Untere Denkmalbehörde selber im Rahmen der Baugesuchsliste sicher. Sollte es einen Erschließungsvertrag o. ä. geben, ist darin der entsprechende Hinweis aufzunehmen. Das Planverfahren kann aus Sicht der Denkmalpflege fortgeführt werden.</p>	<p>benachrichtigen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>
3 Stadt Hagen Bauordnung Berliner Straße 22, 58089 Hagen Schreiben vom 23.03.2017:  Bei einer Festsetzung, dass pro Wohneinheit 2 private Stellplätze nachgewiesen werden müssen, sollte hinzugefügt werden, ob sie eigenständig anfahrbar sein müssen oder auch hintereinander angeordnet werden können. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht müssen erforderliche Stellplätze	Die textliche Festsetzung zu den Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen wird durch folgenden Hinweis ergänzt: Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzfläche mit angerechnet.  <b>Der Anregung wird gefolgt.</b>

immer eigenständig anfahrbar sein.

## 5. Ergänzungen und Klarstellungen im Bebauungsplan und in der Begründung

Zum Schutz der geplanten Bebauung bei Starkregenereignissen wurde bereits im Bebauungsplanentwurf eine Regelung zum Wasserabfluss getroffen. Diese wurde aufgrund der genauen technischen Planung noch einmal konkretisiert. Aus diesem Grund wurde in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB noch einmal überarbeitet.

Darüber hinaus wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen Folgendes überarbeitet:

- Der textliche Hinweis zum Bodenschutz wurde aufgrund der Anregungen der Unteren Bodenschutzbehörde ergänzt:  
Für die Verwendung von mineralischen Reststoffen/Recyclingmaterialien ist rechtzeitig beim Umweltamt eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Grundwasserschwankungsbereich darf nur unbelastetes geogenes Material eingebaut werden.
- Der textliche Hinweis zum Bodendenkmalschutz wurde aufgrund der Anregungen der Unteren Denkmalbehörde ergänzt:  
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Denkmalverdachtsfläche. Aus diesem Grund ist die Untere Denkmalbehörde bei den Erschließungsarbeiten und/oder Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen und über den Zeitpunkt des Baubeginns frühzeitig zu benachrichtigen.
- Die textliche Festsetzung zu den Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen wird aufgrund der Anregungen der Bauordnung durch folgenden Hinweis ergänzt:  
Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzfläche mit angerechnet.

In der Begründung wurden inhaltliche sowie formale Änderungen aufgrund des aktuellen Planungsstandes bzw. der oben genannten Ergänzungen vorgenommen. Von der Änderung sind die Punkte 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung, 3. Planverfahren und planungsrechtliche Vorgaben, 6.3 Stellplätze und Garagen, 7.2. Abwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagsereignissen, 8.3 Bodenschutz, 9. Denkmalschutz und 10. Flächenbilanz betroffen. Die Begründung vom 29.05.2017 ersetzt die Begründung vom 09.11.2016.

Auf eine erneute öffentliche Auslegung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB verzichtet werden, weil die Grundzüge der Planung durch die o. g. Änderungen nicht berührt werden. Da in diesem Fall die Ergänzungen Dritte nicht abwägungsrelevant berühren bzw. nur eine Klarstellung der im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen und Hinweise erfolgt, kann auch von einer beschränkten erneuten Beteiligung abgesehen werden. Die oben aufgeführten Ergänzungen bzw. Klarstellungen sind als geringfügig zu werten und haben keine Auswirkungen auf die Planung. Weiterhin wird damit den Anregungen aus den Beteiligungsverfahren gefolgt; Interessen Dritter werden nicht tangiert. Auf eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB kann deshalb verzichtet werden.



Folgt der Rat der Stadt dem Beschlussvorschlag dieser Verwaltungsvorlage wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses wird der Bebauungsplan rechtskräftig und das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen. Des Weiteren ist der für dieses Plangebiet bisher maßgebliche Bebauungsplan Nr. 6/65 aufgehoben sowie andere ältere Pläne und Satzungen, die für das Plangebiet in früherer Zeit bestanden haben.

## **6. Bestandteile der Vorlagendrucksache**

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße– Verfahren nach § 13a BauGB vom 29.05.2017
- Stellungnahme der Untere Bodenschutzbehörde
- Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde
- Stellungnahme der Bauordnung
- Aufhebungsbereich
- Übersichtsplan des Geltungsbereiches

## **7. Anlagen der Beschlussvorlage**

Folgende Unterlagen sind Bestandteile der Beschlussvorlage und können im Bürgerinformationssystem und im Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

- Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, hier: Vorprüfung, Stufe I der ASP in der Fassung vom 30.09.2016 des Büros Weluga Umweltplanung Weber Ludwig Galhoff & Partner
- Originale der Stellungnahmen

## **Finanzielle Auswirkungen**



Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe  
Technischer Beigeordneter

## **Verfügung / Unterschriften**

## Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

## **Oberbürgermeister**

## Gesehen:

## Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

### **Amt/Eigenbetrieb:**

61

60

69

## Stadtsyndikus

### Bejgeordnete/r

## Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

## **Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** **Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---