



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

69 Umweltamt

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung Im Langen Lohe
hier:

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

Beratungsfolge:

14.09.2022 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität
14.09.2022 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
15.09.2022 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung
22.09.2022 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

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

b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung Im Langen Lohe und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 29.08.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Begründung vom 29.08.2022 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung Im Langen Lohe liegt im Stadtbezirk Mitte, im Stadtteil Emst. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Eppenhause, in der Flur 7 das Flurstück 57 sowie in der Flur 8 das Flurstück 556 im Gesamten und die Flurstücke 426 und 534 zu großen Teilen. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Karl-Ernst-Osthaus-Straße, im Westen/Nordwesten an den Waldbereich „Langenloh“, im Norden an Tennisplätze und Wohnbebauung an der Lohestraße, im Nordosten an ein Waldstück und im



Osten/Südosten an Wohnbebauung an der Mallnitzer Straße.

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Der Bebauungsplanentwurf 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.



Kurzfassung

Das Plangebiet soll zu Wohnbaufläche entwickelt werden. Es sind 13 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, 12 Wohneinheiten in Doppelhäusern und ca. 100 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geplant. Der Geltungsbereich soll zur Offenlage um den Emster Marktplatz erweitert werden, um eine Teilfläche zu Wohnbaufläche umzunutzen und den Marktplatz städtebaulich zu fassen. 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 und um den Emster Marktplatz erweitert. Eine Teilfläche des Marktplatzes von ca. 500 m² soll zu Wohnbaufläche umgenutzt werden. Durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses am Rand des Marktplatzes wird eine neue Platzkante geschaffen, der Marktplatz städtebaulich gefasst und die Möglichkeit eröffnet, durch Gastronomie oder kleinere Läden im Erdgeschoss den Marktplatz aufzuwerten. Die Funktion des Marktplatzes als Fläche für den Wochenmarkt, als Parkplatzfläche sowie als Fläche für den Aufenthalt und für verschiedene Veranstaltungen wird weiterhin aufrechterhalten. Der Marktplatz wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt und somit langfristig für die genannten Nutzungen gesichert.

Durch die Umnutzung der Teilfläche zu Wohnbaufläche reduziert sich die Marktplatzfläche um ca. 10 %. Zum größten Teil ist hierdurch die Fläche betroffen, die zurzeit für die Wertstoffcontainer vorgehalten wird. Als neuer Standort für die Wertstoffcontainer bietet sich der westliche Bereich des Marktplatzes an. Durch die Errichtung von Unterflurglascontainern und die Verlagerung einzelner Wertstoffcontainer zu anderen Standorten könnte der Platzbedarf für diese Nutzung verringert und der Marktplatz aufgewertet werden. Die Anzahl der Parkplätze reduziert sich durch die Verkleinerung des Marktplatzes verglichen mit der Gesamtanzahl nur in geringem Maße. Nichtsdestotrotz sollte zur Verbesserung der Parkplatzsituation in der Umgebung geprüft werden, ob der Marktplatz durch die Markierung von Parkplätzen effizienter genutzt werden kann. Zudem könnte die Ausnutzung des Lehrerparkplatzes des Rahel-Varnhagen-Kollegs bzw. der Grundschule Emst optimiert werden. Wie auch die Aufstellstandorte der Wertstoffcontainer sind diese beiden Punkte jedoch kein Regelungsinhalt der Bauleitplanung. Im Nordwesten des Marktplatzes wird durch die Anlegung einer Ausfahrt die grundsätzliche Möglichkeit geschaffen, an Marktagen und zu weiteren besonderen Anlässen eine Zu- oder Ausfahrt in Richtung der Straße Im Langen Lohe einzurichten. Es könnten hier versenkbare bzw. umlegbare Poller vorgesehen werden. Diese zweite Zu- bzw. Abfahrtsmöglichkeit des Marktplatzes wird im Verlauf der Planungsumsetzung noch ergebnisoffen geprüft.



Zu b)

Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die vorliegende Planung ist die Absicht, auf der Bezirkssportanlage Emst an der Haßleyer Straße einen neuen Kunstrasenplatz zu bauen und die Nutzung des Loheplatzes aufzugeben. Hierdurch wird es ermöglicht, die Sportplatzfläche und die angrenzende Wiesenbrache einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Bedarf an Baugrundstücken in Hagen ist weiterhin hoch, sodass für das Plangebiet die Entwicklung zu Wohnbaufläche vorgesehen ist. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden sowie die Förderung der Innenentwicklung.

In der Wohnungsmarktstudie für Hagen aus dem Jahr 2016 wird für die Stadt Hagen prognostiziert, dass in Zukunft weiterhin Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsneubau bestehen wird. Das hat unter anderem das Programm „100 Einfamilienhäuser-Grundstücke“ gezeigt. Im Handlungskonzept Wohnen der Stadt Hagen aus dem Jahr 2019 erfolgt ebenfalls die Empfehlung zur Ausweisung neuer und attraktiver Neubaugebiete. Die Neubautätigkeit wird sich in Zukunft zu zwei Drittel auf das Segment der Einfamilienhäuser und zu einem Drittel auf das Segment der Mehrfamilienhäuser aufteilen. Entsprechend werden neben Grundstücken für eine Einfamilienhausbebauung ebenfalls Grundstücke für eine Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung im Plangebiet vorgesehen, um dem Bedarf nach unterschiedlichen Wohnformen gerecht zu werden. Es sind insgesamt ca. 130 Wohneinheiten geplant.

Die Einzel- und Doppelhausbebauung weist bis zu zwei Vollgeschosse und ggf. ein Staffelgeschoss auf. Entlang der Lohestraße und nördlich des Marktplatzes sind Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant, deren Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen sind.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt die Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 109 (Drucksachennummer 0684/2022).

Verfahrensablauf

In der Ratssitzung am 04.04.2019 wurde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/19 beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 07.06.2019 im Amtsblatt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte vom 17.06.2019 bis einschließlich 28.06.2019. In diesem Zeitraum gingen keine Anregungen oder Bedenken ein.

In der Ratssitzung am 12.12.2019 wurde die Umstellung des im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens aus Gründen



des Planungsrechts und aufgrund der Eingriffe in die Natur und Landschaft auf das Normalverfahren beschlossen. Parallel wurde die Teiländerung Nr. 109 Im Langen Lohe zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 03.08.2020 bis einschließlich 28.08.2020 statt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Am 27.08.2020 wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung per Videokonferenz durchgeführt. Das Protokoll hierzu sowie die Zusammenfassung der während 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 das Plangebiet zu großen Teilen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Somit ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die Darstellung zu Wohnbaufläche zu ändern. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird daher die Teiländerung Nr. 109 Im Langen Lohe zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen durchgeführt. Im Süden des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan den Marktplatz als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ dar. Diese Darstellung stimmt mit der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan überein.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Hagen. Es werden jedoch keine Schutzfestsetzungen im Bereich des Plangebiets getroffen. Im Westen und Nordosten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Emst/westlich der A 45“ an. Im Landschaftsplan wird als Entwicklungsziel für das Plangebiet genannt, dass die derzeitige Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Bauflächen durch die verbindliche Bauleitplanung zu erhalten und die Landschaftsstruktur in den Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Vertrags mit der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft (HEG) sind im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:



- Errichtung von Solaranlagen oder von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus anderen erneuerbaren Energien
- Umsetzung des optimierten Klimaschutzstandards von 45 % unter den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
- Begrünung der Dächer der Hauptgebäude sowie der (Tief-)Garagen und Carports
- Pflanzung von zahlreichen Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken, auf der öffentlichen Grünfläche und im Straßenraum
- Begrünung von Vorgärten bzw. Ausschluss von Schottergärten
- Umsetzung von Maßnahmen zur Vorsorge vor Überflutungen

Pflanzung und Fällung von Bäumen

Je angefangene 400 m² private Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum oder Großstrauch zu pflanzen. Auf den Mehrfamilienhausgrundstücken und der öffentlichen Grünfläche ist die Anpflanzung von Baumreihen und Sträuchern vorgesehen. Im Straßenraum und auf den öffentlichen Parkplatzflächen werden zwölf Bäume in Baumbeeten gepflanzt. Alle bestehenden Bäume im Plangebiet, die im Zuge der Umsetzung der Planung erhalten werden können, sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Bäume entlang der Lohestraße, die Baumreihe an der östlichen Grenze des Plangebiets und ein Teil der Bäume auf dem Marktplatz. Die aufgrund der Baumaßnahmen zu fällenden Bäume sind im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfasst. Es wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen. Die Baumpflegesatzung der Stadt Hagen ist bei Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu beachten, da diese nur im Geltungsbereich von Bebauungsplänen oder in Gebieten nach § 34 BauGB gilt. Nach Satzungsbeschluss sind die Bestimmungen der Baumpflegesatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch zu beachten. Zu den zu fällenden Bäumen gehören die auf dem Wall des Sportplatzes stehenden 13 Bäume und die entlang der nördlichen Grenze des Marktplatzes stehenden 9 Bäume. Siehe hierzu auch den Lageplan zu den zu fällenden Bäumen.

Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung, Teil A - Städtebau, zum Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung Im Langen Lohe vom 29.08.2022
- Begründung, Teil B - Umweltbericht, ILS Essen GmbH, August 2022
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, ILS Essen GmbH, August 2022
- Lageplan Baumfällungen

Anlagen der Beschlussvorlage

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

- Bebauungsplanentwurf Nr. 4/19



- Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung vom 27.08.2020
- Zusammenfassung der Fragen und Anregungen der Bürger*innen sowie Stellungnahme der Verwaltung
- Artenschutzprüfung Stufe I, ILS Essen GmbH, Oktober 2021
- Artenschutzprüfung Stufe II, ILS Essen GmbH, Juli 2022
- Baugrundvoruntersuchung, Halbach + Lange, Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik GmbH, Februar 2022
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz - Erbau-Röschel - Horstmann PartG, Februar 2022
- Verkehrstechnische Untersuchung, Bramey Bünermann Ingenieure GmbH, November 2021
- Gutachten zur Radonbelastung, Sachverständigenbüro für Radonanalytik und Baubiologie Dr. Thomas Haumann, Januar 2022

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
gez. Sebastian Arlt
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:

Workflow

Workflow

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

