

# ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

69 Umweltamt

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 9/19 (695) Wohnbebauung Auf der Gehre - Verfahren nach § 13a BauGB

hier:

- a) Anpassung des Geltungsbereiches
- b) Öffentliche Auslegung des Bebauungsplantentwurfes

**Beratungsfolge:**

25.03.2021 Haupt- und Finanzausschuss

14.04.2021 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

15.04.2021 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplantentwurfes.

b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9/19 (695) Wohnbebauung Auf der Gehre – Verfahren nach § 13a BauGB und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 12.03.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Begründung vom 12.03.2021 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigefügt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9/19 (695) Wohnbebauung Auf der Gehre – Verfahren nach § 13a BauGB liegt im Stadtbezirk Mitte, an der Grenze von Emst zu Eppenhausen. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Eppenhausen, in der Flur 5 die Flurstücke 48, 49, 115, 116 und 531 sowie in der Flur 7 das Flurstück 566 in seiner Gesamtheit und die Flurstücke 52, 204, 382, 460 und 506 zu Teilen.

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

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. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes kann voraussichtlich im September 2021 gefasst werden.

## Kurzfassung

Das Plangebiet soll zu Wohnbaufläche entwickelt werden. Es sollen 30 freistehende Einfamilienhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus mit integrierter Seniorentagespflege entstehen. Der Geltungsbereich wird zur Offenlage aufgrund der aktualisierten Planung angepasst. 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)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird an die aktuelle Planung angepasst. Im Norden erfolgt die Erweiterung um das Grundstück Eppenhauser Straße 126/Gehrstraße 3, auf dem der Bau eines Mehrfamilienhauses mit Seniorentagespflege vorgesehen ist. Ferner werden weitere geringfügige Anpassungen des Geltungsbereiches vorgenommen.

Zu b)

### Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet soll zu Wohnbaufläche entwickelt werden, da es von Wohnbebauung umgeben ist und weiterhin hoher Bedarf an Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser in Hagen besteht. Es werden voraussichtlich 30 Baugrundstücke entstehen. Das leerstehende Gelände an der Eppenhauser Straße soll zudem einer neuen Nutzung zugeführt werden. Durch den hier vorgesehenen Bau eines Mehrfamilienhauses mit integrierter Seniorentagespflege und Pflegestützpunkt kann sowohl der Nachfrage nach attraktivem Wohnen in guter Lage nachgekommen als auch den Anforderungen des demografischen Wandels Rechnung getragen werden. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gehrstraße, die verbreitert ausgebaut wird, sowie über den Sperberweg und die Ascherothstraße.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 9/19 ist die Förderung der Innenentwicklung sowie die Steuerung der Gestaltung dieses neuen Wohngebiets. Für das Plangebiet ist ein rechtsverbindlicher Fluchtenlinienplan vorhanden, auf dessen Grundlage bereits Planungsrecht besteht („einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Aus städtebaulichen Gründen wird mit dem Bebauungsplan Nr. 9/19 ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Es werden verschiedene Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften getroffen, um die bauliche Ausnutzung und Gestaltung des Plangebiets zu steuern. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei dem Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung.



Diesbezüglich werden im Bebauungsplan u. a. folgende Festsetzungen getroffen:

- Errichtung von Solaranlagen oder von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus anderen erneuerbaren Energien
- Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports
- Pflanzung von mehreren, heimischen Bäumen oder Sträuchern auf den Grundstücken und im Straßenraum
- Begrünung von Vorgärten bzw. Ausschluss von Schottergärten
- Reduzierung des Versiegelungsgrades der Grundstücke durch eine niedrige Grundflächenzahl

### Verfahrensablauf

Mit Beschluss des Rates vom 12.12.2019 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 9/19 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 20.12.2019 öffentlich bekanntgemacht. Anschließend erfolgte vom 13.01.2020 bis 24.01.2020 die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Im Laufe des Verfahrens wurde entschieden, zusätzlich die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 durchzuführen. Die Beteiligungen fanden in der Zeit vom 03.08.2020 bis 28.08.2020 statt. Am 27.08.2020 wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung per Videokonferenz durchgeführt. Das Protokoll hierzu sowie die Zusammenfassung der während der Unterrichtung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen und Fragen mitsamt einer Stellungnahme der Verwaltung sind als Anlagen im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und als Original in der jeweiligen Sitzung einsehbar.

### Planungsrechtliche Vorgaben

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Der Entwurf des Regionalplans Ruhr sieht keine abweichende Festlegung vor.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren ist daher nicht erforderlich. Die Art der Flächennutzung (Wohnbaufläche) stimmt mit der des Bebauungsplanes überein. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Fluchtlinienplan R49 „Fluchtlinienplan zwischen der Steinruther-, Gehr- und Eppenhauser Straße“, der als einfacher Bebauungsplan Straßen- und Baufluchtlinien festsetzt. Der Bau der

Erschließung des Wohngebiets kann auf dieser Grundlage vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 9/19 begonnen werden.

Der Großteil des Plangebiets liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Hagen. Die ca. 600 m<sup>2</sup> große, südlich gelegene Fläche für die Regelung des Wasserabflusses liegt im Landschaftsschutzgebiet „Emst/westlich der A 45“.

### **Bestandteile der Vorlagendrucksache**

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9/19 (695) Wohnbebauung Auf der Gehre – Verfahren nach § 13a BauGB vom 12.03.2021

### **Anlagen der Beschlussvorlage**

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

- Bebauungsplanentwurf Nr. 9/19 (695) Wohnbebauung Auf der Gehre
- Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung vom 27.08.2020
- Zusammenfassung der Fragen und Anregungen der Bürger\*innen sowie Stellungnahme der Verwaltung
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau einer Straße nach Landesrecht
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe I) nach § 44 BNatSchG von Juni 2019, erstellt durch ‚ILS Essen GmbH‘
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe II) nach § 44 BNatSchG vom 16.11.2020, erstellt durch ‚ILS Essen GmbH‘
- Baugrunduntersuchung vom 20.01.2021, erstellt durch ‚Halbach + Lange, Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik GmbH‘
- Baugrunduntersuchung vom 01.12.2020, erstellt durch ‚Fuhrmann & Brauckmann GbR, Beratende Ingenieur- und Umweltgeologen Sachverständige für Baugrund und Altlasten‘
- Verkehrstechnische Untersuchung von August 2020, erstellt durch ‚Bramey Bünermann Ingenieure GmbH‘
- Verkehrstechnische Untersuchung von Februar 2021, erstellt durch ‚Bramey Bünermann Ingenieure GmbH‘
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten vom 10.02.2021, erstellt durch ‚Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann‘

## Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

## Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Berücksichtigung von Klimaaspekten mit gesetzlichem Auftrag vorgeschrieben. Um Vorhaben hinsichtlich der Klimarelevanz zu optimieren und negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Klimaschutz- und zur Klimaanpassung aufgenommen, die Treibhausgase reduzieren, Klimafolgen abmildern und/oder Treibhausgase kompensieren.

Eine gesonderte Prüfung zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung ist somit bei der Vorlagenerstellung i. R. von Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

## Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez. Erik O. Schulz

Oberbürgermeister

gez. Henning Keune

Technischer Beigeordneter

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

### Oberbürgermeister

### Gesehen:

---

**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

**Amt/Eigenbetrieb:**

61

60

69

---

**Stadtsyndikus**

---

**Beigeordnete/r**

**Die Betriebsleitung**

**Gegenzeichen:**

**Workflow**

---

**Workflow**

---

**Workflow**

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** \_\_\_\_\_ **Anzahl:** \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---