



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

69 Umweltamt

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 7/16 (675) Wohnbebauung Steltenbergstraße - Verfahren nach § 13a BauGB

hier:

a) Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches

b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Beratungsfolge:

05.06.2019 Bezirksvertretung Hohenlimburg

26.06.2019 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität

02.07.2019 Stadtentwicklungsausschuss

11.07.2019 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Zu a)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes. Der Geltungsbereich wird um die beiden öffentlichen Grünflächen im Südwesten/Süden verkleinert.

Zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7/16 (675) Wohnbebauung Steltenbergstraße – Verfahren nach § 13a BauGB und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 16.05.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Begründung vom 16.05.2019 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/16 (675) Wohnbebauung Steltenbergstraße – Verfahren nach § 13a BauGB liegt im gleichnamigen Stadtbezirk in der Gemarkung Hohenlimburg. Nördlich endet das Plangebiet an der Letmather Straße und östlich an der Steltenbergstraße. Im Süden grenzt es an eine öffentliche Grünfläche, die teilweise mit Gehölzstrukturen bewachsen ist und



ursprünglich für einen Spielplatz vorgesehen war. Daran schließt sich eine im Südwesten und Westen des Plangebietes gelegene öffentliche Grünfläche in Form eines dicht bewachsenen Biotops an. Das Plangebiet liegt in Flur 7 und umfasst die Flurstücke 762, 764 sowie teilweise die Flurstücke 403, 776, 779, 780, 786, 789, 792 und 795. Insgesamt weist die Fläche eine Größe von ca. 5.172 m² auf und befindet sich im Eigentum der Stadt Hagen. Zum Schutz des Biotops wurde die Planung im Laufe des Verfahrens angepasst. Entgegen der Umgrenzung des Plangebietes im Einleitungsbeschluss wurde die Plangebietsfläche um ca. 5.862 m² verkleinert.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB soll im 3. Quartal des Jahres 2019 durchgeführt werden. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



Kurzfassung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat das Ziel, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung der Fläche mit Wohngebäuden zu schaffen und der Nachfrage nach zentrennahem Wohnraum nachzukommen. Die auf dem städtischen Grundstück vorgehaltenen Flächen für einen Kindergarten und einen Spielplatz werden nicht länger benötigt. Nach dem Ratsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Begründung

Zu a)

Im Laufe des Verfahrens wurde entschieden, die im Süden liegende öffentliche Grünfläche nicht zu überplanen, da ansonsten die Wohnbebauung zu nah an das Biotop und den Quellbereich des dortigen Baches heranrücken würde. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten reduziert sich hierdurch von zehn auf acht. Der geänderte Geltungsbereich umfasst nun lediglich den Bereich der geplanten Wohnbebauung. Das Biotop ist durch den in diesem Teilbereich weiterhin rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 3/86 geschützt.

Zu b)

Anlass für das Verfahren

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. Da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3/86 nicht umgesetzt wurden, das Plangebiet von bestehender Wohnbebauung umgeben ist und weiterhin Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Hagener Stadtgebiet besteht, bietet es sich an, die Fläche im Sinne der Innenentwicklung als Wohnbaufläche zu entwickeln und sie einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen.

Ziel des Verfahrens

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 7/16 (675) Wohnbebauung Steltenbergstraße – Verfahren nach § 13a BauGB ist die Förderung der Innenentwicklung und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden. Die qualifizierte Innenentwicklung, welche durch die Entwicklung der Fläche betrieben wird, entspricht der Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Verfahrensablauf

Mit Beschluss des Rates vom 22.09.2016 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 7/16 (675) Wohnbebauung Steltenbergstraße – Verfahren nach § 13a BauGB eingeleitet. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde



verzichtet. Der Beschluss wurde am 07.10.2016 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Anschließend hatte die Öffentlichkeit vom 24.10.2016 bis einschließlich 04.11.2016 die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern. In diesem Zeitraum sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen.

Planungsrechtliche Vorgaben

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist der östliche Teil als Fläche für den Gemeinbedarf und der westliche Teil als Grünfläche sowie Spielplatz dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Bestandteile der Vorlage

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7/16 (675) Wohnbebauung Steltenbergstraße – Verfahren nach § 13a BauGB vom 16.05.2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG (Stufe 1 der ASP) vom 11.05.2017, erstellt durch das Büro ‚weluga umweltplanung Weber Ludwig Galhoff & Partner‘
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten vom 08.11.2018, erstellt durch das Büro ‚Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz‘

Die Gutachten können im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und als Originale in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden.

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.

Henning Keune
Technischer Beigeordneter
gez. Thomas Huyeng
Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

69 Umweltamt

**Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

