

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Beteiligt:****Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 3/05 Am Höing/Pferdewiese

- a) Beschluss über die Anwendung der geänderten Rechtsgrundlage der Novellierung des BauGB vom 01.01.2007
- b) Beschluss über die Änderung des Plangebietes
- c) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

**Beratungsfolge:**

30.05.2007 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
12.06.2007 Stadtentwicklungsausschuss  
14.06.2007 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Zu a)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt das Bebauungsplanverfahren Nr. 3/05 auf der Grundlage der Neufassung des Baugesetzbuches vom 01.01.2007 als vereinfachtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB fortzuführen.

Zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Änderung bzw. Verkleinerung des Bebauungsplanes

Zu c)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/05 – Am Höing/Pferdewiese nebst der Begründung vom 08.05.2007 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.



### **Geltungsbereich:**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Hagen - Mitte und ist Teil des Flurstücks Gemarkung Hagen, Flur 1, Flurstück 276. Das Gebiet wird von der Straße "Am Höing", dem Sportplatz Höing, dem Schulgrundstück des Theodor-Heuss- Gymnasiums und den Grundstücken Am Höing 31 und 33 begrenzt.

### **Nächster Verfahrensschritt**

Nach der Durchführung der öffentlichen Auslegung kann voraussichtlich im IV Quartal der Satzungsbeschluss gefasst werden.



Der Rat der Stadt Hagen hat mit Beschluss vom 30.06.2005 die Einleitung des Verfahrens beschlossen. Das Grundstück ist Bestandteil des Programms „100 Einfamilienhausgrundstücke“, mit dem hier ca. 14 Baugrundstücke für bis zu 2-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise zur Verfügung gestellt werden können.

Nach der Erfassung der umweltrelevanten Auswirkungen des Projektes im Scopingtermin am 13.10.2005, der Bürgeranhörung am 15.02.2006 und der vorzeitigen Beteiligung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange kann jetzt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgen

### **Umstellung auf die geänderten Rechtsgrundlagen**

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung ist am 01.01.2007 in Kraft getreten. Kernstück dieser Novelle ist die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) also Pläne, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Inhalt haben. Das – in Anlehnung an die Regelung über die vereinfachte Änderung eines Bebauungsplanes (§ 13 BauGB) - eingeführte beschleunigte Verfahren, bei dem unter bestimmten Voraussetzungen u. a. von einer Umweltprüfung abgesehen werden darf, ist einsetzbar, wenn im Geltungsbereich eine „bebaubare“ Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird.

Dieses Bebauungsplanverfahren ist eindeutig als Maßnahme zur Innenentwicklung einzustufen. Auch erreicht die Fläche des Geltungsbereichs mit ca. 7.350 qm bei weitem nicht die Schallgrenze von 20.000 qm. Weiterhin findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt.

Durch die Umstellung ergibt sich die Möglichkeit der Zeitersparnis, da die Erstellung eines Grünordnungsplans sowie ein detaillierter Umweltbericht nicht notwendig sind.

Eine Eingriff/Ausgleichsbilanzierung mit der Ermittlung und Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen, bzw. Kompensationsflächen ist ebenfalls entbehrlich. Dieses führt neben der oben aufgeführten Zeitersparnis auch zur Reduzierung finanziellen Aufwandes, da weder die Herrichtung von Kompensationsmaßnahmen noch der Erwerb der Flächen, die für die Kompensation notwendig wären, bereitgestellt werden müssen.

Ein FNP-Teiländerungsverfahren ist nach diesem Gesetz nicht erforderlich. Nach dem Satzungsbeschluss erfolgt eine redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Der Rat der Stadt Hagen hat mit Beschluss vom 30.06.2005 die Einleitung des Verfahrens beschlossen. Das Grundstück ist Bestandteil des Programms „100 Einfamilienhausgrundstücke“, mit dem hier ca. 14 Baugrundstücke für bis zu 2-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise zur Verfügung gestellt werden können.

Zur Erfassung der umweltrelevanten Auswirkungen des Projektes hat am 13.10.2005 ein Scopingtermin mit den Fachämtern und Behörden stattgefunden. Die im Ergebnis dieses Termins benannten erforderlichen Gutachten wurden erarbeitet und im Verfahren berücksichtigt.

Am 15.02.2006 wurden die Bürger in Form einer Bürgeranhörung über das Vorhaben informiert. Das Protokoll ist der Verwaltungsvorlage als Anlage beigelegt.

Die vorzeitige Beteiligung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum September / Oktober 2006 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind Fragen hinsichtlich möglicher Betriebseinschränkungen der Sportanlage Höing und zu einer Weide-Ersatzfläche für den Reiterverein durch die Umwandlung der bislang als „Pferdewiese“ genutzten städtischen Liegenschaft in Wohnbaufläche gestellt worden.

**Betriebseinschränkung der Sportanlage Höing**

Das geplante Wohngebiet grenzt an die vorhandene Sportanlage an. Um den Konflikt des Sportstättenlärms gegenüber der neu heranrückenden Wohnbebauung zu begegnen, wurde ein Lärmimmissionsgutachten in Auftrag gegeben, das den Sportbetrieb auf dem städtischen Höing/Rasenplatz und die Hartplätze (Aschenplätze des SSV Hagen und des Post SV) berücksichtigt.

Die Belegzeiten der Sportanlagen wurden dem Gutachter vom Sportamt der Stadt Hagen zur Verfügung gestellt.

Die Einstufung der geplanten Wohnnutzung wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgenommen.

Die Beurteilung der Lärmimmissionen erfolgte nach der Sportanlagenlärmenschutzverordnung (18. BImSchV). Eine Berechnung für den Nachtzeitraum erübrigte sich, da die Anlagen nachts nicht genutzt werden.

Die schalltechnische Berechnung kommt durch die Nutzung der Sportanlagen zu dem Ergebnis, dass sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bestehen werden.

Unter Einhaltung der vom Gutachter zugrunde gelegten Betriebszeiten werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt. Dies gilt nach Auskunft des Gutachters auch für den Fall, dass der heutige Hartplatz des SSV Hagen künftig mit Kunstrasen ausgestattet und damit einer intensiveren Nutzung zugeführt würde.

Die dem Gutachten zugrundeliegenden Belegzeiten müssen zwingend eingehalten werden, d.h., dass eine weitere Ausdehnung der Belegzeiten in die Ruhezeitblöcke hinein, muss ausgeschlossen werden, ggfs. ist dazu ein Selbstbindungsbeschluss erforderlich.

Die Einschränkung der Belegzeiten muss von der Fachverwaltung (Sportamt Hagen) eingehalten werden. Es wird zu klären sein, ob im Zuge einer Selbstverpflichtung dieses geregelt werden kann.

**Ersatzfläche für den Reiterverein Hagen**

Im Rahmen der Bürgeranhörung wies eine Vertreterin des Reitervereins Hagen darauf hin, dass Voraussetzung für die Pferdehaltung eine Weidefläche sei. Dem Verein stünde keine andere Fläche als die sogenannte Pferdewiese zur Verfügung.

Dieser Wunsch wurde an die Fachverwaltung weitergeleitet. Diese ist bemüht der Reiterverein eine adäquate Lösung anbieten zu können.

**FINANZIELLE  
AUSWIRKUNGEN**

**Teil 4 Seite 1**

**Drucksachennummer:**

0449/2007

**Datum:**

09.05.2007

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

**Veröffentlichung:**

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

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

\_\_\_\_\_  
**Stadtkämmerer**

\_\_\_\_\_  
**Stadtsyndikus**

\_\_\_\_\_  
**Beigeordnete/r**

**Amt/Eigenbetrieb:**

61      Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Gegenzeichen:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_