

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) Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren
- b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

02.09.2021 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

14.09.2021 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität

15.09.2021 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

23.09.2021 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. 9/19 (695) Wohnbebauung Auf der Gehre – Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 22.06.2021 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt und sie ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 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

Das Plangebiet soll zu Wohnbaufläche entwickelt werden. Es sollen 30 freistehende Einfamilienhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus mit integrierter Seniorentagespflege entstehen. Der Bebauungsplanentwurf lag vom 03.05.2021 bis einschließlich 03.06.2021 öffentlich aus. In dieser Vorlage werden die abwägungsrelevanten Anregungen, die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 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 abgeschlossen.

Begründung

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 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.

Der Rat der Stadt Hagen hat am 15.04.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.04.2021 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planung und die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Zeit vom 03.05.2021 bis einschließlich 03.06.2021.

Aufgrund notwendiger Anpassungen des Bebauungsplanentwurfes nach der öffentlichen Auslegung wurden die von der Änderung und Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 28.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021 nach § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB erneut beteiligt. Eine Betroffenheit der Öffentlichkeit durch die Anpassungen lag nicht vor.

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 Fluchtpläneplan R49 „Fluchtpläneplan zwischen der Steinruther-, Gehr- und Eppenhauser Straße“, der als einfacher Bebauungsplan Straßen- und Baufluchtpläne festsetzt. Der Bau der Erschließung des Wohngebiets kann auf dieser Grundlage vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 9/19 begonnen werden. Mit Satzungsbeschluss des neuen Bebauungsplans erfolgt eine Überplanung des Fluchtpläneplans, sodass fortan die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans im Plangebiet Anwendung finden.

Der Großteil des Plangebiets liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Hagen. Die ca. 600 m² große, südlich gelegene Fläche für die Regelung des Wasserabflusses liegt im Landschaftsschutzgebiet „Emst/westlich der A 45“.

Zu a)

Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (03.05.2021 bis einschließlich 03.06.2021)

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

II. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Im Rahmen der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Zentraler Außendienst, Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 04.05.2021
2. Stadt Hagen, Servicezentrum Sport, 04.05.2021
3. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 05.05.2021
4. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Denkmalbehörde, 07.05.2021
5. Polizei Hagen, 10.05.2021
6. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Bau, 18.05.2021
7. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Entwässerungsplanung, Grundstücksentwässerung und Kanaldatenbank, 19.05.2021
8. ENERVIE Vernetzt GmbH, Technischer Service, 28.05.2021
9. Stadt Hagen, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster, 02.06.2021
10. Stadt Hagen, Umweltamt, 02.06.2021
11. Stadt Hagen, Umweltamt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, 14.06.2021

In den Stellungnahmen Nr. 2, 3, 4, 8 und 9 wurden keine Bedenken oder abwägungsrelevanten Anregungen geäußert. Diese werden zur Kenntnis genommen. Die weiteren Stellungnahmen, über die ein Beschluss notwendig ist, werden als Anlage in der Abwägungstabelle aufgeführt. Die restlichen Stellungnahmen sind bei den Originalen der Stellungnahmen in ALLRIS einzusehen.

Anpassungen im Bebauungsplan und in der Begründung

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan vorgenommen:

- In der Planstraße B wurden die private Grünfläche der Stadt Hagen (Baumbeet), die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Öffentlicher Parkplatz) und der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt.
- In der Planstraße C wurde der Standort der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität mit dem Standort der privaten Grünfläche der Stadt Hagen (Baumbeet) getauscht.
- Die Festsetzung zum Artenschutz wurde um den folgenden Satz ergänzt: *Die genauen Standorte der Nistkästen sind der Unteren Naturschutzbehörde innerhalb von 7 Tagen nach Anbringung mitzuteilen.*
- Die bedingte Festsetzung (Rauten 9) wurde um den folgenden Satz ergänzt: *Der Beginn der Sanierungsmaßnahmen ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.*
- Im textlichen Hinweis zum Überflutungsschutz wurde *Misch- und Schmutzwasserkanalisation* durch *Kanalisation* ersetzt.

Folgende weitere Änderungen wurden im Bebauungsplan vorgenommen:

- Die überbaubare Grundstücksfläche im westlichen, rückwärtigen Bereich ist entfallen.
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger ist entfallen.

In der Begründung wurden inhaltliche sowie formale Änderungen aufgrund der o. g. Änderungen und Ergänzungen vorgenommen. Die Begründung vom 22.06.2021 ersetzt die Begründung vom 12.03.2021.

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen wurde eine Beteiligung der hierdurch berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB durchgeführt (28.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021). Eine Betroffenheit der Öffentlichkeit lag nicht vor.

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Entwässerungsplanung, Grundstücksentwässerung und Kanaldatenbank, 30.06.2021

Es wurden keine Bedenken geäußert.

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.

Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9/19 (695) Wohnbebauung Auf der Gehre – Verfahren nach § 13a BauGB vom 22.06.2021
- Abwägungstabelle der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Stellungnahmen, über die eine Abwägung erfolgt oder die Hinweise enthalten:
 - Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Zentraler Außendienst, Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 04.05.2021
 - Polizei Hagen, 10.05.2021
 - Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Bau, 18.05.2021
 - Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Entwässerungsplanung, Grundstücksentwässerung und Kanaldatenbank, 19.05.2021
 - Stadt Hagen, Umweltamt, 02.06.2021
 - Stadt Hagen, Umweltamt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, 14.06.2021
- Überplanter Bereich des Fluchtpläans R 49

Anlagen der Beschlussvorlage

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

- Bebauungsplan Nr. 9/19 (695) Wohnbebauung Auf der Gehre
- Originale der Stellungnahmen
- 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. i. V. Margarita Kaufmann

Beigeordnete

gez. Sebastian Arlt

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: _____
