



ÖFFENTLICHE ERGÄNZUNGSVORLAGE

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:

25.10.2022 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität
02.11.2022 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
03.11.2022 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung
10.11.2022 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 Eppenhäusen, 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

entfällt

Begründung

Geschossigkeiten und Gebäudehöhen

Für die in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 vorgesehenen Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern werden maximal drei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m festgesetzt. Hiermit wird die Errichtung eines Staffelgeschosses über den drei Vollgeschossen ermöglicht. Ergänzend wird festgesetzt, dass das Staffelgeschoss an allen Seiten mindestens 1,0 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten muss. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass das Staffelgeschoss die Wirkung eines Vollgeschosses entfaltet. Im weiteren Verlauf der Planung ist es vorgesehen, für das Plangebiet eine Gestaltungsrichtlinie zu erstellen, um unter anderem die Geländemodellierungen festlegen zu können. In dieser Gestaltungsrichtlinie könnte ebenfalls geregelt werden, wie Brüstungen/Wandhöhen oberhalb der dritten Geschosse auszugestalten sind, um weiteren Einfluss auf die städtebauliche Qualität nehmen zu können.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 5 (Einzelhausbebauung mit Flach- oder Pultdach) werden maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt, sodass auch hier die Errichtung eines Staffelgeschosses ermöglicht wird. Das Staffelgeschoss muss hier allseitig 0,5 m zurückspringen.

Bäume auf dem Marktplatz

In der Bezirksvertretung Mitte am 14.09.2022 und im Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung am 15.09.2022 wurde angeregt, die zwei westlich auf dem Emster Marktplatz stehenden Bäume im Bebauungsplan nicht als zu erhalten festzusetzen. Man verliere durch die Neuziehung der Marktplatzkante 500 qm. Mit der Verlegung dieser beiden Bäume zur Straße könne zusätzliche Fläche gewonnen werden, die für das Marktgeschehen/Veranstaltungen genutzt werden können.

Dieser Anregung kommt die Verwaltung nach, indem die zwei Bäume im Bebauungsplan als Bestand dargestellt und nicht länger als zu erhalten festgesetzt werden. Hiermit ist noch keine Entscheidung verbunden, dass die Bäume gefällt und an der Straße neugepflanzt werden. Aus diesem Grund werden diese Bäume im Lageplan zu den Baumfällungen nicht als zu fällende Bäume dargestellt. Die Bäume und die Baumbeete sind jedoch nicht länger Teil des Planungszustands in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, wodurch eine Anpassung des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) und eine geringfügige Anpassung des Umweltberichts notwendig wird. In diesem Zuge wird auch ein Berechnungsfehler in



der Bilanzierung des LBP korrigiert. Der LBP von Oktober 2022 ersetzt den LBP von August 2022. Der Umweltbericht von Oktober 2022 ersetzt den Umweltbericht von August 2022. Nach Satzungsbeschluss kommt die Baumpflegesatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Anwendung, sodass bei Baumfällungen ein entsprechender Ausgleich zu leisten ist.

Nutzungen auf dem Marktplatz

In der Bezirksvertretung Mitte kam zudem die Frage auf, inwieweit unterschiedliche Nutzungen auf der festgesetzten Verkehrsmischfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ möglich sind.

Zusätzlich zur Festsetzung einer Verkehrsmischfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ erfolgt mit der Festsetzung Nr. 7 eine Spezifizierung: „Auf dem Marktplatz sind neben dem Abstellen von Fahrzeugen und der Ausrichtung des Wochenmarkts Sondernutzungen zulässig.“ Demnach sind auf dem Marktplatz auch andere besondere Nutzungen wie der Wochenmarkt oder der Trödelmarkt zulässig. Nähere Regelungen zu den Nutzungszeiten oder zur Anordnung von Marktständen oder Stellplätzen usw. sind nicht Gegenstand des Planungsrechtes, sondern unterliegen dem Ordnungsrecht (z. B. Marktsatzung der Stadt Hagen).

Tiefgaragen

Im Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität am 14.09.2022 wurde die Verwaltung gebeten zur zweiten Lesung zu prüfen, ob die vorgeschlagenen Tiefgaragen aufgrund des Karstbodens überhaupt gebaut werden können.

In der Baugrundvoruntersuchung wurden für die Bereiche, in denen Tiefgaragen vorgesehen sind, ergänzende Rammkern- und Rammsondierungen durchgeführt. In diesen Bereichen konnten ausreichende Tiefen für den Bau von Tiefgaragen erreicht werden. Des Weiteren wird in der Schlussbemerkung der Baugrundvoruntersuchung Folgendes festgehalten: „Wie bereits beschrieben, muss im Massenkalk mit einer sehr unregelmäßigen Oberfläche sowie Karsteinflüssen gerechnet werden. Nach den Untersuchungsergebnissen beginnt der feste bis harte Felshorizont in unterschiedlichen Tiefen, zum Teil auch schon nahezu ab Oberkante Gelände. Bei der Herstellung von z. B. Baugruben muss dort mit einem sehr hohen Löseaufwand gerechnet werden. Weiterhin können Maßnahmen zum Ausgleich von unterschiedlichen Tragfähigkeiten (Kombination Auflagerung Fels und Schluff) erforderlich werden. Aufgrund der Karsteinflüsse ist es auch möglich, dass zusätzliche bzw. besondere Maßnahmen (z. B. Betonplomben, Einsatz von Geotextilien, Geogittern etc.) notwendig sind. Zum Teil ist der Felshorizont mit den vorgegebenen Sondierteufen auch gar nicht erreicht worden und beginnt erst in größeren Tiefen.“

Teil dieser Ergänzungsvorlage ist der aktualisierte Landschaftspflegerische Begleitplan von Oktober 2022 und der aktualisierte Umweltbericht von Oktober 2022. Im ALLRIS wird zudem der angepasste Bebauungsplanentwurf als Anlage beigelegt.



Ansonsten gelten die Inhalte der Vorlage 0685/2022.

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:
