



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

69 Umweltamt

**Betreff:**

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

**Beratungsfolge:**

07.05.2019 Naturschutzbeirat  
08.05.2019 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität  
14.05.2019 Stadtentwicklungsausschuss  
15.05.2019 Bezirksvertretung Haspe  
23.05.2019 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 einer Ausgleichsfläche eine Wohnbebauung mit dem Betrieb eines Aquaponik-Farmsystems kombinieren. Über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zu entscheiden.

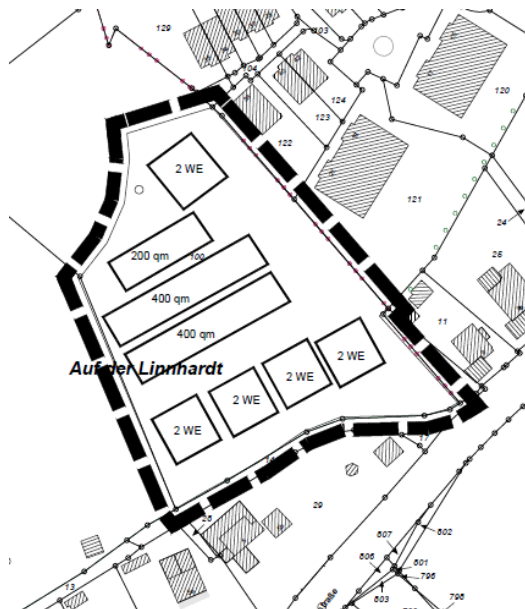
## Begründung

### 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 Roderbiepen in südwestliche Richtung anschließt. Vorgesehen ist die Errichtung von Wohnhäusern in Verbindung mit dem Betrieb einer Aquaponikanlage zur Erzeugung von Gemüse, Kräutern, Salat und Speisefischen.



In der Präsentation „Konzept für Urban Farming in Hagen“ ist zunächst eine erste Phase (Pilotphase) mit zwei Wohneinheiten, ein 200 qm großes Gewächshaus und ein 100 qm großes Betriebsgebäude vorgesehen.

Als Zielrichtung werden die Errichtung von 10 Wohneinheiten und die Erweiterung der Aquaponikanlage auf insgesamt 1.000 qm angegeben.

In dem nebenstehenden Bebauungskonzept sind die Anordnung der Wohngebäude und der Anlage erkennbar.

Des Weiteren sieht das Konzept den Betrieb einer Hackschnitzelheizung vor, die sowohl die Wohnhäuser als auch das Wasser der Aquaponikanlage erwärmen würde.



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 seiner Präsentation als Endziel des Vorhabens die Beschäftigung von 4 Mitarbeitern und eine jährliche Produktion von 30 t Fisch und jeweils 13 t Kräuter, Salate und Tomaten an.

### Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Die angefragte Fläche grenzt von Südwesten an das Wohngebiet Rodersiepen und der Bebauung entlang der Tückingstraße an. Es handelt sich um ein nach Südosten ausgerichtetes Hanggrundstück mit einem Höhenunterschied von ca. 20 m.

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Grundstück jeweils zur Hälfte als Wohnbau- und als Grünfläche dargestellt.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des seit 1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/89 Roderberg und ist als Ausgleich für die damals geplante Wohnbebauung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Nach den Maßgaben des Bebauungsplanes ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, die vorhandene Heckenstruktur zu ergänzen und auf Teilflächen alle 3-4 Jahre eine Mahd durchzuführen.

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



Eine Erschließung des nördlichen Teiles der Fläche über die Straße Rodersiepen ist im Bebauungsplan Nr. 1/89 nicht vorgesehen und deshalb aufgrund der vorgenommenen Grundstücksparzellierungen auch nicht möglich. Die Fläche könnte daher nur im Einmündungsbereich des städtischen Weges in die Tückingstraße (westlich Tückingstr. 9) an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden werden.

Allerdings würde sich aufgrund der Höhenunterschiede eine extrem steile Zufahrt ergeben und zahlreiche Baumfällungen notwendig werden.



## **Landschaftsplan / Ausgleichsfläche**

Die Ausgleichsfläche hat sich als naturnahe Waldfläche aus u. a. Bergahorn, Weißdorn, Hainbuche und Eiche mit offenen Bereichen entwickelt. An der südlichen Grenze zum Weg hin befindet sich eine landschaftsbildprägende Baumreihe aus Hainbuche. Die Fläche stellt den Übergang zu der inzwischen stillgelegten Deponie dar, die sich jetzt entsprechend auch in Richtung Wald/Gehölzfläche entwickeln kann. Die an der Deponie verbliebene Steilwand des ehemaligen Ziegelschieferbruches grenzt an das Grundstück an und ist als geschützter Landschaftsbestandteil „Haspe-Heubing (Geweke)“ (Nr. 1.4.2.44) festgelegt.

Der Teil des Grundstückes, der nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes 1.2.2.19 „Tücking, auf der Halle und Umgebung“. Die Inanspruchnahme der Kompensationsfläche würde einen doppelten Ausgleich und möglicherweise zusätzlich einen Forstausgleich erfordern.

Mit den Antragsunterlagen ist kein Vorschlag für eine geeignete Ausgleichsfläche an einer anderen Stelle eingegangen. Von Seiten der Verwaltung kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine geeignete Fläche benannt werden.

Es besteht die planerische Absicht, im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes das Grundstück des Antragsstellers entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan als Grünfläche darzustellen. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes kann entsprechend der Landschaftsplan angepasst und das Landschaftsschutzgebiet vergrößert werden.

## **Beurteilung**

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 aufgrund der besonderen Lage als Übergang zum Außenbereich unbebaut bleibt und deshalb als Ausgleichsfläche dauerhaft zu erhalten ist. Ein wesentliches Ziel des Städtebaus ist die Entwicklung des Innenbereiches zum Schutz des Außenbereiches. Das Vorhaben steht diesem Entwicklungsziel entgegen.

Sowohl aus städtebaulicher als auch landschaftsplanerischer Sicht ist die Bebauung abzulehnen und die Funktion der Fläche sowohl für den Freiraum als auch für Umwelt und Naturschutz zu erhalten.

Im Verfahren zur Neuaufstellung des FNP's wird die zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Für den Grundstückseigentümer besteht dann die Gelegenheit, seine Vorstellungen über die zukünftige Nutzung seiner Fläche in das Bauleitplanverfahren einzubringen.



Die Verwaltung empfiehlt daher, 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 Huyeng  
Beigeordneter



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

\_\_\_\_\_  
Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61

69

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

---

---

---

---

---

---

---

---

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---