



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 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
- d) Beschluss über die Berichtigung des Flächennutzungsplans

Beratungsfolge:

30.10.2019 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität
05.11.2019 Stadtentwicklungsausschuss
06.11.2019 Bezirksvertretung Hohenlimburg
14.11.2019 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. 7/16 (675) Wohnbebauung Steltenbergstraße – Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 10.10.2019 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. 7/16 (675) Wohnbebauung Steltenbergstraße – Verfahren nach § 13a BauGB die entgegenstehenden Festsetzungen des für dieses



Plangebiet bisher maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 3/86 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.

d) Der Rat der Stadt Hagen beschließt, den Flächennutzungsplan der Stadt Hagen im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB an den Bebauungsplan anzupassen.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/16 (675) Wohnbebauung Steltenbergstraße – Verfahren nach § 13a BauGB liegt in der Gemarkung Hohenlimburg, im gleichnamigen Stadtbezirk. 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 und für einen Spielplatz vorgesehen ist. Daran schließt sich eine im Südwesten 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. 5.171 m² auf und befindet sich im Eigentum der Stadt Hagen.

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

Nächster Verfahrensschritt:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft. Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.



Kurzfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7/16 (675) Wohnbebauung Steltenbergstraße – Verfahren nach § 13a BauGB soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 12.08.2019 bis einschließlich 12.09.2019 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. 7/16 (675) Wohnbebauung Steltenbergstraße – Verfahren nach § 13a BauGB abgeschlossen. Des Weiteren sind der für dieses Plangebiet bisher maßgebliche Bebauungsplan Nr. 3/86 sowie andere ältere Pläne und Satzungen, die für das Plangebiet in früherer Zeit bestanden haben, für diesen Bereich aufgehoben.

Begründung

Vorbemerkung

Anlass und Ziel 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 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 Bebauungsplanes ist die Förderung der Innenentwicklung und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden. Durch die Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden wesentliche Vorgaben zur 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 und Umgebung einfügen. Um eine einheitliche städtebauliche Gestaltung zu erhalten, wird die Gebäudehöhe entsprechend festgesetzt.

Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 22.09.2016 die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 7/16 (675) Wohnbebauung Steltenbergstraße 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 07.10.2016 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit sich in der Zeit vom 24.10.2016 bis einschließlich 04.11.2016 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 11.07.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.08.2019 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 12.08.2019 bis einschließlich 12.09.2019.

Zum Beschluss a)

Ergebnis der öffentlichen 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:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Stadt Hagen, Fachbereich Jugend und Soziales, 55, 07.08.2019
2. ENERVIE Vernetzt GmbH, Planauskunft, 07.08.2019
3. Stadt Hagen, Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen, Abteilung Beiträge, städtebauliche Verträge, Straßenrecht, 60/1, 08.08.2019
4. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Abteilung Verkehrsplanung, 61/1, 09.08.2019
5. Westnetz GmbH, 13.08.2019
6. GASCADE Gastransport GmbH, 14.08.2019
7. PLEdoc GmbH, 16.08.2019
8. innogy Netze Deutschland GmbH, 20.08.2019
9. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 23.08.2019
10. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Abteilung Denkmalschutz und Stadtbildpflege, 61/0, 27.08.2019



11. Amprion GmbH, 27.08.2019
12. Stadt Hagen, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Abteilung Vorbeugende Gefahrenabwehr, 37/3, 04.09.2019
13. Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personenstandswesen, Sachgruppe Zentraler Außendienst, Allgemeine Ordnungsbehördliche Aufgaben, 32/03, 09.09.2019
14. Stadt Hagen, Umweltamt, 69, 09.09.2019
15. ENERVIE Vernetzt GmbH, Technischer Service, 09.09.2019
16. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Abteilung Freiraum- und Grünordnungsplanung, 61/3, 12.09.2019
17. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Entwässerungsplanung, Grundstücksentwässerung und Kanaldatenbank, WBH/0, 13.09.2019

	Inhalte der Stellungnahmen	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung	
			Ja	Nein
1	<p>Stadt Hagen, Fachbereich Jugend und Soziales, 55, 07.08.2019</p> <p>Der Fachbereich Jugend und Soziales hat bereits im Vorfeld der Einleitung des B-Plan Verfahrens von der Überlegung auf einem Teil der ausgewiesenen Fläche eine Kindertageseinrichtung zu bauen, Abstand genommen. Daher stimmt der Fachbereich 55 dem Bebauungsplanentwurf zu.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		x
2	<p>ENERVIE Vernetzt GmbH, Planauskunft, 07.08.2019</p> <p>Die Planauskunft zeigt, dass im Plangebiet keine Leitungen oder Kanäle vorhanden sind.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		x
3	<p>Stadt Hagen, Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen, Abteilung Beiträge, städtebauliche Verträge, Straßenrecht, 60/1, 08.08.2019</p> <p>60/1 hat keine Bedenken und Anregungen.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		x
4	<p>Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Abteilung Verkehrsplanung, 61/1, 09.08.2019</p>			



	Aus Sicht von 61/1 bestehen keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.		x
5	Westnetz GmbH, 13.08.2019 Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH. Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.	Keine Abwägung erforderlich.		x
6	GASCADE Gastransport GmbH, 14.08.2019 Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Keine Abwägung erforderlich.		x
7	PLEdoc GmbH, 16.08.2019 Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: <ul style="list-style-type: none"> - Open Grid Europe GmbH, Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH 	Keine Abwägung erforderlich.		x



	<p>(MEGAL), Essen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen - GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, - Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) - Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt 			
8	<p>innogy Netze Deutschland GmbH, 20.08.2019</p> <p>Nach Durchsicht unseres Anlagenbestandes teilen wir Ihnen mit, dass sich im Planbereich Ihrer Maßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Höchstspannungsleitungen (Strom) <p>jedoch</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine sonstigen Gasversorgungsleitungen - keine sonstige Stromversorgungsleitungen - keine sonstige Hochdruckleitungen (Gas) <p>unseres Unternehmens befinden.</p> <p>Bezüglich der Höchstspannungsleitungen (Strom) haben wir die Unterlagen an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet. Von dort erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme.</p>	<p>Die Höchstspannungsleitungen und die Schutzstreifen liegen außerhalb des Planbereiches. Siehe hierzu Stellungnahme 11, Amprion GmbH, 27.08.2019.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>		x
9	<p>LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 23.08.2019</p>			



	<p>Ca. 200 m von dem Plangebiet entfernt ist bereits eine archäologische Fundstelle bekannt. Dort wurden vorgeschichtliche Funde bei einer Geländebegehung entdeckt, die das Vorhandensein eines vorgeschichtlichen Siedlungsplatzes in dem Areal vermuten lassen. Vorgeschichtliche Siedlungsplätze haben meist Ausdehnungen von mehreren Hektar und in ihrer Nähe liegen häufig die zugehörigen Bestattungsplätze. Es ist nicht auszuschließen, dass sich der Siedlungsplatz bis in den Planbereich hinein ausdehnt.</p> <p>Auch handelt es sich bei dem Plangebiet mit seiner Nähe zum Elseyer Bach um einen siedlungsgünstigen Bereich – es handelt sich bei Gewässern generell um einen wichtigen Kristallisationspunkt während der gesamten Ur- und Frühgeschichte, an denen und in denen immer wieder neue, bisher noch unbekannte archäologische Fundstellen aufgedeckt werden.</p> <p>Im ungünstigsten Fall könnte es während der Bauphase also zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommen, was dann zu zusätzlichen Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten führen würde. Denn nach dem OVG-Urteil Münster 10 A 2611/09 vom 20.09.2011 (S. 17) müssen Bodendenkmäler auch bei Entdeckung nach der Plangenehmigung aufgrund der bestehenden Sicherungsverpflichtungen nach dem DSchG NW in die Denkmalliste</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>x</p>	
--	--	--	-----------------	--



	<p>eingetragen und entsprechend berücksichtigt werden. Dies würde dann unweigerlich zu auf-schiebenden Wirkungen führen, die für durchgeplante Bauvorhaben erhebliche Konsequenzen haben würden. Die weitere Untersuchung ginge dann zu Lasten des Vorhabenträgers, ist doch das Verursacherprinzip im DSchG NW fest verankert.</p> <p>Um dies zu verhindern, schlagen wir folgendes Vorgehen vor:</p> <p>Das Plangebiet kann durch wenige Baggerschnitte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern überprüft werden. Diese Maßnahme könnte durch Mitarbeiter unseres Hauses durchgeführt werden, wenn der Vorhabenträger einen Bagger mit Baggerfahrer zur Verfügung stellen würde. Der Bagger müsste für die geplante Untersuchung mit einer mind. 2 m breiten Böschungsschaufel ausgestattet sein.</p> <p>Durch dieses Vorgehen ließe sich bereits frühzeitig Planungssicherheit herstellen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Sachverhaltermittlung würde sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit den jeweiligen Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Informationen über das mögliche Vorhandensein von Bodendenkmälern und die Folgen bei einer Entdeckung werden an die zukünftigen Grundstückseigentümer weitergegeben.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>				x
10	Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Abteilung Denkmalschutz und Stadtbildpflege, 61/0,					



<p>27.08.2019</p> <p>Ich verweise auf die Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen vom 23.08.2019 zum Bebauungsplan Nr. 7/16 (675) Wohnbebauung Steltenbergstraße.</p> <p>Da sich im Umfeld des Plangebietes bereits bekannte Fundstellen befinden, ist nicht auszuschließen, dass auch auf der zu bebauenden Fläche Bodendenkmäler liegen.</p> <p>Daher wird eine vorherige Untersuchung des Plangebiets in Form von Baggerschnitten empfohlen, um eine Entdeckung möglicher Bodendenkmäler und einen damit eventuell verbundenen Baustopp während der Baumaßnahmen auszuschließen.</p> <p>Diese archäologische Voruntersuchung kann durch Mitarbeiter der LWL-Archäologie Außenstelle Olpe erfolgen, wenn der Vorhabenträger einen Bagger mit Baggerfahrer zur Verfügung stellt.</p> <p>Bitte folgenden Hinweis unter Punkt 9 „Denkmalschutz“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7/16 (675) Wohnbebauung Steltenbergstraße aufnehmen:</p> <p>Ca. 200 m von dem Plangebiet entfernt ist bereits eine archäologische Fundstelle bekannt. Dort wurden vorgeschichtliche Funde bei einer Geländebegehung entdeckt, die das Vorhandensein eines vorgeschichtlichen Siedlungsplatzes in dem Areal vermuten</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>x</p>	
---	--	----------	--



	<p>lassen. Vorgeschichtliche Siedlungsplätze haben meist Ausdehnungen von mehreren Hektar und in Ihrer Nähe liegen häufig die zugehörigen Bestattungsplätze. Es ist nicht auszuschließen, dass sich der Siedlungsplatz bis in den Planbereich hinein ausdehnt.</p> <p>Die LWL-Archäologie Außenstelle Olpe schlägt daher eine archäologische Voruntersuchung des Plangebietes in Form von wenigen Baggerschnitten vor. Diese kann durch Mitarbeiter der LWL-Archäologie erfolgen, wenn der Vorhabenträger einen Bagger mit Baggerfahrer zur Verfügung stellt. Der Bagger müsste für die geplante Untersuchung mit einer mind. 2 m breiten Böschungsschaufel ausgestattet sein.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Informationen über das mögliche Vorhandensein von Bodendenkmälern und die Folgen bei einer Entdeckung werden an die zukünftigen Grundstückseigentümer weitergegeben.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>		x
11	<p>Amprion GmbH, 27.08.2019</p> <p>Der geplanten Umwidmung der zuvor für Kindergarten und Spielplätze vorgesehenen Fläche in Wohnbereich stimmen wir zu, da diese in einem Abstand von ca. 65 m zum Schutzstreifenrand und somit außerhalb der Schutzstreifen unserer Freileitungen geplant ist.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>		x
12	<p>Stadt Hagen, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Abteilung Vorbeugende Gefahrenabwehr, 37/3, 04.09.2019</p> <p>Aus den vorliegenden Unterlagen sind keine Erkenntnisse zu gewinnen, die eine negative Stellungnahme der Brandschutzdienststelle auslösen.</p> <p>Die Brandschutzdienststelle hat keine Einwände, gibt aber folgende Hinweise:</p>			



	<p>Die Erschließungsstraßen bzw. Zuwegungen müssen so angelegt werden, dass ein Erreichen der Gebäude mit Fahrzeugen der Feuerwehr Hagen möglich ist. Entsprechend müssen ggf. Flächen für die Feuerwehr eingeplant werden (vgl. § 5 Bauordnung NRW, RL über die Flächen für die Feuerwehr – u.a. Breiten und Fahrradien beachten).</p> <p>Bei der planerischen Strukturierung des Flurstückes und der Erschließungsstraßen bzw. Zuwegungen muss berücksichtigt werden, dass Rettungsgeräte der Feuerwehr Hagen, zu denen u.a. auch die Drehleitern gehören, immer und ohne Zeitverzug eingesetzt werden können. (Stichwort: Sicherstellung des zweiten Rettungsweges; wachsende Begrünung, Spannseilanlagen für Straßenbeleuchtungen, Parkbereichen/-flächen für Kfz. etc. dürfen den Einsatz von Rettungsgeräten nicht behindern)</p>	<p>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über Bestandsstraßen. Eine innenliegende Erschließung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>		x
13	<p>Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personenstandswesen, Sachgruppe Zentraler Außendienst, Allgemeine Ordnungsbehördliche Aufgaben, 32/03, 09.09.2019</p> <p>Der Antrag auf Luftbildauswertung wurde geprüft.</p> <p>Es werden folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen: Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.</p>			



	<p>Hinweis: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist als textlicher Hinweis auf dem Bebauungsplan und in der Begründung bereits vorhanden. Keine Abwägung erforderlich.</p>		x
14	<p>Stadt Hagen, Umweltamt, 69, 09.09.2019</p> <p>Von der Unteren Jagd- und Fischereibehörde sind keine Bedenken geäußert, da der Bebauungsplan mitten im bereits erschlossenen Wohngebiet liegt, so dass hier weder jagdrechtliche noch fischereirechtliche Belange betroffen sind.</p> <p>Nach eingehender Prüfung bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen den vorgelegten Planentwurf. Den artenschutzrechtlichen Belangen wird in den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Seitens der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde (UBB) bestehen gegen den B-Plan keine Bedenken. Auflagen und Hinweise der UBB wurden im B-Plan und in der Begründung zum B-Plan berücksichtigt.</p> <p>Die Abteilung der Generellen Umweltplanung merkt an, dass die betreffende Fläche ein bioklimatisch wertvoller inner-</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Übergang zur Bestandsgrünfläche wird insofern offen gestaltet, als dieser zentrale</p>		<p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p>



<p>städtischer Ausgleichsraum mit einer kleineren Fläche unter <1ha ist. Hier ist der Übergang zur Bestandsgrünfläche im Westen offen zu gestalten und zur Schaffung eines differenzierten bestandsicheren Mikroklimas ist eine vielgestaltige Gehölzstruktur aufzubauen. Maßnahmen zum Überflutungsschutz sind bereits in den textlichen Festsetzungen enthalten.</p>	<p>Bereich mittels Baugrenzen von Bebauung in Form von Gebäuden und Terrassen freigehalten wird und als Gartenfläche dient. In der Stellungnahme Nr. 16 der Abteilung Freiraum- und Grünordnungsplanung, 61/3, wird allerdings die Pflanzung einer Hecke zur Abgrenzung der Bebauung von der öffentlichen Grünfläche bzw. dem Biotop angeregt. Dieser Anregung wird entsprochen, um ein Betreten des Biotops zu verhindern. Des Weiteren ist auf den Grundstücken je 200 m² Fläche ein heimischer Laubbaum oder ein Großstrauch zu pflanzen.</p>		
<p>Die Fläche des B-Planes hat eine Größe von rund 5.000 m² und befindet sich im Eigentum der Stadt Hagen. Demnach kann die Stadt im Bebauungsplan und in einem städtebaulichen Vertrag festlegen, wie hoch der Heizenergieaufwand für die neuen Einfamilienhäuser sein darf. Zur stärkeren Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung kann bei den Neubauten der Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 festgelegt werden. Dieser Standard wird von der Kreditanstalt für Wiederaufbau gefördert.</p>	<p>Im Bebauungsplan kann der höchstzulässige Heizenergieaufwand nicht festgesetzt werden. Da es sich bei der Fläche um ein städtisches Grundstück handelt, wird der Energieeffizienzstandard jedoch im Grundstückskaufvertrag geregelt. Um dieses Vorgehen bei dem Verkauf aller städtischen Grundstücke grundsätzlich vorzuschreiben, wird eine entsprechende Vorlage für eine der kommenden Ratssitzungen erstellt.</p>		<p>x</p>
<p>Nach Auskunft der Unteren</p>	<p>Keine Abwägung</p>		<p>x</p>



	Umweltschutzbehörde BO, DO, HA waren keine Gewerbebetriebe in relevanter Umgebung aufzufinden. Gegen das Vorhaben bestehen von dieser Seite keine Bedenken.	erforderlich. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.		
15	<p>ENERVIE Vernetzt GmbH, Technischer Service, 09.09.2019</p> <p>Gegen das o. g. Planverfahren bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Angrenzend an das ausgewiesene Gebiet unterhalten wir zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung mit Wasser und Strom.</p> <p>Eine Versorgung mit Gas ist nur bei Nachweis der konkreten Nachfrage und unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit der notwendigen Erschließungsinvestitionen gewährleistet.</p> <p>Um den Umfang und die Dimensionierung für ein Versorgungskonzept festlegen zu können, benötigen wir frühzeitig Leistungsangaben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>		x
16	<p>Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Abteilung Freiraum- und Grünordnungsplanung, 61/3, 12.09.2019</p> <p>Es wird angeregt, die textliche Festsetzung <i>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) nicht auf den Vorgartenbereich, sondern auf das gesamte Grundstück bzw. den Gartenbereich zu beziehen. Die Pflanzung eines heimischen Laubbaumes (Wuchshöhe bis</p>	<p>Der Anregung, die Pflanzung eines heimischen Laubbaumes oder heimischen Großstrauches auf das gesamte Grundstück zu beziehen, wird gefolgt. Da die Ausrichtung der Gebäude bzw. die Lage der Wohnräume nicht feststeht, wird darauf</p>	x	



	<p>maximal 8 m) oder heimischen Großstrauches sollte aufgrund der möglichen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse durch die zukünftige Verschattung von Wohnräumen nicht im Vorgartenbereich erfolgen, sondern für den zukünftigen Gartenbereich festgesetzt werden.</p> <p>Es wird empfohlen, eine Vegetationsfläche mit heimischen standortgerechten Pflanzen festzusetzen und explizit reine Rasenflächen und Schotter-/Steingärten auszuschließen.</p> <p>Es wird empfohlen, die äußere südliche Grenze des Bebauungsplans (hin zur Grünfläche/ Spielplatzfläche) durch eine Festsetzung einer standortgerechten einheimischen Heckenbepflanzung abzugrenzen.</p> <p>Es wird eine Festsetzung der Dachbegrünung von Garagen empfohlen.</p>	<p>verzichtet, die Pflanzung auf einen bestimmten Grundstücksbereich zu beschränken.</p> <p>Die Begrünung der Vorgärten und der Ausschluss von Schotter- und Kiesflächen sind bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzungen werden – auch vor dem Hintergrund der Diskussion, wie viel den Eigentümern vorgeschrieben werden sollte – als ausreichend erachtet, um die Versiegelung auf dem Grundstück zu reduzieren und einen Beitrag zum Mikroklima zu leisten.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und zum Schutz des Biotops eine Heckenbepflanzung festgesetzt.</p> <p>Die Begrünung der Dachflächen von Garagen ist als örtliche Gestaltungsvorschrift bereits Teil des Bebauungsplans.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>		<p>x</p> <p>x</p> <p>x</p>
17	Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich			



	Entwässerungsplanung, Grundstücksentwässerung und Kanaldatenbank, WBH/0, 13.09.2019			
	Aus entwässerungstechnischer Sicht gibt es keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.		x

Anpassungen im Bebauungsplan und in der Begründung

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Ergänzungen und Klarstellungen im Bebauungsplan und in der Begründung vorgenommen:

- In der Begründung wurde im Kapitel ‚Denkmalschutz‘ der Hinweis auf die im Plangebiet möglicherweise vorhandenen Bodendenkmäler ergänzt.
- Die textliche Festsetzung zum Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern im Vorgarten wurde angepasst und wird auf das gesamte Grundstück bezogen: Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder ein heimischer Großstrauch zu pflanzen. Abgänge jeglicher Art sind gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen.
- Als neue textliche und zeichnerische Festsetzung wird das Pflanzgebot einer Hecke an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ergänzt: Unmittelbar an der Grundstücksgrenze ist eine mindestens 1,0 m hohe und mindestens 0,5 m tiefe durchgehende Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge jeglicher Art sind gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen.

Folgende weitere Ergänzungen und Klarstellungen wurden im Bebauungsplan vorgenommen:

- Bei der textlichen Festsetzung zum Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern wurde die maximale Wuchshöhe der Laubbäume (vormals 8 m) gestrichen, um die Auswahl an geeigneten Bäumen nicht zu sehr einzuschränken. Des Weiteren bezieht sich die Festsetzung nicht länger auf den Vorgarten, sondern das gesamte Grundstück, sodass auch die Pflanzung größerer Bäume im hinteren Garten ermöglicht wird.
- Im Plan wurde die zeichnerische Festsetzung zur Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ergänzt. Die Lärmkarte mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln, die auch im Geräusch-Immissionsschutz-Gutachtens einsehbar ist, ist dafür entfallen. Die Informationen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln sind ebenfalls unter der textlichen Festsetzung ‚Maßnahmen zum Schallschutz‘ zu finden.
- Die textliche Festsetzung zu Terrassen wurde in ‚Überbaubare Grundstücksflächen‘ umbenannt und um die Regelungen zu Vorgärten und



Einfriedungen ergänzt, die vorher unter den Örtlichen Gestaltungsvorschriften zu finden waren. Die Festsetzung zur Begrünung der Vorgärten wurde in der Formulierung geringfügig angepasst.

In der Begründung wurden inhaltliche sowie formale Änderungen aufgrund der oben genannten Ergänzungen und Klarstellungen vorgenommen. Die Begründung vom 10.10.2019 ersetzt die Begründung vom 16.05.2019.

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 und Hinweisen aus den Beteiligungsverfahren gefolgt; Interessen Dritter werden nicht tangiert. Auf eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB kann deshalb verzichtet werden.

zum Beschluss b)

Folgt der Rat der Stadt dem Beschlussvorschlag dieser Verwaltungsvorlage, wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft und das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen.

zum Beschluss c)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 01.02.1997 rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 3/86. Der bestehende Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vor. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 3/86 wurde im Bereich des nun geplanten Baugebietes nicht umgesetzt. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7/16 (675) Wohnbebauung Steltenbergstraße – Verfahren nach § 13a BauGB sind die entgegenstehenden Festsetzungen des für dieses Plangebiet bisher maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 3/86 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.

zum Beschluss d)

Im Flächennutzungsplan ist der östliche Teil als Fläche für den Gemeinbedarf und



der westliche Teil als Grünfläche sowie Spielplatz dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt hier ein allgemeines Wohngebiet fest. Damit weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes darf jedoch die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung ist durch den neuen Bebauungsplan nicht auszugehen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 7. Berichtigung angepasst, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt wird. Diese Darstellung entspricht somit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die im Bebauungsplan ausgewiesen wird.

Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7/16 (675) Wohnbebauung Steltenbergstraße – Verfahren nach § 13a BauGB vom 10.10.2019
- Stellungnahmen, die zur Anpassung des Bebauungsplanes geführt haben:
 - Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe
 - Stellungnahme der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Abteilung Denkmalschutz und Stadtbildpflege, 61/0
 - Stellungnahme der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Abteilung Freiraum- und Grünordnungsplanung, 61/3
- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Aufhebungsbereich
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Anlagen der Beschlussvorlage

Folgende Unterlagen 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 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‘
- Originale der Stellungnahmen



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. Margarita Kaufmann
Beigeordnete
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:

