

ÖFFENTLICHE ERGÄNZUNGSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

69 Umweltamt

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
(BauGB)

Beratungsfolge:

26.09.2019 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 19.09.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monates öffentlich auszulegen.

Die Begründung vom 19.09.2019 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigefügt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Holthausen im Stadtbezirk Mitte und umfasst die Flurstücke 103, 113, 250 und 251 in Flur 2 sowie das Flurstück 582 in Flur 1. Das Plangebiet liegt östlich der Raiffeisenstraße 2 bis 8a und südlich der Bebauung Raiffeisenstraße 12, 26 und 28. Die genaue Plangrenze kann dem Lageplan in der Vorlage und dem im Sitzungssaal ausgehängten Plan entnommen werden.

Nächster Verfahrensschritt:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes soll nach dem Ratsbeschluss durchgeführt werden. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Kurzfassung

Diese Vorlage ersetzt die ursprüngliche Vorlage 0712/2019.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Schaffung eines neuen Wohngebietes in der Ortslage Haßley geschaffen, um der Nachfrage nach Einfamilienhausbebauung nachzukommen. 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

Aufgrund der gefassten Beschlüsse in der Beratungsfolge, wurden der Bebauungsplan und die Begründung geändert. Es wurden Festsetzungen zum Klimaschutz/ zur Klimaanpassung ergänzt. Konkret geht es hierbei um Dachbegrünung, um Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Ausrichtung der Gebäude zur optimierten Nutzung von solarer Energie. Der Beschluss wurde angepasst. Aus diesem Grund ersetzt diese Vorlage die ursprüngliche Vorlage 0712/2019.

Anlass

In der Wohnungsmarktstudie für Hagen aus dem Jahr 2016 wird für die Stadt Hagen prognostiziert, dass in Zukunft auch weiterhin Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsneubau bestehen wird. Die Neubautätigkeit wird sich in Zukunft zu zwei Dritteln auf das Segment von Einfamilienhäusern und zu einem Drittel auf das Segment von Mehrfamilienhäusern aufteilen.

Im südlichen Bereich von Haßley befindet sich eine unbebaute Fläche, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Diese Fläche schließt an bestehende bauliche Strukturen an und arrondiert den Ortsteil. Die Hagener Erschließungsgesellschaft hat den Großteil der Fläche erworben, um die Erschließung durchzuführen und die Baugrundstücke zu veräußern. Da weiterhin der Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhausbebauung besteht, soll auf der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche ein neues Wohngebiet entstehen.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet planungsrechtlich gem. § 35 BauGB einzustufen. Zur Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in Ergänzung zur vorhandenen Wohnsiedlungsstruktur, weitere, die Ortsrandlage abschließende Wohnbauflächen auszuweisen, eine entsprechende Erschließung zu sichern und so dem Bedarf an Einfamilienhäusern im Stadtgebiet nachzukommen. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ermöglicht es ca. 22 Baugrundstücken bereitzustellen. Trotz Entwicklung der Fläche soll jedoch mit Grund und Boden sparsam umgegangen und Aspekte der

Nachhaltigkeit miteinbezogen werden.

Verfahrensablauf

Mit Beschluss des Rates vom 15.12.2016 wurde das vg. Bebauungsplanverfahren eingeleitet und am 13.01.2017 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses.

Im Mai 2017 ist das sog. beschleunigte Verfahren für Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Nach § 13b BauGB kann ein beschleunigtes Verfahren analog zum § 13a BauGB auch für Außenbereichsflächen zugelassen werden, wenn die Grundfläche des aufzustellenden Bebauungsplans maximal 10.000 qm umfasst, die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf den Flächen begründet wird und diese sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Aufgrund dessen wurde am 21.02.2019 die Umstellung auf das beschleunigte Verfahren beschlossen und auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet. Der Beschluss wurde am 15.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Anschließend hatte die Öffentlichkeit vom 25.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 die Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren. In diesem Zeitraum sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Planungsrechtliche Vorgaben

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist die Fläche mit Ausnahme des Flurstückes 582 als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht somit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes. Die derzeitige Darstellung des Flurstückes 582 als Fläche für die Landwirtschaft ist im Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bestandteile der Vorlage

- Begründung zum Bebauungsplan vom 19.09.2019, erstellt durch das Planungsbüro rheinruhr.stadtplaner
- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Raiffeisenstraße“ in Hagen-Haßley, Artenschutzprüfung Stufe I von Oktober 2017, erstellt durch das Büro ILS Essen Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9/16 (677) „Wohnbebauung Haßley Süd“ der Stadt Hagen mit einer geplanten Ausweisung einer Wohnbaufläche vom 24.10.2018, erstellt durch das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann
- Baugebiet Raiffeisenstraße -Versickerungsuntersuchung- vom 07.11.2018, erstellt durch das Ingenieurbüro Halbach + Lange

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. Christoph Gerbersmann

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Begeordnete/r

Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: **Anzahl:**
