



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Grundstück Tückingstr. / südl. Rodersiepen

Beratungsfolge:

31.01.2019 Bezirksvertretung Haspe
12.02.2019 Stadtentwicklungsausschuss
21.02.2019 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt, dem Antrag vom 15.09.2018 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch für den Bereich Tückingstraße / südlich Rodersiepen nicht zu folgen.



Kurzfassung

Der Antragsteller möchte auf einem unbebauten Grundstück eine Wohnbebauung mit dem Betrieb eines Aquaponik-Farmsystems kombinieren. Über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zu entscheiden.

Begründung

Anlass

Im Juni letzten Jahres ist bei der Verwaltung ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/89 Roderberg eingegangen. Mit dem Schreiben vom 15.09.2018 wurde der Antrag dahingehend geändert, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden soll. Nach § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Projektbeschreibung

Ziel des Antrags ist die Bebauung einer in privatem Eigentum befindlichen Fläche, die sich an die Wohnbebauung Rodersee in südwestliche Richtung anschließt. Vorgesehen ist die Errichtung mehrerer Wohnhäuser mit 10 Wohneinheiten, die mit einer umweltverträglichen Hackschnitzelheizung ausgestattet werden. Die Heizung erwärmt sowohl die Wohnhäuser als auch das Wasser der Aquaponik-Anlage zur Herstellung von Gemüse, Kräutern, Salat und Speisefischen.

Aquaponik bezeichnet ein Verfahren, das Techniken der Aufzucht von Fischen in Aquakultur und der Kultivierung von Nutzpflanzen in Hydrokultur verbindet. Es handelt sich dabei um einen geschlossenen Wasser- und Nährstoffkreislauf, welcher in automatisierten Abläufen bewirtschaftet wird. Der Vorhabenträger gibt in einer Präsentation (Konzept für Urban Farming in Hagen) als Ziel des Vorhabens die Errichtung von 10 Wohneinheiten und die Beschäftigung von 4 Mitarbeitern an. Es wird eine jährliche Produktion von 30 t Fisch und jeweils 13 t Kräuter, Salate und Tomaten angestrebt.

In der Entwurfsskizze des Vorhabenträgers sind schematisch fünf Häuser mit je 2 Wohneinheiten eingetragen. Zwischen einem einzelnen Gebäude im nördlichen Bereich und 4 Baukörpern im südlichen Bereich ist die Aquaponik-Anlage angeordnet.



Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Die angefragte Fläche grenzt an das Wohngebiet Rodersiepen und der Bebauung an der Tückingstraße an. Westlich des Grundstücks Tückingstraße 9 könnte die geplante Bebauung an das öffentliche Straßennetz angebunden werden.

In dem seit 1984 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Grundstück jeweils zur Hälfte als Wohnbau- und als Grünfläche dargestellt. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des seit 1997 gültigen Bebauungsplanes Nr. 1/89 Roderberg und ist als Ausgleichsfläche für die Neubebauung im Plangebiet festgesetzt worden. Nach den Maßgaben des Bebauungsplanes ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und die vorhandene Heckenstruktur zu ergänzen. Zusätzlich ist die Fläche im Landschaftsplan der Stadt als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Beurteilung

Aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan ist die geplante Aquaponikanlage einschließlich der geplanten Wohnhäuser planungsrechtlich nicht zulässig. Hierzu müsste das bestehende Planungsrecht zum Beispiel durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert werden und die bisherige Ausgleichsfläche an einer anderen Stelle ersetzt werden.

Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/89 erfolgte die Entscheidung, dass die Fläche des Antragsstellers keiner Wohnbebauung entsprechend der FNP-Darstellung zugeführt wird sondern als Ausgleichsfläche für den südlichen Abschnitt der damaligen Neubebauung festgesetzt wird. Es besteht die Absicht, im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Fläche entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan als Grünfläche darzustellen.

Aufgrund der zahlreichen Planverfahren bestehen derzeit kaum Kapazitäten, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planerisch zu begleiten.

Der Vorhabenträger hat die Möglichkeit, in der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes seine Nutzungsvorstellungen für das Grundstück als Stellungnahme einzubringen.

Von daher empfiehlt die Verwaltung, dem Antrag nicht zu folgen.



Anlagen der Vorlage

- Übersichtsplan
- Antrag mit Schreiben vom 25.06.2018
- Antrag mit Schreiben vom 15.09.2018
- Bebauungskonzept

Zusätzlich können die folgenden Unterlagen im Rats- und Bürgerinformationssystem ALLRIS und als Originale in den jeweiligen Sitzungen eingesehen werden.

- Luftbild
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1/89 Roderberg
- Konzept für Urban Farming in Hagen / Verfasser: Investor

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

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

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

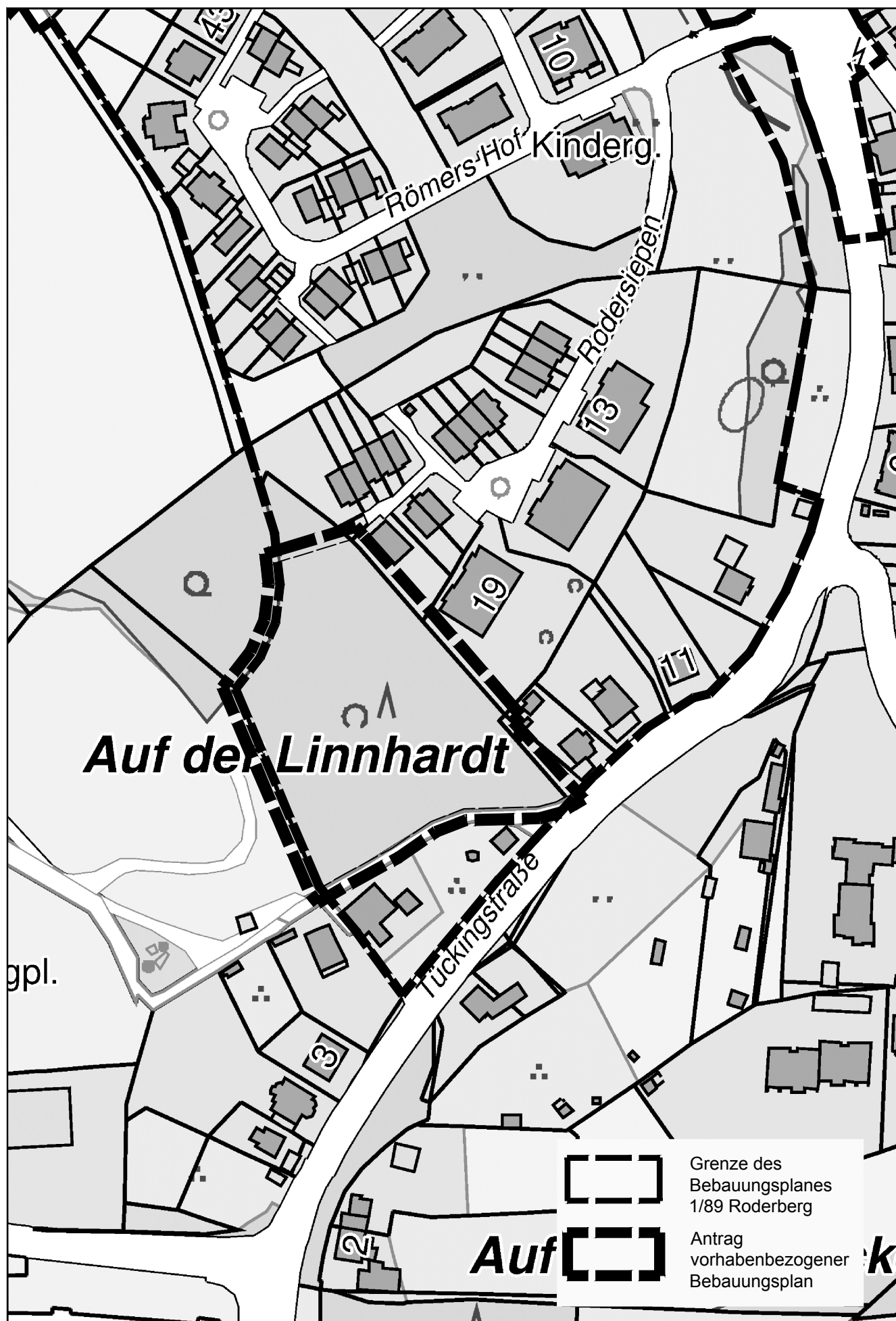
Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

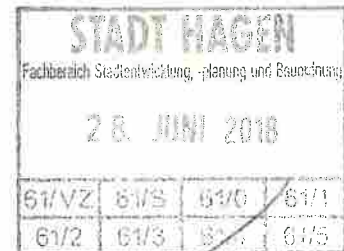
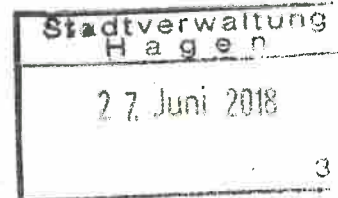


Drucksachen Nr. 1134 / 2018



, den 25.06.2018

Stadt Hagen
Barbara Hammerschmidt
Fachbereich 61
Rathausstraße 11
58095 Hagen



Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Roderberg“

*Danke für schnelle
Anmeldung*

Sehr geehrte Frau Hammerschmidt,

hiermit beantrage ich eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/89 (450) „Roderberg“ in Hagen zugunsten der Darstellung weiterer Wohnbauflächen und nach Möglichkeit einer Fläche zur innovativen Gründung des Betriebes eines Aquaponik-Farmsystems (Pflanzenproduktion sowie einer geschlossenen Kreislaufanlage für die Fischproduktion).

Das betroffene Grundstück für die Änderung des Bebauungsplanes liegt an der Tückingstraße in Haspe. Ich bin Eigentümer des Grundstückes. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Grundstück als „Kompensationsfläche“ für das angrenzende Baugebiet Roderberg gekennzeichnet. Die textlichen Festsetzungen sind „Erhaltung der vorhandenen Vegetation, Mahd alle 3 - 4 Jahre in Teilflächen, Ergänzung vorhandener Heckenstrukturen“. Das Bewertungsobjekt ist in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen zum Teil als Wohnbaufläche (z.T. Waldfläche und z.T. Grünfläche) dargestellt ist. Die Lage des gewünschten Baugrundstückes habe ich in den beigefügten Karten markiert. Nach den historischen Luftaufnahmen zu urteilen, war auf dieser Fläche bis in die 70er-Jahre noch eine aktive landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Durch die angrenzende Wohnbebauung von zwei Seiten, besteht eine unmittelbare bauliche Prägung, sodass sich eine Bebauung des Grundstücks harmonisch in das Ortsbild einfügen würde. Über eine mögliche Gestaltung und die Bauart unseres geplanten Wohnhauses und der Aquaponik-Anlage, würden wir uns jederzeit an die Vorgaben oder Empfehlungen der Stadt Hagen halten. Die Kompensationsfläche kann ebenfalls auf eine Ersatzfläche eines anderen Flurstücks oder es können weitere Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Sollten weitere Maßnahmen erforderlich sein, sind wir selbstverständlich bereit, diese umzusetzen.

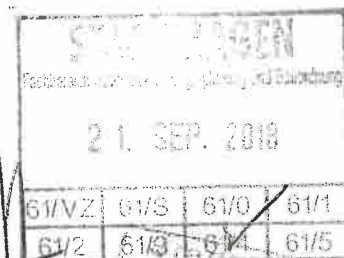
Als junge Familie sind wir bereits einige Zeit auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück zum Neubau eines Einfamilienhauses. Da wir mit der Stadt Hagen sehr verbunden sind und sich auch unser berufliches und soziales Umfeld (z.B. Verwandte und Freunde) hier befindet, möchten wir unser Eigenheim sehr gern in Hagen bauen und dort wohnhaft bleiben. Der Bau und der Betrieb der Aquaponik-Anlage wird mit weiteren Partnern aus wissenschaftlichen und privatwirtschaftlichem Bereich durchgeführt, vorausgesetzt der Bau an dem Standort in Hagen kann erfolgen. Da die aktuelle Anpassung des zukünftigen Flächennutzungsplans im kommenden Jahr und die bisherigen strategischen Ziele der Hager Stadtentwicklung (insbesondere "Nachhaltig handeln" bzw. „Neue Nutzung auf alten Flächen“) besonders hervorgehoben werden, sollte dieser Vorschlag aus meiner Sicht eine zusagende Unterstützung erhalten.

Im südlichen Teil des Grundstückes, welches über eine Stichstraße von der Tückingstraße erschlossen ist, könnten noch acht bis zehn weitere Wohneinheiten entstehen. Hier könnte die Fläche beispielsweise für die Ansiedlung junger Familien genutzt werden, da das Angebot für Ein- und Zweifamilienhäuser geringer ist als die Nachfrage. Wie die konkrete Umsetzung erfolgen kann, ist aus den Zielen der Stadt und der Landesverwaltung abzuleiten. Einen Entwurf für eine mögliche Realisierung habe ich Ihnen als Anlage beigefügt.

Ich hatte diesen Vorschlag per E-Mail bereits sowohl an den Oberbürgermeister Erik O. Schulz und später auch Sabine David (Stadt Hagen, 61/4) gesendet. Bisher hatte ich keine persönliche Kontaktmöglichkeit zur Klärung der Umsetzung bzw. unter welchen Voraussetzungen eine Realisierung am Standort möglich wäre, erhalten. Ich bitte Sie daher, diesen Antrag Ihren Gremien vorzulegen und hoffe auf Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen (5)



den 15.09.2018

Stadt Hagen
Jürgen Plewe
Fachbereich 61/40
Rathausstraße 11
58095 Hagen

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 1/89 (450) Roderberg

Sehr geehrter Herr Plewe,

die rechtlichen Grundlagen und die Abwicklung bei einem Änderungsverfahren eines bestehenden Bebauungsplans sind mir bekannt. Ich kann Ihnen in dieser Hinsicht ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB bieten und mein Antrag vom 25.06.2018 ist auch so zu bewerten.

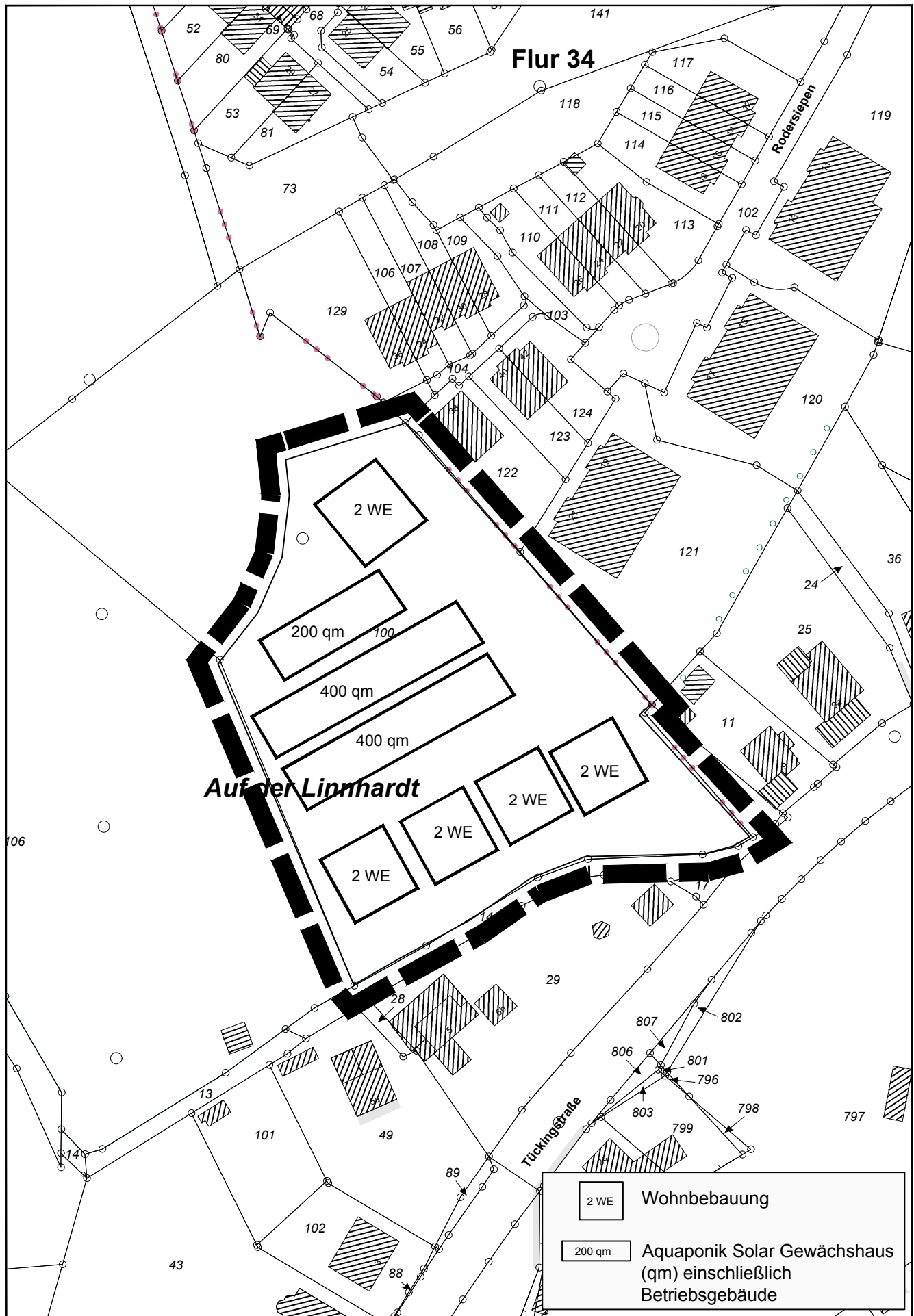
Ich würde Ihre Feststellung zu meinem Schreiben vom 25.06.2018 soweit richtigstellen wollen, dass die Ausgleichsmaßnahmen nicht einfach aufgegeben werden. Ich habe Ihnen den Vorschlag unterbreitet, dass die Ausgleichsmaßnahmen auf andere Flächen verlegt werden, wodurch ein Ersatz für die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt würde. Dieses Vorgehen würde bei Erfordernis auch von der Untere Naturschutzbehörde unterstützt werden und alle weiteren offenen Umweltfragen könnten abschließend geklärt werden. Auch entstehen nicht nur 2 Wohneinheiten auf einem Teil der Gesamtfläche, sondern es sind mindestens 10 Wohneinheiten zu erwarten. Dieses hatte ich in meinem Schreiben vom 25.06.2018 ebenfalls dargelegt. Zusätzlich soll ein innovatives Projekt in Hagen entstehen, welches sowohl neue Arbeitsplätze als auch dauerhafte Steuereinnahmen schaffen soll und das Image der Stadt Hagen im nachhaltigen Handeln begünstigt. Wenn Sie aus den angeführten Gründen keinen Anlass zur Anpassung des bestehenden Bebauungsplans bis zur Änderung des Flächennutzungsplanes sehen, welches erst ab Mitte 2019 zu erwarten ist, wird das Projektvorhaben Aquaponik in einer anderen Stadt realisiert.

Ich bitte Sie wiederum, meinen Antrag und diese Ergänzung bei relevanten Gremien vorzulegen und durch den Rat der Stadt Hagen bzw. nach § 12 Abs. 2 BauGB entscheiden zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen
Bebauungsplans
Grundstück Tückingstr. / südl. Rodersiepen

HAGEN
Stadt der FernUniversität
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung
und Bauordnung

**Drucksachen Nr. 1134 / 2018**

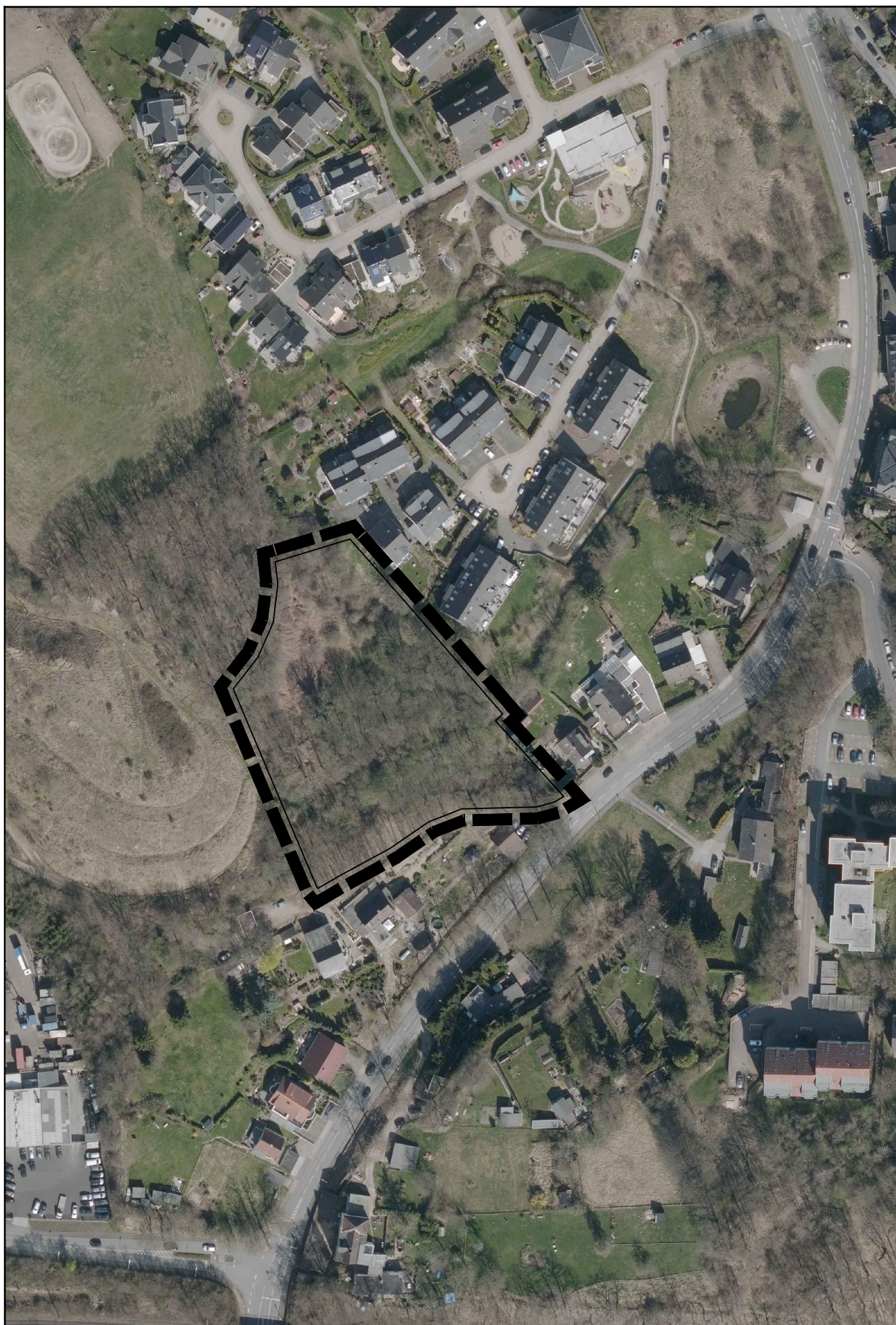
H:\61_4\Bebauungspläne\Haspel\89-01_B-Plan_Roderberg\2018-11_Antrag V-B-Plan\Plan\2018-11-13_Luftbild_FNP_BPlan_Entwurf.dwg

Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen
Bebauungsplans
Grundstück Tückingstr. / südl. Rodersiepen

HAGEN
Stadt der FernUniversität
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung
und Bauordnung



Drucksachen Nr. 1134 / 2018

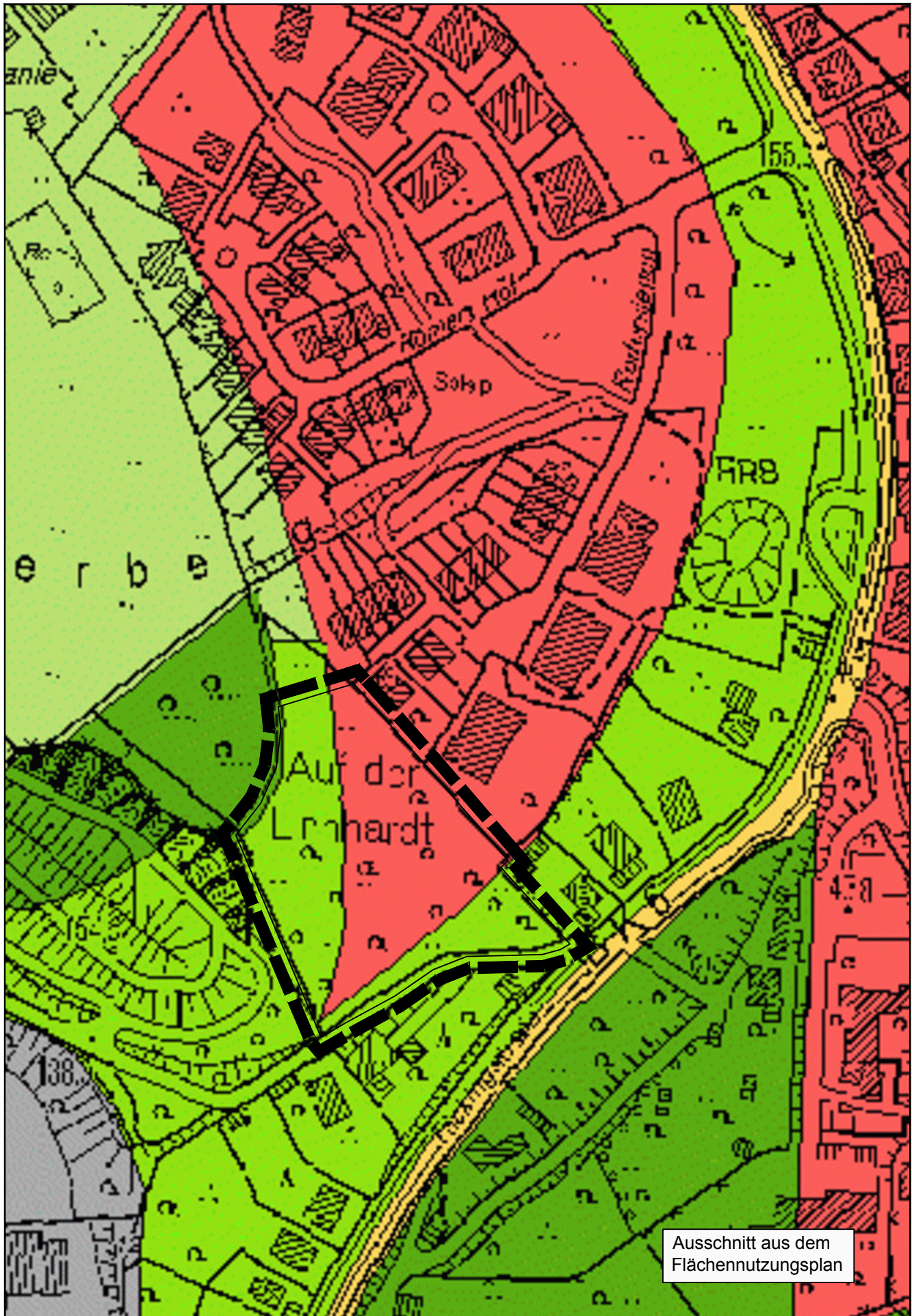


Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen
Bebauungsplans
Grundstück Tückingstr. / südl. Rodersiepen

HAGEN
Stadt der FernUniversität
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung
und Bauordnung



Drucksachen Nr. 1134 / 2018



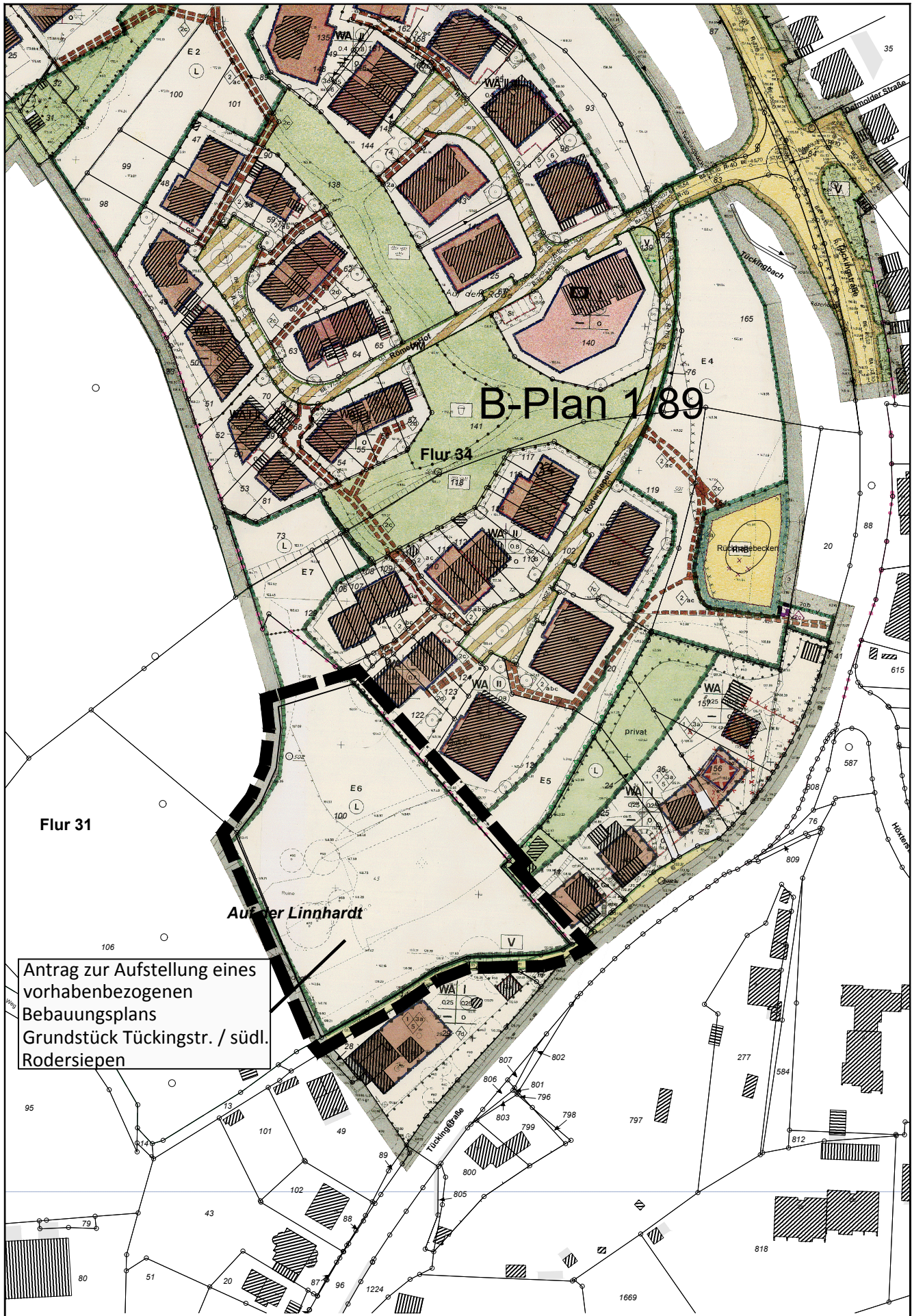
Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan

Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen
Bebauungsplans
Grundstück Tückingstr. / südl. Rodersiepen

HAGEN
Stadt der FernUniversität
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung
und Bauordnung



Drucksachen Nr. 1134 / 2018





Wohnbebauung mit Betrieb eines Aquaponik-Farmsystems

Konzept für Urban Farming in Hagen





Projektidee (Wohneinheiten + Aquaponik)

- Neubau von privaten Mehrfamilien- und Reihenhäusern mit Nutzung der Abwärme (Hackschnitzelheizung)
 - Ziel: 10 Wohneinheiten und 1000 m² Gewächshaus
- Heizung erwärmt sowohl die Wohneinheiten als auch das Wasser der Aquaponikanlage (Pflanze und Tier)

Kosten bei Holzhackschnitzel

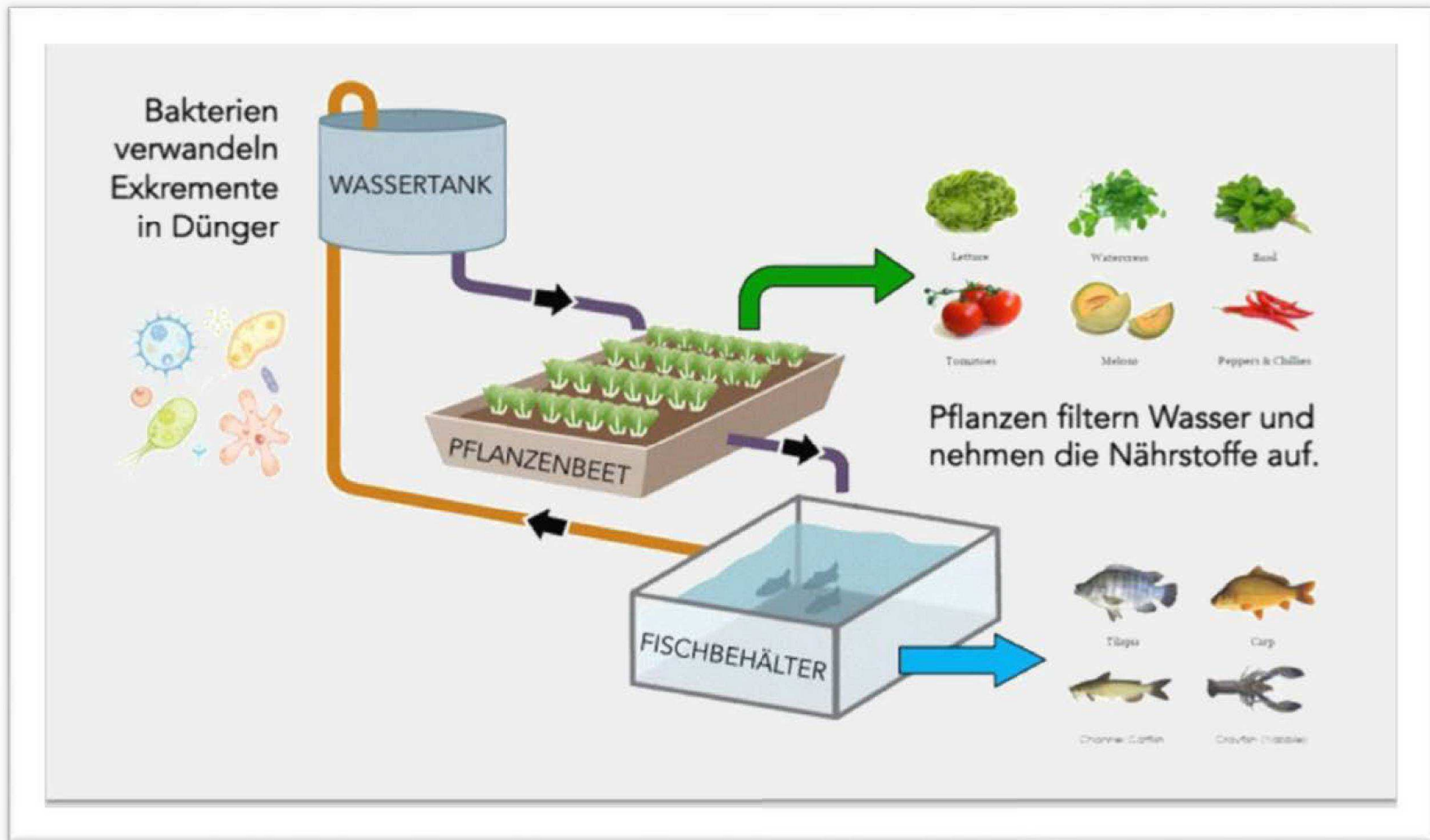




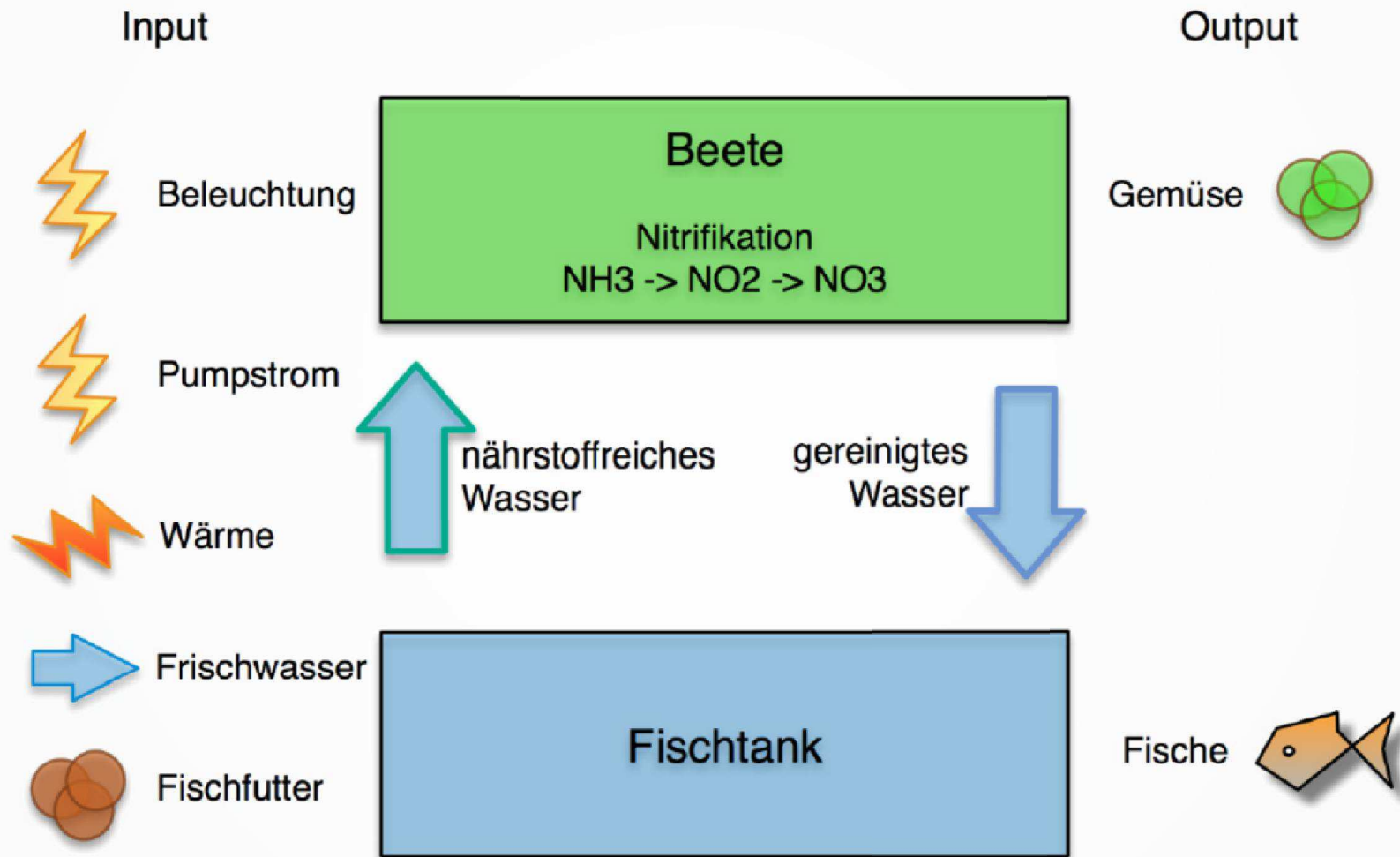
Was ist Aquaponik?

- **Aquaponik setzt sich aus den beiden Begriffen:**
 - **Aquakultur:** Produktion von Nutztieren und -pflanzen in Wasserkulturen
 - **Hydroponic:** Pflanzenproduktion in einem erdlosen Substrat
- **Aquaponik** bezeichnet ein Verfahren, das Techniken der **Aufzucht von Fischen** in Aquakultur und der Kultivierung von **Nutzpflanzen in Hydrokultur** verbindet. Es handelt sich dabei um einen **geschlossenen Wasser-und Nährstoffkreislauf**, welcher in automatisierten Abläufen bewirtschaftet wird.

Was ist Aquaponik?



Was ist Aquaponik?





Argumente für die Aquaponik

- Aufzucht (Mast) von Fischen
 - Symbiose zwischen Fisch und Pflanze
- Landwirtschaft in der Stadt (Urban Farming)
- Aquaponik als Produktionsmethode funktioniert !!!
 - Keine Überdüngung von Flüssen und Seen
 - Effizient und ressourcenschonend durch „Recycling“
- Diversität in den Produkten
 - hochwertige landwirtschaftlichen Produkte über das ganze Jahr



Vorteile von Aquaponik

- Kombiniert Fischzucht & Pflanzenanbau
 - Ressourceneffizient durch geschlossenen Wasserkreislauf
 - Umsetzung von Kreislaufwirtschaft
- Produktvielfalt
 - tierisches Eiweiß (Klimawandel !!)
 - neue Marktchancen mit lokalen Produkten
- Intensivanbau
 - Niedriger Flächenbedarf
 - hohe Erträge mit Aquaponik
- Hohe soziale Akzeptanz



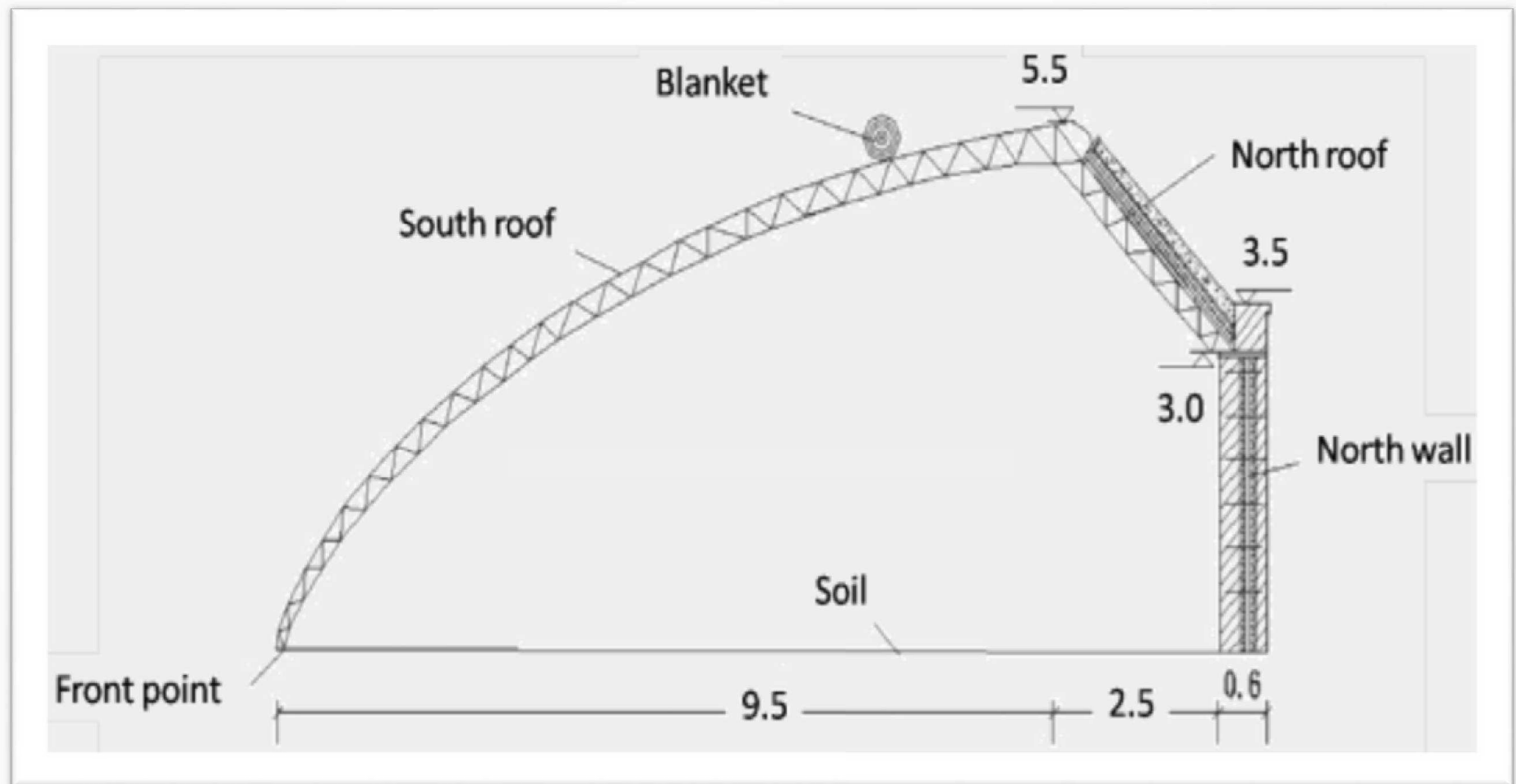
Das Gewächshaus neu erfinden

- modernes Glas-Gewächshaus erfordert massive Energiezufuhr
 - von Wärme, Strom, Wasser, Erde, Dünger, ...
 - komplette Verglasung wegen erhöhtem Wärmeverlust ist zu hinterfragen
- Früchte und Gemüse, außerhalb der Saison, können auch auf eine nachhaltige Art und Weise erzeugt werden
 - lokale Erzeugung und Vertrieb
- ein passives Solar-Gewächshaus ist so konzipiert, dass es so wenig Wärme wie möglich verliert (Lösung auf nächster Folie)

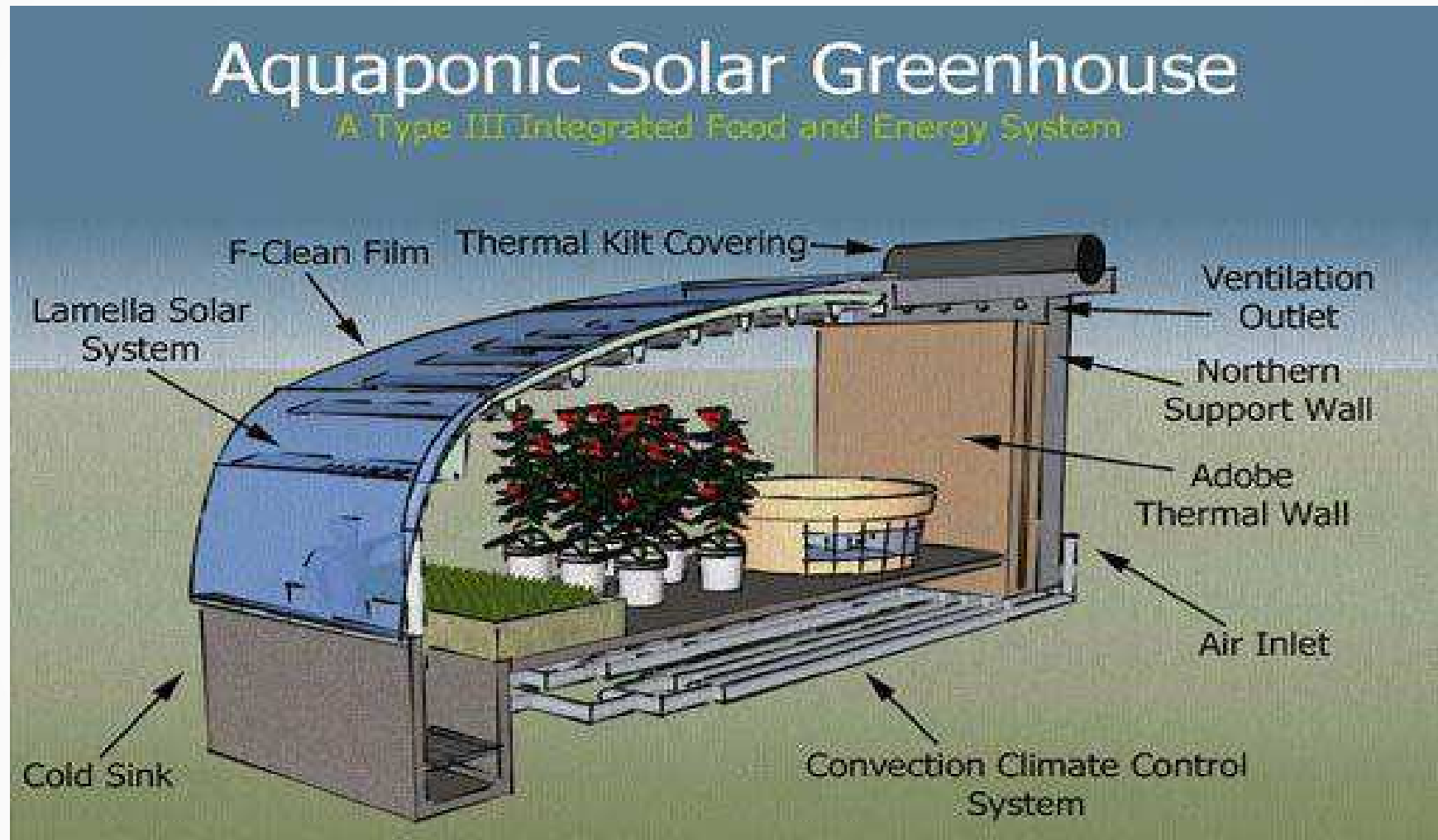
Das „chinesische“ Solar-Gewächshaus



Solar Greenhouse- Querschnitt



Aquaponik Solar Gewächshaus



Luftbild - heute Auf der Linnhardt (Tückingstr.)

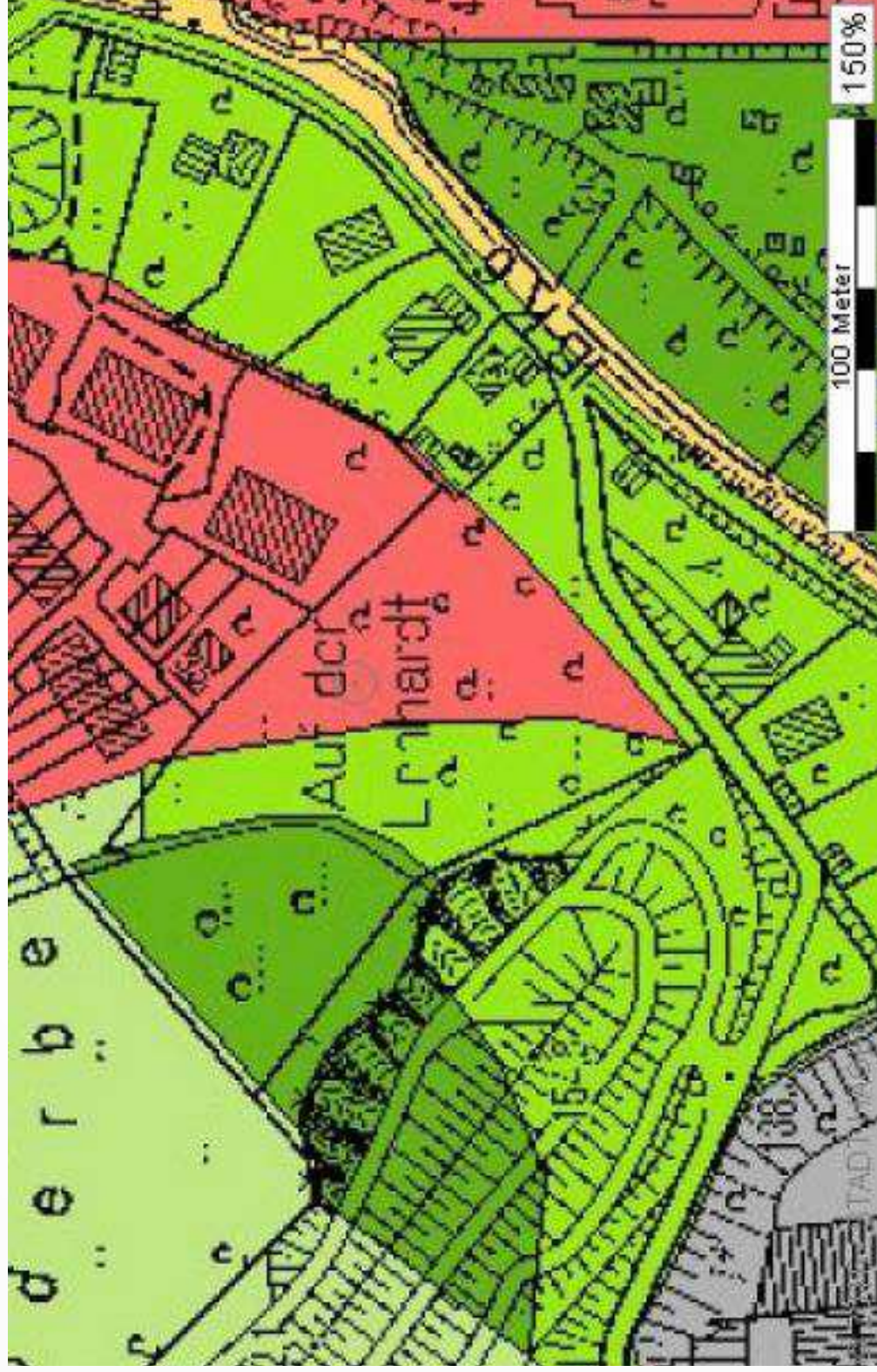


Luftbild - 1969
Auf der Linnhardt (Tückingstr.)

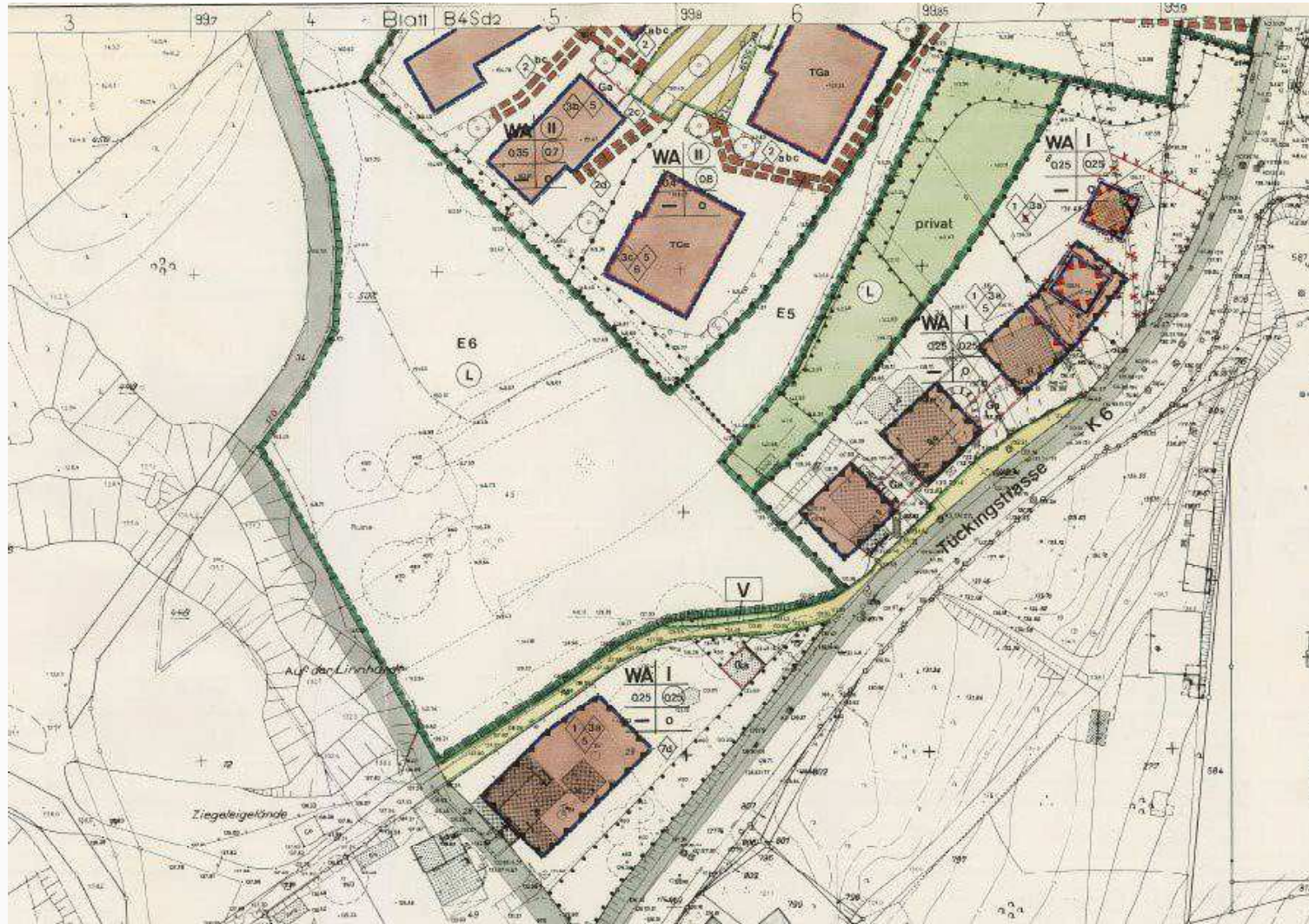


Damals ein Bauernhaus mit kleiner Landwirtschaft.

Flächennutzungsplan



Bebauungsplan 1/89 (Roderberg)

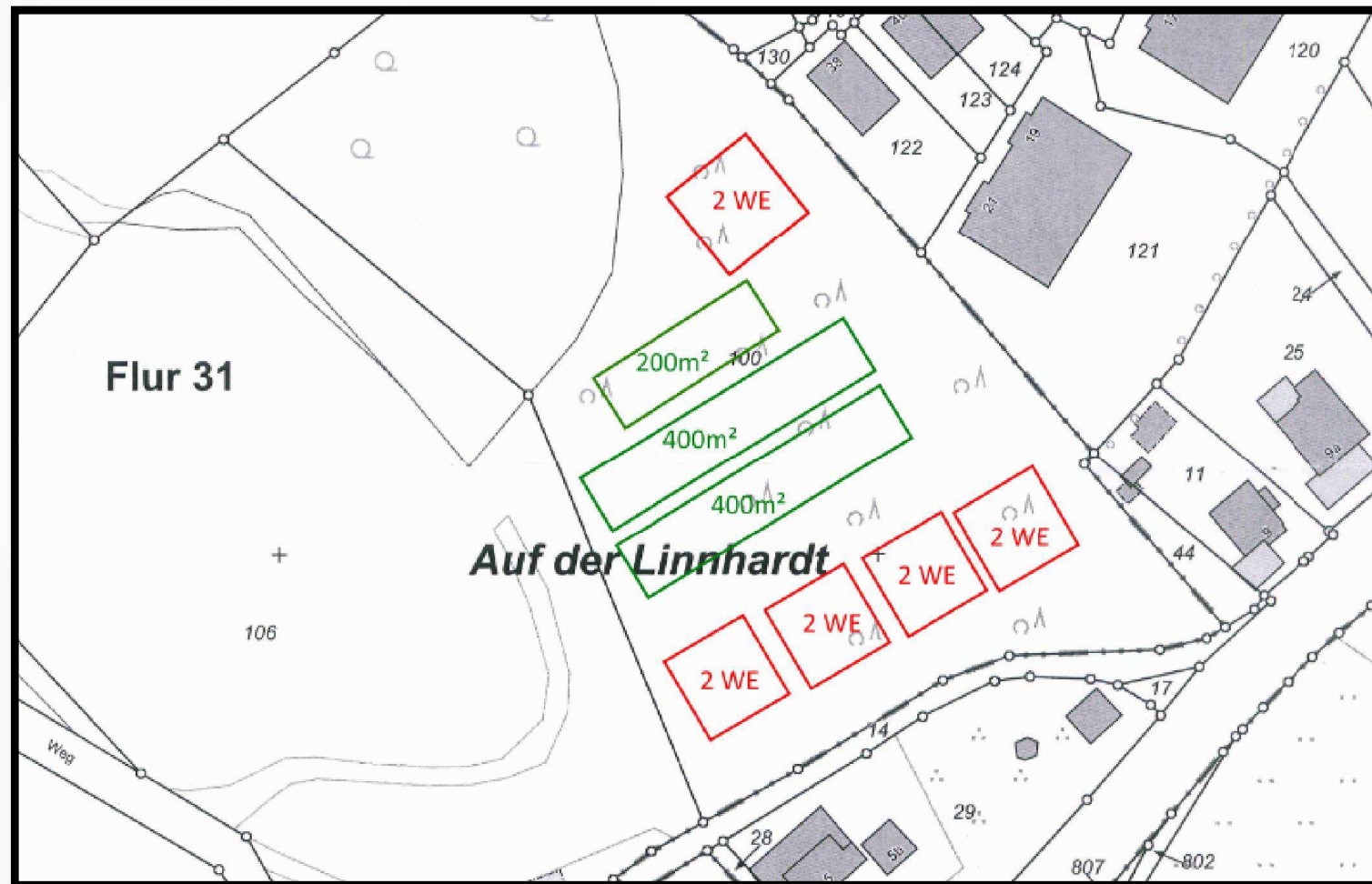




Realisierung in Hagen

- Auf der südlichen Hälfte des Grundstückes soll eine Wohnbebauung mit einer Aquaponik-Anlage realisiert werden.
 - Flur 31, Flurstück 100
- Aktuelle Lage:
 - Im rechtskräftigen Bebauungsplan 1/89 (450, Roderberg) als Kompensationsfläche „Grünlandbrache“ mit der nachrichtlichen Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes festsetzt
- Wohnbebauung nach § 34 (4) Satz 1 Nr.3 BauGB
 - Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nach §21 BNatSchGNeuregG
 - Durchführung über eine Änderung des aktuellen Bebauungsplanes
- Eine Aufstellung des Flächenplanes muss nicht zwangsläufig erfolgen

Entwurf einer denkbaren Realisierung



Wohnbebauung



Aquaponik Solar
Gewächshaus
(m²) einschließlich
Betriebsgebäude



Investitionsvolumen

- Phase I (Pilotphase)
 - 200m² Gewächshaus + 100m² Betriebsgebäude
 - Geplantes Produktionsvolumen:
 - 5t Speisefisch, 2.5t Kräuter & Salat und 2.5t Tomaten pro Jahr
 - 1 Mitarbeiter
 - 2 Wohneinheiten
 - Investitionsvolumen in die Aquaponik: ca. 250k €
- Zielrichtung des Vorhabens und Produktionsvolumen
 - bei 1000m² und ca. 400m² Betriebsgebäude
 - 30t Fisch, 13t Kräuter & Salat, 13t Tomaten
Volumen aus prod. Anlagen (z.B. ECF FARM BERLIN):
 - 4 Mitarbeiter
 - 10 Wohneinheiten



Vorteile für die Stadt Hagen

- Bau neuer Wohneinheiten und Ansiedlung von jungen Familien in Hagen
- Imagegewinn als nachhaltige Erzeugung von Lebensmitteln
- Leuchtturm-Projekt für NRW/Deutschland
 - Kombination (Wohneinheiten + Aquaponik) ist auch in Europa einmalig
 - Städteplanung und aktueller politischer Kontext
- Steigerung von Umweltbewusstsein und Wissensaufbau