



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 beigelegt 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.



Fluchtlinienpläne), 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 Eppenhause 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 ausgelegen. 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. Fluchtlinienpläne), 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. Enervie 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

	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
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>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss über den Inhalt ist nicht erforderlich.</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 einigem 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>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss über den Inhalt ist nicht erforderlich.</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.	
3	<p>Stadt Hagen Umweltamt, Abt. Generelle Umweltplanung Rathausstraße 11, 58095 Hagen Schreiben vom 17.02.2017:</p> <p>Es ist zu beachten, dass hochstammige 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 EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) und der EnEV (Energiesparverordnung) wird in den Baugenehmigungen bzw. ggfls. im Rahmen von städtebaulichen Verträgen nachgewiesen.</p>	<p>Die Anregung berührt nicht die Inhalte des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss über den Inhalt ist nicht erforderlich.</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>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss über den Inhalt ist nicht erforderlich.</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>



	insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und das Entfernen von Gebüsch 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.	Vertrages geregelt wird. Die Information wird an die künftigen Grundstückseigentümer weitergegeben. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss über den Inhalt ist nicht erforderlich.
5	Stadt Hagen Untere Abfallwirtschaftsbehörde Rathausstraße 11, 58095 Hagen Schreiben vom 22.02.2017: Die Müllbehälterstandorte sind so zu dimensionieren, dass die Aufstellung von Wertstofftonnen, z. B. für Papier, möglich ist.	Die Anregung berührt nicht die Inhalte des Bebauungsplanes. Die Information wird an die künftigen Grundstückseigentümer weitergegeben. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss über den Inhalt ist nicht erforderlich.
6	Stadt Hagen Untere Bodenschutzbehörde Rathausstraße 11, 58095 Hagen Schreiben vom 22.02.2017: 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	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. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss über den Inhalt ist nicht erforderlich.



	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 beigelegt.

	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
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>Der Anregung wird gefolgt.</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 Ascherrothstr./Emster Str. als Bodendenkmalverdachtsfläche, da er im Nahbereich bereits bekannter archäologischer steinzeitlicher, neolithischer und bronzezeitlicher Lesefundstellen liegt</p>	<p>Der textliche Hinweis zum Bodendenkmalschutz 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 benach-richtigen, 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>Der Anregung wird gefolgt.</p>
3	<p>Stadt Hagen Bauordnung Berliner Straße 22, 58089 Hagen Schreiben vom 23.03.2017:</p> <p>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</p>	<p>Die textliche Festsetzung zu den Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen wird durch folgenden Hinweis ergänzt: Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzfläche mit angerechnet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>



	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

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61

60

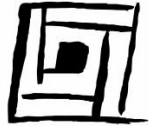
69

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

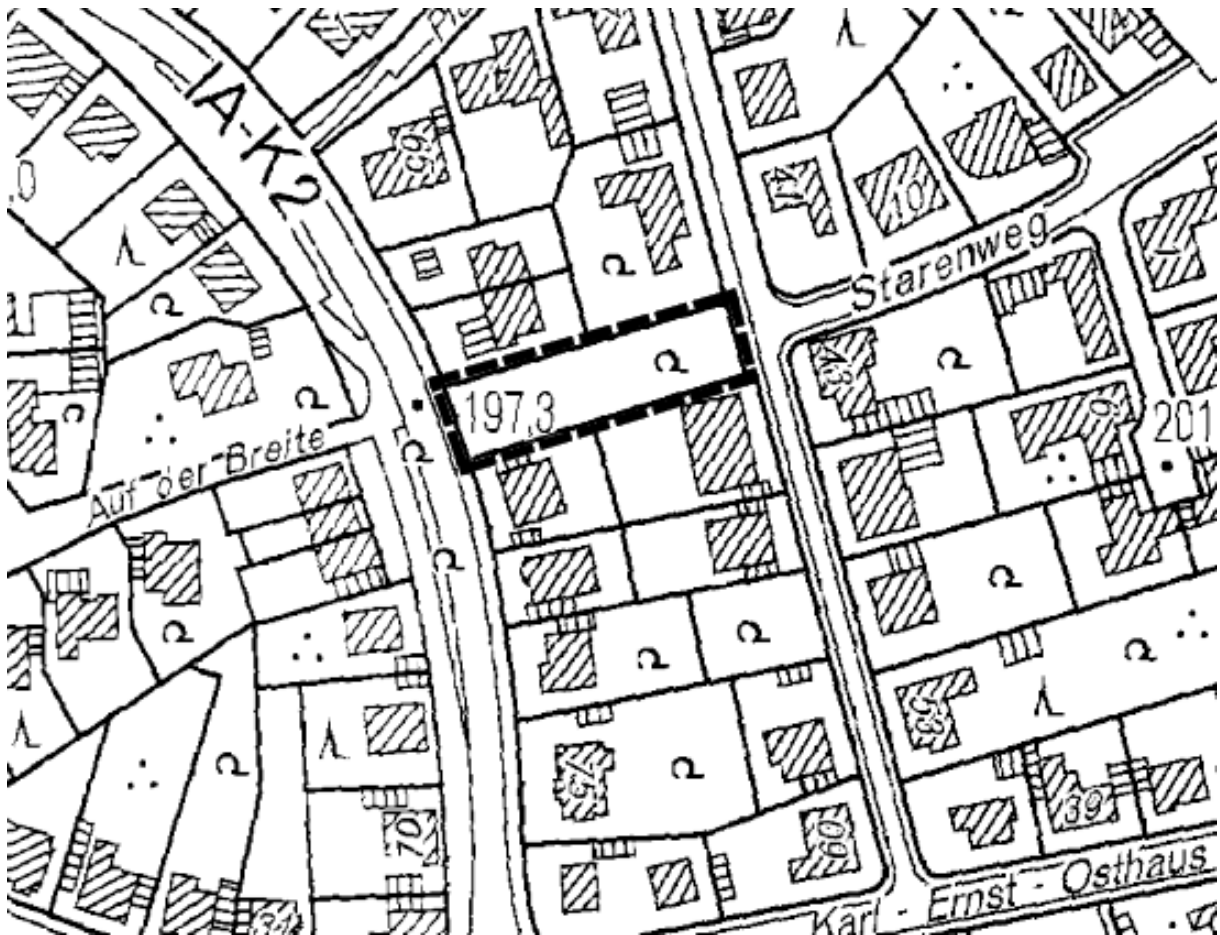


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4/16 (672)

WOHNBEBAUUNG ASCHEROTHSTRASSE/EMSTER STRASSE

VERFAHREN NACH § 13a BAUGB



Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss

Datum: 29.05.2017

Inhaltsverzeichnis

1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION	1
2	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
3	PLANVERFAHREN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	2
4	FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG	3
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
5	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	5
5.1	Dachgestaltung	5
5.2	Gestaltung der Vorgärten	6
5.3	Müllbehälterstandplätze	6
6	VERKEHR/ERSCHLIEßUNG.....	6
6.1	Verkehrsfläche	6
6.2	Öffentlicher Personennahverkehr	6
6.3	Stellplätze und Garagen.....	7
7	VER- UND ENTSORGUNG	7
7.1	Strom-, Gas- und Wasserversorgung	7
7.2	Abwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser.....	7
7.2.1	Entwässerungssystem und Regenwasserrückhaltung	7
7.2.2	Allgemeiner Hinweis zum Überflutungsschutz	8
7.2.3	Objektschutz gegen Überstau bei Starkregenereignissen	8
8	UMWELTBELANGE	9
8.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	10
8.2	Artenschutz.....	10
8.3	Bodenschutz	11
8.4	Kampfmittelvorkommen	11
8.5	Nachhaltigkeit.....	12
9	DENKMALSCHUTZ.....	12
10	FLÄCHENBILANZ.....	13
11	GUTACHTEN.....	13

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße – Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) liegt in der Gemarkung Eppenhäusen 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. Der genaue Geltungsbereich ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Insgesamt weist die Fläche eine Größe von ca. 1.000 m² auf und befindet sich im Eigentum der Stadt Hagen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des 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. Diese Wegeverbindung wurde bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht realisiert. Die Fläche war als Grabeland verpachtet; wurde jedoch nicht mehr als solches genutzt, sodass die Fläche mit Gehölzstrukturen bewachsen ist und brach liegt. Des Weiteren steht dort ein verlassener Bauwagen. Die Fläche entspricht nicht den ursprünglichen Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist nicht als Grünfläche für die Öffentlichkeit zugänglich.

2 ANLASS, 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. Der Nachfrage nach Neubau nicht nachzukommen, wäre laut der Studie irrational und ökonomisch kurzsichtig. 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 einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße – Verfahren nach § 13a BauGB ist die Förderung der Innenentwicklung und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden. Trotz Entwicklung der Fläche soll jedoch mit Grund und Boden sparsam umgegangen und verschiedenste Aspekte der Nachhaltigkeit miteinbezogen werden (vgl. Kapitel 8.5 Nachhaltigkeit).

Dieser Bebauungsplan dient dem Zweck, Wohnbauflächen in Hagen zur Verfügung zu stellen und dem Bedarf an Einfamilienhäusern im Stadtgebiet nachzukommen.

3 PLANVERFAHREN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Planverfahren:

Der Bebauungsplan Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da er entsprechend der gesetzlichen Formulierung eine Maßnahme der Innenentwicklung ist. Das beschleunigte Verfahren kann bei diesem Verfahren angewendet werden, weil folgende Kriterien erfüllt sind:

- Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1.000 m². Die voraussichtlich versiegelte Fläche liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².
- Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Nutzung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
- Es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt.
- Dieses Verfahren ist als Maßnahme der Innentwicklung einzustufen.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Ermittlung und Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen bzw. Kompensationsflächen ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Bestehendes Planungsrecht:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 17.03.1967 rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 6/65. Der bestehende Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie eine öffentliche Straßenverkehrsfläche

zwischen der Ascherothstraße und Emster Straße vor. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 6/65 wurde im Bereich des nun geplanten Baugebietes nicht umgesetzt. Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes 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. Fluchtlinienpläne), 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.

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.

4 FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG

Durch die Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden wesentliche Vorgaben zu städtebaulichen Gestaltung gemacht. Die Festsetzungen nehmen dabei Bezug auf die umliegende Bebauung, sodass sich die neuen Wohngebäude ohne negative Auswirkungen auf die städtebauliche Qualität in die vorhandene Bebauung einfügen.

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines reinen Wohngebietes. Damit sich die neue Wohnbebauung in das bestehende Wohngebiet einfügt, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße – Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ebenfalls als reines Wohngebiet ausgewiesen. Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der BewohnerInnen des Gebietes dienen, zulässig. Darüber hinaus können gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die BewohnerInnen des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sons-

tige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der BewohnerInnen des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Umfeld und wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 bis 4 BauNVO durch folgende Kenngrößen festgeschrieben:

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Geschossflächenzahl (GFZ)

Für den Bebauungsplan Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße – Verfahren nach § 13a BauGB wird die Grundflächenzahl auf 0,35 festgesetzt. Trotz Innenentwicklung wird die Grundflächenzahl nicht voll ausgeschöpft (0,4 im reinen Wohngebiet), sondern orientiert sich an den bestehenden Verhältnissen von Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche in der Umgebung. Dadurch wird trotz Innenentwicklung sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung beibehalten wird. Die Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach der bestehenden Bebauung und wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Daraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 0,7. Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die neuen Wohngebäude städtebaulich in die Umgebungsbebauung einfügen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

4.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße – Verfahren nach § 13a BauGB wird die Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Für das Plangebiet wird eine Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt, in denen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB jeweils eine Wohnung zugelassen ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO bestimmt. Für den Bebauungsplan Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße – Verfahren nach § 13a BauGB wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Diese

ermöglichen ausreichend Spielraum für die Planung und erlauben ein leichtes Vor- und Zurückspringen innerhalb der Baufelder. Es werden nur Baugrenzen festgesetzt und keine Baulinien, sodass auf eine einheitliche Bauflucht verzichtet wird. Die Baufelder orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und ermöglichen so, dass sich die neue Bebauung in die vorhandene Bebauung einfügt.

5 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu der Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Zudem werden weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zur Gestaltung der Wohngebäude und Grundstücke gemacht. Für den Bebauungsplan Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße – Verfahren nach § 13a BauGB werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dachform, Dacheindeckung, der Vorgärten und der Müllbehälterstandplätze getroffen.

5.1 DACHGESTALTUNG

Zur Einbindung der neuen Bebauung in die vorhandene Bebauung erfolgt die Festsetzung der Dachgestaltung, die sich an den bestehenden Gebäuden orientiert. Zulässig sind Zelt-, Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 45°. Pultdächer und Flachdächer sind in diesem Gebiet nicht zulässig, da sie sich in die bestehende Bebauung nicht einfügen würden.

Eine Firstrichtung wird nicht vorgegeben, da in der Umgebung sowohl traufständige als auch giebelständige Wohngebäude stehen. Bei einem Sattel- oder Walmdach ist eine giebelständige Ausrichtung der Dächer jedoch zu empfehlen, da dadurch die Nutzung von Solarenergieanlagen/Photovoltaikanlagen möglich wird. Eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte Stellplätze und bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach Landesrecht sind von den festgesetzten Dachformen ausgenommen.

Die Dacheindeckungen sind für eine harmonische städtebauliche Einfügung an die vorhandene Bebauung anzupassen. In Anlehnung an traditionelle Farben sind die Dacheindeckungen aus nicht hochglänzenden Materialien in Grau-, Braun- oder Rottönen herzustellen.

5.2 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN

Vorgärten – Bereich zwischen Erschließungsfläche und Hauptgebäude in Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen – haben durch ihre Anordnung zur Straße einen öffentlichen Charakter. Eine Versiegelung der Vorgärten führt zu einer Minderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, daher sind begrünte Vorgärten ein wesentliches gestalterisches Element. Aus gestalterischen, aber auch aus ökologischen Gründen, sind Vorgärten im Plangebiet deshalb zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf die notwendige Grundstückserschließung (Zufahrt zur Garage/zum Carport, offene Stellplätze, notwendige Zuwegung zum Gebäude) ist eine Versiegelung der Vorgärten daher unzulässig.

5.3 MÜLLBEHÄLTERSTANDPLÄTZE

Sämtliche sich außerhalb des Gebäudes befindenden Müllbehälterstandplätze sind in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Diese Festsetzung unterstützt zum einen eine Durchgrünung des Grundstückes und dient zum anderen als Sichtschutz.

6 VERKEHR/ERSCHLIEßUNG

6.1 VERKEHRSFLÄCHE

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Bestandsstraßen Ascheroth- und Emster Straße gesichert. Die überörtliche Anbindung des Plangebietes an die Autobahnen A 45, A 46 und A 1 erfolgt über die Bundesstraßen B 54 und B 7, die über die Emster Straße und das Wasserlose Tal/Karl-Ernst-Osthaus-Straße gut erreichbar sind.

6.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Das Plangebiet ist durch die Buslinien Nr. 518 und 541 an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Haltestelle Karl-Ernst-Osthaus-Straße, von der die Busse abfahren, liegt im Umkreis von ca. 200 m. Von dort fahren die Linien werktags bis zur Nachtbustackung alle 30 Minuten. Die Buslinie 518 fährt zum einen Richtung Herdecke über Stadtmitte und den Hauptbahnhof und zum anderen nach Hohenlimburg. Die Buslinie 541 fährt sowohl nach Bissingheim als auch über den Hauptbahnhof Richtung Wetter.

6.3 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Stellplätze im Plangebiet außerhalb der dafür festgesetzten Fläche – an der nördlichen Plangebietsgrenze – und außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig. An der anderen Seite der Gebäude – an der südlichen Plangebietsgrenze – wird eine technische Einrichtung zur Regelung des Wasserabflusses installiert. Von daher sind Garagen und Stellplätze dort nicht möglich. Im Vorgartenbereich – Bereich zwischen Erschließungsfläche und Hauptgebäude in Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen – sind lediglich offene Stellplätze zulässig. Pro Wohneinheit sind 2 private Stellplätze nachzuweisen. Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzfläche mit angerechnet.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Für ein neues Plangebiet ist die Erschließung an das Strom-, Gas- und Wassernetz sicherzustellen. Neben der Versorgung ist auch der Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser festzulegen.

7.1 STROM-, GAS- UND WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Die Führung von Telekommunikations- und sonstigen Versorgungsleitungen hat gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu erfolgen.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG UND UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER

7.2.1 ENTWÄSSERUNGSSYSTEM UND REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Das Baugebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen. Die Entwässerung erfolgt im Bereich des Baugebietes im Mischsystem. Auf dem Grundstück an der Ascherothstraße ist das auf allen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB über eine Retentionszisterne zurückzuhalten und gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Die maximale Drosselwassermenge beträgt 0,2 l/s. Das Volumen der Rückhaltung ist auf ein 5-jähriges Niederschlagsereignis auszulegen. Die zusätzliche Erweiterung für eine Regenwassernutzung ist dem Bauherrn freigestellt.

7.2.2 ALLGEMEINER HINWEIS ZUM ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Entwässerungssysteme sind gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 118 der DWA auf eine Überstausicherheit nachzuweisen, die von der baulichen Nutzung im Umfeld abhängt. Hierbei wird eine bestimmte Jährlichkeit angesetzt, bei der das Abwasser nicht aus dem Entwässerungssystem austreten darf. Darüber hinaus muss aber auch eine Überflutungssicherheit für ein noch selteneres Niederschlagsereignis gewährleistet werden. Unter Überflutung wird dabei ein Ereignis verstanden, bei dem das Abwasser aus dem Entwässerungssystem entweichen oder gar nicht erst in dieses eintreten kann und auf der Oberfläche verbleibt oder in Gebäude eindringt.

Die Fachwelt geht davon aus, dass ein Entwässerungssystem unmöglich auf jeden erdenklichen Niederschlag ausgelegt werden kann und der Überflutungsschutz letztendlich gemeinsam von allen Beteiligten gewährleistet werden muss. Dies bedeutet:

1. ausreichende Auslegung des öffentlichen Entwässerungssystems
2. bei Überstau Ableitung über die öffentlichen Straßen
3. bauliche Vorsorge seitens der Grundstückseigentümer

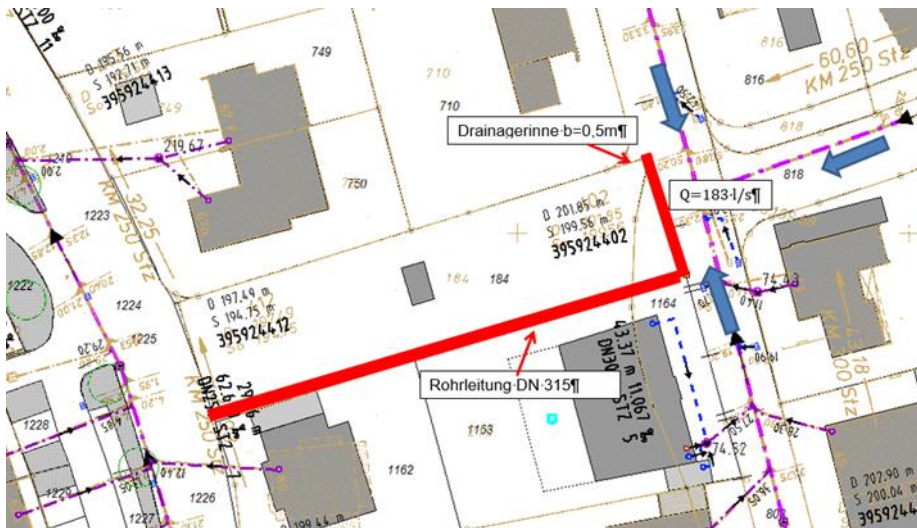
Damit die bauliche Vorsorge auch in dem Bebauungsplangebiet gewährleistet ist, sollten alle Öffnungen im Gebäude, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann (insbesondere Türen und Kellerfenster) mindestens 20 cm über Gelände liegen. Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des §1 Abs. 1 Satz 2 der BauO NRW sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Schutz vor Hochwasser und urbanen Sturzfluten gemäß § 16 BauO NRW so anzuordnen und so gebrauchstauglich auszubilden, dass u.a. durch Wasser und Feuchtigkeit Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können. (Eingänge können auch entsprechend angerammt werden, z.B. bei einer gesetzlich geforderten Barrierefreiheit.)

7.2.3 OBJEKTSCHUTZ GEGEN ÜBERSTAU BEI STARKREGENEREIGNISSEN

Die geplante Bebauung Ascherothstraße befindet sich im Tiefpunkt der Straße/des Geländes. Aufgrund dessen kommt es bei Starkregenereignissen zum Über- und Einstau durch Niederschlagswasser. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB sind zum Objektschutz der geplanten Bebauung folgende Festsetzungen getroffen: Über die gesamte Breite zur Ascherothstraße (östliche Grundstücksgrenze) ist eine Drainagerinne mit Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers (bis max. 183 l/s) vorgesehen. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird dieses gesammelte Wasser mittels eines Kanals DN 315 über beide Grundstü-

cke bis zum öffentlichen Kanal in der Emster Straße abgeleitet. Beide Elemente – sowohl die Drainagerinne als auch der Kanal – werden vom Wirtschaftsbetrieb Hagen erstellt und gehen als Objektschutzmaßnahme in den Privatbesitz der zukünftigen Grundstückseigentümer über. Die Umsetzung der Maßnahmen ist im Detail zwischen dem Wirtschaftsbetrieb Hagen und den zukünftigen Grundstückseigentümern zu klären.

Abbildung: Skizze und Verortung der Drainagerinne und des Kanals



Zusätzlich ist auf dem Bebauungsplan folgender textlicher Hinweis vermerkt:

Bauwerke sind unter Berücksichtigung der Grundwasserpegelstände zu planen und zu bauen. Wasser aus Drainanlagen zum Schutz von Bauwerken darf der öffentlichen Misch- und Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden. Die Keller sind daher so abzudichten, dass diese Abdichtung auch ohne Drainage auf Dauer wirkt.

8 UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße ist nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen und weist eine Größe von ca. 1.000 m² auf. Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Größe und Nutzung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Darüber hinaus findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

8.1 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung mit der Ermittlung und Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen bzw. Kompensationsflächen ist demnach nicht erforderlich.

8.2 ARTENSCHUTZ

Zwar schließt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung für sogenannte ‚kleine‘ Pläne mit einer Grundfläche bis zu 20.000 m² aus. Dies ändert jedoch nichts an der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen. Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG wurde im Laufe des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Für die Vorhabenfläche gibt es keine Hinweise darauf, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Fäll- und Rodungszeiten eingehalten werden. Zum Schutz der Fledermäuse und Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten und Baumfällungen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch und Hochstauden. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen, ebenso die Entfernung des Nistkastens. Auch die Entfernung des Bauwagens sollte in diesen Zeitraum fallen, da sich eventuell betroffene Fledermäuse dann noch in den Winterquartieren außerhalb des Grundstückes befinden. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen. Weitere Schritte der Artenschutzrechtlichen Prüfung können entfallen und das Vorhaben ist zulässig.

8.3 BODENSCHUTZ

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden und die Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Aus diesem Grund ist die GRZ auf ein geringeres Maß von 0,35 festgelegt worden. Zudem sind Vorgärten dauerhaft zu begrünen. Auf dem Bebauungsplan ist zum Schutz des Bodens folgender textlicher Hinweis vermerkt:

Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Auf dem Grundstück ist derzeit keine Altlastenverdachtsfläche registriert. Das Altlastenkataster erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und gibt nur den derzeitigen Kenntnisstand wieder. Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.

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.

8.4 KAMPFMITTELVORKOMMEN

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bombenabwurfgebiet. Da eine Kampfmittelbelastung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist folgender textlicher Hinweis auf dem Bebauungsplan vermerkt:

Es wird auf ein bestehendes Restrisiko einer Kampfmittelbelastung hingewiesen, weil das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann. Insbesondere bei Erdeingriffen ist deshalb mit besonderer Vorsicht vorzugehen. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Polizeidienststelle oder das Amt für öffentliche Sicherheit, Verkehr und Personenstandswesen zu verständigen.

8.5 NACHHALTIGKEIT

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße – Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist im Sinne der Nachhaltigkeit. Durch den Fokus auf die Innenentwicklung minimieren sich die zukünftigen Eingriffe in den Außenbereich bzw. in den offenen Landschaftsraum. Darüber hinaus wird die vorhandene Infrastruktur bestmöglich ausgelastet sowie die Vitalität von gewachsenen Zentren gestärkt.

Durch die Entwicklung der Fläche zu Wohnbauland wird innenstadtnahes Wohnen im Sinne der Innenentwicklung geschaffen, welches der Nachfrage nach attraktivem Wohnraum in Hagen nachkommt. Die Grundstücke sind bereits ausreichend verkehrlich erschlossen. Darüber hinaus ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden, sodass ein großer Anteil der Wege nicht mit dem Kraftfahrzeug zurückgelegt werden muss. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße – Verfahren nach § 13a BauGB werden bestehende Strukturen gestärkt und die Baulücke geschlossen. Durch die Ausweisung als Einzelhaus fügt sich die neue Bebauung in die bestehende ein und der Fläche wird eine nachhaltige Nutzung zugeführt. Darüber hinaus sorgen die weiteren Festsetzungen und Hinweise dafür, dass trotz Innenentwicklung eine Durchgrünung der Grundstücke sichergestellt wird und die Belange der Umwelt Berücksichtigung finden. Unter anderem werden eine geringere GRZ von 0,35 festgesetzt sowie dass die Vorgärten dauerhaft zu begrünen sind.

9 DENKMALSCHUTZ

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. Der LWL-Archäologie für Westfalen gibt folgenden Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520)

unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstellen mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NW)), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

10 FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung	Wert	Anteil
Geltungsbereich	998,51 m ²	100 %
Art der baulichen Nutzung		
Wohnbaufläche (Reines Wohngebiet)	998,51 m ²	100 %
davon überbaubare Fläche	354,14 m ²	35 %
davon Fläche für Garagen und Stellplätze	108,01 m ²	11 %
davon Fläche für die Regelung des Wasserabflusses	115,66 m ²	12 %
davon sonstige private Grünfläche	416,20 m ²	42 %

11 GUTACHTEN

Folgende Gutachten wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt und können im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG (Stufe 1 der ASP) vom 30.09.2016, erstellt durch das Büro ‚weluga umweltplanung Weber Ludwig Galhoff & Partner‘

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Thomas Grothe

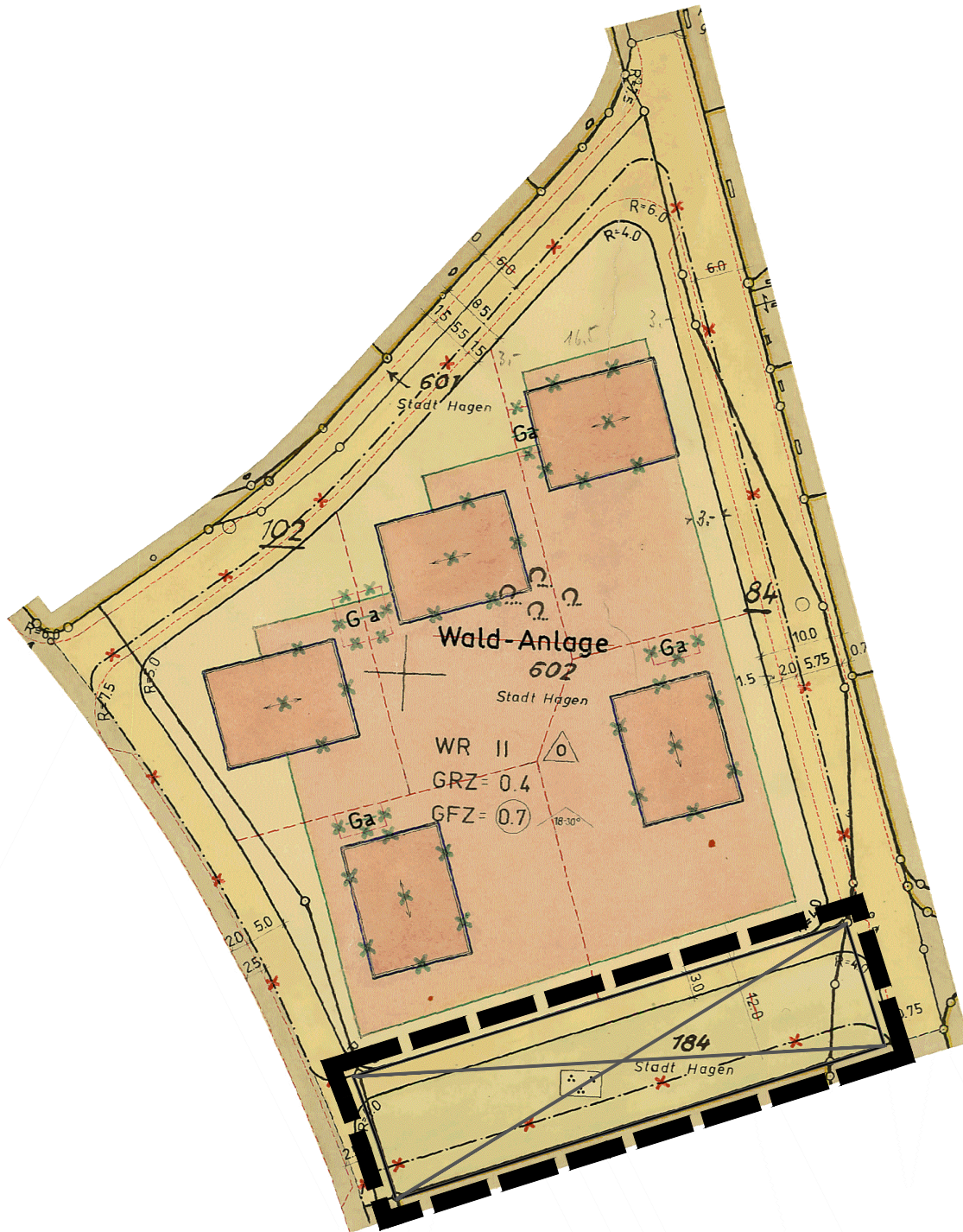
Technischer Beigeordneter

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

HAGEN
Stadt der FernUniversität
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung
und Bauordnung



Drucksachen Nr. 0485/2017

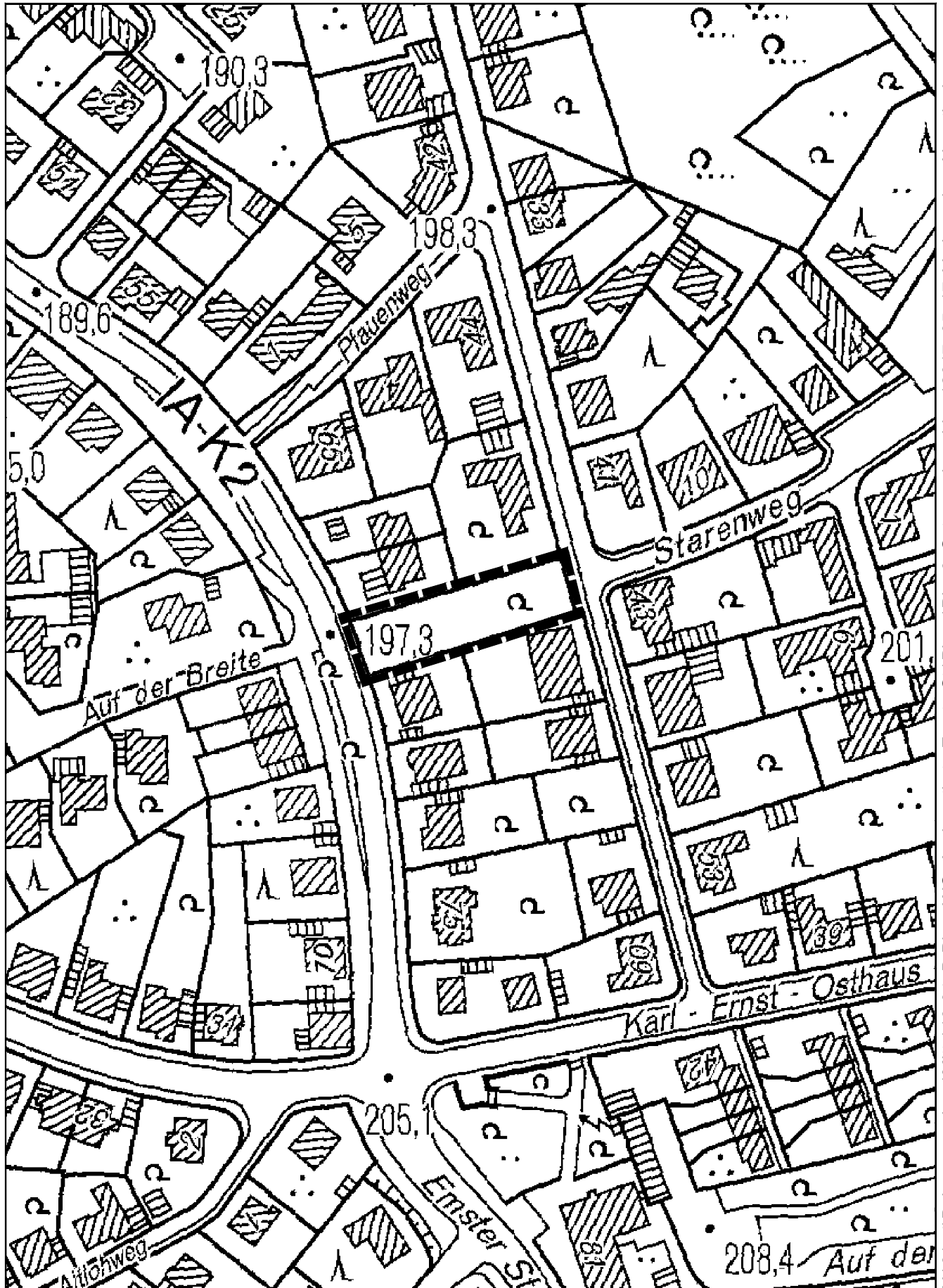


Bebauungsplan Nr. 4/16 (672)
Wohnbebauung Ascherothstraße / Emster Straße
Verfahren nach §13a BauGB

HAGEN
Stadt der FernUniversität
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung
und Bauordnung



Drucksachen Nr. 0485/2017



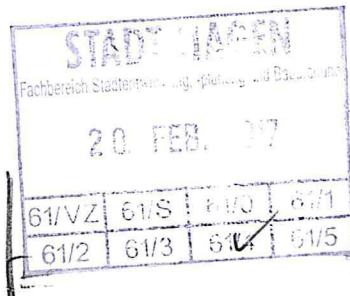
Stadtverwaltung
- Hagen -
16. Feb. 2017

> Enervie Vernetzt

ENERVIE Vernetzt GmbH · Lennestraße 2 · 58507 Lüdenscheid

Stadt Hagen
FB Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Rathaus I
Frau Brinkmann
Rathausstr. 11
58095 Hagen

Anke Treude
Tel. 0 23 51 / 5675 – 2 22 67
Fax 0 23 51 / 5675 – 1 22 67
anke.treude@enervie-vernetzt.de
www.enervie-vernetzt.de



Lüdenscheid, 13.02.2017

Bebauungsplan Nr. 4/16 (672) – Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße
Ihr Zeichen: 61/41

Sehr geehrte Frau Brinkmann,
vielen Dank für Ihr Schreiben vom 18.01.2017.

Gegen das o. g. Planverfahren bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

Angrenzend an das ausgewiesene Gebiet unterhalten wir zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom. Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes kann aus den umliegenden Netzen erfolgen. Im Planbereich unterhalten wir keine Versorgungsanlagen.

Eine Versorgung mit Gas ist nur bei Nachweis der konkreten Nachfrage und unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit der notwendigen Erschließungsinvestitionen gewährleistet.

Um den Umfang und die Dimensionierung für ein Versorgungskonzept festlegen zu können, benötigen wir frühzeitig Leistungsangaben.

Freundliche Grüße

ENERVIE Vernetzt GmbH
Technischer Service

i. W. Andreas Klocke

i. A. Detlef Mucke

ENERVIE Vernetzt GmbH
Postanschrift: Lennestraße 2
58507 Lüdenscheid
Tel. 02351 5675-0
Fax 02351 5675-21365

Geschäftsführer
Wolfgang Hinz
Volker Neumann

Amtsgericht Hagen: HRB 265
Sitz der Gesellschaft: Hagen
USt-IdNr.: DE811245756
info@enervie-vernetzt.de
www.enervie-vernetzt.de

Commerzbank Hagen
IBAN: DE88 4508 0060 0910 0246 00
BIC: DRESDEFF450

LWL-Archäologie für Westfalen - In der Wüste 4 - 57462 Olpe

Servicezeiten: Montag-Donnerstag 08:30 - 12:30 Uhr, 14:00 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:30 Uhr

Stadt Hagen
Fachbereich Stadtentwicklung,- planung und
Bauordnung
Postfach 4249

58042 Hagen

Ansprechpartnerin:
Melanie Röring B.A.

Tel.: 02761 9375-42
Fax: 02761 937520
E-Mail: melanie.roering@lwl.org

Az.: 380rö17.eml

Olpe, 16.02.2017

Bebauungsplan Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße

Ihr Schreiben vom 18.01.2017 / Ihr Zeichen 61/41

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns.

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 einigem Vorlauf vor den weiteren Baumaßnahmen durchgeführt werden, 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.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zu Verfügung.

Im Auftrag

gez.

Prof. Dr. Michael Baales
(Leiter der Außenstelle)

f. d. R.

M. Röring B.A.



- 4611,0187 Neolithische oder bronzezeitliche Lesefundstelle
- 4610,0198 Steinzeitliche Lesefundstelle
- 4611,0289 Umfangreiche neolithische Lesefundstelle
- 4611,0078 Neolithische Lesefundstelle
- 4611,0033 Neolithische Lesefundstelle

Ihr Ansprechpartner
Hans Joachim Wittkowski
Tel.: 207 - 3763
Fax: 207 - 2469

An

-61/41-

Stellungnahmen der Sonderordnungsbehörden

B-Plan Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstr./Emster Str.

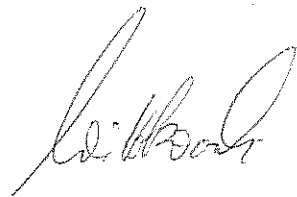
Verfahren nach § 13a BauGB, Beteiligung der Behörden u. sonst. TöB nach
§ 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen 3 Seiten

Die beigefügten Stellungnahmen übersende ich Ihnen mit der Bitte um Berücksichtigung.

Bedenken/Anregungen

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Untere Jagd- und Fischereibehörde | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| <input checked="" type="checkbox"/> Untere Landschaftsbehörde | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| <input checked="" type="checkbox"/> Untere Wasserbehörde <i>/ Abfallwirtschaftsbh.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| <input checked="" type="checkbox"/> Untere Bodenschutzbehörde | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| <input checked="" type="checkbox"/> Untere Immissionsschutzbehörde | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| <input type="checkbox"/> Gemeinsame Untere Umweltbehörde der
Städte Bochum, Dortmund und Hagen | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |



Ihr Ansprechpartner
Herr Gockel
Tel.: 207 - 2773
Fax: 207 - 2469

An

-69/30-

Betr.: Bebauungsplan Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Aschrothstraße/Emsterstraße – Verfahren nach § 13 a BauGB

Stellungnahme der uNB im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

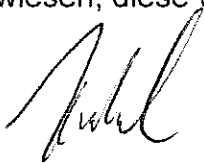
Die Artenschutzprüfung des Büros Weluga vom 30.09.2016 kommt plausibel zu dem Ergebnis, dass die Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden kann.

Demnach sind die Baufeldvorbereitungen zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Damit sind insbesondere die Rodungsarbeiten, Baumfällungen und das Entfernen von Gebüsch 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 gem. § 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 abgeschlossen werden müssen.

Redaktioneller Hinweis zum o. g. Artenschutzgutachten:

Im Kapitel 7 wird auf die in Kapitel 4 beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen verwiesen, diese werden jedoch im Kapitel 6 dargestellt.





Stadt Hagen · Postfach 4249 · 58042 Hagen

69/3

Umweltamt

Untere Bodenschutzbehörde

Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen

Auskunft erteilt

Frau Bischoff, Zimmer C.903

Frau Kohl, Zimmer C.904

Tel. 02331 207 2384 und 3918

Fax. 02331 207 2469

E-Mail: annette.bischoff@stadt-hagen.de

E-Mail: martina.kohl@stadt-hagen.de

Mein Zeichen, Datum

69/208 und 69/201

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

B-Plan Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstr./Emster Str.
Verfahren nach §13a BauGB, Beteiligung der Behörden u. sonst. TöB nach § 4
Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nehmen zu o.g. B-Planentwurf wie folgt Stellung:

Untere Wasserbehörde (UWB):

Es bestehen keine Bedenken von Seiten der Unteren Wasserbehörde.

Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB):

Die Müllbehälterstandorte sind so zu dimensionieren, dass die Aufstellung von Wertstofftonnen, z.B. für Papier, möglich ist.

Untere Bodenschutzbehörde (UBB):

Aus Sicht der UBB bestehen gegen das geplante Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.

Im B-Planbereich Ascherothstr./Emster Str. (Gemarkung Eppenhäusen, Flur 9, Flurstück 184, 1225) 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 (OU) für den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Pflanze dringend empfohlen. Eine vorherige historische Recherche ist ebenfalls ratsam. Die OU dient dazu festzustellen, ob auf dem Gelände Kontaminationen vorhanden sind, die vor einer späteren sensiblen Nutzung (Wohnen) zu sichern oder zu sanieren sind.

Textliche Hinweise:

Die bereits formulierten textlichen Hinweise des Bodenschutzes sind zu ergänzen:

1. **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.



Stadt Hagen · Postfach 4249 · 58042 Hagen

61/41

Umweltamt

Rathaus I, Verwaltungshochhaus (Bauteil C), Rathausstr. 11, 58095 Hagen

Auskunft erteilt

Herr Hans-Joachim Wittkowski, Zimmer C.1010

Tel. (02331) 207-3763

Fax (02331) 207 2428

E-Mail hans-joachim.wittkowski@stadt-hagen.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen, Datum

69/30, 17.02.2017

**B-Plan Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstr./Emster Str.
Verfahren nach §13a BauGB, Beteiligung der Behörden u. sonst. TöB nach § 4 Abs. 2
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die städtebaulichen Zielvorstellungen berücksichtigen eine der Größe des Grundstücks bedarfsangepasste Wohnnutzung.

Zu berücksichtigen sind außerdem Temperaturanstieg, Zunahme von Extremwetterereignissen wie Starkregen und der demographische Wandel für die nächsten Jahrzehnte, was die zukünftigen Lebensverhältnisse, der Bevölkerung negativ beeinflussen wird. Daher muss der Bedeutung heute bekannter Klimaveränderungen Rechnung getragen werden.

Aus der Klimaanalysekarte geht hervor, dass diese Fläche zum Parkklima gehört. Sie wird im rechtskräftigen B-Plan als Parkfläche ausgewiesen. Hier könnte eine sogenannte Klimaoase mit fußläufiger (und Rad) Verbindung zwischen Ascherothstraße und Emster Straße realisiert werden, der aber aufgrund der kleinen Fläche mit rund 1.000 m² Größe wegen der Lage in einem locker bebauten reinen Wohngebiet keine hohe Bedeutung beigemessen wird. Aus klimafunktionaler Sicht bestehen somit keine Bedenken.

Aussagen zum Umgang mit Sturzfluten in Folge von Starkniederschlägen sind gemacht.

Um eine ausreichende Begrünung zu gewährleisten ist die niedrige Grundflächenzahl mit 0,35 zu begrüßen. Es sind textliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und der Begrünung und dauerhaften Erhaltung dieser Flächen sowie der Vermeidung von Versiegelungen beson-



STADT HAGEN
Stadt der FernUniversität
Briefadresse: Postfach 4249, 58042 Hagen
Paketadresse: Rathausstr. 11, 58095 Hagen
Vermittlung: 02331/207-5000

Sparkasse Hagen (BLZ 450 500 01)
Kto.-Nr. 100 000 444
IBAN DE23 4505 0001 0100 0004 44
BIC WELADE3HXXX
weitere Banken unter www.hagen.de/bankverbindungen

ders zu beachten (Flächen für Nebenanlagen, bzw. die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung).

Für die bauliche Nutzung bietet sich – auch ohne die Festsetzung der Ausrichtung der Dachflächen her – eine solarenergetische Nutzung an. Hier ist zu beachten, dass hochstämmige Bäume in den Grünbereichen der Grundstücke die Nutzung von Solarenergie auf den Walm- und Satteldachflächen beeinflussen können.

Die Beachtung der Anforderungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) wird in den Baugenehmigungen bzw. ggfls. im Rahmen von städtebaulichen Verträgen nachgewiesen.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. J.', is located on the left side of the page, below the third paragraph.

61/57		15.03.2017	
		Ihre Ansprechpartnerin: Ina Hanemann Tel.: 207-3154 Fax: 207-2463 E-Mail: ina.hanemann@stadt-hagen.de	
Aktenzeichen : 6/63/PA/0002/17		Baugrundstück: Ascherothstr. 58093 Hagen	
Gemarkung:	Flur:	Flurstück(e):	
Bauvorhaben: Anfrage Bebauungsplan Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße, Verfahren nach § 13a BauGB, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 23.02.2017			
Antragsteller: 61/41 Frau Brinkmann			

An

61/41

Stellungnahme zur Anfrage

Bebauungsplan Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstraße/Emster Straße,
 Verfahren nach § 13a BauGB, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
 öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 23.02.2017

Anfrage vom: 23.01.2017

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 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 Planbereich der Wohnbebauung Ascherothstr./Emster Str. weitere Fundstellen liegen, die im Zusammenhang mit Siedlungen und/oder Bestattungsplätzen 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 Begleitung 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.

Gez. Hanemann

61/51		23.03.2017	
		Ihre Ansprechpartnerin: Jutta Grüber Tel.: 207-2751 Fax: 207-2463 E-Mail: jutta.grueber@stadt-hagen.de	
Aktenzeichen : 1/63/PA/0004/17		Baugrundstück: Ascherothstr. 58093 Hagen	
Gemarkung: Eppenhause	Flur: 9	Flurstück(e): 184	
Bauvorhaben: Anfrage Anfrage für Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung Ascherothstr./Emster Str.			
Antragsteller: 61/41			

An

61/41

27.03.2017

Stellungnahme zur Anfrage

Anfrage für Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 4/16 (672) Wohnbebauung
 Ascherothstr./Emster Str.

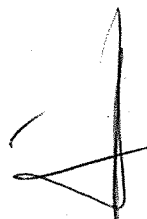
Anfrage vom: 23.01.2017

Wie telefonisch bereits besprochen könnte die textliche Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen zu Missverständnissen bzgl. der Anordnung von Stellplätzen im Vorgarten führen.

Bei eine 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 immer eigenständig anfahrbar sein.

I.A.


 Grüber
 Dipl.-Ing.

 27/03.17

**Bebauungsplan Nr. 4/16 (672)
Bauvorhaben Ascherothstraße / Emster Straße
in Hagen-Emst**

**Artenschutzrechtliche Prüfung
nach § 44 BNatSchG
hier: Vorprüfung, Stufe I der ASP**



Erstellt für:

**Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Rathausstraße 11
58095 Hagen**

Bochum, den 30.09.2016

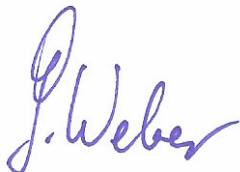


Bearbeitung:

**weluga umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner
Ewaldstr. 14
44789 Bochum**

Dipl.-Biol. Guido Weber

B.Sc. BioGeoWissenschaften Lena Knüpp

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Weber'. The signature is fluid and cursive, with the first letter 'G' being particularly large and stylized.

(G. Weber)

Bochum, den 30.09.2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Aufgabenstellung	3
2. Gesetzliche Grundlagen	3
3. Lage und Charakterisierung des Vorhabens	4
4. Methodik	6
5. Ergebnisse	6
5.1 Planungsrelevante Arten und Arten der FFH-Richtlinie	6
5.2 Beobachtete Arten	7
5.3 Eignung des Grundstücks als Lebensraum für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und als Brutplatz für Vögel	9
5.4 Kontroll- und Rechercheergebnisse hinsichtlich Vorkommen geschützter Arten	12
5.4.1 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	12
5.4.2 Europäische Vogelarten	12
5.5 Wirkprognose	13
5.5.1. Wirkfaktoren des Vorhabens	13
5.5.2. Risiko der Betroffenheit potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten	13
5.6 Zusammenfassende Ergebnisse der Prüfung	15
6. Maßnahmen	16
6.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	16
7. Gesamtergebnis	16
8. Literatur und Quellenverzeichnis	17

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4611 mit gutachterlichen Bemerkungen zum Vorkommen im Untersuchungsgebiet	8
Tab. 2: Risikoabschätzung einer möglichen Betroffenheit planungsrelevanter Arten im Untersuchungsgebiet	14

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Vorhabens im Stadtgebiet (© OpenStreetMap)	5
Abb. 2: Lage des Grundstücks im Luftbildausschnitt (© Google)	5
Abb. 3: Grundstücksansicht von der Ascherothstraße	10
Abb. 4: Grundstücksansicht von der Emsterstraße	10
Abb. 5: Bauwagen mit potentiellen Spaltenverstecken	11
Abb. 6: Totholzhaufen und Gebüsch mit zahlreichen Nistmöglichkeiten	11
Abb. 7: Verwilderter Garten mit Zier- und Nutzpflanzen	12

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Hagen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.4/16 (672). Die im Ortsteil Ernst liegende Fläche hat eine Größe von ca. 1.000 m² und ist mit einzelnen Bäumen und Gebüsch bewachsen. Auf dem Grundstück sollen zwei Stadtvillen neu entstehen.

Im Rahmen des Verfahrens ist zu prüfen, ob die Vorschriften des Artenschutzes gewahrt bleiben, oder welche Maßnahmen erforderlich sind, um dem Artenschutz auch nach Realisierung des Vorhabens Rechnung zu tragen. Aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP).

Als Grundlage der Analyse ist die Ermittlung der europäisch geschützten und in NRW planungsrelevanten Arten erforderlich, die auf der Vorhabenfläche vorkommen oder aufgrund der Lebensraumstrukturen und Lage der Fläche im Raum vorkommen könnten. In der Artenschutzprüfung (Stufe I der ASP) wird durch eine überschlägige Prognose geprüft, ob und ggf. welche der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG für die potenziell vorkommenden europäisch geschützten Arten zutreffen bzw. zu erwarten sind. Dazu wurde neben einer Datenrecherche und Auswertung von vorhandenen Unterlagen eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

Vor dem Hintergrund des Vorhabens und der Örtlichkeit werden die relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens berücksichtigt. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, sind vertiefende Untersuchungen erforderlich.

2. Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen für den Artenschutz finden sich:

- auf europäischer Ebene in Vogelschutz- und FFH-Richtlinie¹
- auf Bundesebene im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und in der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- auf Länderebene im Landschaftsgesetz (LG NW)².

¹ Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten und Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992

² Gesetz zur Änderung des Landschaftsgesetzes und des Landesforstgesetzes, des Landeswassergesetzes und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Nordrhein-Westfalen vom 16. März 2010. GV.NRW 2010 Nr. 11, S. 185ff, 31.03.2010.

Bei Planungs- und Zulassungsvorhaben konzentriert sich das Artenschutzregime auf die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und auf die europäischen Vogelarten.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** sind wie folgt gefasst:

"Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Im Zusammenhang mit Planverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich unmittelbar aus den Regelungen des § 44 (1) BNatSchG i.V.m. den §§ 44 (5) und (6) sowie 45 (7) BNatSchG die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung.

3. Lage und Charakterisierung des Vorhabens

Das Grundstück befindet sich zwischen der Ascherothstraße im Westen und der Emsterstraße im Osten, mittig im Stadtteil Emst. Im direkten Umfeld befinden sich vor allem Mehrfamilienhäuser mit angrenzenden Gärten. Die einzelnen Grundstücke sind häufig durch Hecken und Gebüsche voneinander getrennt.

Die nächstgelegenen Waldflächen befinden sich 150 m östlich und 600 m südlich des Grundstücks, 350 m nordöstlich liegt ein Sportplatz, 800 m westlich ein Friedhof.

Es liegen Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete in der weiteren Umgebung. In einer Entfernung von 200 m östlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet (LSG-4611-024) Emst welches bis zur A 45 reicht. Hinter der Autobahn, einen Kilometer östlich des Grundstücks, liegt das Naturschutzgebiet „Ochsenkamp“ (HA-017), ein Kalkbuchen-Hochwald mit Übergang zum Hang-Schluchtwald. 600 m südlich liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG-4610-033) „Oestlich Delstern“ welches 100 m weiter in das Naturschutzgebiet „Hard“, mit besonderer geologischer Bedeutung, übergeht. Vogelschutzgebiete, nach §62 geschützte Biotope oder FFH-Gebiete liegen nicht in der Umgebung.

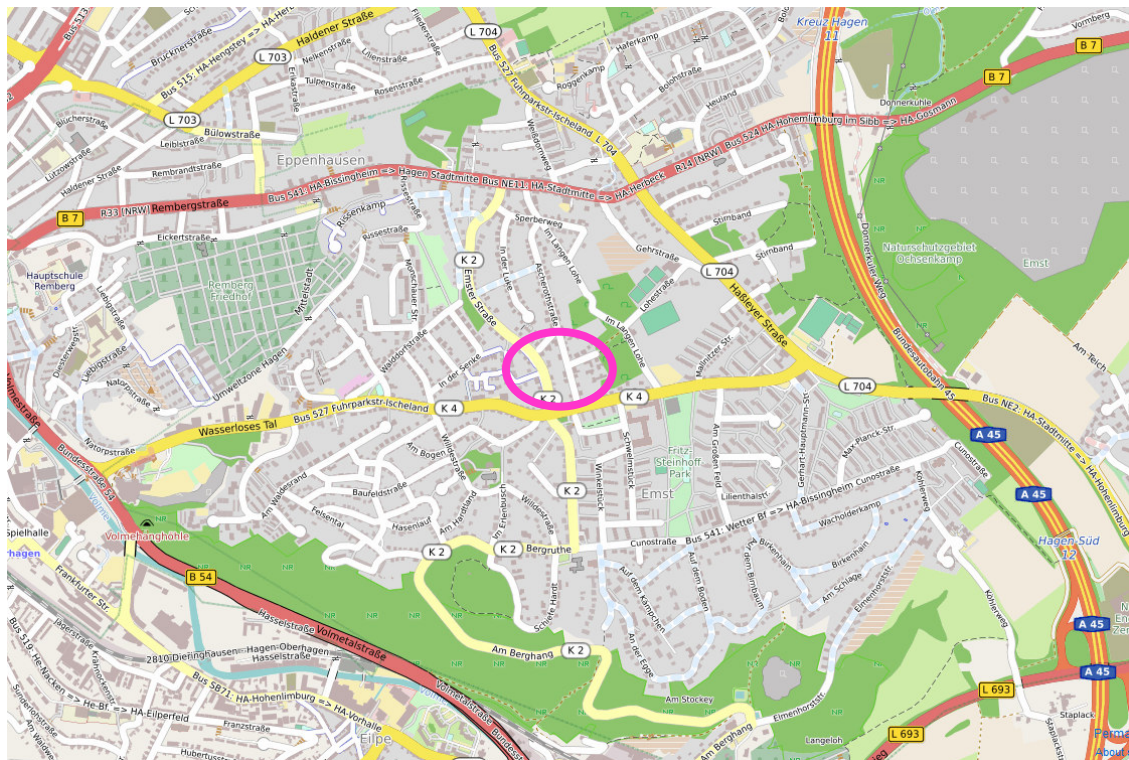


Abb. 1: Lage des Vorhabens im Stadtgebiet (© OpenStreetMap)



Abb. 2: Das Grundstück im Luftbildausschnitt (© Google)

Auf dem Grundstück befindet sich ein verwilderter Garten. Neben den das Grundstück umgebenden Gebüsch und Bäumen befinden sich hier verwilderte Nutz- und Zierpflanzen, ein Rasenstück und eine gepflasterte Fläche von etwa 5x8 m auf der ein alter Bauwagen steht. Außerdem befinden sich auf dem Grundstück mehrere Haufen mit Grünabfällen, Totholz und Ziegel- bzw. Pflastersteinen.

4. Methodik

Die Vorgehensweise folgt den Inhalten der Verwaltungsvorschrift zum Artenschutz in NRW (VV-Artenschutz)³ sowie der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben⁴.

Zur Beurteilung des zu erwartenden Artenspektrums im Untersuchungsgebiet wurden das Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in NRW“ (LANUV NRW 2010) und weitere Quellen ausgewertet:

- Fundortkataster (LANUV NRW, Abfragestand: August 2016),
- Biotopkataster (LANUV NRW, Abfragestand: August 2016),
- Landschaftsplan Hagen,
- Die Publikation „Die Brutvögel Hagens“ (Arbeitsgemeinschaft Avifauna Hagen 2009).

Außerdem wurde am 11.08.16 eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

5. Ergebnisse

5.1 Planungsrelevante Arten und Arten der FFH-Richtlinie

Für das untersuchte Grundstück sind aus dem Fundortkataster des LANUV (Abfrage 2016) und dem Biotopkataster des LANUV (Abfrage 2016) keine Angaben zu Vorkommen geschützter und planungsrelevanter Arten in der näheren Umgebung zu entnehmen. In der weiteren Umgebung finden sich jedoch zwei schutzwürdige Biotope. Hierbei handelt es sich um die Buchenwaldgesellschaften „Rosengarten“ (BK-4610-055) 800 m nördlich und den „Buchenwald bei Hohenhof“ 700 m östlich des Grundstücks. Vorkommen planungsrelevanter Arten sind auch in diesen Unterlagen nicht genannt.

³ Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 - 616.06.01.17 – in der Fassung der 1. Änderung vom 15.09.2010

⁴ Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010

Das Fachinformationssystem des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV 2014) liefert Listen geschützter Arten, die im Bereich eines Messtischblatts (MTB) zu erwarten sind. Für den Quadranten „Q4611-1 Hagen-Hohenlimburg“, in dem das Vorhaben liegt, werden mehrere Arten benannt. In Tab. 1 sind diese planungsrelevanten Arten aufgelistet. Die Angaben zum Status und Erhaltungszustand der Arten sind ebenfalls der LANUV – Datenbank entnommen.

In der Bemerkungsspalte wird eine gutachterliche Einschätzung für jede Art zur Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens im Untersuchungsgebiet vorgenommen. Dabei wird die vorhandene Qualität und Größe artspezifischer Habitatstrukturen und ihre Lage im Untersuchungsraum, die Häufigkeit bzw. die Seltenheit der Arten berücksichtigt.

Die Ortsbesichtigung fand am 11. August 2016 statt. Planungsrelevante Arten wurden zu diesem Zeitpunkt nicht beobachtet. Im Folgenden wird abgeschätzt, welche Arten dennoch generell potenziell vorkommen könnten.

Von den aufgelisteten Säugetierarten (Tab. 1) finden nur die Zwergfledermaus und die kleine Bartfledermaus auf dem Grundstück geeignete Strukturen, um das Gebiet als Jagdrevier zu nutzen. Der Bauwagen könnte darüber hinaus für die beiden Arten als Sommerquartier dienen.

Von den genannten Greifvogelarten (Tab. 1) Habicht, Mäusebussard und Turmfalke, den Eulenarten Waldkauz, Waldohreule sowie den beiden Schwalbenarten Mehlschwalbe und Rauchschwalbe, die große Aktionsräume besitzen, kann das Gebiet potenziell als Nahrungs- und Jagdhabitat genutzt werden. Brutvorkommen der Arten sind nicht zu erwarten.

5.2 Beobachtete Arten

Zum Untersuchungstermin wurden nur verbreitete und häufige Arten (**Amsel**, **Blau-meise**, **Heckenbraunelle**, **Ringeltaube**, **Rabenkrähe**, **Zaunkönig** und **Maulwurf**) nachgewiesen.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4611 mit gutachterlichen Bemerkungen zum Vorkommen im Untersuchungsgebiet

Erläuterung: Die Verweise nach dem Erhaltungszustand in Spalte 3 beziehen sich auf Anhänge der FFH-Richtlinie und Artikel der EU-Vogelschutzrichtlinie

Art	Status im MTB (LANUV NRW)	Erhaltungszustand in NRW G: günstig U: ungünstig S: schlecht Biogeographische Region: Atlantisch VS-RL bzw. FFH-RL	Bemerkung zum Vorkommen im Untersuchungsgebiet : x: nachgewiesen, Status- und Ortsangabe möglich pot.: aufgrund der Habitatstrukturen möglich - : nicht nachgewiesen, aufgrund fehlender Habitatstrukturen, Seltenheit etc. unwahrscheinlich
Säugetiere			
Braunes Langohr	Art vorhanden	G Anh.IV	-, aufgrund fehlender Strukturen
Fransfledermaus	Art vorhanden	G Anh.IV	pot. Nahrungsgast, pot. Quartiere
Großes Mausohr	Art vorhanden	U Anh.IV	-, aufgrund fehlender Strukturen
Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G Anh.IV	pot. Nahrungsgast, pot. Quartiere
Wasserfledermaus	Art vorhanden	G Anh.IV	pot. Quartier im Nistkasten
Zwergfledermaus	Art vorhanden	G Anh.IV	pot. Nahrungsgast, pot. Quartiere
Vögel			
Baumpieper	sicher brütend	U	-, aufgrund ungeeigneter Strukturen
Eisvogel	sicher brütend	G Anh. I	-, aufgrund fehlender Strukturen
Feldlerche	sicher brütend	U ↓	-, aufgrund fehlender Strukturen
Feldschwirl	sicher brütend	U	-, aufgrund fehlender Strukturen
Feldsperling	sicher brütend	U	-, aufgrund ungeeigneter Strukturen
Flussregenpfeifer	sicher brütend	U Art. 4 (2)	-, aufgrund fehlender Strukturen
Gartenrotschwanz	sicher brütend	U	-, aufgrund ungeeigneter Strukturen
Habicht	sicher brütend	G	pot. Jagdgebiet
Kiebitz	sicher brütend	S Art. 4 (2)	-, aufgrund fehlender Strukturen
Kleinspecht	sicher brütend	G	-, aufgrund fehlender Strukturen
Mäusebussard	sicher brütend	G	-, aufgrund ungeeigneter Strukturen
Mehlschwalbe	sicher brütend	U	pot. Jagdgebiet
Neuntöter	sicher brütend	G ↓ Anh. I	-, aufgrund ungeeigneter Strukturen
Rauchschwalbe	sicher brütend	U ↓	pot. Jagdgebiet
Rotmilan	sicher brütend	U Anh. I	-, aufgrund fehlender Strukturen
Schleiereule	sicher brütend	G	-, aufgrund fehlender Strukturen
Schwarzkehlchen	sicher brütend	U ↑ Art. 4 (2)	-, aufgrund fehlender Strukturen
Schwarzspecht	sicher brütend	G Anh. I	-, aufgrund fehlender Strukturen
Sperber	sicher brütend	G	pot. Jagdgebiet
Turmfalke	sicher brütend	G	-, aufgrund ungeeigneter Strukturen
Uhu	sicher brütend	G Anh. I	-, aufgrund ungeeigneter Strukturen
Waldkauz	sicher brütend	G	pot. Jagdgebiet
Waldlaubsänger	sicher brütend	G	-, aufgrund ungeeigneter Strukturen
Waldohreule	sicher brütend	U	pot. Jagdgebiet
Waldschnepfe	sicher brütend	G	-, aufgrund ungeeigneter Strukturen
Wespenbussard	sicher brütend	U Anh. I	-, aufgrund ungeeigneter Strukturen

Art	Status im MTB (LANUV NRW)	Erhaltungszustand in NRW G: günstig U: ungünstig S: schlecht Biogeographische Region: Atlantisch VS-RL bzw. FFH-RL	Bemerkung zum Vorkommen im Untersuchungsgebiet : x: nachgewiesen, Status- und Ortsangabe möglich pot.: aufgrund der Habitatstrukturen möglich - : nicht nachgewiesen, aufgrund fehlender Habitatstrukturen, Seltenheit etc. unwahrscheinlich
Amphibien			
Geburtshelferkröte	Art vorhanden	S Anh.IV	-, aufgrund fehlender Strukturen
Reptilien			
Schlingnatter	Art vorhanden	U Anh.IV	-, aufgrund fehlender Strukturen

5.3 Eignung des Grundstücks als Lebensraum für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und als Brutplatz für Vögel

Das Grundstück ist umgeben von Gehölzen. Im Norden bestehen diese vor allem aus Hainbuchen und Eiben, im Süden aus Weißdorn, Hasel und Liguster. Die westliche Grundstücksseite wird von hohem Haselgebüsch, Fichten und Douglasien bestanden, im Osten befinden sich ein hoher Bergahorn, Eschen und Rotbuchen. An dem Bergahorn hängt ein Meisenkasten, einige der Bäume sind von Efeu, Schlingknöterich und Geißblatt bewachsen. Es existiert etwas Totholz (abgestorbene Äste) und Astansätze mit beginnender Ausfaltung. Baumhöhlen, die sich als Fledermausquartier eignen könnten, wurden während der Besichtigung aber nicht entdeckt werden. In der westlichen Hälfte des Grundstücks befindet sich eine kleine Wiese. Diese ist umgeben von alten Beeten mit Zier- und Nutzpflanzen (Flieder, Johannisbeeren, Brombeeren), einem alten Apfelbaum und jüngeren Kirschen. Es grenzt ein gepflasterter Platz an auf welchem ein alter, als Garten- oder Spielhaus genutzter Bauwagen steht.

Der Bauwagen ist zwar verschlossen, da die Verkleidung jedoch an mehreren Stellen schadhaft ist, ist eine Eignung als Sommerquartier für Fledermäuse potentiell gegeben. Eine Besiedlung ist allerdings eher unwahrscheinlich, da der Wagen sehr schattig steht, und Fressfeinde wie Katzen und Steinmarder Zugang hätten. Der Innenraum konnte nicht besichtigt werden, da der Wagen verschlossen und die Fenster zugehängt waren. Die Bäume und Gebüsche sowie die Grünabfall und Totholzhaufen bieten vielen Vogelarten potentielle Nistplätze.

Für die im Messtischblatt-Quadranten genannte Amphibienart Geburtshelferkröte und die Reptilienart Schlingnatter bietet die Vorhabenfläche keine geeigneten Lebensräume.



Abb. 3: Grundstücksansicht von der Ascherothstraße



Abb. 4: Grundstücksansicht von der Emsterstraße



Abb. 5: Bauwagen mit potentiellen Spaltenverstecken



Abb. 6: Totholzhaufen und Gebüsch mit zahlreichen Nistmöglichkeiten



Abb. 7: Verwilderter Garten mit Zier- und Nutzpflanzen

5.4 Kontroll- und Rechercheergebnisse hinsichtlich Vorkommen geschützter Arten

5.4.1 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Auf dem Grundstück und am Gebäude befinden sich derzeit nur im Bereich der schadhafte Stellen in der Verkleidung des Bauwagens und im aufgehängten Nistkasten Strukturen, die potenziell als Fledermausquartiere für spalten- oder baumhöhlenbewohnende Arten geeignet sind. Diese Eignung beschränkt sich auf eine Funktion als Quartiere aller Art im Sommer oder in der Übergangszeit (Frühjahr oder Herbst). Als Winterquartiere sind sie ungeeignet. Spuren einer Besiedlung durch Fledermäuse konnten an den Objekt jedoch trotz intensiver Nachsuche nicht entdeckt werden.

5.4.2 Europäische Vogelarten

Eine Eignung als Brutplatz für in Bäumen und Gebüsch brütende europäische Vogelarten ist an vielen Stellen in der Vegetation gegeben. Für Bodenbrüter des Offenlands ist das Grundstück nicht geeignet, weil die Flächen zu klein sind. Planungsrelevante Vogelarten (Greifvögel, Eulen, Schwalben) wurde hingegen nur eine potenzielle

Eignung als Nahrungshabitat festgestellt (vgl. Kap. 5.1). Es handelt sich aber bei keiner Art um essenzielle Nahrungshabitate.

Die Fläche ist weiterhin als Teil-Nahrungshabitat für zahlreiche nicht planungsrelevante Vogelarten aus dem näheren und weiteren Umfeld geeignet.

5.5 Wirkprognose

5.5.1. Wirkfaktoren des Vorhabens

Die geplanten Villen haben eine Grundfläche von 10x10 m. Das Grundstück soll für die Bebauung geteilt werden.

Für die Abschätzung der relevanten Wirkungen der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens, die zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonderer Relevanz für die planungsrelevanten Arten sind, werden die Beseitigung der Gehölze sowie die Entfernung des Bauwagens zugrunde gelegt.

Bei den Wirkfaktoren, die zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonderer Relevanz für die geschützten Arten sind, handelt es sich im Wesentlichen um baubedingte Wirkungen (Beseitigung der umgebenden Gehölze sowie der Bauwagens und Verlust möglicher Quartiere). Mittelfristig können sich in den neuen Hausgärten wieder einige der Funktionen (Brutplätze für Kleinvögel, Nahrungshabitate für planungsrelevante und nicht planungsrelevante Arten) ausbilden.

5.5.2. Risiko der Betroffenheit potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten

Da es möglich ist, dass auf dem betroffenen Grundstück Arten, die in Tab. 1 gelistet sind, oder andere europäische Vogelarten vorkommen können, wird im Folgenden abgeschätzt, ob durch die vorgesehene Baumaßnahme Artenschutzkonflikte entstehen können. Hierzu wird tabellarisch für die jeweiligen Arten die mögliche Betroffenheit erläutert. Arten, für die ein regelmäßiges Vorkommen bereits in Kapitel 5.1 pauschal ausgeschlossen wurde, sind nicht mehr berücksichtigt.

Tab. 2: Risikoabschätzung einer möglichen Betroffenheit planungsrelevanter Arten im Untersuchungsgebiet

Art	Potenzielle Artenschutzkonflikte
Säugetiere	
Nahrungshabitate Kleine Bartfledermaus Zwergfledermaus Fransenfledermaus	<p>Die genannten drei Fledermausarten können das Grundstück potenziell als Nahrungsgebiet aufsuchen.</p> <p><u>Prognose</u></p> <p>Das Nahrungshabitat wird aufgrund der Entfernung der Gehölze verloren gehen. Aufgrund der Größe und Lage des Gebiets kommt ihm allerdings auch keine essenzielle Bedeutung für die Art zu. Ausweichplätze für nahrungssuchende Tiere sind in benachbarten Bereichen in ausreichendem Maße vorhanden. Mittelfristig wird das Grundstück teilweise wieder als Nahrungshabitat geeignet sein.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Die Nahrungshabitate auf den potenziellen Eingriffsflächen wurden als nicht essenziell eingestuft. Ein Verlust dieser Funktion durch die baubedingten Wirkungen ist daher nicht geeignet, Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG auszulösen.</p>
Quartierhabitate Kleine Bartfledermaus Wasserfledermaus Zwergfledermaus	<p>Potenziell geeignete Quartiere für die Zwergfledermaus und die Kleine Bartfledermaus sind im Bereich der schadhafte Verkleidung des Bauwagens und in Form eines Nistkastens vorhanden.</p> <p><u>Prognose</u></p> <p>Die potenziell geeigneten Quartiere gehen bei der Entfernung der Strukturen verloren. Sind in diesem Zeitraum Tiere im Quartier vorhanden, kann eine Verletzung und Tötung von Individuen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Eine Verletzung und Tötung von Individuen muss durch eine Bauzeitenregelung und Auflagen für die Entfernung vermieden werden.</p>
Vögel	
planungsrelevante Arten, Nahrungsgäste Habicht Mehlschwalbe Rauchschwalbe Sperber Waldkauz Waldohreule	<p>Das Grundstück ist aufgrund seiner Größe und Lage für die genannten Arten nur als Nahrungshabitat geeignet.</p> <p><u>Prognose</u></p> <p>Die meisten dieser Arten haben große Aktionsradien und können aufgrund der Entfernung zu geeigneten Lebensräumen potenziell die Vorhabenfläche sporadisch zur Nahrungssuche oder auf dem Durchzug aufsuchen. Aufgrund der Größe und Lage des Gebiets kommt ihm keine essenzielle Bedeutung für die jeweilige Art zu. Ausweichplätze bei bau- und betriebsbedingten Störungen sind in angrenzenden Bereichen in ausreichendem Maße vorhanden.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Die Nahrungshabitate auf den potenziellen Eingriffsflächen wurden als nicht essenziell eingestuft. Ein Verlust dieser Funktion durch die baubedingten Wirkungen ist daher nicht geeignet, Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG auszulösen.</p>
Brutvögel der Gehölze und Gebäude im Untersuchungsgebiet beobachtete Arten: Amsel Blaumeise Heckenbraunelle Ringeltaube Rabenkrähe Zaunkönig	<p>Einige nicht planungsrelevante weit verbreitete Arten dieser Lebensraumgruppe können auf dem Grundstück brüten.</p> <p><u>Prognose</u></p> <p>Vegetationsbestände, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für solche Arten geeignet sind, werden anlagen- und baubedingt beansprucht. Durch die Beanspruchung von Gehölzen können Zerstörungen und Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Durch Arbeiten während der Brutzeit können Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgelöst werden.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Aufgrund des weiterhin vorhandenen Lebensraumes im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang sowie der Biologie der betroffenen Arten, die jährlich bzw. mehrfach im Jahr neue Nester anlegen, ist eine Verlagerung von Brutrevieren im Einzelfall möglich. Zudem weist das MUNLV (2010) darauf hin, dass bei Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit im Regelfall davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.</p>

Art	Potenzielle Artenschutzkonflikte
	Wenn die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar (§ 64 LG NW) durchgeführt werden können, wird ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen.

Eine erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, wird für keine Art prognostiziert.

5.6 Zusammenfassende Ergebnisse der Prüfung

Von einer aktuellen Nutzung des Grundstücks als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch europäisch geschützte Tierarten ist auszugehen.

Die Vorprüfung hat zum Ergebnis, dass durch baubedingte Baufeldräumungen und durch den Abriss der Gebäude bei einigen der in Tabelle 2 (Kap. 3.4) betrachteten planungsrelevanten und nicht planungsrelevanten Artengruppen ohne Vermeidungsmaßnahmen die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden können.

Die Auslösung der Zugriffsverbote kann jedoch durch eine generelle Vermeidungsmaßnahme verhindert werden. Als **artenschutzrechtliche Maßnahmen**, die einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG vermeiden, sind die in Kapitel 6 aufgeführten Maßnahmen umzusetzen.

6. Maßnahmen

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG werden folgende generelle Maßnahmen formuliert:

1. **Baufeldvorbereitungen:** Zum Schutz der Fledermäuse und Brutvögel sind die Bau-
feldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf
den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Zu den Ro-
dungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch und Hochstauden. Da ei-
nige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen
bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen, eben-
so die Entfernung des Nistkastens. Auch die Entfernung des Bauwagens sollte in
diesen Zeitraum fallen, da sich eventuell betroffene Fledermäuse dann noch in den
Winterquartieren außerhalb des Grundstücks befinden.

Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen im Plangebiet ab.
Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen
sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit er-
folgen.

7. Gesamtergebnis

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch die in Kapitel 4
aufgeführte Vermeidungsmaßnahme abgewendet werden. Werden die Maßnah-
men umgesetzt, ist eine Verletzung Artenschutzrechtlicher Verbote nicht gege-
ben.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 ist nicht erforderlich. Weitere Schritte der
Artenschutzrechtlichen Prüfung können entfallen.

Das Vorhaben ist zulässig.

8. Literatur und Quellenverzeichnis

ARBEITSGEMEINSCHAFT AVIFAUNA HAGEN (2009): Die Brutvögel Hagens. 1997-2008. – Hagen (Biologische Station Umweltzentrum Hagen e.V.).

BUNDESMINISTER FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2005): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten – Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV). Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11 v. 24.2.2005 S.258; ber. 18.3.2005 S. 896) Gl.-Nr.: 791-8-1.

DIETZ, C & A. KIEFER (2014): Die Fledermäuse Europas kennen, bestimmen, schützen. – Kosmos Naturführer, Stuttgart.

EU-VOGELSCHUTZRICHTLINIE (2009): Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung).

FFH-RICHTLINIE (1992): Richtlinie 92/43/EWG Des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Pflanzen und Tiere. – Amtsblatt der europäischen Gemeinschaft 35 (L 206): 7-49, Brüssel.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), am 01. März 2010 in Kraft getreten.

KAISER, M. (2015): Ampelbewertung planungsrelevante Arten NRW, LANUV NRW.

LANUV NRW (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN) (Abfrage 2016a): Biotopkataster.
<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/bk/de/start>.

LANUV NRW (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN) (Abfrage 2016b): Fundortkataster.
<https://www.lanuv.nrw.de/natur/arten/fundortkataster/>.

LANUV NRW (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN) (2015): <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/de/start>.

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2011): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen, Pilze und Tiere in Nordrhein-Westfalen. 4. Gesamtfassung 2010.
<http://www.lanuv.nrw.de/natur/arten/roteliste.htm>.

MUNLV (2010): Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 - 616.06.01.17 – in der Fassung der 1. Änderung vom 15.09.2010.

NORDRHEIN-WESTFÄLISCHE ORNITHOLOGENGESSELLSCHAFT (NWO) (2013): Die Brutvögel Nordrhein-Westfalen.

RICHARZ, K. (2012): Fledermäuse in ihren Lebensräumen. Wiebelsheim.