



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

69 Umweltamt

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 1/17 (678) - Wohnbebauung Keplerstraße - Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB)

- a) Beschluss zur Verkleinerung des Plangebietes
- b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

**Beratungsfolge:**

04.03.2020 Bezirksvertretung Eilpe/Dahl  
10.03.2020 Naturschutzbeirat  
11.03.2020 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität  
17.03.2020 Stadtentwicklungsausschuss  
26.03.2020 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Zu a)

Der Rat beschließt die Verkleinerung des Plangebietes im Bereich des Flurstücks 1341.

Zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/17 (678) - Wohnbebauung Keplerstraße – Verfahren nach § 13b BauGB und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 10.02.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Begründung vom 10.02.2020 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtgebiet Eilpe-Dahl in der Gemarkung Dahl, Flur 6 und beinhaltet die Flurstücke 1333 bis 1341 (teilw.), sowie einen Teilbereich des Flurstückes 1227 (Keplerstraße).



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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/17 (678) Wohnbebauung Keplerstraße - Verfahren nach § 13b BauGB wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes in der Ortslage Dahl geschaffen, um der Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser nachzukommen.

Trotz Entwicklung der Fläche soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und zahlreiche Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß des Ratsbeschlusses vom 26.09.2019 miteinbezogen werden (siehe Seite 4 oben dieser Vorlage).

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

### 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 Drittel auf das Segment von Einfamilienhäusern und zu einem Drittel auf das Segment von Mehrfamilienhäusern aufteilen.

Im südlichen Bereich von Dahl befindet sich eine unbebaute Fläche, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist und jetzt 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. 5 Baugrundstücken bereitzustellen.

Trotz Entwicklung der Fläche zu Bauland soll mit Grund und Boden sparsam umge-



gangen und zahlreiche Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung miteinbezogen werden.

So wird im **Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag geregelt**, dass

- durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl der Versiegelungsgrad der Grundstücke gering gehalten wird.
- Dächer von Garagen/Carports und alle anderen Flachdächer dauerhaft zu begrünen sind.
- mehrere heimische Bäume und Sträucher pro Grundstück zu pflanzen sind,
- Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser anzulegen sind und
- die Anlage von sog. Schottergärten verboten ist.

Die Dachform der geplanten Gebäude wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung aus städtebaulichen Gründen als Satteldach festgesetzt und mit einer vorgegebenen Firstrichtung eine solaroptimierte Ausrichtung der Dachflächen garantiert. Im städtebaulichen Vertrag werden Vorgaben zur Nutzung, Speicherung und Erzeugung von Strom/Wärme durch Solarenergie oder anderen erneuerbaren Energien gemacht. Weiterhin ist die Verpflichtung zur Errichtung eines Gebäudes gemäß KfW-Effizienzhaus 55-Standard verankert. Grundsätzlich benötigt ein KfW 55 Haus nur 55 Prozent der Energie eines „normalen“ Gebäudes und ist daher sparsam und umweltfreundlich.

Mithilfe dieser Vorgaben und Festsetzungen wird in diesem Neubaugebiet ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet und dem gewünschten Ausbau der regenerativen Energieversorgung im Sinne der Ziele der Stadt Hagen zum Klimaschutz Rechnung getragen (siehe Beschluss des Rates vom 26.09.2019).

#### Verfahrensablauf

Mit Beschluss des Rates vom 14.12.2017 wurde das vg. Bebauungsplanverfahren eingeleitet und am 26.01.2018 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.

Im Rahmen der Einleitung wurde das beschleunigte Verfahren beschlossen und auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet. Der Beschluss wurde am 26.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 26.01.2018



(Veröffentlichung Amtsblatt Nr. 04/2018) bis zum 09.02.2018 haben die Verfahrenspläne einschließlich der Vorlage zur Einleitung des Verfahrens zur Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgehangen. So hatte die Öffentlichkeit 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 als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht somit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes.

#### Verkleinerung des Plangebietes

Für den Einleitungsbeschluss wurde ein etwas größeres Plangebiet festgelegt. Der „Übergang“ zwischen der neuen Erschließungsstraße in den vorhandenen Waldweg ist jetzt durchgeplant und liegt im Straßenausbauplan technisch fest.

Für diesen Bereich besteht daher kein Planerfordernis mehr und die Grenze des Plangebiets kann zurückgenommen und damit der Geltungsbereich verkleinert werden.

Weitere Erläuterungen sind den folgenden Texten zu entnehmen, die Bestandteile der Vorlage sind:

- Begründung zum Bebauungsplan vom 10.02.2020
- Übersichtsplan des Geltungsbereiches

Weitere Anlagen können im Informationssystem ALLRIS und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) nach § 44 BNatSchG vom November 2017 erstellt durch das Büro ‚ökoplan – Breddermann und Fehrmann‘
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 2) nach § 44 BNatSchG vom Dezember 2018 erstellt durch das Büro ‚ökoplan – Breddermann und Fehrmann‘
- Versickerungsgutachten vom 28.05.2018 erstellt durch das Büro Halbach und Lange
- Schalltechnische Untersuchung vom 01.07.2019 erstellt durch das Ingenieurbüro Stöcker



## **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:

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

---

---

---

---

---

---

---

---

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---