



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

69 Umweltamt

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd - Verfahren nach § 13b BauGB

hier:

- a) Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren
- b) Satzungsbeschluss
- c) Aufhebung entgegenstehender Pläne und Satzungen
- d) Berichtigung des Flächennutzungsplans

Beratungsfolge:

20.08.2020 Naturschutzbeirat
27.08.2020 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
07.09.2020 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität
22.09.2020 Stadtentwicklungsausschuss
01.10.2020 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 sonstigen 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. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd – Verfahren nach § 13b BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 27.07.2020 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt und sie ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

c) Der Rat der Stadt Hagen beschließt, dass mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd – Verfahren nach § 13b BauGB entgegenstehende Festsetzungen für dieses Plangebiet aufgehoben sind. Dies 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 Bebauungsplans Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd – Verfahren nach § 13b BauGB liegt im Stadtbezirk Mitte, in der Gemarkung Holthausen, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 103, 113, 250 und 251 sowie Flur 1, Flurstück 582. Das Plangebiet liegt östlich der Raiffeisenstraße 2 bis 8a und südlich der Bebauung Raiffeisenstraße 12, 26 und 28.

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

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



Kurzfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd – Verfahren nach § 13b BauGB wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Schaffung eines neuen Wohngebietes in der Ortslage Haßley geschaffen, um der Nachfrage nach Einfamilienhausbebauung nachzukommen.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 09.03.2020 bis einschließlich 15.04.2020 öffentlich ausgelegen sowie vom 08.06.2020 bis einschließlich 08.07.2020 erneut offen gelegen. 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. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd – Verfahren nach § 13b BauGB abgeschlossen. Des Weiteren sind die für dieses Plangebiet bisher rechtsverbindlichen Pläne und Satzungen, die für das Plangebiet in früherer Zeit bestanden haben, aufgehoben.

Begründung

Ziel und Zweck der Planung

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 des Klimaschutzes und der Klimaanpassung miteinbezogen werden. So wird zum Beispiel im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer sowie die Dächer von Garagen/ Carports dauerhaft zu begrünen und heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen sind. Weiter werden Festsetzungen zur Nutzung, Speicherung und Erzeugung von Strom/ Wärme durch Solarenergie oder anderen erneuerbaren Energien getroffen. Mithilfe der Festsetzungen kann in dem Neubaugebiet ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet und dem gewünschten Ausbau der regenerativen Energieversorgung im Sinne der Ziele der Stadt Hagen zum Klimaschutz Rechnung getragen 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.

Am 13.02.2020 hat der Rat der Stadt Hagen die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 28.02.2020. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 09.03.2020 bis einschließlich 15.04.2020 öffentlich ausgelegen. Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und anschließend vom 08.06.2020 bis einschließlich 08.07.2020 erneut offen gelegt. Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte am 29.05.2020.

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.

Zu a)

1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (09.03.2020 bis einschließlich 14.04.2020)

I. Beteiligung der Bürger*innen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Bürger*in 1, 58093 Hagen, 28.02.2020
2. Bürger*in 2, 58093 Hagen, 08.04.2020

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Anhang einzusehen.



II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. PLEdoc GmbH, Netzauskunft, 01.03.2020
2. Amprion, 11.03.2020
3. Stadt Hagen, Fachbereich öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personenstandswesen, zentraler Außendienst, Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben 32/03, 16.03.2020
4. Stadt Hagen, Untere Bauaufsichtsbehörde, 18.03.2020
5. Stadt Hagen, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster 62, 19.3.2020
6. Bezirksregierung Arnsberg, 23.03.2020
7. GASCADE Transport GmbH, 25.03.2020
8. LWL-Archäologie für Westfalen, 26.03.2020
9. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung-, Planung und Bauordnung, Untere Denkmalbehörde 61/0, 26.03.3030
10. Landwirtschaftskammer NRW, 02.04.2020
11. Enervie vernetzt GmbH, 15.04.2020
12. Stadt Hagen, Umweltamt, 69, 15.04.2020
13. WBH Wirtschaftsbetrieb Hagen, 17.04.2020

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind im Anhang einzusehen.

Aufgrund der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren haben sich nach der öffentlichen Auslegung einige Änderungen des Entwurfes ergeben, die zu einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange geführt hat. Es wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

Art der baulichen Nutzung

- Ausschluss weiterer nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- Umformulierung der Festsetzung zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur besseren Verständlichkeit.

Grundstückseinfriedung

- Ergänzung einer Festsetzung zur Einfriedungen privater Grundstücke außerhalb von Vorgärten im Sinne einer einheitlichen Gestaltung.
- Aufgrund der Anregung vom Umweltamt werden für die Grundstücke, die an den Wirtschaftsweg angrenzen, Grundstückseinfriedungen zwingend festgesetzt. Die Einfriedungen sorgen für eine klare Abgrenzung zwischen privaten Grundstücksflächen und dem Wirtschaftsweg/Landschaftsraum.



Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wurde aufgrund der Anregung vom Umweltamt um eine entsprechende Pflanzqualität ergänzt.
- Darüber hinaus wurde im WA 5 eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die die privaten Grundstücksflächen von dem freien Landschaftsraum abgrenzt.

Artenschutz

- Umformulierung der Festsetzung zum Artenschutz zur besseren Verständlichkeit, in welchem Zeitraum die Hauptbrutzeit europäischer Vogelarten stattfindet und wann das Abschieben der Vegetationsdecke und die Bebauung an der östlichen Plangebietsgrenze zu beginnen haben.
- Auf Anregung des Umweltamts wurde eine Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung der Wohnbebauung und des öffentlichen Straßenraums im Sinne des Insektenschutzes aufgenommen.

Müllbehälterstandorte

- Ergänzung eines Hinweises zur Dimensionierung von privaten Müllbehälterstandorten auf Grundlage der Anregung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde.

Verkehrsfläche

- Im Bereich des Wohnhauses Raiffeisenstraße 6/6a wurde die Straßenbreite aufgrund einer Anregung eines Bürgers ausgeweitet und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Aufgrund der Anregung der Bauaufsichtsbehörde wurden die 6 öffentlichen Stellplätze in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Solarnutzung

- Umformulierung der Festsetzung zur Solarnutzung für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 zur besseren Verständlichkeit.

Dachbegrünung

- Aufgrund einer Anregung eines Bürgers wird die Substratstärke der Dachbegrünung auf 10 cm verringert, um technische - sowie Wachstumsprobleme der Pflanzen zu vermeiden.

Entwässerung

- Um entwässerungstechnischen Problemen entgegen zu wirken, wird in der Begründung der Hinweis aufgenommen, dass die Grundstücke entlang der geplanten Straßen, in Abhängigkeit von dem Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation, teilweise unterhalb der Rückstauenebene liegen könnten und die Rückstauenebene gleichzusetzen ist mit der Geländehöhe über dem Anschlusspunkt an die öffentliche Abwasseranlage.



Bodenschutz

- Der im Bebauungsplan enthaltene Hinweis zum Bodenschutz wird aufgrund der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde um die Aussage, dass schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet z. Zt. nicht bekannt sind und um die Aussagen zum Umgang mit Mutterboden ergänzt.

Redaktionelle Änderungen:

- Infolge neuer Festsetzungen wurde die Nummerierung angepasst.
- In der Legende wird die Bezeichnung öffentlicher Parkplatz, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bereich zur zwingenden Herstellung von Grundstückseinfriedungen aufgenommen.
- Zudem erfolgte die Anpassung von Formulierungen.

2. Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (08.06.2020 bis einschließlich 08.07.2020)

I. Erneute Beteiligung der Bürger*innen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

II. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. LWL-Archäologie für Westfalen, 04.06.2020
2. Ampriion, 05.06.2020
3. PLEdoc GmbH, Netzauskunft, 09.06.2020
4. Telekom, 12.06.2020
5. Stadt Hagen, Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen, 60/1, 17.06.2020
6. GASCADE Transport GmbH, 17.06.2020
7. Stadt Hagen, Untere Bauaufsichtsbehörde, 23.06.2020
8. Landwirtschaftskammer NRW, 02.04.2020/06.2020
9. Stadt Hagen, Umweltamt, 69, 07.07.2020

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind im Anhang einzusehen. Es wurden keine weiteren Änderungen mehr vorgenommen.

Folgt der Rat der Stadt Hagen den Stellungnahmen der Verwaltung gemäß der Beschlussvorlage, wird hiermit die Abwägung über die vorgebrachten Anregungen nach § 1 Abs. 7 BauGB vollzogen.



Zu 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.

Zu c)

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd – Verfahren nach § 13b BauGB sind entgegenstehende Festsetzungen für dieses Plangebiet aufgehoben. Dies 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. Sollte dieser Plan und die darin enthaltenen Festsetzungen keine Rechtsverbindlichkeit erlangen oder unwirksam 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.

Zu d)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitestgehend als Wohnbaufläche dargestellt. Der südliche Bereich ist in einer Tiefe von 35 m als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt hier allgemeines Wohngebiet fest. Damit weicht der Bebauungsplan in Teilen 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 8. Berichtigung angepasst, sodass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt wird.



Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd – Verfahren nach § 13b BauGB vom 27.07.2020
- Abwägungstabelle der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Abwägungstabelle der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Stellungnahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Berichtigung zum Flächennutzungsplan

Anlagen der Beschlussvorlage

Folgende Unterlagen können im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

- 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
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau einer Straße nach Landesrecht
- Bebauungsplan Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle 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

69

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

