



## 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:**

19.01.2023 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
24.01.2023 Naturschutzbeirat  
01.02.2023 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität  
02.02.2023 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung  
09.02.2023 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 14.12.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Begründung vom 14.12.2022 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigefügt 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 Eppenhausen, 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 Bebauungsplanentwurfs 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

Die Begründung zu den Beschlussvorschlägen a) und b) kann der Vorlage 0685/2022 entnommen werden.

Die Erläuterungen zu den Themen „Geschossigkeiten und Gebäudehöhen“, „Bäume auf dem Marktplatz“, „Nutzungen auf dem Marktplatz“ und „Tiefgaragen“ können der Ergänzungsvorlage 0685-1/2022 entnommen werden.

Mit der Ergänzungsvorlage 0685-2/2022 erfolgt eine Anpassung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe der Mehrfamilienhausbebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 nördlich des Emster Marktplatzes. Im Bebauungsplanentwurf werden hier maximal zwei statt wie bisher drei Vollgeschosse festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend auf 9,5 m reduziert. Die Errichtung eines Staffelgeschosses über den zwei Vollgeschossen wird wie bei der Einzel- und Doppelhausbebauung auch hier ermöglicht. Das Staffelgeschoss muss an allen Seiten mindestens 1,0 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Dieser Vorlage werden mehrere Varianten für die Mehrfamilienhausbebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 beigefügt, um aufzuzeigen, wie das Baufeld nördlich des Marktplatzes ausgenutzt werden könnte.

Des Weiteren wurden die örtlichen Gestaltungsvorschriften zu aufgeständerten Solaranlagen und zu Klimageräten/Wärmepumpen im Bebauungsplanentwurf angepasst, um die Aufstellungsstandorte dieser Anlagen nicht zu stark einzuschränken.

Aufgrund der oben genannten Anpassungen im Bebauungsplanentwurf wurden die Begründung, Teil A - Städtebau und Begründung, Teil B - Umweltbericht sowie der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) geringfügig angepasst.

## Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Begründung, Teil A - Städtebau, zum Bebauungsplan Nr. 4/19 (690)  
Wohnbebauung Im Langen Lohe vom 14.12.2022
- Begründung, Teil B - Umweltbericht, ILS Essen GmbH, Dezember 2022
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, ILS Essen GmbH, Dezember 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. Christoph Gerbersmann

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

gez. Henning Keune

Technischer Beigeordneter



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

### Oberbürgermeister

### Gesehen:

#### Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

#### Amt/Eigenbetrieb:

61

69

#### Stadtsyndikus

#### Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

#### Beigeordnete/r

#### Die Betriebsleitung

#### Gegenzeichen:

Workflow

Workflow

---

---

---

---

---

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



## Zeichenerklärung

Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 4 und 7 des Baugesetzes - BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauVO)

Zulässig sind:

1. die Nutzung des gebiets dienenden läden, schank- und speisebetriebe sowie nicht störende handwerksbetriebe

2. der verkauf des gebiets dienenden läden, schank- und speisebetriebe sowie nicht störende handwerksbetriebe

3. anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche zwecke

4. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

7. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

8. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

9. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

10. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

11. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

12. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

13. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

14. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

15. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

16. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

17. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

18. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

19. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

20. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

21. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

22. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

23. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

24. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

25. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

26. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

27. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

28. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

29. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

30. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

31. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

32. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

33. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

34. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

35. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

36. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

37. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

38. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

39. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

40. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

41. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

42. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

43. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

44. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

45. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

46. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

47. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

48. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

49. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

50. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

51. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

52. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

53. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

54. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

55. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

56. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

57. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

58. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

59. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

60. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

61. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

62. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

63. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

64. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

65. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

66. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

67. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

68. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

69. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

70. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

71. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

72. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

73. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

74. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

75. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

76. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

77. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

78. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

79. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

80. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

81. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

82. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

83. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

84. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

85. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

86. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

87. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

88. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

89. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

90. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

91. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

92. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

93. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

94. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

95. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

96. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

97. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

98. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

99. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

100. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

101. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

102. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

103. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

104. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

105. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

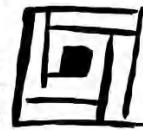
106. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

107. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

108. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

109. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

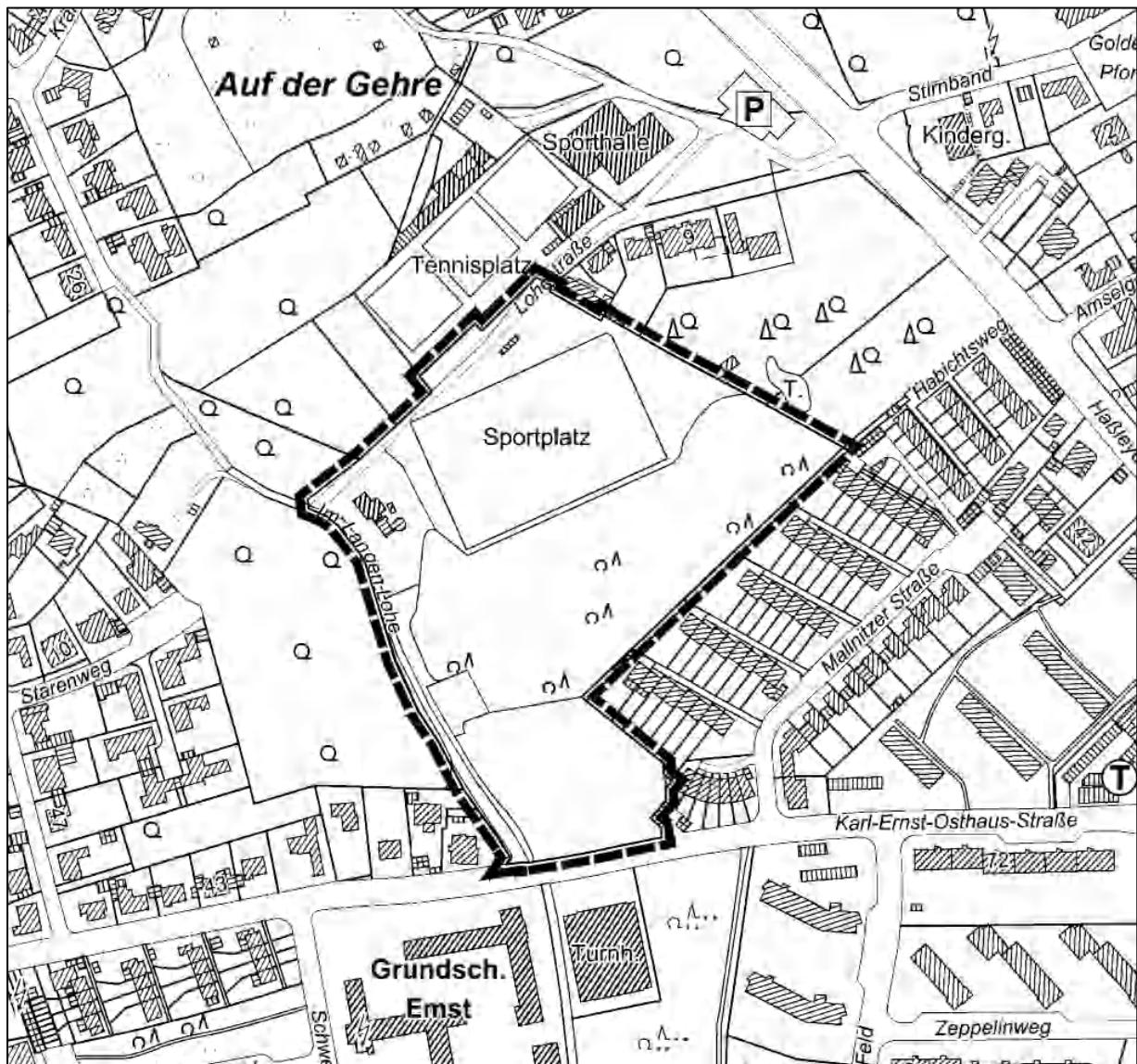
110. gesamtheitliche wohnungsbau (§ 6 Abs. 1 Nr. 1



# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4/19 (690) WOHNBEBAUUNG IM LANGEN LOHE

### TEIL A - STÄDTEBAU



Bearbeitungsstand: Öffentliche Auslegung  
Datum: 14.12.2022

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION .....</b>	<b>1</b>
<b>2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....</b>	<b>2</b>
<b>3.1 Regionalplanung .....</b>	<b>2</b>
<b>3.2 Flächennutzungsplan.....</b>	<b>2</b>
<b>3.3 Verbindliche Bauleitplanung.....</b>	<b>2</b>
<b>3.4 Landschaftsplan .....</b>	<b>2</b>
<b>4 STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>5 FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>5.1 Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>4</b>
<b>5.2 Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>4</b>
<b>5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>6</b>
<b>6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>6.1 Nebenanlagen.....</b>	<b>7</b>
<b>6.2 Dach- und Fassadengestaltung.....</b>	<b>8</b>
<b>7 BEGRÜNUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>7.1 Vorgärten.....</b>	<b>9</b>
<b>7.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....</b>	<b>10</b>
<b>7.3 Dachbegrünung.....</b>	<b>11</b>
<b>8 ERSCHLIEßUNG UND RUHENDER VERKEHR.....</b>	<b>11</b>
<b>8.1 Erschließung und öffentliche Parkplätze.....</b>	<b>11</b>
<b>8.2 Private Stellplätze und Garagen .....</b>	<b>15</b>
<b>8.3 Öffentlicher Personennahverkehr .....</b>	<b>16</b>
<b>9 VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>16</b>
<b>9.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation .....</b>	<b>16</b>
<b>9.2 Entwässerung und Überflutungsschutz .....</b>	<b>16</b>
<b>9.2.1 Entwässerungstechnische Erschließung.....</b>	<b>16</b>
<b>9.2.2 Allgemeiner Hinweis zum Überflutungsschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>9.2.3 Maßnahmen zum Schutz vor oberflächigem Regenwasserabfluss.....</b>	<b>18</b>
<b>10 NUTZUNG VON SOLARENERGIE .....</b>	<b>19</b>
<b>11 UMWELTBELANGE .....</b>	<b>20</b>
<b>11.1 Umweltbericht / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>20</b>
<b>11.2 Artenschutz.....</b>	<b>21</b>

<b>11.3 Bodenschutz .....</b>	<b>24</b>
<b>11.4 Radonvorsorge.....</b>	<b>25</b>
<b>11.5 Lärmschutz.....</b>	<b>27</b>
<b>11.6 Kampfmittelbelastung.....</b>	<b>28</b>
<b>11.7 Waldabstand.....</b>	<b>29</b>
<b>11.8 Nachhaltigkeit.....</b>	<b>30</b>
<b>12 DENKMALSCHUTZ.....</b>	<b>30</b>
<b>13 FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>31</b>
<b>14 GUTACHTEN.....</b>	<b>32</b>

## 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung Im Langen Lohe liegt im Stadtbezirk Mitte, im Stadtteil Emst. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Eppenhausen, 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 40.800 m<sup>2</sup>.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der zurzeit noch genutzte Sportplatz „Loheplatz“ mitsamt Vereinsheim. Hieran schließt sich eine Wiesenbrache an, die zuvor als Pferdewiese genutzt wurde. Entlang des Sportplatzes und der östlichen Plangebietsgrenze sind Baumreihen vorhanden. Im Süden des Plangebiets liegt der Emster Marktplatz.

## 2 ANLASS, 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 Dritteln 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.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**

#### **3.1 REGIONALPLANUNG**

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.

#### **3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

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.

#### **3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

#### **3.4 LANDSCHAFTSPLAN**

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.

### **4 STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

Der städtebauliche Entwurf für das Plangebiet ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Einzelhausbebauung mit Grundstücksgrößen von 500 bis 600 m<sup>2</sup> ist zentral im Plangebiet verortet und wird durch eine Ringumfahrung erschlossen. An der östlichen Plangebietsgrenze sind Doppelhausgrundstücke mit einer Größe von ca. 370 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte vorgesehen. Die Einzel- und Doppelhausbebauung weist bis zu zwei Vollgeschosse und ggf. ein Staffelgeschoss auf.

Nördlich des Marktplatzes sind Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie an der Lohestraße mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Eine Teilfläche des Marktplatzes von ca. 500 m<sup>2</sup> Größe wird zu Wohnbaufläche umgenutzt. 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.



Städtebaulicher Entwurf, Stand Dezember 2022

Es sind 13 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, 12 Wohneinheiten in Doppelhäusern und ca. 100 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geplant. Im Westen des Plangebiets ist eine größere Fläche für eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen. Im Rahmen der Planung werden zahlreiche Begrünungsmaßnahmen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen und im Straßenraum, auf den privaten Grundstücken sowie in Form von Dachbegrünung umgesetzt. Des Weiteren ist es das Ziel, möglichst viel an bestehender Grünstruktur im Plangebiet zu erhalten.

## **5 FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG**

Durch die Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden wesentliche Vorgaben zur städtebaulichen Gestaltung gemacht. Die Festsetzungen nehmen dabei Bezug auf die umliegende Bebauung, sodass sich die neuen Wohngebäude ohne negative Auswirkungen auf die städtebauliche Qualität in die vorhandene Bebauung und Umgebung einfügen. Ferner soll aber auch eine ausreichende bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht und zu einem gewissen Grad Baufreiheit gewährleistet werden.

### **5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Neben der konzeptionell vorgesehenen Wohnnutzung sollen sinnvoll ergänzende Nutzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht der städtebaulichen Zielvorstellung und sind daher nicht zulässig. Neben einem hohen Flächenbedarf gehen mit diesen Betrieben ein höherer Grad an Verkehrsbelastungen und Immissionen einher.

### **5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Umfeld und wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 bis 3 BauNVO durch folgende Kenngrößen festgeschrieben:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen

Für das Mehrfamilienhausgrundstück im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, um eine maßvolle Verdichtungsmöglichkeit an der Eingangssituation zum Plangebiet am Marktplatz zu ermöglichen. Für das Mehrfamilienhausgrundstück im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird der Orientierungswert von 0,4 gemäß § 17 BauNVO gewählt. Die Möglichkeit zur Überschreitung der GRZ durch (Tief-)Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nicht eingeschränkt. Für die Umsetzung der Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 ist diese Überschreitung voraussichtlich notwendig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 von drei Vollgeschossen festgelegt. In beiden Wohngebieten wird die Errichtung eines Staffelgeschosses nach den Vorgaben der Landesbauordnung (BauO NRW 2018) ermöglicht. Eine weitere Beschränkung erfolgt durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und von 12,5 m im allgemeinen Wohngebiet WA 2. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss, deren minimale und maximale Höhe über der Oberkante der dem Baugrundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt wird. Gemessen wird im rechten Winkel, ausgehend von der Mitte der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefront, zu dem betreffenden Fahrbahnrand. In Fällen, in denen keine Verkehrsfläche im rechten Winkel vor der Mitte der Gebäudefront liegt, ist die nächstgelegene Fahrbahnrandhöhe der zugeordneten Verkehrsfläche maßgebend. Die maßgebende Verkehrsfläche wird über eine zeichnerische Festlegung der Baugrenze definiert. Die Höhen der Verkehrsflächen im Plangebiet sind der Straßenausbauplanung zu entnehmen. Der obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der oberste Dachabschluss. Der untere Bezugspunkt ist die OKFF im Erdgeschoss. Die Festsetzung der OKFF ermöglicht es, eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude zu gewährleisten und den Vorgaben der Entwasserungsplanung und des Überflutungsschutzes zu entsprechen.

Für die Einzel- und Doppelhausgrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 5 wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt, um dem städtebaulichen Ziel eines aufgelockerten Wohngebiets gerecht zu werden. Diese Festsetzung bleibt hinter dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 0,4 gemäß § 17 BauNVO zurück. Es wird hiermit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzung und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, an das Ortsbild sowie an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden angestrebt. Die Möglichkeit zur Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nicht eingeschränkt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 5 wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgelegt, wodurch auch hier die Errichtung eines Staffelgeschosses ermöglicht wird. Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m über der OKFF im Erdgeschoss festgesetzt.

Durch die Festsetzung der maximalen Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen wird ein einheitliches Gestaltungsbild in den allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet angestrebt. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sollen vermieden werden. Die umgebende Bestandsbebauung ist entlang der Lohestraße, der Mallnitzer Straße und der in westliche Richtung verlaufenen Karl-Ernst-Osthaus-Straße zumeist durch zwei Vollgeschosse mit Satteldach geprägt. Im Bereich der östlich verlaufenen Karl-Ernst-Osthaus-Straße und Am Großen Feld sind zudem zahlreiche Wohngebäude mit drei bis vier, teils sogar mit fünf oder mehr Geschossen mit Sattel- oder Flachdach vorzufinden. Die geplanten Mehrfamilienhäuser in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 mit zwei bzw. drei Vollgeschossen und jeweils Staffelgeschossen werden sich daher in die Umgebung einfügen. Aufgrund des allseitigen Abrückens der Staffelgeschosse werden die Mehrfamilienhäuser nicht dieselbe Wirkung entfalten wie drei- bzw. viergeschossige Gebäude. Zur zweigeschossigen Bestandsbebauung sind zudem größere Abstände vorhanden. Die Einzel- und Doppelhausbebauung wird sich aufgrund der festgesetzten zwei Vollgeschosse und der Gebäudehöhen sowie des allseitigen Abrückens möglicher Staffelgeschosse ebenfalls in die umgebende Bestandsbebauung einfügen.

### **5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3 und 4 wird die Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO als offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Über die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1000 m<sup>2</sup> wird die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 forciert. Die maximalen Wohneinheiten werden hier über die Festsetzung von einer Wohneinheit je angefangene 120 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gedeckelt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 5 ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Über diese Festsetzungen können die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet und die Zunahme des Verkehrs beeinflusst werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird eine offene Bauweise in Form von Doppelhäusern entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt. Insgesamt soll im Plangebiet dem Bedarf nach unterschiedlichen Wohnformen Rechnung getragen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und definieren so die mögliche Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken. Die festgesetzten Baugrenzen sichern eine geordnete Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Konzepts, lassen jedoch gleichzeitig hinreichend Spielraum für Grundstückszuschnitte und die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 erfolgt die Festlegung einer Baulinie, die festlegt, dass das Gebäude an der Platzkante zu errichten ist. Hierdurch wird der Marktplatz städtebaulich gefasst. Die Baulinie ist auf mindestens drei Vierteln ihrer Länge

zusammenhängend zu bebauen. Durch die Festlegung, dass nicht auf der gesamten Länge der Baulinie zu bauen ist, wird ein Spielraum für die Errichtung des Gebäudes eingeräumt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen unzulässig. Ebenerdige Terrassen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 4 die hintere Baugrenze um 2,0 m überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Terrassen unzulässig. Die Tiefe der Baugrenzen wird hier für Doppelhäuser entsprechend größer festgesetzt. Die Beschränkung der Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen hat den Zweck die Versiegelung im Baugebiet zu begrenzen und größere, zusammenhängende Gartenflächen entstehen zu lassen. Die Beschränkung der Terrassengröße erfolgt zudem über die Festlegung der GRZ, da Terrassen als Teil der Hauptanlage zur Grundfläche hinzuzurechnen sind.

## **6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Es werden weitere gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO und § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) zur Gestaltung der Wohngebäude und Grundstücke gemacht.

### **6.1 NEBENANLAGEN**

Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO sind mit Einschränkungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den Vorgärten, definiert als die Bereiche zwischen zugeordneter Verkehrsfläche und Hauptgebäude, sind bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllbehälterstandplätzen und Fahrradabstellanlagen unzulässig. Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Sie sind demnach hinter der Einfriedung des Grundstückes zu errichten und so optisch vom Straßenraum abzugrenzen. Mit dieser Beschränkung bestehen noch ausreichend Möglichkeiten zur Gestaltung der Nebenanlagen ohne jedoch die Durchgrünung der einzelnen Grundstücke im Wohngebiet zu stören und damit die Wohnqualität zu mindern.

Klimageräte, Klimaanlagen, Wärmepumpen u. ä. technische Geräte sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 5 in den Vorgärten unzulässig. Zwischen den Vorgärten und den seitlichen Grundstücksgrenzen sind sie dauerhaft einzugründen oder anderweitig zu verdecken. Hierdurch soll der hohe Gestaltungsanspruch an das Wohngebiet gewahrt werden.

## 6.2 DACH- UND FASSADENGESTALTUNG

Innerhalb des Plangebiets wird ein einheitliches Gestaltungsbild der Dächer und Fassaden angestrebt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind nur Flachdächer zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 5 werden Flach- und Pultdächer festgesetzt. Die maximale Dachneigung von Flachdächern beträgt 5° und die maximale Dachneigung von Pultdächern 15°. Hierdurch kann ohne größeren Aufwand eine Begrünung der Dächer umgesetzt werden. Trotz Festsetzung der Dachformen und der maximalen Dachneigungen bleibt ein gewisser Gestaltungsspielraum vorhanden. Die umgebende Bestandsbebauung ist zum Großteil durch Satteldächer geprägt, die jedoch nur geringe bis mittlere Dachneigungen aufweisen. Im Bereich der bestehenden Mehrfamilienhausbebauung sind neben Satteldächern auch vermehrt Flachdächer vorzufinden. An der Ecke Karl-Ernst-Osthaus-Straße/Mallnitzer Straße ist in unmittelbarer Nähe des Marktplatzes ein Wohngebäude mit Pultdach vorhanden.

Gebäude mit Flachdächern sind im rechten Winkel und Gebäude mit Pultdächern trauf- oder giebelständig in Bezug zur Baugrenze zu errichten. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 können hiervon Ausnahmen zugelassen werden. Hiermit wird eine einheitliche Ausrichtung der Gebäude im Plangebiet festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 ist das oberste Geschoss über den zwei bzw. drei Vollgeschossen als Staffelgeschoss auszubilden, das an allen Seiten mindestens 1,0 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 5 ist das oberste Geschoss über den zwei Vollgeschossen als Staffelgeschoss auszubilden, das an allen Seiten mindestens 0,5 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt. Ein drittes bzw. vierstes Geschoss in Form eines Staffelgeschosses (Nicht-Vollgeschoss) mit Flachdach oder Pultdach kann je nach Ausrichtung und Ausführung die Wirkung eines Vollgeschosses entfalten. Um dem vorzubeugen wird ein allseitiges Zurücktreten des Staffelgeschosses hinter die Außenwand des darunter liegenden Geschosses festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen vom obersten Dachabschluss, zulässig sind. Zum Dachrand von Vollgeschossen müssen sie einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

In Anlehnung an den Bestand sind Dacheindeckungen aus nicht hochglänzenden Materialien in Grau-, Braun- oder Rottönen herzustellen. Gebäudefassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten. Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen - Glas ausgenommen - sind an Gebäudefassaden unzulässig. Satellitenempfangsanlagen sind zur Erhaltung des Ortsbilds an Gebäudefassaden unzulässig. Im Dachbereich ist maximal eine Anlage pro Gebäude zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 können von der maximalen Anzahl Ausnahmen

zugelassen werden, falls ein erhöhter Bedarf aufgrund der Mehrfamilienhausbebauung besteht.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind Fenster und Glasfassaden so zu dimensionieren und auszurichten, dass eine übermäßige Reflektion der Sonneneinstrahlung in Richtung des Waldstücks im Westen/Nordwesten verhindert wird. Hiermit soll vermieden werden, dass der Baumbestand durch eine erhöhte, reflektierte Sonneneinstrahlung Schäden davonträgt.

Um eine einheitliche Gestaltung der Doppelhäuser zu gewährleisten wird Folgendes festgesetzt: Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhaushälften sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit identischer First- und Traufrichtung sowie identischer Dachneigung und identischen Dachüberständen zu errichten. Außerdem sind sie auf einer gemeinsamen Bauflucht zu errichten.

## **7 BEGRÜNUNG**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Begrünung der Vorgärten, zu Gehölzpflanzungen und zur Dachbegrünung dienen vorrangig dem Klimaschutz, der Klimafolgenanpassung und dem Artenschutz. Über die Festsetzungen zur Begrünung können die Eingriffe durch die Planung abgemildert werden. Des Weiteren soll von der Begrünung im Plangebiet ein hoher gestalterischer Wert ausgehen.

Die Anpflanzungen im Plangebiet sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge jeglicher Art sind gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen.

### **7.1 VORGÄRTEN**

Die Vorgärten haben durch ihre Anordnung zur Straße einen halböffentlichen Charakter. Eine Versiegelung der Vorgärten führt zu einer Minderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Daher sind begrünte Vorgärten ein wesentliches gestalterisches Element. Aus gestalterischen, aber auch aus ökologischen Gründen, sind die nicht bebauten Flächen (WA 1 und 2) sowie die Vorgärten (WA 3, 4 und 5) deshalb zu begrünen. Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Zuwegung zum Gebäude dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.

Ergänzend wird festgesetzt, dass nicht lebende Einfriedungen in Form von Mauern, Flechtzäunen u. ä. in den Vorgärten unzulässig sind (WA 3, 4 und 5). Zulässig sind lediglich lebende Einfriedungen nicht höher als 1,0 m über der Oberkante der dem Baugrundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche in Form von Hecken, Sträuchern und ähnlichem. Sämtliche sich außerhalb des Gebäudes befindenden Müllbehälterstandplätze sind in Form einer Pergola

oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen oder einer Hecke dauerhaft einzugrünen.

## 7.2 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Im Sinne des hohen gestalterischen Anspruchs an die Grünausstattung des Plangebietes trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen im Straßenraum, auf öffentlichen Grünflächen und auf privaten Grundstücksflächen. Die Pflanzmaßnahmen dienen vor allem dem Klimaschutz. Die Gehölzpflanzungen können zudem kompensatorische kleinklimatische Auswirkungen haben. Ferner werden durch die Gehölzpflanzungen Lebensräume, insbesondere für Vögel, geschaffen. Durch die Neuanpflanzungen werden Bäume ausgeglichen, deren Fällung im Rahmen der Baumaßnahmen notwendig wird. Die zu erhaltenden und die zu fällenden Bäume sind im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfasst. 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.

Im Straßenraum und auf den öffentlichen Parkplatzflächen sind zwölf Bäume in Baumbeeten festgesetzt, die Maße von 5,00 m x 2,45 m aufweisen.

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Großsträuchern, die Entwicklung einer strukturreichen Grünanlage und die Anpflanzung einer Baumreihe bestehend aus mindestens vier Bäumen vorgesehen. Hierdurch soll die öffentliche Grünfläche eingefasst werden. Die weitere Ausgestaltung der Grünfläche und die Detailplanung für den Spielplatz erfolgen im Zuge der Umsetzung der Planung.

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum oder Großstrauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Auf den etwa 500 - 600 m<sup>2</sup> großen Einzelhausgrundstücken sind somit zwei Bäume oder Großsträucher und auf den etwa 370 m<sup>2</sup> großen Doppelhausgrundstücken ein Baum oder ein Großstrauch zu pflanzen. Auf den Mehrfamilienhausgrundstücken sind entsprechend der Grundstücksgröße ebenfalls eine bestimmte Anzahl an Bäumen oder Großsträuchern zu pflanzen, wobei die Bepflanzungen auf den festgesetzten Anpflanzflächen auf die notwendige Anzahl angerechnet werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Anpflanzung einer Baumreihe bestehend aus mindestens vier Bäumen festgesetzt, die die bestehende Bepflanzung am Marktplatz fortsetzen soll. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sollen durch die Entwicklung einer strukturreichen Grünanlage eine Grünachse von Nordosten nach Südwesten geschaffen werden, die sich auf der öffentlichen Grünfläche in Richtung Waldstück fortsetzt.

Im Nordosten des Plangebiets ist eine Kompensationsfläche vorgesehen, die flächig mit Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Arten zu bepflanzen ist.

Die auf dem Bebauungsplan vermerkten Pflanzlisten geben die zu pflanzenden Arten und die jeweilige Mindestqualität vor. Hieraus ist eine Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher zu treffen.

### **7.3 DACHBEGRÜNUNG**

Die Dächer der Hauptgebäude sind mindestens zu zwei Dritteln sowie die Dächer der Garagen und Carports vollständig flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dächer von Staffelgeschossen sind vollständig flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind Bereiche technisch notwendiger Dachaufbauten und Aufzüge. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine Dachbegrünung zu ermöglichen, sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der Anlage zu begrünen.

Die Dachbegrünung hat unter anderem die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, sodass es verzögert der Kanalisation zufließt. Insbesondere bei Starkregenereignissen kommt der Dachbegrünung daher eine hohe Bedeutung zu. Des Weiteren haben begrünte Dächer einen positiven Effekt auf das Mikroklima. Die Aufheizung der Umgebung durch die Dachflächen wird durch die Begrünung abgemildert, sodass die Luft über dem Gebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Plangebiet und seiner Umgebung weniger kühle Luft entzogen.

Die Dächer von Tiefgaragen sind aus den oben genannten Gründen ebenfalls vollständig flächendeckend zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Bereiche technisch notwendiger Dachaufbauten und Aufzüge.

## **8 ERSCHLIEßUNG UND RUHENDER VERKEHR**

### **8.1 ERSCHLIEßUNG UND ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt von Süden über die Karl-Ernst-Osthaus-Straße und die Straße Im Langen Lohe sowie von Nordosten über die Haßleyer Straße und die Lohestraße. Das Stadtzentrum Hagens und die Autobahnen A 45 und A 46 sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Straße Im Langen Lohe wird ab Höhe der neuen Platzkante des Emster Marktplatzes mit einer Fahrbahnbreite von 5,80 m und einem einseitigen Gehweg mit einer Breite von 2,30 m

ausgebaut. Nach etwa 70 m erfolgt ein Ausbau als Verkehrsmischfläche (verkehrsberuhigter Bereich) in Pflasterbauweise und eine Rechtskurve in Richtung des zentralen Plangebiets. Die Straße Im Langen Lohe wird ab dem Kurvenbereich mit (versenkbar/umlegbar) Pollern abgesperrt und als Fuß- und Radweg in Richtung Norden weitergeführt. Die Lohestraße wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Breite von 5,80 m als Verkehrsmischfläche ausgebaut. Im Bereich der Tennisplätze erfolgt eine Verschwenkung der Fahrbahn, um die bestehenden Bäume erhalten zu können. Als Nebeneffekt kann sich hierdurch eine Entschleunigung des Verkehrs ergeben. Die Lohestraße wird analog zur Straße Im Langen Lohe im Bereich des geplanten Spielplatzes mit Pollern versehen und als Fuß- und Radweg in ihrem jetzigen Ausbaustandard weitergeführt. Ziel ist es, Abkürzungsverkehre durch den Emster Wald zu verhindern sowie die Aufenthaltsqualität und Sicherheit im Bereich des geplanten Spielplatzes zu erhöhen. Die Zufahrt zum Haus Im Langen Lohe 32 ist weiterhin aus Nordwesten über den Sperberweg möglich. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringerschließung, die ebenfalls als Verkehrsmischfläche in Pflasterbauweise hergestellt wird. Zur weiteren Erschließung des Plangebiets wird ausgehend vom Marktplatz ein Fuß- und Radweg zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 5 angelegt.

### Verkehrstechnische Untersuchung

Für das Planverfahren wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, die nachfolgend auszugsweise wiedergegeben wird. Die verkehrstechnische Untersuchung wurde erstellt, um Aussagen zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen und zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes treffen zu können.

Für die neue Wohnbebauung wurde das erwartete zusätzliche Verkehrsaufkommen ermittelt. Die aktuelle Planung sieht die Errichtung von ca. 130 Wohneinheiten im Plangebiet vor. Im Verkehrsgutachten wurde für die Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ein Puffer berücksichtigt und die Errichtung von 160 Wohneinheiten angenommen. Es wurde nach dem Bosserhoff-Verfahren eine zusätzliche, durchschnittliche Tagesbelastung von 363 Kfz-Fahrten jeweils für den Quell- und Zielverkehr ermittelt. Grundannahme im Verkehrsgutachten ist es, dass sich die Neuverkehre je zu Hälfte auf die Straße Im Langen Lohe und die Lohestraße verteilen werden. Zusätzlich zu den neuen Verkehren durch die Wohnbebauung wurden zudem die Neuverkehrsbelastungen einer geplanten REWE-Filiale sowie eines vorgesehenen Möbelmarktes im südlichen Verlauf der Haßleyer Straße in die Überprüfung der Leistungsfähigkeiten für den Planfall miteinbezogen.

Anhand der Analyseverkehrs- und der Verkehrserzeugungsdaten ist die für die Leistungsfähigkeitsnachweise maßgebliche Spitzenstundenbelastung ermittelt worden. Anschließend wurde für die signalisierten Knotenpunkte Karl-Ernst-Osthaus-Straße/Haßleyer Straße und

Karl-Ernst-Osthaus-Straße/Emster Straße sowie für die unsignalisierten Knotenpunkte Lohesträße/Haßleyer Straße Stirnband und Karl-Ernst-Osthaus-Straße/Im Langen Lohe die Leistungsfähigkeitsnachweise für die gleitende Nachmittagsspitze zwischen 16:00 und 18:00 Uhr erstellt.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsnachweise für die Lichtsignalanlage (LSA) Karl-Ernst-Osthaus-Str./Emster Straße sowie für die unsignalisierte Einmündung Karl-Ernst-Osthaus-Straße/Im Langen Lohe ergeben mit den Analyse- und Planfallverkehrsbelastungen jeweils eine gute Qualitätsstufe (QSV B). Die durch die LSA hervorgerufenen Rückstaulängen überlagern allerdings den Bereich der Einmündung Ascherothstraße bzw. der Einmündung Oberer Altlohweg. Somit werden die Einmündungen während der nachmittäglichen Spitze durch die Verkehrsströme auf der Karl-Ernst-Osthaus-Straße zeitweise überstaut. Die 95 %-Staulänge bedeutet jedoch, dass in 95 % der Zeit während des betrachteten Bemessungsintervalls der Stau kürzer ist als die angegebene Länge. Demzufolge sind Beeinträchtigungen durch den Rückstau nur in sehr geringem Maße in Bezug auf den Einfluss des Verkehrsablaufes an den betroffenen Einmündungen zu erwarten.

Für den unsignalisierten Knotenpunkt Lohesträße/Haßleyer Straße/Stirnband ergibt der Leistungsfähigkeitsnachweis mit Analyse- und Planfallverkehrsbelastung zur maßgebenden Nachmittagsspitze eine ausreichende Qualitätsstufe (QSV D).

Der signalisierte Knotenpunkt Haßleyer Straße/Karl-Ernst-Osthaus-Straße erreicht mit dem bestehenden Signalprogramm unter den zusätzlichen Verkehrsbelastungen in der Nachmittagsspitze dagegen nur eine QSV E und damit eine mangelhafte Qualität. Ausschlaggebend dafür ist die mittlere Wartezeit des linksabbiegenden Verkehrsstroms der Haßleyer Straße von fast 140 Sekunden. Durch eine entsprechende Änderung des Signalprogramms, welche die Freigabezeit für diesen Verkehrsstrom um 5 Sekunden verlängert, lässt sich die mittlere Wartezeit auf rund 60 Sekunden reduzieren. Um die Gesamtumlaufzeit von 80 Sekunden beizubehalten, wird die Freigabezeit den Abbiegeverkehr aus der Karl-Ernst-Osthaus-Straße um die entsprechenden 5 Sekunden verkürzt. Mit diesem angepassten Signalprogramm würde die LSA eine Leistungsfähigkeit von ausreichender Qualität (QSV D) für die Analyse- und Planfallverkehrslast erhalten. In jedem Fall ist mit einer zeitweisen Überstauung der Einmündung der Gerhard-Hauptmann-Straße zu rechnen, die nur 55 m vom Knotenpunkt entfernt liegt (Rückstaulänge bei bestehendem Signalprogramm = 80 m; Rückstaulänge bei angepasstem Signalprogramm = 90 m). Allerdings ist auch hier die 95 %-Staulänge maßgeblich, weshalb der Rückstau überwiegend kürzer ausfallen wird. Es kann zudem davon ausgegangen werden, dass es auch mit dem heutigen Bestandsverkehrsaufkommen bereits zu Überstauungen der Gerhard-Hauptmann-Straße kommt und sich die Verkehrsteilnehmer entsprechend zu arrangieren wissen.

Die verkehrliche Mehrbelastung gemäß Berechnung der Verkehrserzeugung für die neu geplante Wohnbebauung kann durch die umliegenden bestehenden Straßen Lohestraße und Im Langen Lohe aufgenommen und auf den übergeordneten Straßen Karl-Ernst-Osthaus-Straße, Emster Straße und Haßleyer Straße – auch unter Berücksichtigung der Neuverkehre des geplanten REWE und des geplanten Möbelmarktes im südlichen Verlauf der Haßleyer Straße – leistungsfähig abgewickelt werden. Die beschriebene Anpassung des Signalprogramms für die LSA des Knotenpunktes Haßleyer Straße/Karl-Ernst-Osthaus-Straße wird zur Verbesserung des Verkehrsflusses empfohlen. Unter Berücksichtigung der Verkehrsentwicklungsprognose der Shell Pkw-Szenarien 2040, die von einer Zunahme des Pkw-Bestandes bis ca. 2028 um insgesamt 0,5 % ausgeht, kann auch langfristig von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes für die Neuverkehre der geplanten Wohnbebauung ausgesehen werden. Der Nachweis der verkehrlichen Erschließung ist damit aus verkehrstechnischer Sicht für die neue Wohnbebauung erfüllt.

### Öffentliche Parkplätze / Marktplatz

Es ist die Errichtung von insgesamt 36 öffentlichen Parkplätze vorgesehen, die sowohl im Straßenraum angeordnet sind als auch auf separaten Flächen hergestellt werden. Dies entspricht in etwa einem Viertel der geplanten Wohneinheiten. Des Weiteren besteht die Möglichkeit in der Straße Im Langen Lohe, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, weitere Parkplätze nach Umsetzung der Planung auszuweisen.

Der Emster Marktplatz wird weiterhin als Parkplatzfläche, Fläche für den Wochen- und Trödelmarkt sowie als Fläche für weitere Nutzungen zur Verfügung stehen. Der Marktplatz wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt und somit langfristig für die genannten Nutzungen gesichert. Durch die Umnutzung einer 500 m<sup>2</sup> großen Teilfläche im Norden des Marktplatzes zu Wohnbauzwecken reduziert sich die Marktplatzfläche um ca. 10 %. Zum größten Teil ist hierdurch die Fläche betroffen, die zurzeit für die Wertstoffcontainer vor gehalten 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/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 Markttagen und zu weiteren besonderen Anlässen eine Zu- oder Ausfahrt in Richtung der Straße Im Langen Lohe einzurichten. Es könnten hier versenkbarer bzw. umlegbare Poller vorgesehen werden. Diese zweite Zu- bzw. Abfahrtmöglichkeit des Marktplatzes wird im Verlauf der Planungsumsetzung noch ergebnisoffen geprüft.

## **8.2 PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

Der private Bedarf an Stellplätzen und Garagen im Plangebiet ist grundsätzlich auf den Grundstücken selbst zu decken. Sie sollen dabei nicht wahllos und ungeordnet auf den Grundstücken verteilt werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig, um dem hohen Gestaltungsanspruch im Plangebiet gerecht zu werden. Des Weiteren können die Grundstücke hierdurch effizienter genutzt werden. Carports und Garagen sind unzulässig. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen werden über festgesetzte Einfahrtbereiche entsprechend festgelegt, um möglichst viel Verkehr aus dem zentralen Plangebiet herauszuhalten und die Fahrdistanzen zu verringern. Trotz der grundsätzlichen Annahme im Verkehrsgutachten, dass sich der Verkehr je zu Hälften auf die Straße Im Langen Lohe und die Lohestraße verteilen wird, sollte der Verkehr aus Kapazitäts- und Lärmimmissionsgründen bevorzugt in südliche Richtung über die Straße Im Langen Lohe zur Karl-Ernst-Osthaus-Straße gelenkt werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 5 sind Stellplätze, Carports und Garagen in den Vorgärten - Bereiche zwischen zugeordneter Verkehrsfläche und Hauptgebäude - unzulässig, um die ökologische und grüngestalterische Funktion dieses Bereiches nicht zu stören. Carports und Garagen müssen aus gestalterischen Gründen im Bereich ihrer Einfahrten einen Mindestabstand von 5,0 m und seitlich einen Mindestabstand von 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Abgesehen von diesen Beschränkungen sind Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 ist je Wohneinheit ein privater Stellplatz in einer Tiefgarage nachzuweisen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 5 sind je Wohneinheit zwei private Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Aufstellflächen vor den Carports und Garagen werden hierbei als Stellplatzfläche mit angerechnet. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass ausreichend Stellplätze im Plangebiet geschaffen werden.

Um sicherzustellen, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 5 keine Zufahrten an den Stellen entstehen, an denen Bäume und öffentliche Parkplätze festgesetzt sind,

werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB entsprechend Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten auf den Grundstücken vorgesehen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind Zufahrten ohnehin nur in den festgesetzten Einfahrtbereichen zulässig.

### **8.3 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR**

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 518 und 519 an der Haltestelle Am Großen Feld, in ca. 250 m Entfernung, durch die Buslinien 527, 535 und NE2 an der Haltestelle Zeppelinweg, in ca. 400 m Entfernung, sowie durch die Buslinien 527 und 534 an der Haltestelle Stirnband, in 450 m Entfernung, an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Buslinien 518 (Hohenlimburg Bf/Herdecke Schanze), 519 (Emsterfeld/Herdecke Nacken), 527 (Ischeland/Loxbaum) und 534 (Boele Markt/Im Sibb) verkehren werktags im 30-Minuten-Takt. Die Buslinie 535 (Hagen Markt/Emsterfeld) verkehrt werktags im 60-Minuten-Takt. Der Nachtbus NE2 (Obernahmer/Hasper Torhaus) fährt werktags und am Wochenende in den späten Abendstunden und nachts einmal in der Stunde.

## **9 VER- UND ENTSORGUNG**

### **9.1 STROM-, GAS- UND WASSERVERSORGUNG, TELEKOMMUNIKATION**

Für die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser sowie Telekommunikationsdienstleistungen werden die bestehenden Netze ausgebaut. Die Führung von Telekommunikations- und sonstigen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

### **9.2 ENTWÄSSERUNG UND ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**

#### **9.2.1 ENTWÄSSERUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen-Fley und wird im Mischsystem entwässert. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation in der Straße „Im langen Lohe“ und „Lohestraße“ gegeben.

Gemäß § 44 LWG NRW soll das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. Die Baugrunduntersuchung für das Bebauungsplangebiet (Wohnbebauung „Im langen Lohe“ Baugrundvoruntersuchung 07.2021, erstellt von Halbach + Lange, Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik GmbH, Sprockhövel) zeigen auf, dass eine Versickerung im Plangebiet aufgrund der vorliegenden Untergrundverhältnisse nicht empfohlen wird. Daher wird das auf den privaten Grundstücken und der öffentlichen Straße anfallende Regenwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal abgeführt.

Für den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal, der sowohl im westlichen Teil des Baugebietes als auch im nördlichen Bereich mit privaten Grundstücken bzw. einem Spielplatz überplant ist, wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des WBH festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht muss grundbuchlich gesichert werden. Eine Bepflanzung dieser Flächen ist nur mit nicht tiefwurzelnden Sträuchern zulässig und mit dem WBH abzustimmen. Eine Bepflanzung der im Norden vorgesehenen Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in jeglicher Form unzulässig, da diese Fläche zu Wartungszwecken regelmäßig befahren werden muss. Die Zufahrtsmöglichkeit von der Lohestraße zum Kanaldeckel des vorhandenen Mischwasserkanals ist für Wartungsarbeiten mit Rasengittersteinen auszubilden. Der Kanaldeckel ist 10 cm über dem geplanten Fahrbahnrand der Lohestraße auszubilden. Gemessen wird mittig der Schnittlinie des geplanten Fahrbahnrandes der Lohestraße und der geplanten Betriebszufahrt zum Schacht.

Für die Grundstücke, die mehr als 800 m<sup>2</sup> abflusswirksam befestigt sind (Mehrfamilienhäuser, Marktplatz), ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen.

Das Plangebiet fällt von Norden in Richtung Südosten ab. Die Grundstücke befinden sich teilweise unterhalb der Rückstauebene. Gemäß § 2 Nr. 13 der Entwässerungssatzung des WBH ist „die Rückstauebene gleichzusetzen mit der Geländehöhe über dem Anschlusspunkt an die öffentliche Abwasseranlage“. Das bedeutet, dass das anfallende Schmutzwasser und auch das Niederschlagswasser über Hebeanlagen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen sind. Auf Hebeanlagen kann unter Umständen verzichtet werden, wenn die Grundstücke so modelliert werden, dass sich die geplante Bebauung bzw. die Entwässerungsgegenstände oberhalb der Rückstauebene befinden.

#### 9.2.2 ALLGEMEINER HINWEIS ZUM ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Die öffentlichen Entwässerungssysteme werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik bemessen. Hierbei werden je nach Bebauung und Schutzgütern intensive Regeneriergebnisse zugrunde gelegt, bei denen das Abwasser nicht aus dem Entwässerungssystem austreten darf. Bei den zunehmend außergewöhnlichen Starkregenereignissen werden die Belastungsgrenzen der Kanalisation kurzfristig zum Teil erheblich überschritten. Dies kann zu einer oberflächigen Überflutung von öffentlichen Straßen, Plätzen, Privatgrundstücken etc. führen.

Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe c) BauGB zum Schutz von Leben und Gütern vor Überflutungsgefahren festgesetzt, dass alle Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Fenster) 20 cm über dem an das Gebäude anschließenden Gelände liegen müssen. Können die festgesetzten 20 cm in begründeten Fällen nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand eingehalten werden, können andere geeignete Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem WBH vorgenommen werden.

Bei der Modellierung des Baugeländes ist in Abhängigkeit von der Topografie darauf zu achten, dass die Fließwege des oberflächig abfließenden Regenwassers nicht durch die geplanten Gebäude gänzlich unterbrochen werden, um einen Aufstau vor dem Gebäude bzw. den Gebäudeöffnungen zu vermeiden.

Eine Voraussetzung für einen funktionierenden Überflutungsschutz ist der Einbau der erforderlichen Schutzeinrichtungen gegen einen Rückstau aus der Kanalisation unter Beachtung der Rückstaubene (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen etc.).

In der Gestaltungsrichtlinie ist die notwendige Geländemodellierung zum Schutz vor Überflutung für das Baugebiet erläutert.

Gebäude sind unter Berücksichtigung der wechselnden Grundwasserstände zu planen und zu bauen. Dabei ist zu beachten, dass Wasser aus Drainagen zum Schutz von Gebäuden der öffentlichen Mischwasserkanalisation nicht zugeführt werden darf. Keller einschließlich Kellerschächte sind daher so abzudichten, dass diese Abdichtung auch ohne Drainage auf Dauer funktioniert.

Weitere Informationen können der Homepage des WBH entnommen werden.

#### 9.2.3 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR OBERFLÄCHIGEM REGENWASSERABFLUSS

Die Fließwegekarte des WBH stellt bei Starkregenereignissen auf der Grundlage der Topografie Fließwege auf der Oberfläche dar. Sie berücksichtigt nicht die Auslastung der Kanalisation, zeigt jedoch die möglichen Fließwege auf. Die Fließwegekarte (Stand Dezember 2014) ist im Downloadbereich der Grundstücksentwässerung der WBH-Homepage zu finden.

Um die geplanten Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser „am Marktplatz“ und im nördlichen Bereich des geplanten Gebietes vor Starkregen zu schützen, ist die Querneigung der Straße nicht in Richtung der Tiefgaragenzufahrt ausgerichtet und der Tiefpunkt der Straße ist nicht vor der Tiefgaragenzufahrt angeordnet.

Geplante Grundstückszufahrten werden so gestaltet, dass die geplante Bebauung bei Starkregen nicht gefährdet wird.

Im Bereich der geplanten Verkehrsmischfläche ist die Straße in Teilbereichen als umgekehrtes Dachprofil auszubilden, um bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen, die über den für die Kanalisation maßgebenden Bemessungsregen gemäß DWA A 118 und DIN EN 752 hinausgehen, die Gefährdung der geplanten Wohnbebauung zu minimieren und die Fahrbahnflächen als möglichen Rückhalteraum zu erweitern/nutzen.

Der geplante Spielplatz ist naturnah zu gestalten. Versiegelte Flächen im Bereich der geplanten Spielplatzfläche sind an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

Als weitere Maßnahme des Überflutungsschutzes sind innerhalb des Baugebietes die Oberkanten Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss mindestens 20 cm über den Oberkanten der dem Baugrundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche auszubilden. Hierdurch soll die Gefährdung der geplanten Bebauung bei Starkregen durch oberflächige Regenwasserabflüsse zusätzlich minimiert werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen von den vorhandenen Geländehöhen der Baugrundstücke entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze, sowie die Errichtung von baulichen Anlagen (z.B. Mauern, Gartenhäuser o.ä.) sind auf einer Breite von 10,0 m von der hinteren Grundstücksgrenze aus gemessen unzulässig, um den natürlichen Oberflächenabfluss in Richtung Nordosten zu erhalten.

## **10 NUTZUNG VON SOLARENERGIE**

Die Stadt Hagen verfolgt seit vielen Jahren aktiv eine nachhaltige Energie- und Klimaschutzstrategie. Nachdem 1995 ein CO<sub>2</sub>-Minderungskonzept als Planungsgrundlage für zukünftige Aktivitäten im Bereich des Klimaschutzes erstellt wurde, hat die Stadt Hagen mit dem Ratsbeschluss von 2007 ihr Klimaziel von 1995 bekräftigt und eine Aktualisierung ihres Klimaschutzkonzeptes beschlossen. Mit dem Klimaschutzkonzept der Stadt Hagen aus dem Jahr 2013 erfolgte eine Anknüpfung an bestehende Konzepte sowie eine Aktualisierung der bestehenden Entscheidungsgrundlagen im Bereich der lokalen Klimaschutzaktivitäten und Ergänzung um relevante aktuelle Erfordernisse für zukünftige Klimaschutzanstrengungen in der Stadt Hagen. Als genannte Maßnahme zum Klimaschutz sind vor allem die CO<sub>2</sub>-Einsparungen zu nennen, die zu einem großen Teil durch den Einsatz erneuerbarer Energien in den privaten Haushalten erreicht werden können.

Im Sinne des globalen Klimaschutzes und der städtischen Zielsetzungen zum Energie- und Klimaschutz hat der Rat der Stadt Hagen im September 2019 beschlossen, den Klimanotstand für die Stadt Hagen auszurufen. Das bedeutet, dass die Stadt Hagen die Auswirkungen auf das Klima sowie die ökologische, gesellschaftliche und ökonomische Nachhaltigkeit bei jeglichen davon betroffenen Entscheidungen berücksichtigt und – wenn möglich – die Entscheidungen prioritär behandelt, die den Klimawandel oder dessen Folgen abschwächen.

Ein wesentlicher Beitrag zum Schutz des Klimas ist die Nutzung von erneuerbaren Energien. Die Nutzung von Sonnenenergie trägt erheblich dazu bei, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu reduzieren. Aus diesem Grund sollen zur Reduzierung des lokalen Energieverbrauchs die Möglichkeiten zur Nutzung von Solarenergie in diesen Bebauungsplan miteinbezogen werden sowie alternativ die Nutzung anderer erneuerbarer Energien. Die Stadt Hagen will vor allem in den Neubaugebieten dafür Sorge tragen, dass Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien ausgebaut werden. Das Baugesetzbuch

enthält in den §§ 1 und 1a BauGB das Gebot, den Klimaschutz und die Klimaanpassung als städtebaulichen Belang in der Stadtentwicklung und damit in den Bauleitplänen zu berücksichtigen und entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. Nr. 23b zu treffen. Danach können im Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden „in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“. Insofern können über die Bauleitplanung bauliche und technische Voraussetzungen gefordert werden, ein Anschluss und die Nutzung der Energie indes nicht.

Im Bebauungsplan wird entsprechend festgesetzt, dass auf den Hauptgebäuden Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus Solarenergie zu errichten sind. Von der Festsetzung kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn nachweislich Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus anderen erneuerbaren Energien installiert werden, da auch andere Maßnahmen zu der geforderten CO2-Vermeidung bzw. Einsparung beitragen können.

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer zulässig, sodass zur optimalen Nutzung der Solarenergie eine Aufständerung der Solaranlagen notwendig wird. Aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern und flachgeneigten Pultdächern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen vom obersten Dachabschluss, zulässig. Zum Dachrand von Vollgeschossen müssen sie einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

Mit den Festsetzungen werden dem gewünschten Ausbau der regenerativen Energieversorgung im Sinne der Ziele der Stadt Hagen zum Klimaschutz im Plangebiet Rechnung getragen.

## 11 UMWELTBELANGE

### 11.1 UMWELTBERICHT / EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt. Im Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes innerhalb von Bauleitplanverfahren nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zum BauGB zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Des Weiteren wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft durchführt und darauf bezogene Beeinträchtigungen bei Baudurchführung und nach Bauabschluss ermittelt und bewertet. Bei Feststellung erheblicher Beeinträchtigungen werden zuerst Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Schutzmaßnahmen aufgezeigt. Falls Beeinträchtigungen bestehen bleiben, ist Ausgleich zu leisten.

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird abschließend im Landschaftspflegerischen Begleitplan angeführt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Vorbelastungen der Sportplatznutzung (Flutlichtanlage, Sportlärm) entfallen. Die geplante Wohnbebauung führt zu weiteren Versiegelungen, der Zunahme siedlungsbedingter Emissionen (Verkehr: Lärm und Schadstoffbelastung, Beleuchtung) und dem Wegfall klimatisch günstiger Pflanzenbestände. Mit Ausnahme einer vorhabensbedingten Zunahme der Bodenversiegelung verbleiben nach Durchführung aller Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Die Kompensation von Eingriffsfolgen erfolgt zum Teil durch Maßnahmen im Gebiet. Darüber hinaus werden Beeinträchtigungen durch den Ankauf von Ökopunkten kompensiert. Entsprechend der Anrechnung der erworbenen Ökopunkte ist der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen zu bewerten. Es verbleibt ein Überschuss von 1.309 ökologischen Wertpunkten.

Einzelheiten sind dem Umweltbericht und dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

## 11.2 ARTENSCHUTZ

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Bebauungsplanverfahren zu beachten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind ggf. Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Artenschutzprüfung der Stufe I (Vorprüfung) kommt zu dem Ergebnis, dass bei den meisten im weiteren Umfeld vorkommenden planungsrelevanten Tierarten keine Verbotstatbestände durch die Planrealisierung ausgelöst werden könnten. Bei allen Fledermausarten, die im weiteren Umfeld vorkommen sowie bei den Vogelarten Bluthänfling, Feldsperling, Waldkauz, Waldohreule und Star ist dagegen eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit nicht völlig auszuschließen und für diese Arten ist daher eine vertiefende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durchzuführen.

Die Artenschutzprüfung der Stufe II (vertiefende Prüfung) untersucht und beurteilt, ob Verbotstatbestände unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen tatsächlich auftreten werden. Die Prüfungen ergeben für die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Fransenfledermaus und Rauhautfledermaus, dass der Eintritt von Verbotstatbeständen ohne besondere Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann. Bei der Zwergfledermaus, die bei den Fledermausuntersuchungen 2020 häufig nachgewiesen wurde und bei dem einmalig detektierten Brauner Langohr sind dagegen zur Verhinderungen von Verstößen gegen das Tötungsverbot zeitliche Vorgaben für den Gebäudeabbruch bzw. Baumfällungen erforderlich.

Bei den einzeln untersuchten Vogelarten Bluthänfling, Feldsperling, Mäusebussard, Waldkauz und Waldohreule können Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ebenfalls ohne besondere Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Lediglich in Bezug auf den Star sind zeitliche Beschränkungen für den Gebäudeabbruch einzuhalten oder beim Abbruch in der Brutzeit eine vorlaufende Kontrolle auf Bruten in den Abbruchgebäuden vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG bei allen geprüften Arten ausgeschlossen werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden darüber hinaus Maßnahmen empfohlen, die artenschutzrechtlich nicht zwingend erforderlich sind. Es sollten Ersatzquartiere für Fledermäuse sowie Nistkästen für den Star und andere Höhlenbrüter an verbleibenden Bäumen oder an neuen Gebäuden angebracht werden. Des Weiteren wird empfohlen, eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung im Plangebiet umzusetzen. Die genannten Maßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen. Die empfohlene Erhaltung von Bäumen als Standorte für potenzielle Nistmöglichkeiten kann nur teilweise umgesetzt werden. Entlang der südlichen Kante des Sportplatzes können aufgrund der Geländemodellierungen und des Straßenbaus keine Bäume erhalten werden. Das Gleiche gilt für den nördlichen Teil des Marktplatzes, da hier eine Umnutzung zu Wohnbaufläche erfolgt. Im Bereich der Straße Im Langen Lohe können nur einzelne Bäume erhalten werden. Sowohl die Baumreihe an der östlichen Grenze des Plangebiets als auch die Bäume entlang der Lohestraße werden jedoch vollumfänglich erhalten.

Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen zum Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt:

Der Abbruch des Vereinsheims und der Nebengebäude ist von September bis März, wenn möglich außerhalb des jährlichen Aktivitätszeitraums von Fledermäusen (von November bis März) durchzuführen. Falls hiervon abgewichen werden muss, ist vor dem Abbruch durch eine qualifizierte Fachkraft ein Besatz potentieller Quartiere durch Fledermäuse sowie den Star und andere Höhlenbrüter zu prüfen. Bei einem Fund sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Die untere Naturschutzbehörde der Stadt Hagen ist unverzüglich zu informieren, damit geeignete Schutzmaßnahmen abgestimmt und ergriffen werden können.

Im Plangebiet sind 5 Fledermauskästen sowie 5 geeignete Nistkästen für den Star und andere Höhlenbrüter an verbleibenden Bäumen oder neuen Gebäuden anzubringen. Die Standorte der Nisthilfen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Planung und Anbringung der Kästen ist durch einen Fachbiologen beratend zu begleiten. Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen, auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und dauerhaft zu erhalten. Defekte Kästen sind zu reparieren oder zu ersetzen.

Als textliche Hinweise werden folgende Erläuterungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten und Baumfällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG generell auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Von dieser zeitlichen Beschränkung kann abgesehen werden, wenn durch einen faunistischen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass in den Gehölzen keine Vögel brüten. Sollten trotzdem Brutvögel festgestellt werden, so sind die Fällarbeiten sofort zu unterbrechen und die Tiere durch einen faunistischen Fachgutachter zu bergen und umzusetzen.

Auf die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen. D. h., vor und während der Durchführung der Arbeiten ist auf mögliche Quartiere, Nester und das mögliche Vorkommen von Tieren zu achten. Sollten im Zuge der Arbeiten Tierarten, die unter den gesetzlichen Artenschutz fallen, festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Hagen ist unverzüglich zu informieren, damit geeignete Schutzmaßnahmen abgestimmt und ergriffen werden können.

Zur Ausleuchtung der Außenanlagen, sowohl im Zuge der kommenden Bauarbeiten als auch bei der späteren Beleuchtung der Wohnbebauung, sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten einzusetzen. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen sich nicht mehr als max. 60°C erhitzen. Die Lichtpunkthöhe der Scheinwerfer ist unter Beachtung der Anforderungen an das Beleuchtungsniveau so gering wie möglich zu halten. Mehrere niedrige Lichtquellen sind zu bevorzugen. Die Lichtausstrahlung sollte nur in den unteren Halbraum erfolgen. Ein Ausstrahlwinkel von kleiner 70° zur Vertikalen ist einzuhalten (Vermeidung von Streulicht und Streulichtverlusten). Hierzu können Leuchten mit horizontal abstrahlender, asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden. Auf Anstrahlungen (z. B. von Gebäudefasaden oder angrenzende Gehölzflächen) ist zu verzichten. Die Betriebszeiten der Beleuchtungsanlagen sind auf die im Sinne der Verkehrssicherheit erforderliche Dauer zu beschränken. Hierzu können Tageslichtsensoren zum Einsatz kommen. So sind nach Sonnenuntergang nur die Bereiche auszuleuchten, in denen Tätigkeiten stattfinden. Gegebenenfalls kann hier eine „Notbeleuchtung“ zum Einsatz kommen. Je nach Hersteller und gewünschter Lichtfarbe bzw. Nutzungsbereiche sind Leuchtmittel in einem warm-weißen bis gelben-orangefarbenem Spektrum zu verwenden. Eine Lichtfarbtemperatur von 3000 Kelvin darf dabei nicht überschritten werden.

### 11.3 BODENSCHUTZ

Im Rahmen der durchgeführten Baugrundvoruntersuchung wurden Rammkern- sowie Rammsondierungen, Versickerungsversuche und chemische Untersuchungen durchgeführt, um Informationen zu den Untergrundverhältnissen, zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zu eventuellen Bodenbelastungen zu erhalten.

Im Massenkalk muss mit einer sehr unregelmäßigen Oberfläche sowie Karsteinflüssen gerechnet werden muss. 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. Für den Bereich der geplanten Tiefgaragen kann festgehalten werden, dass ausreichende Tiefen erreicht werden können.

Zum Teil ist der Felshorizont mit den vorgegebenen Sondierteufen auch gar nicht erreicht worden und beginnt erst in größeren Tiefen. Im Bereich der Schluffe müssten dort z.B. ein Bodenaustausch zur Erhöhung der Tragfähigkeit (z.B. bei der Auflagerung von Kanälen) eingeplant werden. Einzelheiten dazu sind im Zuge der weiteren Planung noch festzulegen.

Die Versickerungsversuche ergaben, dass bei den vorliegenden Untergrundverhältnissen auf die Ausführung von Versickerungsanlagen verzichtet und das anfallende Niederschlagswasser einer ordnungsgemäßen Vorflut zugeleitet werden sollte.

Die im Zuge der chemischen Untersuchungen festgestellten Verwertungsklassen sind im Hinblick auf eine Verwertung / Deponierung zu berücksichtigen. Es besteht keine Notwendigkeit zur Kennzeichnung von Altlastenflächen im Bebauungsplan. Aufgrund der Anschüttungen und der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens wird jedoch festgesetzt, dass Versickerungsanlagen im gesamten Plangebiet unzulässig sind.

Weitere Details sind dem Umweltbericht und der Baugrundvoruntersuchung zu entnehmen.

Auf dem Bebauungsplan sind zum Schutz des Bodens folgende textliche Hinweise vermerkt:

Für den B-Plan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.

Für Nutzgärten sollte eine Abdeckung von 60 cm, die den Vorsorgewerten der BBodSchV bzw. die Z 0- Werte der LAGA für die Parameter, die nicht in der BBodSchV berücksichtigt wurden, entsprechen erfolgen. Sollte kein Nutzgarten angelegt werden, ist darauf zu achten, dass die Böden, die zur Abdeckung auf dem Gelände aufgebracht werden im Bereich der letzten 35 cm (Mächtigkeit) die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Z 0- Werte der LAGA für die Parameter, die nicht in der BBodSchV berücksichtigt wurden, einhalten. Darunter kann Boden mit den Zuordnungswerten Z 1.1 verwandt werden.

Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Ein ggf. erforderlicher Massenausgleich hat möglichst innerhalb des Baugebietes zu erfolgen.

Für die Verwendung von mineralischen Reststoffen/ Recyclingmaterialien ist rechtzeitig beim Umweltamt eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Grundwasserschwankungsreich darf nur unbelastetes geogenes Material eingebaut werden.

## **11.4 RADONVORSORGE**

Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas, das in Gesteinen und Böden kommt. Von dort aus gelangt das Gas in die Bodenluft und durch undichte Stellen in der Bausubstanz auch in Häuser. Die Höhe der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft hängt entscheidend von der Ankopplung der Gebäude an den Baugrund und damit von der Gründungstiefe, Isolation, Bauweise und dem Alter der Gebäude, darüber hinaus aber z.B. auch der Nutzung und dem Lüftungsverhalten der Bewohner ab. Erhöhte Radonaktivitätskonzentrationen in Gebäuden sind in Deutschland die zweithäufigste Ursache für Lungenkrebs. Epidemiologische Untersuchungen haben gezeigt, dass ab Konzentrationen von 140 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel eine statistisch signifikante Erhöhung des Lungenkrebsrisikos gegeben ist (vgl. Radonflyer des Umweltamtes der Stadt Hagen)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines von der Stadt Hagen als Radonvorsorgegebiet II eingestuften Bereiches mit einer mittleren Belastung von 40.000 bis 100.000 Bq/m<sup>3</sup>. Ein behördlich ausgewiesenes Radonvorsorgegebiet nach § 121 StrlSchG liegt bisher am Standort des Baufeldes jedoch derzeit nicht vor bzw. das Land NRW hat die Festlegung der Gebiete noch nicht bekanntgegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Untersuchung zur Radon-Aktivitätskonzentration in der Bodenluft durchgeführt, die Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise ableitet:

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse und der vergleichsweise niedrigen bis nur leicht erhöhten Radon-Aktivitätskonzentrationen in der Bodenluft sowie der daraus resultierenden überwiegend niedrigen Radonpotentialwerten besteht für die Bebauung auf diesen Baufeldern kein dringender zusätzlicher Handlungsbedarf für den baulichen Radonschutz. Als Mindestanforderung müssen die Vorgaben des Strahlenschutzgesetzes Beachtung finden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass am Standort der Baufelder ein Radonvorsorgegebiet nach §121 StrlSchG festgelegt wird. Besondere bauliche Auflagen nach §154 StrlSchV und Messpflichten an Arbeitsplätzen nach §155 StrlSchV (EG und UG) sind daher nicht zu erwarten.

### Gesetzliche Regelungen

Nach dem aktuell gültigen Strahlenschutzgesetz gilt u.a. folgende Grundregel:

- 1) Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.
- 2) Wer im Rahmen der baulichen Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

### Anmerkungen

Nach StrlSchG gilt die Pflicht unter 1) als erfüllt, wenn bei Neubauten in nicht gesondert ausgewiesenen Radonverdachtsgebieten der normgerechte Feuchteschutz nach Stand der Technik ausgeführt wird. Hintergrund ist hierbei, dass eine Referenzwertüberschreitung im Jahresmittel ( $300 \text{ Bq/m}^3$ ) vermieden werden soll. Nach den Grundsätzen der Abdichtungstechnik erdberührter Bauteile nach der neuen DIN 18533 kann jedoch auch bei fachgerechter Abdichtung eines Neubaus gegen Bodenfeuchtigkeit nicht in jedem Fall ein Radoneintritt ausreichend verhindert werden. Wasserdicht bedeutet nicht immer auch gasdicht. So kann z.B. auch bei fachgerechter und mängelfreier Bauausführung bei Wassereinwirkungsklasse W1-E (Bodenfeuchtigkeit und nicht drückendes Wasser) ein merklicher Radoneintritt vorliegen. Hierbei sind daher zusätzliche Maßnahmen wie z.B. flächige Verklebungen oder Verschweißungen von Abdichtungsbahnen notwendig. Bei erhöhtem Schutz (z.B. Zielwert  $100 \text{ Bq/m}^3$ ) sind Ausführungen gemäß W1-E - je nach Radonpotential - besonders problematisch. Bei Abdichtungen nach W2-E (drückendes Wasser) kann bei durchschnittlichem Radonpotential zur Unterschreitung

der gesetzlichen Referenzwertes und ggf. darüber hinaus von einer ausreichenden Radon-Dichtheit ausgegangen werden.

Im Falle eines höheren Schutzzieles (z.B. BfS-, UBA-, WHO-Empfehlung: < 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel) sollten auch auf Baufeldern mit mittleren oder niedrigem Radonpotential (wie hier am Standort) sicherheitshalber bei der Bauplanung Maßnahmen zum vorbeugenden Radonschutz gegenüber konvektivem Radoneintritt eingeplant werden. Hierzu gehört z.B. ein höherer Feuchteschutz W2-E oder W1-E mit flächigen Verklebungen oder Verschweißungen von Abdichtungsbahnen und gasdichten Rohrdurchführungssystemen). Maßnahmen gegenüber diffusivem Radoneintritt erscheinen am Standort nicht erforderlich. Zusätzlich ist ein konsequentes Lüftungskonzept nach den Vorgaben der DIN 1946-6 mit technischer Unterstützung (ggf. Ventilatorgesteuert) empfehlenswert.

Nach Fertigstellung sollte zur Sicherheit eine Kontrollmessung in Bezug auf Radon in der Raumluft und/oder Dichtheitsprüfung im Unterdruck (Rn50-Test) vorgenommen werden.

## 11.5 LÄRMSCHUTZ

Zur Bestimmung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Es wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärm sowie die Gesamtlärmbelastung ermittelt und Empfehlungen zu Festsetzungen gegeben.

Die Verkehrslärmsituation im Plangebiet wird vorrangig durch die direkt am Plangebiet entlangführenden Straßen Im Langen Lohe und die Lohestraße bestimmt. Daran anschließend wirken die Karl-Ernst-Osthaus-Straße und die Haßleyer Straße auf das Plangebiet ein, deren Einfluss aber bedingt durch die vorliegenden Abstände abnimmt. Hinzu kommt eine Grundbelastung durch die östlich verlaufende Autobahn A45, die insbesondere bei Ostwind auf das Plangebiet einwirkt. Die Berechnungen zeigen auf, dass im Bereich der Bestandswohnhäuser sich durch die zu erwartende Verkehrszunahme Erhöhungen der Beurteilungspegel ergeben, die jedoch als nicht maßgeblich eingestuft werden können. Im Bereich der geplanten Wohnhäuser werden die für allgemeine Wohngebiete geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte überschritten, sodass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Zum Schutz von Bettenräumen in z.B. Krankenanstalten, Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros ist im gesamten Plangebiet der Lärmpegelbereich LPB III nach DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau: Teil 1: Mindestanforderungen" mit einem Außenlärmpegel von La = 65 dB(A) zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung (erf. R'w,ges) der gesamten Außenfläche der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen usw. In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (z.B. Kinderzimmer,

Schlafzimmer), sind Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.

Die Untersuchungen zum Sportlärm betreffen die nördlich des Plangebiets befindliche Tennisanlage. Die Nutzung der Tennisplätze, der Ballwand, des Clubheims für Veranstaltungen und der angeschlossenen Außenterrasse stellen dabei aus Sicht des Geräusch-Immissionsschutzes die maßgeblichen Nutzungen dar. Die Nutzung der zwei Tennishallen ist dagegen von untergeordneter Bedeutung. Die Berechnungen haben ergeben, dass insbesondere die im morgendlichen Ruhezeitraum geltenden Immissionsrichtwerte überschritten werden, was vorrangig auf die Nutzung der Tennisplätze und die Ballwand zurückzuführen ist. Als Schallschutzmaßnahme werden neben der Einhaltung eines Abstands von ca. 35 m zur Ballwand zudem Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe berücksichtigt, die beinhalten, dass auf den zur benachbarten Tennisanlage gerichteten Gebäudeseiten der im nördlichen Bereich geplanten Mehrfamilienhäuser keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohn- und Schlafzimmer) angeordnet werden.

Von den oben genannten Schallschutzmaßnahmen kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage von schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen, wie z.B. der Gebäudeausrichtung der geplanten Gebäude oder einer anderweitigen Abschirmwirkung, die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm und der Sportanlagenlärmsschutzverordnung - 18. BlmSchV eingehalten werden.

In Bezug auf den Gewerbelärm haben die Untersuchungen ergeben, dass im südwestlichen Bereich des Plangebiets durch die Nutzung des dort angrenzenden Marktplatzes eine nicht unerhebliche Geräuschbelastung auf die geplante Wohnbebauung einwirkt, wenn die Anfahrten und der Aufbau der Marktstände im Nachtzeitraum vor 6 Uhr durchgeführt werden. Durch eine Anpassung der Wochenmarktsatzung mit der Maßgabe, dass die Anfahrten und der Aufbau frühestens eine Stunde vor Öffnungszeit des Marktes (hier: 7 - 13 Uhr) erfolgen dürfen, wurde diese potenzielle Konfliktsituation aufgelöst.

## 11.6 KAMPFMITTELBELASTUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert gemäß den Ergebnissen einer Luftbildauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ein Verdacht auf Kampfmittel in Form einer Bombardierungsfläche. Es wird vom Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung angeordnet, dass im betroffenen Bereich für die zu bebauenden Flächen und Baugruben eine Sondierung durchzuführen ist. Zu beachten ist

das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr. Im Bebauungsplan wird die Bombardierungsfläche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht als Bombardierungsflächen gekennzeichnet sind, verbleibt ein Restrisiko einer Kampfmittelbelastung, weil das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann. Insbesondere bei Erdeingriffen ist deshalb mit besonderer Vorsicht vorzugehen. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Polizeidienststelle oder der Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Hagen sofort zu verständigen.

## **11.7 WALDABSTAND**

Das Plangebiet grenzt im Westen und Nordwesten sowie im Nordosten an Waldflächen gemäß § 2 Bundeswaldgesetz bzw. § 1 Landesforstgesetz NRW. Durch den Landesbetrieb Wald und Holz NRW wird grundsätzlich ein Abstand von 30 m zwischen Baugrenze und Waldrand gefordert. Für Nebenanlagen wie zum Beispiel Garagen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, werden 15 m Abstand als ausreichend erachtet.

Der Waldabstand ist im Bebauungsplanverfahren in der Abwägung zu berücksichtigen. Eine Rechtsgrundlage, die einen bestimmten Mindestabstand zum Waldrand vorgibt, besteht in NRW nicht. Bei Ergreifung besonderer Pflegemaßnahmen und Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht kann der grundsätzlich geforderte Mindestabstand zum Wald unterschritten werden (vgl. OVG Niedersachsen, 24.02.2021 - 1 KN 75/18).

Die im Westen und Nordwesten gelegenen Waldflächen grenzen zurzeit und auch nach Umsetzung der Planung unmittelbar an öffentliche Verkehrswege, sodass hier die höchste Stufe der Verkehrssicherungspflicht gilt. Der Baumbestand ist regelmäßig zu kontrollieren und Bäume mit erkennbarem Schadensrisiko müssen entnommen werden. Ein Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot wird nicht gesehen. Es sind keine erhöhten Aufwendungen bei der Bewirtschaftung des Waldes und der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht notwendig. Teile des Waldes im Westen mussten in der Vergangenheit gefällt werden, da einige Buchen abgängig waren. Nach Aussage des Wirtschaftsbetriebs Hagen soll mittel- bis langfristig bei weiterem Abgang von Buchen ein gestufter Waldrand für die Fläche vorgesehen werden. Im Nordwesten sind neben dem Buchenwald auch Eichen und Ahorne vorhanden, die im Bereich angrenzend zur Verkehrsfläche und zu den Tennisplätzen jedoch als Solitärbäume zusammen mit Gebüschen auftreten. Im Bebauungsplan wird im Westen und Nordwesten ein Abstand von 20 m zwischen Baugrenze und Waldrand aus den genannten

Gründen als ausreichend erachtet. Die Einhaltung eines größeren Abstands würde die Bebaubarkeit der Grundstücke in zu großem Maße einschränken.

Zwischen dem privaten Waldstück im Nordosten und der geplanten Bebauung liegt keine bestehende öffentliche Verkehrsfläche. Ein Heranrücken von Wohnbebauung würde zu einem erhöhten Aufwand an Pflegemaßnahmen und der Verletzung des Rücksichtnahmegebots führen. Zwischen der Baugrenze und dem Waldrand wird in diesem Bereich daher ein Mindestabstand von 30 m vorgesehen. Die Flächen im Waldabstand werden für die Kompensationsfläche und für weitere Anpflanzungsmaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 genutzt.

## **11.8 NACHHALTIGKEIT**

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Innenentwicklung gestärkt. Der Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist im Sinne der Nachhaltigkeit. Durch den Fokus auf die Innenentwicklung minimieren sich die zukünftigen Eingriffe in den Außenbereich bzw. in den offenen Landschaftsraum. Dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird entsprochen. Darüber hinaus wird die vorhandene Infrastruktur bestmöglich ausgelastet sowie die Vitalität von gewachsenen Zentren gestärkt. Durch die Entwicklung der Fläche zu Wohnbauland wird zentrennahe Wohnen im Sinne der Innenentwicklung geschaffen, welches der Nachfrage nach Wohnraum in Hagen nachkommt. Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden, sodass ein großer Anteil der Wege nicht zwingend mit dem Kraftfahrzeug zurückgelegt werden muss. Die getroffenen Festsetzungen sorgen dafür, dass trotz Entwicklung der Fläche ein hoher Grünanteil der Grundstücke sichergestellt wird und die Belange der Umwelt Berücksichtigung finden.

## **12 DENKMALSCHUTZ**

Innerhalb des Plangebietes sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden.

Bezüglich des Bodendenkmalschutzes ist Folgendes zu beachten: Innerhalb des Plangebietes liegt eine bronzezeitliche Lesefundstelle, die das Vorhandensein eines jungsteinzeitlichen Siedlungs- und/oder Bestattungsplatzes in dem Areal vermuten lässt. Solche Siedlungs- und Bestattungsplätze haben meist Ausdehnungen von mehreren Hektar. Somit liegen im Plangebiet vermutete Bodendenkmäler. Der Planbereich ist dort wo Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch Baggersondagen näher zu prüfen. Diese Baggersondagen gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden.

Die LWL-Archäologie für Westfalen gibt zudem folgenden Hinweis, der auf dem Bebauungsplan als textlicher Hinweis vermerkt ist:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzugeben. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberichtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

## 13 FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung	Wert	Anteil
Geltungsbereich	40.789 m <sup>2</sup>	100 %
Allgemeine Wohngebiete	24.468 m <sup>2</sup>	60 %
Verkehrsflächen	10.544 m <sup>2</sup>	26 %
Öffentliche Grünfläche	2.638 m <sup>2</sup>	6 %
Kompensationsfläche	2.005 m <sup>2</sup>	5 %
Verkehrsgrünfläche	768 m <sup>2</sup>	2 %
Parkplatzfläche	360 m <sup>2</sup>	< 1 %
Versorgungsfläche	6 m <sup>2</sup>	< 1 %

## 14 GUTACHTEN

Folgende Gutachten wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt und können im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

- Artenschutzprüfung Stufe I, ILS Essen GmbH, Oktober 2021
- Artenschutzprüfung Stufe II, ILS Essen GmbH, Juli 2022
- Umweltbericht, ILS Essen GmbH, Dezember 2022
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, ILS Essen GmbH, Dezember 2022
- Baugrundvoruntersuchung, Halbach + Lange, Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik GmbH, Februar 2022
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionschutz Buchholz - Erbau-Röschel - Horstmann PartG, Februar 2022
- Verkehrstechnische Untersuchung, Bramey Bünermann Ingenieure GmbH, November 2021
- Gutachten zur Radonbelastung, Sachverständigenbüro für Radonanalytik und Baubioologie Dr. Thomas Haumann, Januar 2022

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Henning Keune

Technischer Beigeordneter



**ILS Essen GmbH**  
Landschaftsplanung

**Bebauungsplan Nr. 4/19 (690)  
Wohnbebauung "Im Langen Lohe", Stadt Hagen**

**- Umweltbericht -**

Erläuterungsbericht

Auftraggeber

**Hagener Erschließungs-  
und Entwicklungsgesellschaft mbH**

Dezember 2022

# **Bebauungsplan Nr. 4/19 (690)**

## **Wohnbebauung "Im Langen Lohe", Stadt Hagen**

### **- Umweltbericht -**

#### Erläuterungsbericht

Auftraggeber: Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH  
Eilper Str. 132-136  
58091 Hagen

Auftragnehmer: ILS Essen GmbH  
Frankenstraße 332  
45133 Essen  
Tel: 0201 / 408 805 0  
info@ils-essen.de  
www.ils-essen.de

Projektnummer: 40141

Bearbeitung: Antje Kieburg M. Sc.  
Linda Hock M. Sc.  
Dipl.-Biol. Rainer Leiders

Essen, den 08.12.2022



(Rainer Leiders)  
Geschäftsführer

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung des Umweltberichtes.....	1
1.2	Beschreibung des Bebauungsplans .....	1
1.2.1	Beschreibung des Geltungsbereichs .....	1
1.2.2	Anlass und Zielsetzung des BPlans.....	2
1.2.3	Vorhabensbeschreibung.....	2
<b>2</b>	<b>Rechtliche Vorgaben.....</b>	<b>4</b>
2.1	Darstellung der in Fachgesetzen aufgeführten und für die Planung relevanten Umweltziele.....	4
2.2	Naturschutzfachliche Vorgaben .....	8
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>9</b>
3.1	Planerische Vorgaben .....	9
3.1.1	Regionalplan .....	9
3.1.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	9
3.1.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	9
3.1.4	Landschaftsplan (LP).....	9
<b>4</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>10</b>
4.1	Methodik der Umweltprüfung.....	10
4.2	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter.....	11
4.2.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	11
4.2.1.1	Lebensräume und biologische Vielfalt .....	11
4.2.1.2	Tiere .....	11
4.2.1.3	Pflanzen .....	13
4.2.1.4	Biotopt- und Artenschutz .....	15
4.2.2	Fläche .....	16
4.2.3	Boden.....	17
4.2.4	Wasser .....	22
4.2.4.1	Grundwasser .....	22
4.2.4.2	Oberflächengewässer.....	23
4.2.5	Luft und Klima .....	24
4.2.5.1	Lufthygiene.....	24
4.2.5.2	Klima .....	26
4.2.6	Orts- und Landschaftsbild.....	28
4.2.7	Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung.....	29

4.2.7.1	Lärm.....	29
4.2.7.2	Licht .....	33
4.2.7.3	Radon.....	33
4.2.7.4	Wohnfunktion .....	34
4.2.7.5	Erholungsnutzung.....	34
4.2.7.6	Gesamtbewertung des Bestands und der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	35
4.2.8	Kultur und sonstige Sachgüter.....	35
4.2.9	Wechselwirkungen .....	36
4.2.10	Kumulative Wirkungen.....	36
4.3	Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustands und der Auswirkungen der Planung.....	36
<b>5</b>	<b>Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung und Kompensation.....</b>	<b>39</b>
5.1	Allgemeine Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung.....	39
5.2	Maßnahmen gemäß ASP II .....	39
5.3	Schutzmaßnahmen .....	40
5.4	Kompensationsmaßnahmen.....	41
5.5	Weitere Maßnahmen.....	42
5.6	Mögliche verbleibende erhebliche negative Auswirkungen .....	42
<b>6</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>43</b>
6.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	43
6.2	Prüfung von Planungsalternativen .....	43
<b>7</b>	<b>Monitoring.....</b>	<b>44</b>
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>45</b>
<b>9</b>	<b>Literatur und Quellen .....</b>	<b>46</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b> Geltungsbereich des BPlans 4/19 (690) (STADT HAGEN 2022a).....	2
<b>Abbildung 2:</b> Schutzwürdige Böden nach GD NRW (2018) 3. Auflage (GD NRW 2021b) .....	18
<b>Abbildung 3:</b> Altlasten-Verdachtsfläche (STADT HAGEN 2021e) .....	19
<b>Abbildung 4:</b> Ausschnitt der Karte zu den Aufschlusspunkten 1-22 (HALBACH + LANGE 2022) .....	20
<b>Abbildung 5:</b> Ausschnitt der Klimaanalysekarte mit rot umrandetem Plangebiet und abgegrenzten Klimatopen (STADT HAGEN 2017) .....	27
<b>Abbildung 6:</b> Auf den Geltungsbereich einwirkender Lärm der nördlichen Tennisanlage im morgendlichen Ruhezeitraum (ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ 2022).....	30

**Abbildung 7:** Auf den Geltungsbereich einwirkender Gewerbelärm des Marktplatzes im Nachtzeitraum (ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ 2022) ..... 31

**Abbildung 8:** Auf den Geltungsbereich einwirkender Verkehrslärm im Tageszeitraum (ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ 2022) ..... 32

## Tabellenverzeichnis

**Tabelle 1:** Relevante rechtliche Umweltziele..... 4

**Tabelle 2:** Bewertung des Umweltzustands pro Schutzwert mit den jeweiligen Auswirkungen des Planvorhabens ..... 36

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung des Umweltberichtes

Im Rahmen der Aufstellung des **Bebauungsplans (BPlan) Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung Im Langen Lohe** wird parallel eine Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) Nr. 109 Im Langen Lohe nach § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen, da die Planung nicht mit dem aktuellen FNP übereinstimmt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Diese enthält die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans sowie den Umweltbericht, der einen gesonderten Teil darstellt (siehe § 2a BauGB). Im Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes innerhalb von Bauleitplanverfahren nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zum BauGB zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Laut § 2 Abs. 4 BauGB soll die Umweltprüfung für ein Plangebiet, für das zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig Bauleitplanverfahren durchgeführt werden, auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen reduziert werden. Demnach beschränkt sich der Umweltbericht zur FNP-Änderung auf grundlegende Umweltauswirkungen, während der parallel aufgestellte Umweltbericht zum BPlan konkretere Planungen und deren Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und bewertet. Dementsprechend werden die Ergebnisse von speziellen **Fachgutachten** in den Umweltbericht des Bebauungsplans integriert. Hierzu zählen eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP), ein Baugrundgutachten (inkl. Versickerungsuntersuchung), ein Geräusch-Immissionsschutzgutachten, ein Verkehrsgutachten sowie ein Radon-Gutachten.

Das Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung, Essen (ILS Essen GmbH) wurde von der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH mit der Erstellung des vorliegenden Umweltberichts für den Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) beauftragt.

### 1.2 Beschreibung des Bebauungsplans

#### 1.2.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

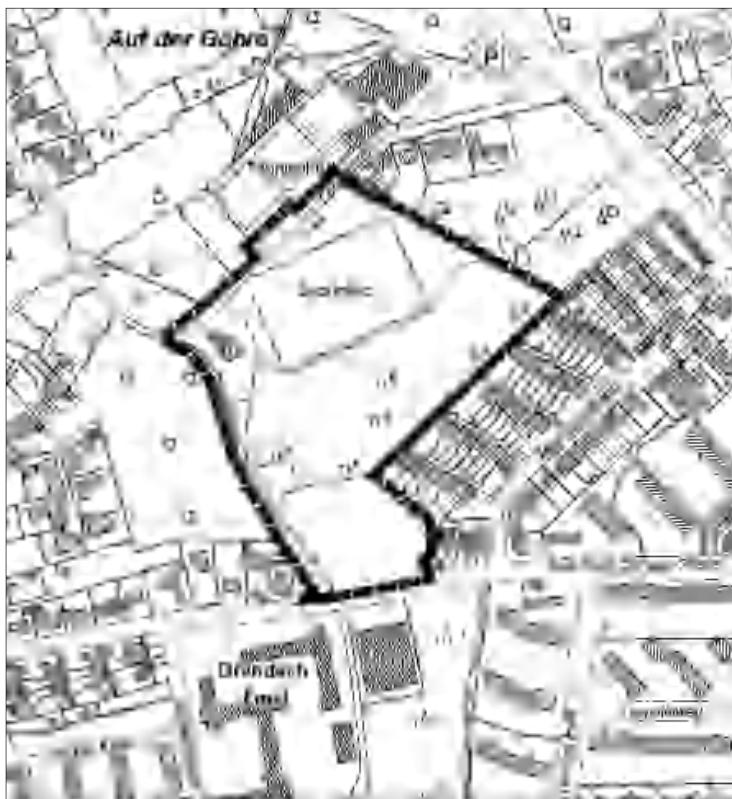
Das betrachtete Gebiet liegt im Hagener Stadtteil Emst (Stadtbezirk Mitte).

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Eppenhausen, 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 Norden wird das Plangebiet derzeit durch den Sportplatz "Loheplatz", welcher sich noch im Betrieb befindet, genutzt. Die südliche Hälfte wird von einer Grünlandbrache eingenommen, welche zuvor als Pferdeweide genutzt wurde, sowie dem sich daran anschließenden Marktplatz.

Das Plangebiet grenzt im Westen und Norden an den Waldbereich "Langenloh" sowie an Tennisplätze, im Nordosten an Wohnbebauung und die Gärten der Lohestraße. Im Südosten wird das Plangebiet durch die Wohnbebauung an der Mallnitzer Straße und im Süden durch die Karl-Ernst-Osthaus-Straße begrenzt (siehe **Abbildung 1**)

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 4,08 ha. Das Gebiet ist großräumig von Wohngebieten umschlossen. Im Norden verläuft in 400 m Entfernung die B7 und im Osten in etwa 600 m Entfernung die BAB 45.



**Abbildung 1:** Geltungsbereich des BPlans 4/19 (690) (STADT HAGEN 2022a)

### 1.2.2 Anlass und Zielsetzung des BPlans

Anlass des Bebauungsplans ist die Absicht, auf der Bezirkssportanlage Ernst an der Haßleyer Straße einen neuen Kunstrasenplatz anzulegen und die Nutzung des Loheplatzes aufzugeben. Im gleichen Zuge soll die Sportplatzfläche und die angrenzende Weidenbrache einer neuen Nutzung zugeführt werden. Da der Bedarf an Baugrundstücken innerhalb des Hagener Stadtgebietes als hoch einzustufen ist, soll der betroffene Bereich zukünftig als Wohnraumfläche dienen. Das übergeordnete Ziel stellt damit die Förderung der Innenentwicklung und die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden dar. Es sollen sowohl Einfamilien-, Doppel- als auch Mehrfamilienbehausungen errichtet werden, um für den Bedarf an unterschiedlichen Wohnformen Sorge zu tragen.

### 1.2.3 Vorhabensbeschreibung

Im Folgenden werden Auszüge aus der Begründung zum Bebauungsplan (Teil A – Städtebau) aufgeführt, um Art und Maß der Planung hinreichend detailliert darzulegen (Stand: Mai 2022, STADT HAGEN 2022b).

## **Wohnungsbau und verkehrliche Erschließung**

Der städtebauliche Entwurf für das Plangebiet ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Einzelhausbebauung mit Grundstücksgrößen von 500 bis 600 m<sup>2</sup> ist zentral im Plangebiet verortet und wird durch eine Ringumfahrung erschlossen. An der östlichen Plangebietsgrenze sind Doppelhausgrundstücke mit einer Größe von ca. 370 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte vorgesehen. Die Einzel- und Doppelhausbebauung weist zwei Vollgeschosse und ggf. ein Staffelgeschoss auf.

Nördlich des Marktplatzes sind Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie an der Lohestraße mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant, deren Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen sind. Eine Teilfläche des Marktplatzes von ca. 500 m<sup>2</sup> Größe wird zu Wohnbaufläche umgenutzt. Hierdurch wird eine neue Platzkante geschaffen 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.

Es sind 13 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, 12 Wohneinheiten in Doppelhäusern und ca. 100 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geplant. Im Westen des Plangebiets ist eine größere Fläche für eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen. Im Rahmen der Planung werden zahlreiche Begrünungsmaßnahmen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen und im Straßenraum, auf den privaten Grundstücken sowie in Form von Dachbegrünung umgesetzt. Des Weiteren ist es das Ziel, möglichst viel an bestehender Grünstruktur im Plangebiet zu erhalten.

Das Plangebiet wird sowohl von der „Haßleyer Straße“ über die „Lohestraße“ als auch von der „Karl-Ernst-Osthaus-Straße“ über die Straße „Im Langen Lohe“ erschlossen werden. Dazu werden die „Lohestraße“ als auch die Straße „Im Langen Lohe“ für den neuen Verkehr ausgebaut. Die Straße Im Langen Lohe wird ab dem Kurvenbereich mit (versenkbar/umlegbar) Pollern abgesperrt und als Fuß- und Radweg in Richtung Norden weitergeführt. Die Lohestraße wird analog zur Straße Im Langen Lohe im Bereich des geplanten Spielplatzes mit Pollern versehen und als Fuß- und Radweg in ihrem jetzigen Ausbaustandard weitergeführt. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringerschließung, die als Verkehrsmischfläche ausgebaut wird. Öffentliche Parkplätze werden im Straßenraum untergebracht. Die privaten Stellplätze (Einzel- und Doppelhäuser) werden auf den privaten Grundstücken und die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser in Tiefgaragen ausgewiesen. Das Plangebiet ist an den ÖPNV angegeschlossen.

Die Festsetzungen sind dem Teil A der Begründung (Städtebau) zu entnehmen.

## **Ver- und Entsorgung**

Für die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie Telekommunikationsdienstleistungen werden die bestehenden Netze ausgebaut.

Sowohl das Schmutzwasser als auch das Regenwasser werden über vorhandene Mischwasserkanäle abgeleitet.

## 2 Rechtliche Vorgaben

### 2.1 Darstellung der in Fachgesetzen aufgeführten und für die Planung relevanten Umweltziele

Die jeweiligen Zielaussagen der einschlägigen und für das Bebauungsplanverfahren relevanten gesetzlichen Vorgaben wurden entsprechend berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), die Vogelschutzrichtlinie, die Wasserrahmen-Richtlinie (WRRL), das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz NRW (LWG), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen und der TA Luft und TA Lärm, das Bundes- und das Landesbodenschutzgesetz NRW (BBodSchG und LBodSchG), das Raumordnungsgesetz (ROG) sowie das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) (siehe **Tabelle 1**).

**Tabelle 1:** Relevante rechtliche Umweltziele

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	FFH- und Vogelschutz- richtlinie	Wildlebende Tiere und Pflanzen sowie deren Lebensräume und insbesondere die Lebensraumvernetzung sind zu erhalten und zu schützen.
	BNatSchG, LNatSchG NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Eigenwerts und als Lebensgrundlage der menschlichen Bevölkerung auch in Verantwortung zukünftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>- die biologische Vielfalt</li> <li>- die Leistung und Funktion des Naturhaushaltes und Nutzung der Naturgüter,</li> <li>- sowie die Vielfalt, Eigenheit, Schönheit und Erholung dauerhaft gesichert sind.</li> </ul> Wildlebende Tiere und Pflanzen sind allgemein vor unbegründeten Beeinträchtigungen zu schützen.
	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege und dabei im Besonderen <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</li> <li>- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete gemäß BNatSchG,</li> <li>- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung des BNatSchG)</li> </ul> zu berücksichtigen.
Fläche	ROG	Durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen ist der Freiraum zu schützen und die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen dabei so weit wie möglich zu vermeiden. Generell ist die Flächeninanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielaussagen</b>
		Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen zu verringern.
	BauBG	Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll in ihrer Notwendigkeit begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zugrunde gelegt werden.
	BNatSchG	Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit nicht für Grünflächen vorgesehen, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.
Boden	BauGB	Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken („Bodenschutzklausel“)
	BBodSchG, LBodSchG NRW	Schutz des Bodens und seiner Funktionen als <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere des Wasser- und Nährstoffkreislaufs,</li> <li>- Filter, Puffer und Stoffumwandler, insbesondere zum Schutz des Grundwassers,</li> <li>- natur- und kulturhistorisches Archiv,</li> <li>- Rohstofflagerstätte</li> <li>- Fläche für Siedlung und Erholung, Land- und Forstwirtschaft sowie für weitere wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen.</li> </ul> <p>Der Boden ist vor schädlichen Bodenveränderungen zu schützen.</p>

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielaussagen</b>
Wasser	WRRL	Der Zustand aquatischer Ökosysteme und direkt vom Wasser abhängiger Landökosysteme sowie des Grundwasser ist zu schützen und zu verbessern. Eine nachhaltige Wassernutzung ist zu fördern und das Einleiten und Freisetzen von (gefährlichen) Stoffen ist zu reduzieren oder zu beenden. Zudem sind die Verschmutzung des Grundwassers und Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren zu reduzieren.
	WHG	Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Die Lagerung und Ablagerung von Stoffen darf keine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit zur Folge haben. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, auf bestehenden Hochwasserschutz sowie die Errichtung hochwasserangepasster Bauvorhaben zu berücksichtigen.
	BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten. Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen. Für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgewogenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.
	LWG	Gewässer sind vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen. Wasser ist sparsam zu verwenden und zum Wohle der Allgemeinheit zu bewirtschaften.
Luft und Klima	BauBG	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege und dabei im Besonderen <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</li> <li>- die Vermeidung von Emissionen,</li> <li>- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,</li> <li>- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,</li> </ul> Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.
	BlmSchG inkl. Verordnungen	Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) zu schützen. Der Entstehung von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen) ist vorzubeugen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielaussagen</b>
	TA Luft	Anzustreben ist ein hohes Schutzniveau der Umwelt durch Vorsorge sowie Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.
	BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere Luft und Klima und dabei besonders Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Lufttauschtbahnen auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen.
Landschaft	BNatSchG, LNatSchG NRW	Die Landschaft ist aufgrund ihres Eigenwertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für zukünftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft zu schützen, pflegen, entwickeln und ggf. wiederherzustellen.
	BauBG	Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
Mensch, menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	BauBG	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege und dabei im Besonderen umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.
	BlmSchG	Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (i. S. d. Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.
	TA Lärm	Die Allgemeinheit und Nachbarschaft ist vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu schützen und diesen ist vorzubeugen.
Kultur und sonstige Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege und dabei im Besonderen umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.
	BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
	DSchG	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen.

## 2.2 Naturschutzfachliche Vorgaben

Innerhalb des Geltungsbereichs des BPlans sind keine Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie geschützte Biotope oder Biotopverbundflächen gemäß LANUV (2021a) betroffen. Das LANUV erfasst landesweit so genannte Biotopverbundflächen mit dem Ziel des Aufbaus eines durchgängigen Biotopverbundsystems. Das Verbundsystem trägt den Vorgaben in §§ 20 / 21 BNatSchG Rechnung, einen Biotopverbund zur dauerhaften Sicherung wildlebender Pflanzen und Tiere einschließlich ihrer Lebensräume zu schaffen.

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Planerische Vorgaben

Im Rahmen der Prüfung sind die dem Planungsausschnitt zugehörigen Fachpläne zu berücksichtigen, da sie innerhalb der Planung als richtungsweisend anzusehen sind und u. a. auch den Zustand und die Schutzziele der Umwelt bzw. ihrer Schutzgüter enthalten.

#### 3.1.1 Regionalplan

Der aktuell noch rechtskräftige Regionalplan (aufgestellt 1999) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, weist für den Betrachtungsraum "allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" aus. Der Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: 2018) sieht für den Bereich keine Abweichung von dieser Festlegung vor.

#### 3.1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der derzeit rechtswirksame FNP stellt für den Betrachtungsraum Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" sowie im Süden einen öffentlichen Parkplatz (Marktplatz) dar. Dies stimmt nicht mehr mit der vorgesehenen Planung des BPlans (Wohnbaufläche) überein. Aus diesem Grund erfolgt parallel die Teilaenderung des FNP Nr. 109 "Im Langen Lohe".

#### 3.1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist derzeit keinem Geltungsbereich verbindlicher Bauleitplanung zugehörig.

#### 3.1.4 Landschaftsplan (LP)

Der Betrachtungsraum liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Hagen. In der Festsetzungskarte werden für das Plangebiet keine Festsetzungen getroffen. Im Westen und Nordosten grenzt das Gebiet an das Landschaftsschutzgebiet "Emst/westlich der A 45". In der Entwicklungskarte ist der Betrachtungsraum als "Entwicklungsraum 1.3.29 – Geplante Fläche für Gemeinbedarf Am Langenlohe" ausgewiesen. Es werden folgende Erläuterungen ausgeführt: "Bei dem Entwicklungsraum handelt es sich um eine Sportfläche, die im FNP der Stadt Hagen als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen ist." (STADT HAGEN 1994)

Für das Landschaftsschutzgebiet werden folgende Schutzzwecke angegeben (STADT HAGEN 1994):

- Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere durch Sicherung naturnah entwickelter Lebensräume für zahlreiche geschützte und gefährdete Pflanzenarten,
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, insbesondere des Kalkbuchenwaldes um den "Hohenhof" und des Waldbereiches "Langenloh" und
- besondere Bedeutung als Walderholungsgebiet für die Bewohner der Stadtteile Emst und Eppenhausen.

## 4 Umweltbelange

### 4.1 Methodik der Umweltprüfung

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Umweltbericht die Auswirkungen der Planung auf die folgenden Umweltbelange zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf **Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,**
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der **Natura 2000-Gebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den **Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung** insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf **Kulturgüter und sonstige Sachgüter,**
- e) die **Vermeidung von Emissionen** sowie der **sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,**
- f) die **Nutzung erneuerbarer Energien** sowie die **sparsame und effiziente Nutzung von Energie,**
- g) die Darstellungen von **Landschaftsplänen** sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des **Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,**
- h) die **Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität** in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes** nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der **Anfälligkeit** der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorfälle **für schwere Unfälle oder Katastrophen** zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Die derzeitige Umweltsituation wird nachfolgend beschrieben und anhand einer 5-stufigen Bewertung (hohe, mittlere, geringe, keine Bedeutung und nicht vorhanden) klassifiziert. Maßstab der Bewertung ist die jeweilige Funktionserfüllung bzw. Bedeutung des Schutzgutes als Bestandteil der gesamten Umweltsituation.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Umsetzung des BPlans werden ebenfalls beschrieben und anhand einer 5-stufigen Skala bewertet.

Soweit erforderlich, werden in **Kapitel 5** Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation von nachteiligen Umweltauswirkungen dargelegt.

Abschließend werden die Ergebnisse in Tabellenform zusammengefasst dargestellt.

## Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erforderlichen Angaben nicht auf.

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter**

### **4.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### **4.2.1.1 Lebensräume und biologische Vielfalt**

Im Folgenden werden Fauna und Flora des Gebietes separat abgehandelt. Dazu wird das Gebiet jeweils als Lebensraum für Tier- bzw. Pflanzenarten beschrieben, um ableiten zu können, ob von einer hohen biologischen Diversität auf der Fläche auszugehen ist. Hierbei werden auch die Ergebnisse der Fachgutachten zum Schutzgut "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt" einbezogen. Anschließend werden jeweils mögliche Auswirkungen der Umsetzung des BPlans diskutiert.

#### **4.2.1.2 Tiere**

Zur Bewertung der Fauna werden die vorhandenen Lebensräume des Plangebiets auch im Hinblick auf die zugehörigen Vorbelastungen beschrieben. Anschließend werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (**ASP**) aufgeführt. Das separate Gutachten betrachtet die Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Tierarten und deren Lebensstätten und führt ggf. Vermeidungsmaßnahmen an, um artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG vorzubeugen.

### **Im Plangebiet liegende Lebensräume (einschließlich Vorbelastungen)**

Das Plangebiet wird in seiner südlichen Hälfte überwiegend von einer Brachfläche und in seiner nördlichen Hälfte von einer Sportplatzanlage eingenommen. Der Sportplatz unterliegt einer intensiven Nutzung. Damit verbunden sind Lärm- und Lichtemissionen. Insbesondere die durch die Flutlichtanlage entstehende intensive und streuende Beleuchtung ist als erhebliche Störung einzustufen. Aufgrund des Oberbelags aus rötlichem Granulat und dessen geringer Albedo (Reflexionsvermögen), heizt sich der Sportplatz bei Sonneneinstrahlung stark auf.

Zu dem Sportplatz gehört ein eingeschossiges Vereinsheim. Weitere Bauten stellen überdachte Sitzgelegenheiten und ein Kassenhäuschen dar. Die Gebäude befinden sich alle dauerhaft in Nutzung. Das südlich liegende Grünland wurde ehemals als Pferdeweide genutzt. Die Fläche liegt derzeit brach, jedoch wurde der Gehölzaufwuchs entfernt. Im Winter ist der Bewuchs der Grünlandbrache niedrig, wohingegen sie im Sommer stark bewachsen ist (z.T. von Brombeeren und Brennnesseln). Eine Nutzung durch Spaziergänger ist lediglich außerhalb der Vegetationsperiode möglich. Teilweise kommt es zur Ablagerung von Hausmüll auf der Fläche.

Zwischen Sportplatz und Brache liegt eine von Südwest nach Nordost verlaufende Böschung. Dort sind Baum- und Strauchstrukturen aufzufinden. Zudem weist das Gebiet an seinen Grenzen Baumreihen, Hecken- und Strauchstrukturen auf.

Der im Süden anschließende Marktplatz wird u. a. als Parkfläche genutzt. Die vollversiegelte Fläche weist Störungen (Verkehrslärm, Bewegung, Licht) auf, die zumindest die südlichen Randbereiche des Plangebiets beeinflussen. Ein Störeinfluss besteht auch durch die randlich des Plangebiets gelegenen Verkehrsstraßen.

An den westlichen und nordöstlichen Grenzen des Planausschnitts befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Emst/westlich der A 45“, welches z. T. mit altem Baumbestand bestockt ist und sich im Norden als ein parkähnliches Gelände erschließt. Des Weiteren ist das Gebiet in seinem direkten Umfeld generell von durchgrüner Wohnungsbebauung umschlossen.

### **Artenschutzprüfung der Stufe II**

Folgend werden die Ergebnisse der Artenschutzprüfung (ILS ESSEN 2022) getrennt nach den betroffenen Artengruppen aufgeführt. Die relevanten Wirkfaktoren der Planung in Bezug auf die Tierwelt sowie die Auswirkungen auf vorkommende planungsrelevante Arten sind dabei enthalten. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden in **Kapitel 5** aufgelistet.

Um das Lebensraumpotenzial des Untersuchungsraums der ASP einzuschätzen, wurden relevante Strukturen (Baumhöhlen, Nester, etc.) und Nutzungshinweise während der Ortsbegehungen aufgenommen.

Die Untersuchung der potenziellen Nist- und Quartierstrukturen in den vereinzelt stehenden Bäumen des Plangebiets ergab keine Hinweise auf eine aktuelle oder frühere Besiedlung. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sie künftig von Fledermäusen oder Höhlenbrütern genutzt werden. Die Umgebung, insbesondere die Waldbereiche im Westen, weist in wesentlich größeren Maße als das Plangebiet Strukturen mit Eignung als Lebensstätten von Fledermäusen und Gehölzbrütern auf.

#### Artengruppe Fledermäuse

Die Artengruppe der Fledermäuse wurde an zwei Begehungen mittels Detektoren sowie über insgesamt sechs Nächte mittels Horchboxen erfasst. Insgesamt wurden folgende Arten nachgewiesen: Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Rauhautfledermaus, Myotis-Gruppe, Großer Abendsegler.

Bei den Aufnahmen handelte es sich überwiegend um Zwergfledermäuse, die das Gebiet zur Nahrungssuche jagend überflogen. Die anderen Arten wurden lediglich vereinzelt aufgenommen. Intensive Jagd- und Flugaktivitäten wurden vor allem in den angrenzenden Waldbereichen sowie entlang der Baumbestände an der Lohestraße und der östlichen Grenze des Plangebiets verzeichnet.

Die Ergebnisse weisen auf eine hohe Bedeutung der Waldbereiche sowie der Baumbestände an der Lohestraße und der östlichen Grenze des Plangebiets als Jagdgebiete für die Zwergfledermaus sowie als Flug-Leitlinien hin. Quartiere sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorhanden. Den zentralen Baumbeständen ist keine besondere Bedeutung für die lokale Population der Zwergfledermaus beizumessen.

Die wenigen Kontakte von Tieren anderer Arten lassen den Schluss zu, dass Quartiere im Plangebiet derzeit nicht vorhanden sind und das Plangebiet einschließlich des nahen Umfeldes für diese Arten von **geringer Bedeutung** ist.

Die Prüfungen ergaben für die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Fransenfledermaus und Rauhautfledermaus, dass der Eintritt von Verbotstatbeständen ohne besondere Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann. Bei der Zwergfledermaus, die bei den Fledermausuntersuchungen 2020 häufig nachgewiesen wurde und bei dem einmalig detektierten Brauen Langohr sind dagegen zur Verhinderungen von Verstößen gegen das Tötungsverbot zeitliche Vorgaben für den Gebäudeabbruch bzw. Baumfällungen erforderlich.

Demnach ist dem Plangebiet als Lebensstätte für Fledermausarten insgesamt eine **geringe** Bedeutung zuzuordnen.

#### Artengruppe Vögel

Im Plangebiet vorkommende Vogelarten wurden im Rahmen einer Brutvogelkartierung erfasst. Insgesamt fanden zwei abendliche (inkl. Klangattrappen) und drei morgendliche Begehungen statt.

Die Erfassungen ergaben keine Hinweise auf Lebensstätten planungsrelevanter Vogelarten im Wirkbereich des Vorhabens. Brutvorkommen von Waldkauz oder Waldohreule sind im Umfeld des Plangebiets für das Untersuchungsjahr 2020 auszuschließen. Niststandorte häufiger und weit verbreiteter Arten sind mit Sicherheit zu erwarten. Außerhalb des Untersuchungsraums wurde bei den parallel durchgeföhrten Erfassungen zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Auf der Gehre“ ein Horstbau von Mäusebussarden beobachtet, der später jedoch aufgegeben wurde. Eine Nutzung als Fortpflanzungsstätte wurde nicht beobachtet.

Demnach ist dem Plangebiet als Lebensstätte für Vogelarten insgesamt eine **geringe bis mittlere** Bedeutung zuzuordnen.

Derzeit ist eine Brut des Mäusebussards im Umfeld des Plangebiets auszuschließen. Grundsätzlich ist jedoch denkbar, dass der 2020 abgebrochene Horstbau im angrenzenden Wald zukünftig nochmal aufgenommen wird.

Bei den einzeln untersuchten Vogelarten Bluthänfling, Feldsperling, Mäusebussard, Waldkauz und Waldohreule können Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ohne besondere Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Lediglich in Bezug auf den Star sind zeitliche Beschränkungen für den Gebäudeabbruch einzuhalten oder beim Abbruch in der Brutzeit eine vorlaufende Kontrolle auf Brutern in den Abbruchgebäuden vorzunehmen.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Die Auswirkungen der Planung auf die Fauna werden demnach als **gering** bewertet.

#### **4.2.1.3 Pflanzen**

Die vorzufindende Vegetation im Planungsausschnitt ist bereits durch eine menschliche Nutzung überprägt. Dazu zählen u. a. die Nutzung von Teilflächen als Sportplatz oder Marktplatz sowie die ehemalige Beweidung des südlichen Areals. Diese Nutzungen haben unter anderem einen Einfluss auf die auftretenden Pflanzenarten und die Sukzessionen der Fläche. Die natürliche Sukzession ist ein Prozess, der die Vegetationszusammenstellung und deren Entwicklung über die Zeit betrifft. In Deutschland kann auf der Mehrheit der Landesfläche bei natürlicher Sukzession über verschiedene Zwischenstadien (u. a. Verbuschung) mit der Endausbildung von Waldflächen gerechnet werden.

Zur Bewertung des Pflanzenbestands wird die zu erwartende Vegetation, die ohne jegliches Zutun des Menschen an dem Standort natürlicherweise entstehen würde (potenzielle natürliche Vegetation), einbezogen. Anschließend wird der reale Zustand der Vegetation abgebildet sowie die abzusehenden Auswirkungen des BPlans angegeben. Hierbei werden die Ergebnisse der Eingriffs/Ausgleichs-Bilanzierung einbezogen, die im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans (**LBP**) ermittelt wurden.

### Potenziell natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation (pnV) bezeichnet die Vegetation, die sich nach Ausbleiben jeglicher menschlicher Nutzung am Standort einstellen würde. Die pnV gibt Hinweise auf bodenständige Pflanzen, die für landschaftspflegerische Maßnahmen verwendet werden können.

Das Plangebiet liegt im Bereich des "Waldgersten-Buchenwalds im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald (N31)", dessen Verbreitungsschwerpunkt in den Plateaulagen und Verebnungen der Kalkgebirge auf Kalkbraunerden (örtlich mit Lössschleieren) sowie vereinzelt Mull-Rendzinen über Kalken des Muschelkalkes, Devons und Weißen Juras liegt. Der Waldtypus kennzeichnet sich durch ein artenreiches Laubwaldmosaik außerhalb des Tannenareals und einen Wechsel zwischen mäßig bis hohem Artenreichtum aus. Übergänge zum Waldmeister-Buchenwald finden sich örtlich auf dünnen Lössüberdeckungen, bei mächtigeren Lössauflagen auch Übergänge zum Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (BFN 2013).

### Heutige Vegetation und Biotoptypen

Der nördlich gelegene Sportplatz (Ascheplatz), der einen erheblichen Teil der Gesamtfläche einnimmt sowie der Marktplatz stellen eine vegetationslose bzw. -arme Fläche dar.

An den Rändern des Planungsausschnitts und auch z. T. am Rand der Sportfläche finden sich Kleingehölze, Gebüsche und Sträucher. Im Westen liegt das Vereinsheim der Sportstätte. Südlich dieses Gebäudes steht eine Baumgruppe Eichen. Im Süden des Gebiets befindet sich eine ehemalige Pferdeweide, die seit längerer Zeit brach liegt. Diese Grünlandbrache ist vom nördlichen Gebietsabschnitt durch eine Böschung getrennt. Auf jener Böschung sind Bäume, wie Eiche, Rotbuche und Vogel-Kirsche mit z. T. starkem Baumholz, angesiedelt.

Die Brache wird im Süden von einer Baumreihe mit mittlerem bis starkem Baumholz begrenzt. Bäume der östlichen Baumreihe sind stark abgängig.

Bei den Einzelbäumen um den Marktplatz handelt es sich um Laub- und Nadelbäume mit überwiegend starkem Baumholz.

Der Änderungsabschnitt liegt nicht innerhalb von Biotopkatasterflächen (LANUV 2021a). Hinweise auf planungsrelevante Pflanzenarten liegen im Gebiet nicht vor (LANUV 2021b) und sind aufgrund der Nutzung nicht zu erwarten.

Im Westen und Nordosten grenzt das Gebiet an das Landschaftsschutzgebiet "Emst/westlich der A 45".

Neben der Tennisanlage nördlich des Änderungsbereichs grenzen im Nordosten und im Südosten Einzel- und Reihenhäuser mit Gärten an. Östlich befindet sich ein parkartiger Garten, der durch einen Zaun vom Änderungsbereich getrennt ist sowie südlich die Karl-Ernst-Osthaus-Straße.

Aufgrund der anthropogenen Überprägung der gesamten Fläche ist allenfalls eine mäßig artenreiche Flora im Planausschnitt zu erwarten. Die Nutzungen haben die Zusammenstellung der Pflanzenarten stark beeinflusst, sodass die pnV im Gebiet nicht anzutreffen ist. Die Bedeutung des Pflanzenbestands wird als **gering** bewertet.

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans wird die Vegetationsdecke aufgrund der Baumaßnahmen weitreichend entfernt werden. Des Weiteren schließt der Bau die Abholzung bzw. Entfernung zentral in der Fläche liegender Gehölze ein.

Bei Durchführung des BPlans wird es zu Eingriffen kommen. Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, definiert. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt innerhalb eines **Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP)**. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

Der Biotoptypen-Bestand hat insgesamt eine Wertigkeit von 122.450 ökologischen Wertpunkten. Die Planung erzielt einen Wert vom 78.259 Punkten. Insgesamt besteht damit ein Wertpunkte-**Defizit von - 44.191 Punkten**.

Das Wertpunkte-Defizit wird über den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen.

Unter Einbezug der Kompensation des rechnerischen Wertpunkte-Defizits sind die Auswirkungen der Planung auf die Flora insgesamt als **gering bis mittel** zu bewerten.

#### 4.2.1.4 Biotop- und Artenschutz

Generell bietet die Brache ein höheres Lebensraumpotenzial für Tier- und Pflanzenarten als die versiegelten Flächen im Plangebiet. Vor allem die Gehölz- und Strauchstrukturen sind als mögliche Lebensräume für Vogel- und Fledermausarten einzustufen.

Auf Basis der Ergebnisse der ASP ist davon auszugehen, dass die angrenzenden Waldflächen eine höhere biologische Diversität aufweisen als das Plangebiet. Dementsprechend sollte das LSG aufgrund seiner Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht von den Baumaßnahmen und der Wohnbebauung hinsichtlich seines Charakters und Schutzzwecks beeinflusst bzw. gestört werden.

Insgesamt ist der Planausschnitt aufgrund seiner Überprägung durch den Menschen und der Vorbelastungen in Bezug auf Lärm und Licht für den Biotop- und Artenschutz nicht von besonderer Bedeutung. Die Funktionserfüllung und Bedeutung des Plangebiets für die Tier- und Pflanzenwelt wird insgesamt als **gering bis mittel** eingestuft.

#### Bewertung der Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt

Insgesamt sind die Auswirkungen der Realisierung des BPlans auf die Tier- und Pflanzenwelt unter Einbezug der Vermeidungsmaßnahmen sowie der Kompensation des Eingriffs als **gering bis mittel** zu bewerten.

## 4.2.2 Fläche

Im Rahmen der Beurteilung der Fläche des Plangebiets werden zunächst dessen Nutzung und Zugehörigkeit zu regional bedeutsamen Flächenverbünden angeführt. Insbesondere für regional bedeutsame Verbindungsachsen und Leitbahnen weist das Schutzgut Fläche eine hohe Relevanz auf, da hier der Verlust von Teillächen ihre Funktionalität einschränken bis gänzlich verhindern kann. Anschließend werden die Auswirkungen der Umsetzung des BPlans aufgeführt.

### Bestand

Der Geltungsbereich des BPlans hat einen Flächenumfang von ca. 40.800 m<sup>2</sup>. Hiervon sind derzeit ca. 40 % versiegelt. Die nördliche Fläche des Planbereichs wird durch eine Sportanlage eingenommen, die sich derzeit noch in Nutzung befindet. Daran angrenzend befindet sich eine Brachfläche, die keiner Nutzung unterliegt. Im Süden liegt ein Marktplatz, der als Parkplatz verwendet wird. Entsprechend der zukünftigen Nutzungsaufgabe des Sportplatzes (siehe **Kapitel 1.2.2**) würde nahezu die gesamte Fläche, mit Ausnahme des Marktplatzes, langfristig brach fallen.

Die derzeitige Flächennutzung sowie die Lage des Plangebiets in einem innerstädtischen Bereich bedingt bereits im Ausgangszustand eine gesenkten Anzahl an Nutzungsoptionen, die für die Fläche realisierbar sind. Ackerbau ist beispielsweise nicht möglich.

Laut rechtskräftigem Regionalplan (siehe **Kapitel 3.1.1**) ist das Plangebiet keinen Flächen zugehörig, die eine regionale Bedeutung für Schutzgüter wie z. B. die Tier- und Pflanzenwelt oder das Klima haben (u.a. regionale Grünzüge). Auch gehört die Fläche keinem unzerschnittenen verkehrsarmen Raum oder einer Verbundfläche von herausragender oder besonderer Bedeutung an (LANUV 2021a, LANUV 2021b).

Der derzeitige Zustand des Schutzgutes Fläche wird insgesamt als **gering** bewertet.

### Auswirkungen bei Realisierung des BPlans

Bei Umsetzung der Inhalte des BPlans wird sich der Anteil der versiegelten Fläche erhöhen. Es werden Wohngebäude errichtet werden, welche den Planbereich dauerhaft einnehmen. Dies schränkt die möglichen Nutzungsoptionen des Planbereichs für die Zukunft ein. Es sind dabei keine erheblichen negativen Auswirkungen der Planung auf benachbarte Flächen ersichtlich, die zu Nutzungsbeschränkungen von Nebenflächen (zusätzlicher Flächenverlust) führen können. Auch bedingt die Planung keine absehbare zukünftige Flächeninanspruchnahme, wie es beispielsweise für neu angelegte Siedlungen im ländlichen Raum der Fall ist, welche Anschluss an das Straßennetz erhalten müssen sowie oftmals weiter ausgebaut werden. Ein Anschluss an das bestehende Straßennetz und weitere Infrastruktur des Siedlungsraums ist vorhanden.

Die geplante Nutzung der innerstädtischen Fläche als Wohngebiet stellt eine Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und Nachverdichtung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB dar, die gleichzeitig eine Möglichkeit zur Innenentwicklung darstellt, aber die Flächeninanspruchnahme für bauliche nutzungen auf das notwendige Maß begrenzt. Auch gemäß § 1 Abs. 5 BNatSchG hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Die Nutzung der innerstädtischen Fläche entspricht dem Ziel, den Freiraum zu schützen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG).

Die Auswirkungen auf das Schutzwert Fläche werden unter Einbezug einfacher Vermeidungsmaßnahmen insgesamt als **gering** bewertet.

#### 4.2.3 Boden

Gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG erfüllt der Boden:

1. natürliche Funktionen als
  - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
  - b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
  - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
3. Nutzungsfunktionen als
  - a) Rohstofflagerstätte,
  - b) Fläche für Siedlung und Erholung,
  - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
  - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im Folgenden werden zunächst die Geologie und der Boden des Änderungsausschnitts anhand der Informationen des Geologischen Dienstes (GD) NRW beschrieben. Nachfolgend werden die Auswirkungen anthropogener Vorbelastungen vor allem in Bezug auf Sportplatz thematisiert. Dazu werden die Ergebnisse des **Bodengutachtens** einbezogen. Anschließend werden die Auswirkungen der Umsetzung des BPlans auf Boden und Bodenfunktionen, dargestellt.

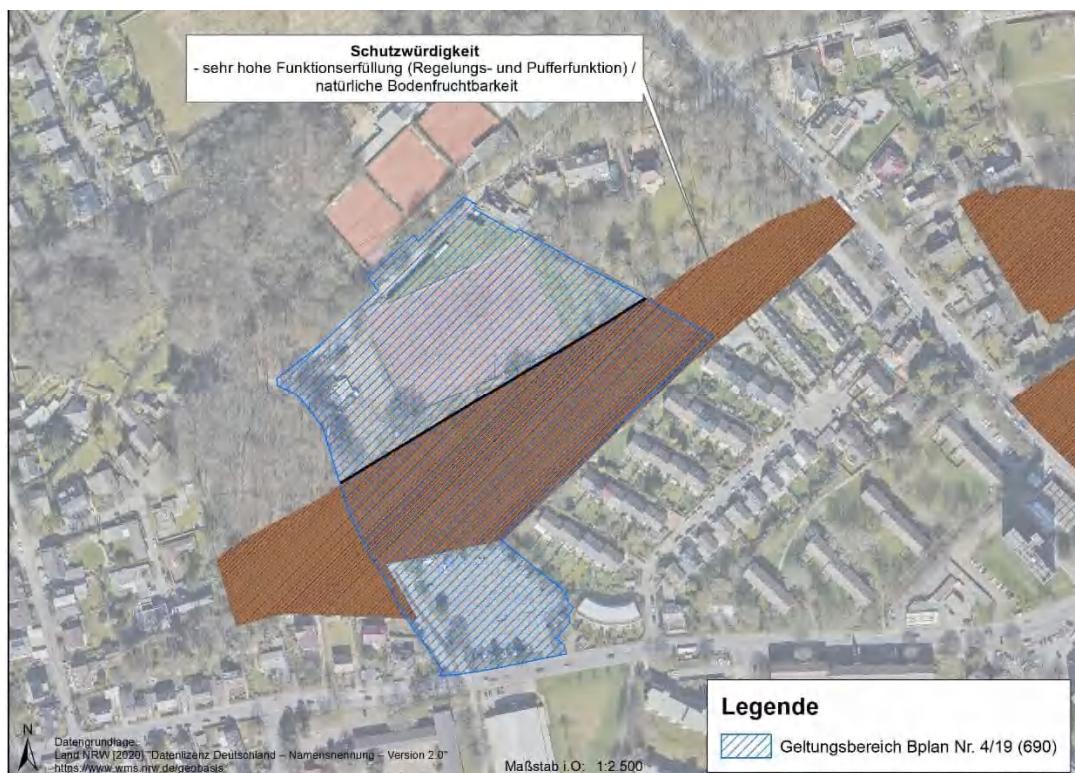
#### Bestand

##### Gestein und Bodentyp gemäß GD NRW

Das Festgestein im Bereich des Plangebietes ist zum einen als Kalkstein, zum Teil mit Dolomitgestein, aus dem devonischen Zeitalter anzusprechen. Zum anderen liegen Sand-, Ton- und Schluffstein aus dem Devon und Karbon vor (GD NRW 2021a). Der devonische Kalkstein wird im Bereich der Braunerden von jungpleistozänen Verwitterungsablagerungen und jungpleistozänen bis holozänen Hochflächenlehmern und Material der Solifluktion überlagert. Im Bereich der Parabraunerden sind Lehm und Schluff aus jungpleistozänen Lössablagerungen oberhalb des Festgesteins abgelagert (GD NRW 2021b).

Im Plangebiet stehen Braunerden und Parabraunerden an. Die Hauptbodenart nach BBodSchV ist als Lehm und Schluff anzusprechen. Die in der nördlichen Hälfte des Plangebiets zu findende Braunerde (L4710\_B241) weist eine mittlere Verdichtungsempfindlichkeit auf. Die technische Eignung für eine dezentrale Versickerung ist nicht gegeben und der optimale Flurabstand als gering (gering  $\leq 10-12$  dm, Grundwasser ist nicht vorhanden) eingestuft (GD NRW 2021b). Die in der südlichen Hälfte zu findende Parabraunerde (Bodeneinheit: L4710\_L341) ist aufgrund ihrer natürlichen Fruchtbarkeit und sehr hohen Erfüllung der Regelungs- und Pufferfunktion als schutzwürdiger Boden eingestuft. Der Boden weist eine mittlere Verdichtungsempfindlichkeit auf. Die technische Eignung für eine dezentrale Versickerung ist nicht gegeben und der optimale Flurabstand ist als sehr hoch (sehr hoch  $\geq >16$  dm, Grundwasser ist nicht vorhanden) eingestuft (GD NRW 2021b).

In **Abbildung 2** werden die Bereiche dargestellt, die auf Grund ihrer hohen Funktionserfüllung in Bezug auf die Regelungs- und Pufferfunktion sowie ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig nach GD NRW (2018) 3. Auflage eingestuft wurden.



**Abbildung 2:** Schutzwürdige Böden nach GD NRW (2018) 3. Auflage (GD NRW 2021b)

#### Vorbelastungen

Da im Bereich der BPlan-Abgrenzung eine Altlasten-Verdachtsfläche (siehe **Abbildung 3**) registriert wurde, ist ein **Bodengutachten** (inkl. Versickerungsuntersuchung) erstellt worden, dessen Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden. Laut der Unteren Bodenschutzbehörde wurden 1997 bereits orientierende Untersuchungen am Randbereich des Sportplatzes vorgenommen. Hierbei zeigten sich Anfüllungen bis max. 5.50 aus Kalksteinbruch, Ziegelbruch, Bauschutt und Erdaushub. Die Behörde hat darauf hingewiesen, dass eine Versickerung im Bereich der angefüllten Flächen nicht zulässig ist.

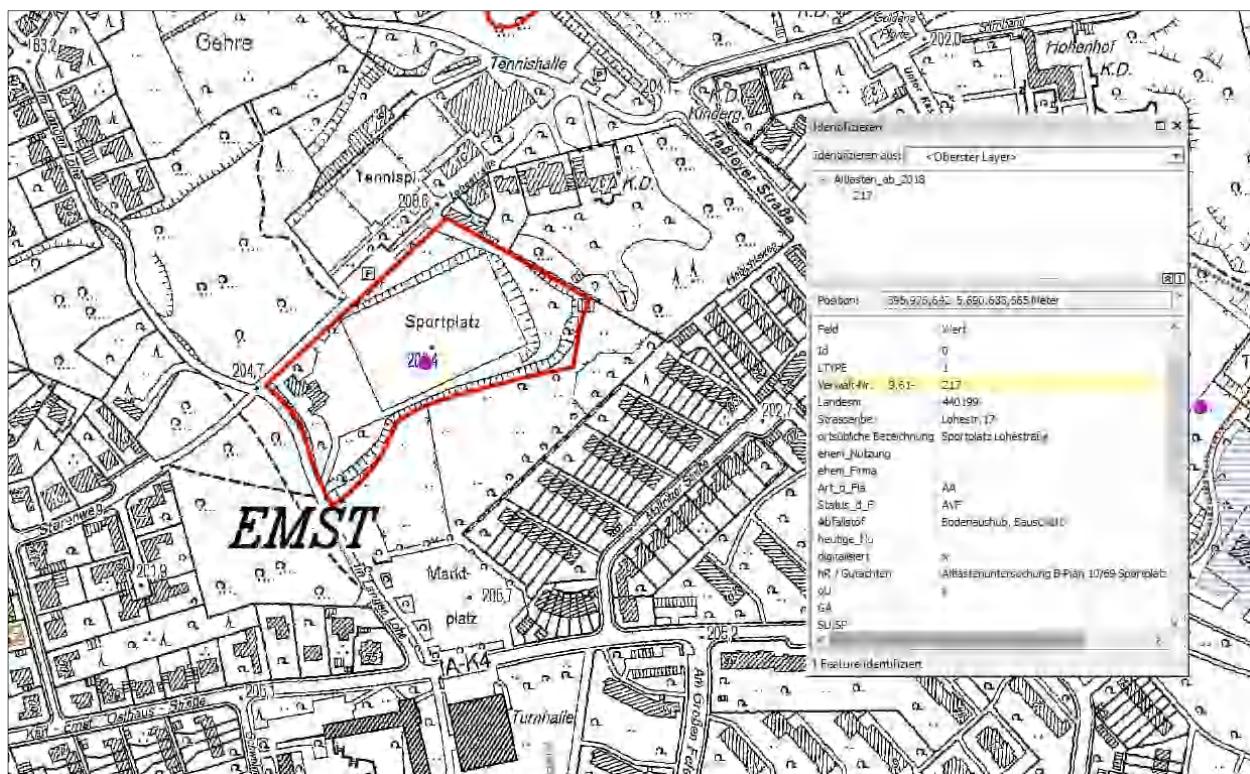
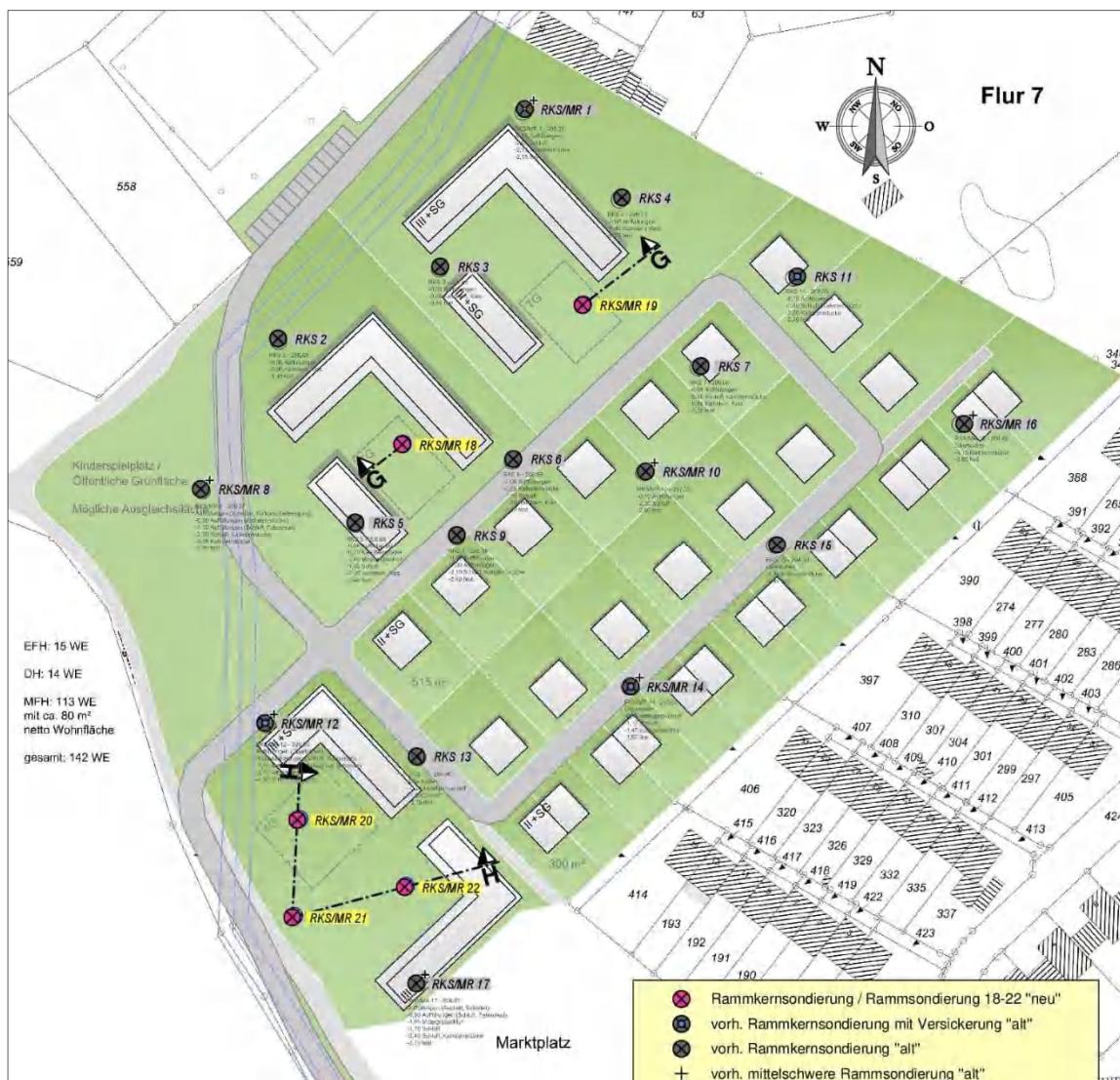


Abbildung 3: Altlasten-Verdachtsfläche (STADT HAGEN 2021e)

### Baugrundgutachten

Das Bodengutachten (HALBACH + LANGE 2022) basiert auf Daten von insgesamt 22 Probestellen im Geltungsbereich des BPlans (siehe Abbildung 4), an denen bodenbezogene Untersuchungen vorgenommen wurden. Dabei handelt es sich um 17 Rammkernsondierungen (RKS) bis max. 5 m unter GOK sowie 5 Rammkernsondierungen bis max. 6 m. An sieben Stellen wurden zusätzlich mittelschwere Rammsondierungen (MR) nach DIN 4095 sowie an drei Stellen Versickerungsversuche durchgeführt. Von den anstehenden Böden wurden 6 Mischproben gebildet, die gemäß der LAGA Richtlinie sowie der Deponieverordnung analysiert wurden.

Ein Großteil der Bohrungen wurde bereits in geringen Tiefen aufgrund zu hoher Eindringwiderstände bzw. anstehendem Gestein abgebrochen. Bei den 5 zusätzlichen Sondierungen, die der Abgrenzung des festen bis harten Gebirgshorizontes vor allem in Bezug auf die geplanten Tiefgaragen dienten, erfolgten die Sondierungen bis zu Tiefen von 0,9 m (RKS19) - 3,4 m (RKS22). Eine Ausnahme stellt Probestelle 20 mit 6 m Tiefe dar.



**Abbildung 4:** Ausschnitt der Karte zu den Aufschlusspunkten 1-22 (HALBACH + LANGE 2022)

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Bohrungen bereichsweise (Sportplatz, Böschung, Marktplatz, Brache, Rasenfläche) dargestellt.

An den Probestellen des Sportplatzes liegt zunächst Tennenbelag und Schotter bis ca. 0,5 m unter GOK vor. Darunter schließt sich entweder schluffiger Boden mit anschließendem Kalkstein bzw. mit Kalkstein versetzter schluffiger Boden oder direkt Kalkstein an. Zum Teil ist der Schotter mit Asche, Schlacke oder Bau-/Felsschutt versetzt. Das westliche Areal der Sportplatzanlage (Vereinsheim mit angrenzendem Schotterplatz) zeigte unterhalb des Schotters aufgefülltes verlehmtes Gemenge aus Kalksteinstücken, das von einem aufgefüllten kiesigen, sandigen, schwach tonigen Schluff bis 2,7 m unter GOK unterlagert wird. Darunter folgt schluffiger Boden und Kalkstein. Auch die Sondierstelle 12 liegt im Westen des Geltungsbereichs. Hier stehen unterhalb einer Grasnarbe mit dünnem schluffigen Oberboden Auffüllungen (u. a. Felsschutt, Schlacke) bis 2,1 m unter GOK und folgend schluffiger Boden an.

Südlich des Sportplatzes liegt eine Böschung vor, welche unterhalb der Grasnarbe mit dünner schluffiger Oberbodenschicht zunächst Auffüllungen mit Schotter, Bau-/Felsschutt, Schlacke oder Asche bis ca. 2 m unter GOK aufweist. Unterhalb folgen schluffige Böden von ca. 0,5 m Mächtigkeit und abschließend Festgestein.

Im Randbereich des Marktplatzes wurde oberhalb Asphalt und Schotter bis 0,5 m unter GOK festgestellt. Darunter liegt mit Bauschutt aufgefüllter Schluff mit wechselnden Anteilen an tonigen, sandigen bzw. kiesigen Beimengungen.

Die Bodenprofile der Brache weisen oberhalb eine Grasnarbe mit flacher Schicht schluffigem Oberboden mit anschließendem Mittel-Grobschluff und Kalkstein im Westen oder direkt anschließendem Festgestein im Osten auf.

Im Bereich der östlich und nördlich des Sportplatzes befindlichen Rasenflächen steht unterhalb einer dünnen Oberbodenschicht ein Gemenge aus Schlacke, Asche, Bauschutt und Kalksteinstücken (bei RKS 1 auch Glaswolle) bis ca. 2 m unter GOK an. Darunter folgt eine dünne Schicht schluffiger Boden und Kalkstein.

Bei den chemischen Analysen der sechs Mischproben, wurden die zu berücksichtigten LAGA-Einbauklassen ermittelt. Eine Quecksilberbelastung konnte in der Mischprobe MP 5 festgestellt werden. Laut Gutachten ist diese auf die geogene Hintergrundbelastung zurückzuführen und hängt mit der Problematik des Massenkalks zusammen (HALBACH + LANGE 2022).

Insgesamt zeigt die nördliche Gebietshälfte tiefgreifend veränderten Boden, dessen Erfüllung der Bodenfunktionen durch die Teilversiegelung und die Auffüllungen allenfalls eingeschränkt möglich ist. Der Boden unterhalb des Marktplatzes kann seine Bodenfunktionen aufgrund der oberflächlichen Vollversiegelung nicht erfüllen (z. B. Versickerung, Wasserspeicher). Der Bodenkörper unterhalb der Brache ist als weitestgehend naturnah einzuschätzen, jedoch liegt hierbei schluffiger Boden sehr geringer Mächtigkeit vor. Die Schutzwürdigkeit gemäß BK50, welche auf der hohen Funktionserfüllung in Bezug auf die Regelungs- und Pufferfunktion sowie der natürlichen Bodenfruchtbarkeit beruht, ist hier nicht gegeben.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Vorbelastungen sowie der geringen Erfüllung der Bodenfunktionen wird die Bedeutung des Schutzwürdigkeitsgutes Boden insgesamt als **gering** eingestuft.

### Auswirkungen bei Realisierung des BPlans

Im Zuge der Baumaßnahmen wird Boden abgetragen, verlagert und versiegelt werden. Dies betrifft Böden mit anthropogenen Auffüllungen und naturnahe Böden. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt. Insbesondere das Eindringen von Niederschlagswasser wird in diesem Zuge verhindert. Die Böden haben jedoch generell eine geringe Bedeutung für die Versickerung, da die Versickerungseignung im 2-Meter-Raum jeweils als ungeeignet eingestuft ist (GD NRW 2020b), Auffüllungen vorliegen sowie insgesamt Böden sehr geringer Mächtigkeit vorhanden sind. Festgestein wurde bereits in geringen Tiefen angetroffen. Zudem ist eine Versickerung für den von Altlasten betroffenen Nordteil nicht zulässig und für den vollversiegelten Marktplatz ohne Versickerungsanlage nicht möglich.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) soll mit Grund und Boden grundsätzlich sparsam umgegangen werden und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Innerhalb der geplanten Wohnbebauung werden auch unversiegelte Flächen (v. a. Hausgärten) erhalten bleiben, welche die natürlichen Bodenfunktionen in Bezug auf die Regler-, Speicher-, Filter- und Pufferfunktion erfüllen. Auch kommt es durch den Rückbau der Sporteinrichtung zu Entseiegelungen.

Unter Einbezug einfacher Vermeidungsmaßnahmen und der Beachtung der Ergebnisse des Bodengutachtens, sind die Auswirkungen auf den Boden insgesamt als **gering** einzustufen.

#### 4.2.4 Wasser

Gemäß der WRRL sind aquatische Ökosysteme (z.B. Seen oder Flüsse), Grundwasser und vom Wasser abhängige Landökosysteme (z.B. Moore) zu schützen und ihr Zustand zu verbessern bzw. zu erhalten. Besonders das Grundwasser hat hinsichtlich der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung eine besondere Bedeutung.

Als kleinste zu bewirtschaftende Einheit gelten nach WRRL sogenannte Wasserkörper (Oberflächenwasserkörper und Grundwasserkörper) (MKULNV NRW 2015).

Folgend wird dargestellt, ob im Plangebiet und dessen Umgebung Oberflächengewässer (Still- und Fließgewässer) oder Gebiete, die für die Grundwasserentstehung besonders bedeutsam sind, vorhanden sind. Dazu werden jeweils die Auswirkungen der Realisierung des BPlans dargestellt.

##### 4.2.4.1 Grundwasser

###### Bestand

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet der Stadt Hagen (STADT HAGEN 2021a).

Gemäß den Angaben des Wasserfachinformationssystems ELWAS liegt das betrachtete Plangebiet im Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers 276\_13 "Hagen-Iserlohner Massenkalk", welcher sich über eine Fläche von 51,06 km<sup>2</sup> erstreckt. Wenige Meter nördlich des Plangebietes liegt der Grundwasserkörper 276\_09 "Rechtsrheinisches Schiefergebirge / Volme".

Der Grundwasserkörper "Hagen-Iserlohner Massenkalk" ist ein karbonatischer Karst-Grundwasserleiter mit einer hohen bis sehr hohen Durchlässigkeit, auf Grund seiner sehr hohen Ergiebigkeit besitzt er eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Für die Trinkwassergewinnung werden über 100 m<sup>3</sup> Wasser pro Tag genutzt. "Das Grundwasser in den Kalksteinen wird meist durch Versinken von Bach- und Flusswasser in Schlucklöchern (Ponoren) angereichert; nach längerer Trockenheit fallen zahlreiche Oberflächengewässer innerhalb des Massenkalkes trocken. Das Grundwasser des Massenkalkes tritt in stark schüttenden Karstquellen zutage; z.B. Hüttenspring mit max. Schüttung bis 40.000 m<sup>3</sup>/Tag. Bei den Massenkalkgebieten unterscheiden sich in der Regel die morphologischen Wasserscheiden von den Grundwasserscheiden. Die Grundwasserneubildungsraten sind überwiegend hoch, rund 12-13 l/sec\*km<sup>2</sup> (340-400 mm/a). Der Flurabstand ist in der Regel sehr groß und kann mehrere zehner Meter betragen" (MULNV NRW 2020a).

Der nördlich des Plangebietes liegende Grundwasserkörper 276\_09 ist ein silikatischer Kluft-Grundwasserleiter, welcher eine geringe bis sehr geringe Durchlässigkeit aufweist und wenig ergiebig ist, wodurch ihm eine geringe wasserwirtschaftliche Bedeutung zukommt. Seine Gesamtfläche erstreckt sich über 237,5 km<sup>2</sup> (MULNV NRW 2020c)

Beide Grundwasserkörper befinden sich laut 3. Bewirtschaftungsplan (2022-27, MULNV NRW 2021a) in einem "guten mengenmäßigen Zustand" und "guten chemischen Zustand". Der Grundwasserkörper Hagen-Iserlohner Massenkalk hat erst im 3. Monitoringzyklus 2013-2018 den "guten chemischen Zustand" erreicht. Laut MKULNV NRW (2015) wurde der chemische Zustand im 2. Monitoringzyklus aufgrund flächenhafter chemischer Belastung durch alte Schadefälle und aktuelle diffuse Quellen (LHKW, Landwirtschaft) als "schlecht" eingestuft (MKULNV NRW 2015).

Gemäß Bodengutachten wurden "[b]ei der Durchführung der Sondierungen im Juni und Juli 2020 sowie September 2021 [...] keine Hinweise auf eine Wasserführung festgestellt. Auch örtliche Vernässungszonen sind nicht angetroffen worden" (HALBACH + LANGE 2022). Die Ergebnisse der Versickerungsversuche zeigten, dass Versickerungsanlagen innerhalb der Schluffe nicht möglich sind sowie im Bereich des Kalksteins empfohlen wird "[...] auf die Ausführung von Versickerungsanlagen zu verzichten und die anfallenden Niederschlagswässer einer ordnungsgemäßen Vorflut zuzuleiten" (HALBACH + LANGE 2022). Trotz der günstigeren Sicherungsraten im Bereich des Kalksteins liegt dieser erst in Tiefen ab 1,5 m (RKS 10) bzw. 2,3 m (RKS 11) vor.

Die Funktionserfüllung und Bedeutung des Plangebietes für das Grundwasser wird aufgrund der geringen Flächengröße und der Ergebnisse des Bodengutachtens bezüglich der Wasserführung und Versickerungsfähigkeit der Böden insgesamt als **gering** eingestuft.

### Auswirkungen bei Realisierung des BPlans

Nach Abschluss des Bauvorhabens wird das Niederschlagswasser an den vollversiegelten Flächen abgeleitet und zusammen mit dem Abwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal geleitet. Im Bestand ist die Versickerungseignung der Bodentypen nicht gegeben. Daher ist die Bedeutung des Plangebietes in Bezug auf die Grundwasserneubildung gering. Die Versickerung wird gemäß Bodengutachten nicht empfohlen. Demnach führt die Ableitung des Niederschlagswassers im Vergleich zu der Bestandsituation zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Auch führt die Ableitung dazu, dass nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser (z. B. durch Eintrag von Schadstoffen über den Niederschlag) vorgebeugt wird.

Eine erhebliche quantitative oder qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers ist auszuschließen. Die Auswirkungen werden insgesamt als **gering** bewertet.

#### 4.2.4.2 Oberflächengewässer

##### Bestand

Das Gebiet liegt innerhalb der Flussgebietseinheit (FGE) „Rhein“ im Teileinzugsgebiet (TEZG) „Ruhr“. Der Geltungsbereich befindet sich größtenteils im Einzugsgebiet (EZG) "Lenne" (DE\_NRW\_2766\_0) und im Westen, Norden sowie im Süden zu geringen Anteilen im Einzugsgebiet der "Volme" (DE\_NRW\_2768\_0). Das EZG Lenne umfasst den als "natürlich" ausgewiesenen Wasserkörper von der Mündung in die Ruhr in Hagen bis Nachrodt-Wiblingwerde. Das EZG "Volme" erstreckt sich von der Mündung in die Ruhr in Hagen-Vorhalle bis Hagen-Delste.

Der ökologische Zustand der EZG "Lenne" und "Volme" wurde im 3. Bewirtschaftungsplan (2022-27, MULNV 2021a) als "unbefriedigend" eingestuft. Der chemische Zustand wurde in beiden Fällen als "nicht gut" bewertet. Zur Erreichung eines guten Zustands sind Fristverlängerungen bis 2027 (Gutes ökologisches Potenzial (GOP), Volme: 2039) bzw. bis 2039 (Guter chemischer Zustand, GCZ) beabsichtigt.

Oberflächengewässer liegen im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht vor. Das nächste Gewässer ist der nordöstlich gelegene Ohlmühlenbach in ca. 900 m Entfernung und die in südwestlicher Richtung gelegene Volme in einer Entfernung von ca. 1.500 m.

Entwässerungssysteme sind, außer der Drainage unterhalb der Sportanlage, im Gebiet nicht bekannt.

Überschwemmungsgebiete bei Hochwasser liegen gemäß Hochwassergefahren- bzw. Hochwasserrisikokarten an der Volme vor. Auch bei Annahme des Hochwasserszenarios HQ<sub>extrem</sub> (Extremereignisse, die seltener als alle 100 Jahre auftreten) ist das Gebiet nicht betroffen (MULNV NRW 2021b).

Aufgrund der hohen Entfernung zwischen Plangebiet und nächstgelegenen Oberflächengewässern sowie des schlechten Zustands der Einzugsgebiete wird die Bedeutung des Plangebiets für die Oberflächengewässer insgesamt als gering eingestuft.

### **Auswirkungen bei Realisierung des BPlans**

Oberflächengewässer sind nur im weiteren Umfeld des Plangebiets vorhanden. Direkte Auswirkungen (z. B. durch Wasserentnahme oder Einleitungen) sind auszuschließen.

Bau- bzw. betriebsbedingte Schadstoffeinträge in den Boden und die Wasserkörper werden bei einem ordnungsgemäßen Bauablauf und einer ordnungsgemäßen Entwässerung nicht verursacht. Demnach sind auch indirekte Auswirkungen auf die Fließgewässer über deren Einzugsgebiete auszuschließen.

Eine Verschlechterung des Zustands der bereits vorbelasteten Oberflächengewässer durch die Umsetzung des BPlans ist deshalb auszuschließen. Die Auswirkungen werden unter Einbezug einfacher Vermeidungsmaßnahmen insgesamt als gering bewertet.

## **4.2.5 Luft und Klima**

### **4.2.5.1 Lufthygiene**

Im Folgenden wird der derzeitige Zustand der Luftqualität einschließlich der Vorbelastungen des Planausschnitts beschrieben. Dazu werden, falls vorhanden, Daten der Messstandorte des Luftqualitätsmessnetzes des LANUV sowie der gültige Luftreinhalteplan hinzugezogen. Auch die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden soweit relevant einbezogen. Anschließend werden die möglichen Auswirkungen des BPlans im Hinblick auf die Luftqualität diskutiert.

### **Bestand**

Der betrachtete Planausschnitt liegt großräumig innerhalb eines Wohngebietes und ist von den Straßen „Lohestraße“ und „Im Langen Lohe“ umgeben, welche nur einen geringen Verkehr zur Sportstätte aufweisen. Der im Süden des Geltungsbereichs befindliche Marktplatz wird durch die stärker befahrene Karl-Ernst-Osthaus-Straße begrenzt sowie als Stellplatz genutzt.

Die Entfernung zur nördlich gelegenen B 7 beträgt etwa 400 m und zur östlich gelegenen BAB 45 etwa 600 m. Eine räumliche Nähe zu einem der neun größten Industrie-Emissoren von NOx, die sich im Stadtgebiet Hagen befinden, besteht nur zum BHKW der Mark-E AG an der Haßleyer Straße. Dieses ist von der Stadt als acht-größter Emissor von NOx eingestuft (27,8 t NOx pro Jahr) und liegt ca. 220 m südöstlich vom Planausschnitt (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2020). Westlich und nördlich wird das Plangebiet von Wald umgeben, welcher dieses gegenüber Schadstoffbelastungen abpuffert und zur generellen Luftreinigung im Stadtteil beiträgt. Das Plangebiet selbst hat durch die vereinzelten Gehölzstrukturen nur eine untergeordnete Bedeutung bezüglich der Luftreinigung.

Innerhalb des Luftreinhalteplans der Stadt Hagen (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2020) wird vorwiegend die Grenzüberschreitung des Luftschaudstoffs Stickstoffdioxid als problematisch für das Stadtgebiet thematisiert. Gemäß § 3 Abs. 2 der 39. BImSchV ist für diesen Schadstoff ein Grenzwert von 40 µg/m³ als mittlere Jahresbelastung einzuhalten, um die menschliche Gesundheit nicht zu beeinträchtigen.

Bei Messstandorten am stark städtisch geprägten und verkehrlich genutzten Innenstadtring (Graf-von-Galen-Ring, Teile des Märkischen Rings) sind überwiegend der Verkehr für die Belastung mit NO<sub>2</sub> und damit auch für die Grenzwertüberschreitungen verantwortlich (Bezirksregierung Arnsberg 2020). Da das Plangebiet keine starke Vorbelastung durch Verkehr aufweist, ist es nicht mit den oben genannten Messstandorten zu vergleichen. In Bezug auf das BHKW ergeben sich jedoch Unsicherheiten, da dessen Beeinflussung der Luftqualität im Plangebiet nicht ermittelt werden kann. Aufgrund der Hauptwindrichtung Westen sowie der Nähe des BHKW zu anderen Wohngebäuden ist eine Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte durch das BHKW jedoch nicht anzunehmen.

Die verkehrstechnische Untersuchung stellt auf Basis von Verkehrszählungen eine Gesamtbelastung von 53.500 Fahrzeugen innerhalb von 24 Stunden im abgegrenzten Untersuchungsgebiet fest (BRANEY BÜNERMANN 2021).

Es wird davon ausgegangen, dass die Schadstoffkonzentration von NO<sub>2</sub> derzeit als siedlungs- und industriebeeinflusst beschrieben werden kann. Es liegen jedoch keine Hinweise auf eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte im Planbereich vor.

Die Funktionserfüllung und Bedeutung des Schutzzutes Luft wird aufgrund der städtischen Vorbelastungen (Verkehr, Gewerbe) insgesamt als **gering** eingestuft.

## Auswirkungen bei Realisierung des BPlans

Für die geplante Wohnbebauung ergibt sich "[...] ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von im Mittel 363 Kfz-Fahrten pro Tag jeweils für den Quell- und Zielverkehr" (BRANEY BÜNERMANN 2021). Durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist künftig mit einem erhöhten Gehalt an Schadstoffen in der Luft zu rechnen.

Um einzuschätzen, ob nach dem Bau eine Grenzwertüberschreitung vorliegt, wird ein Messstandort des Luftqualitätsüberwachungssystems (LUQS) NRW hinzugezogen. Der Messstandort HABE (Bergischer Ring 32, ca. 2 km Entfernung) ist unmittelbar an einer vierspurigen Hauptstraße (Innenstadtring) gelegen und Grünflächen sind u.a. in Form des Stadtgartens in Nähe zum Messort vorhanden. Der Standort ist insgesamt von einem höheren Verkehrsaufkommen belastet als nach Durchführung der baulichen Planung im Gebiet (Anwohnerverkehr) zu erwarten ist. Demnach können die Werte als Hinweis für die nach erfolgtem Bauvorhaben zu erwartenden maximalen Schadstoffkonzentrationen dienen. Die industrielle Vorbelastung kann jedoch nicht einbezogen werden. Mittelwerte der Doppelproben des NO<sub>2</sub>-Passivsammlers liegen für das Jahr 2020 zwischen 21 und 31 µg/m<sup>3</sup> (T = 293 K, Zeitraum: 07.09-26.11.2020) (LANUV 2021c). Die gesetzlichen Grenzwerte werden demnach eingehalten.

Nach Vorhabendurchführung ist für den Emittentenbereich Verkehr zu erwarten, dass der Grenzwert für NO<sub>2</sub>, bzw. NOx im Plangebiet selbst nicht überschritten wird, da auch der Messstandort HABE mit seiner deutlich stärkeren Verkehrsbelastung die Grenzwerte einhalten kann. Die umgebenden Waldbereiche des LSG tragen zudem zur Luftreinhaltung bei. Die Auswirkungen werden insgesamt als **gering** bewertet.

#### 4.2.5.2 Klima

Um das Klima im Plangebiet zu betrachten, werden Informationen der Hagener Klimaanalysekarten zu den Klimatopen sowie das städtische Integrierte Klimaanpassungskonzept herangezogen. Klimatope sind als Bereiche mit ähnlichen klimatischen Bedingungen aufzufassen. Diese lassen Rückschlüsse auf das Lokalklima im Plangebiet zu. Im Folgenden wird der derzeitige klimatische Zustand im Gebiet beschrieben und anschließend die durch die Umsetzung des BPlans bewirkten Veränderungen diskutiert. Im Rahmen des Klimawandels sind auch im Bereich der Bauleitplanung Anpassungen gefordert (vg. §§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB). Diese werden, wenn nötig, abschließend genannt.

##### Bestand

Das Klima des Plangebietes wird gemäß Hagener Klimaanalysekarte (STADT HAGEN 2017) als Parkklima (Hellgrün) bewertet, welches als bioklimatisch wertvoll ohne bedeutende Fernwirkung eingestuft ist (siehe **Abbildung 5**). Zudem gelten Flächen innerhalb dieses Klimabereiches als innerstädtische Kaltluftproduzenten und ihre Temperatur- und Strahlungsamplituden können je nach Bewuchs unterschiedlich stark gedämpft werden. Einzig die Fläche des Marktplatzes ist innerhalb des Geltungsbereichs dem Stadtrandklima (Gelb) zugehörig.

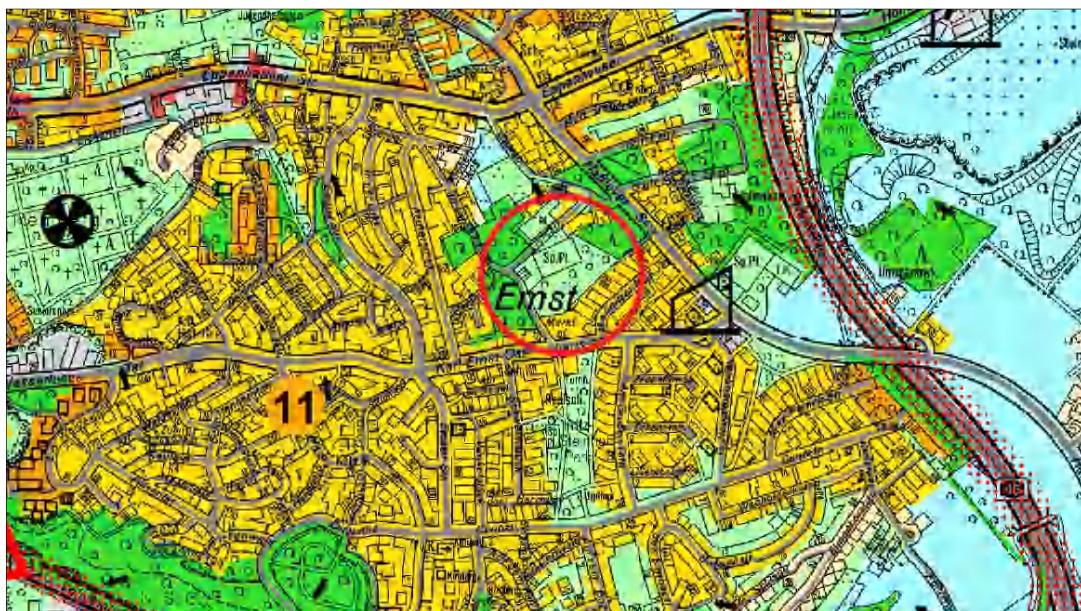
Die Abgrenzung der Klimatope ist nicht als absolut anzusehen, denn es bestehen Abweichungen v.a in Bezug auf den Sportplatz.

Der nördlich gelegene Ascheplatz kann durch Sonneneinstrahlung stark aufgeheizt werden, da sein Reflexionsvermögen (Albedo) als gering einzustufen ist. Dies würde eine verstärkte Trockenheit und Aufheizung des lokalen Klimas bewirken. Im Bereich der Gehölzstrukturen und der Brachfläche ist eine mittlere bis starke Dämpfung hingegen möglich.

Angrenzende Waldflächen zeichnen sich durch ein Waldklima (Dunkelgrün) aus. Dieses Klima ist durch eine Dämpfung der Temperatur- und Strahlungsamplituden und Windruhe im Stammbereich, sowie einer insgesamt hohen Luftfeuchtigkeit und Luftreinheit gekennzeichnet. Dadurch sind Wälder wichtige Regenerations- und Erholungsräume (bioklimatische Wohlfahrtswirkung). Angrenzende Bebauung ist dem Stadtrandklima zugehörig, welches bei durchgrünten Wohnsiedlungen zu erwarten ist. Eigenschaften dieses Klimas sind ein ausreichender Luftaustausch und eine schwache Wärmeentwicklung. Zugehörige Bereiche gelten als wohnklimatische Gunsträume (STADT HAGEN 2017).

Die Klimaanalysekarte zeigt, dass das Gebiet keine spezifischen Klimaeigenschaften (z. B. Kaltluftsammelgebiet) aufweist und nur untergeordnet zum Luftaustausch beiträgt (STADT HAGEN 2017). Die Brachfläche ist im Gegensatz zur Sportfläche und dem Marktplatz als bioklimatisch wertvollere Fläche einzustufen.

Die Funktionserfüllung und Bedeutung des Schutzgutes Klima wird insgesamt als **gering bis mittel** eingestuft.



**Abbildung 5:** Ausschnitt der Klimaanalysekarte mit rot umrandetem Plangebiet und abgegrenzten Klimatopen (STADT HAGEN 2017)

### Auswirkungen bei Realisierung des BPlans

Entsprechend der Planung wird der Sportplatz entfernt und die Freifläche zu Teilen versiegelt und mit Wohnhäusern bebaut werden. Die Brachfläche wird durch die Versiegelung zwar von einer stärkeren Aufheizung als derzeit betroffen sein, jedoch wird auf der nördlichen Gebietshälfte die Vorbelastung des Sportplatzes entfallen.

Die Planung bedingt den Wegfall von Teilen der Gehölzbestände, die als kleinklimatisch und lufthygienisch relevante Strukturen eine Bedeutung im städtischen Verdichtungsraum haben. Die besonders klimarelevanten Gehölzbestände der angrenzenden Waldflächen bleiben erhalten. Es sind Baumpflanzungen innerhalb des Plangebiets vorgesehen, die die Funktion der Filterwirkung erfüllen können. Auch werden Dachbegrünungen beabsichtigt, welche die Aufheizung der Dachflächen senken und durch Verdunstung zur lokalen Abkühlung beitragen können.

Generell wird das Gebiet als heterogenes Wohngebiet aus Bebauung und Grünflächen gestaltet werden. Zudem werden die Randbereiche des Gebietes durch die sich angrenzenden Waldflächen auch nach Bebauung klimatisch positiv in den Bereichen Luftaustausch, Luftfeuchtigkeit und Lufttemperatur beeinflusst werden. Im Zuge der Realisierung des BPlans kann für das Plangebiet von keiner erheblichen Aufheizung und verstärkter Trockenheit ausgegangen werden. Es ist ein Stadtrandklima und zu Teilen ein Vorstadt klima zu prognostizieren. Eine deutliche Verschlechterung des Klimas der angrenzenden Wohnhäuser ist nicht zu erwarten. Die Auswirkungen werden unter Einbezug einfacher Vermeidungsmaßnahmen insgesamt als **gering** bewertet.

### Klimawandelanpassung

Im Zuge des Klimawandels werden zukünftig u. a. Extremwetter-Ereignisse zunehmen sowie die Temperatur ansteigen. In ohnehin vorbelasteten Städten, die durch ihren hohen Versiegelungsanteil als Wärmeinseln fungieren, entsteht durch die Hitzeentwicklung vor allem für empfindliche Bevölkerungsgruppen (z. B. ältere Menschen) eine Belastung. Dementsprechend sind bei der Gestaltung der Wohnbebauung Maßnahmen zu treffen, um die Gesundheit der Bevölkerung zu schützen.

Eine weitere beispielhafte Folge des Klimawandels ist es, dass sich durch den hohen Versiegelungsanteil der Städte bei Starkregenereignissen Niederschlag sammeln und zu lokalen Überschwemmungen führen kann, wenn kein angemessener Abfluss zu Versickerungsflächen (z. B. Grünflächen) oder über Kanäle vorhanden ist. Da geplant ist das Niederschlagswasser sowie das Abwasser über den Anschluss an das Mischwasserkanalnetz abzuleiten, ist dem hier vorgebeugt.

Zusätzlich sollte in Hinblick auf den Klimawandel insgesamt energie- und ressourcenschonend gebaut werden.

### Bewertung des Schutzwerts "Luft und Klima" und der Auswirkungen des BPlans

Insgesamt ist die Bedeutung des Schutzwerts "Luft und Klima" als **gering bis mittel** zu bewerten. Die Auswirkungen der Planung werden unter Einbezug von Vermeidungsmaßnahmen als **gering** eingestuft.

## 4.2.6 Orts- und Landschaftsbild

### Bestand

Der Geltungsbereich des BPlans ist dem Landschaftsraum "Verdichtungsraum Wuppertal-Hagen-Hemer" zugehörig. Im LINFOS (LANUV 2021a) finden sich hierzu folgende Ausführungen: "Das untere Ennepetal und der Hagener Tälervessel fügen sich als fast kalkfreie Zwischenglieder in den schmalen, in West-Ost-Richtung verlaufenden Zug der Wuppertal-Iserlohner-Kalksenken ein. Das Ennepetal zwischen Gevelsberg und Hagen stellt sich dabei als ein asymmetrisch gebautes Mulndental mit relativ hohem Sohlgefälle dar, das sich an seinem östlichen Ende in den weiten Hagener Tälervessel öffnet". Für die Stadt Hagen wird weiter erläutert: "Die Ausdehnung des Siedlungsbereiches über die flache Wasserscheide zwischen unterer Volme und Lenne hinweg hat dazu geführt, dass auch heute (noch) kleine Grünlandflächen, Friedhöfe und Restwaldflächen innerhalb der Siedlungszone liegen."

Die Brache und die an den Geltungsbereich grenzenden Waldfächen sind als solche Restflächen von Grünland bzw. Wald zu bewerten. Für den Sportplatz und den Marktplatz ist eine entsprechende Wertung durch die Versiegelungen nicht gegeben.

Das Ortsbild zeichnet sich insgesamt durch Freiflächen aus, die von angrenzenden Waldfächen, Gehölzstrukturen und Wohnungsbau eingerahmt werden. Aufgrund dieses Offenlandcharakters und der Einrahmung durch höhere Strukturen, ergibt sich ein einer „Waldlichtung“ ähnliches Landschaftsbild. Die den Sportplatz und die Brache trennende Böschung schränkt das Sichtfeld jedoch teilweise ein. Die angrenzende Bebauung und die umliegenden Straßen sind vom Gebiet mittels Baumreihen und anderen Gehölzstrukturen optisch abgeschirmt. Auch der Marktplatz ist zu allen Seiten von Baumreihen bzw. Einzelbäumen eingefasst.

Die Funktionserfüllung und Bedeutung des Schutzgutes wird insgesamt als **gering bis mittel** eingestuft.

### Auswirkungen bei Realisierung des BPlans

Im Rahmen des Vorhabens werden der Sportplatz und die Brachfläche entfernt. Die Planung sieht eine Bebauung vor, die Höhen von ca. 10-13 m erreichen wird. Zwischen den Wohnhäusern werden wieder Grünflächen (v. a. in Form von Hausgärten) errichtet werden, jedoch werden lediglich ausgewählte Gehölzstrukturen des Ausgangszustands am Rand des Gebiets erhalten bleiben.

Dementsprechend wird die Umsetzung des BPlans zum Wegfall von Freiflächen führen und damit das lokale Orts- und Landschaftsbild grundlegend verändern. Da das betrachtete Gebiet zu Teilen von Wohnraum umschlossen wird, wird es sich aber visuell an die bestehende Bebauung anpassen.

Im Hinblick auf den oben benannten Landschaftsraum besteht ein Verlust einer Grünland-Restfläche von geringer Größe. Die Waldbereiche des LSGs bleiben erhalten.

Die Auswirkungen der Planung werden bezogen auf das Schutzgut "Orts- und Landschaftsbild" unter Einbezug einfacher Vermeidungsmaßnahmen insgesamt als **gering** bewertet.

### 4.2.7 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Im Folgenden wird das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Belastungen des Plangebiets durch Lärm, Licht und weitere Vorbelaestungen betrachtet, welche die menschliche Gesundheit potenziell beeinträchtigen können. Anschließend werden die Wohn- und Erholungsfunktion thematisiert. Für jeden Unterpunkt wird jeweils die derzeitige Ausgangslage geschildert und anschließend die Auswirkungen bei Realisierung des BPlans benannt.

#### 4.2.7.1 Lärm

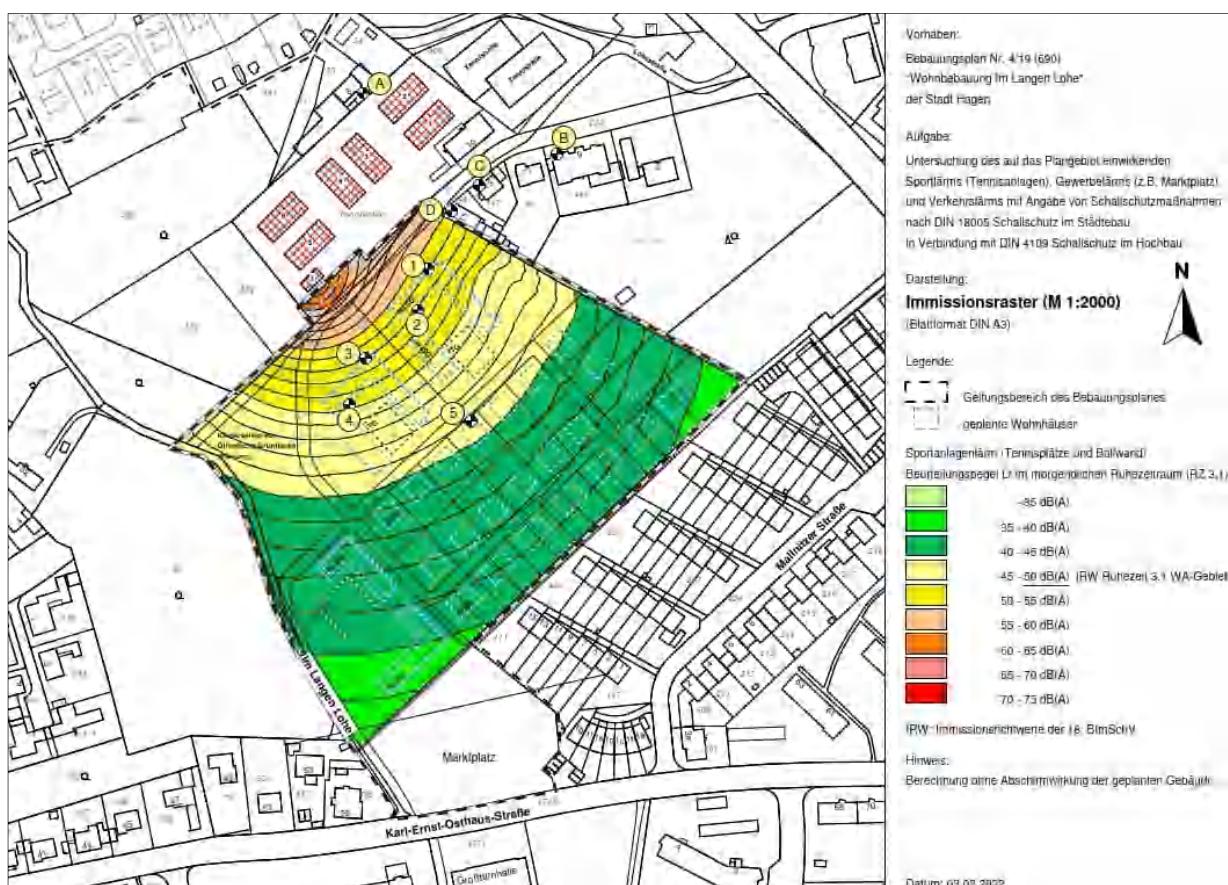
##### Bestand

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Geräusch-Immissionsschutz-Gutachtens zum BPlan (ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ 2022) aufgeführt. Dieses thematisiert den auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirkenden Sportlärm (Tennisanlage), Gewerbelärm und Verkehrslärm. Darüber hinaus sind Angaben zu Schallschutzmaßnahmen enthalten.

### Sportlärm

Zu den auf das Plangebiet wirkenden Emittenten von Sportlärm zählt der innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Fußballplatz mit Vereinsheim sowie die nördlich gelegene Tennisanlage mit mehreren Tennisplätzen, Ballwand, Tennishalle, Clubheim mit Außenterrasse sowie Gastronomie. Da der Lärm des Sportplatzes zukünftig entfällt, wurde im Rahmen des Fachgutachtens nur der Tennislärm betrachtet. Genaue Werte zur Einordnung des Bestandslärms der Fußballeinrichtung liegen nicht vor. Ebenfalls sind keine Informationen zu Überschreitungen von Grenz-/Richtwerten z. B. der Sportanlagenlärmsschutzverordnung (18. BlmSchV) bekannt.

In **Abbildung 6** ist zu sehen, dass der Lärm der nördlichen Tennisanlage im morgendlichen Ruhezeitraum innerhalb des Geltungsbereichs Werte zwischen 35-40 und 60-65 dB(A) erreicht.



**Abbildung 6:** Auf den Geltungsbereich einwirkender Lärm der nördlichen Tennisanlage im morgendlichen Ruhezeitraum (ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ 2022)

### Gewerbelärm

Der Marktplatz an der Karl-Ernst-Osthaus-Straße wird zeitweise als Wochenmarkt und Parkfläche genutzt. Ein weiteres lärmrelevantes Gewerbe liegt in Form eines Gartenbaubetriebs an der Lohestraße vor (ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ 2022).

Der Lärmpegel des Gewerbelärms des Marktplatzes erstreckt sich von unterhalb 35 dB(A) bis 55-60dB(A) (siehe **Abbildung 7**)

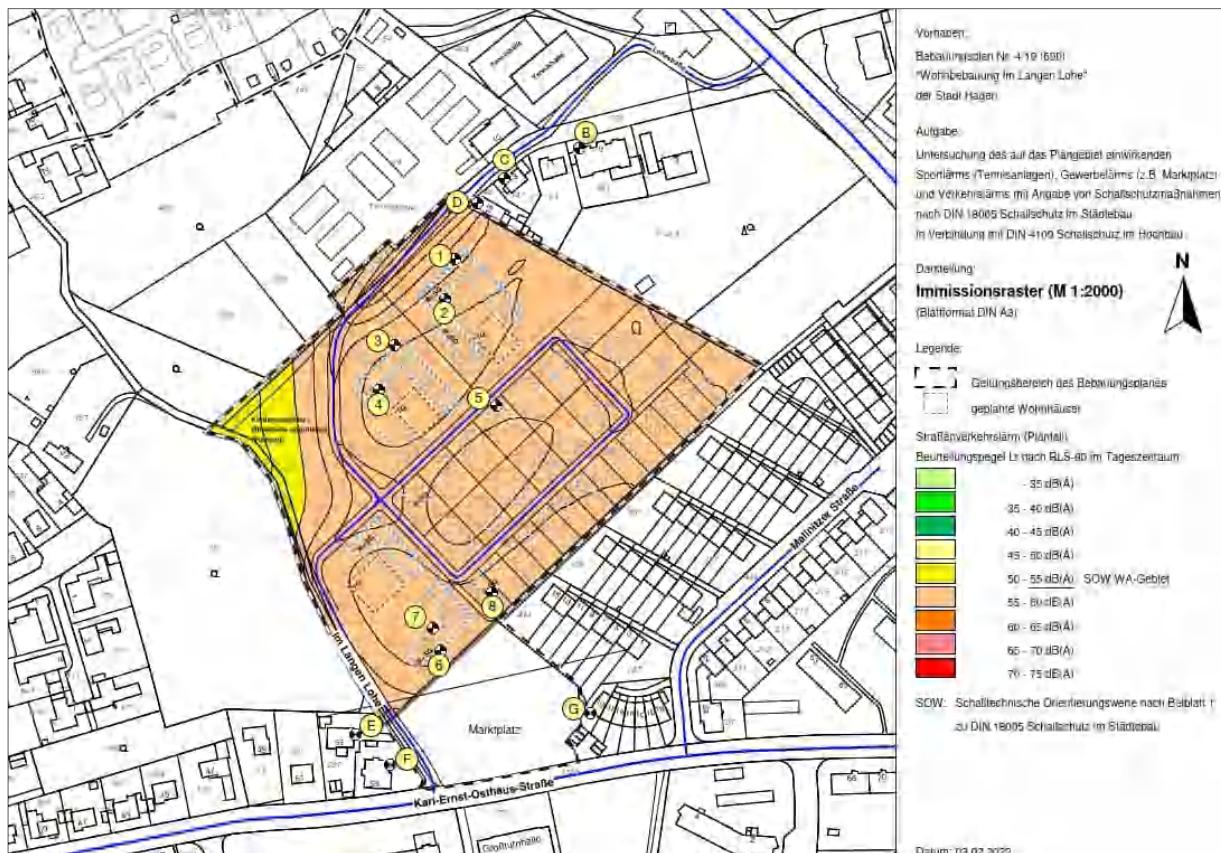


**Abbildung 7:** Auf den Geltungsbereich einwirkender Gewerbelärm des Marktplatzes im Nachtzeitraum (ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ 2022)

### Verkehrslärm

Unmittelbar in der Nähe des Plangebiets / im Plangebiet liegen wenig befahrene Straßen (Lohestraße, Mallnitzer Straße, Im Langen Löhe), welche der Tempozone 30 zugehörig sind. Die im Osten liegende Haßleyer Straße, die im Westen liegende Aschenrothstraße sowie die im Süden befindliche Karl-Ernst-Osthaus-Straße werden als stärker befahrene Straßen bewertet. "Hinzu kommt eine Grundbelastung durch die östlich verlaufende Autobahn A45, die insbesondere bei Ostwind auf das Plangebiet einwirkt" (ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ 2022).

**Abbildung 8** stellt den gemäß Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrslärm im Tageszeitraum dar.



**Abbildung 8:** Auf den Geltungsbereich einwirkender Verkehrslärm im Tageszeitraum (ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ 2022)

### Fazit

Insgesamt wurden für das Plangebiet drei wesentliche Emittentengruppen festgestellt, die zur Lärmbelastung beitragen. Diese ist mit der Bestandsnutzung der Fläche als Sportplatz und Brache vereinbar.

### Auswirkungen bei Realisierung des BPlans

Entsprechend des BPlans ist im Plangebiet zukünftig ein erschlossenes Wohngebiet vorhanden. Die Nutzungen der Tennisanlage und des Marktplatzes bleiben bestehen. Der Lärm des Fußballplatzes entfällt zukünftig.

Die geplante verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die Straßen Im Langen Lohe und die Lohestraße, welche als verkehrsberuhigte Bereiche überplant werden. "Der Verlauf der Straße "Im Langen Lohe" soll dabei auf Höhe des Plangebietes nach Osten verschwenkt werden, was auf die vorhandenen Wohnhäuser an der Karl-Ernst-Osthaus-Straße keinen relevanten Einfluss ausübt. Zur Vermeidung einer als Abkürzung dienenden Durchfahrt über die Straße Im Langen Lohe durch den Emster Wald nach Norden soll die derzeitige Anbindung abgesperrt werden. Zudem ist im Plangebiet eine interne Erschließungsstraße vorgesehen, die ebenfalls verkehrsberuhigt werden soll" (ING.- BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ 2022).

Gemäß den Ergebnissen des Geräusch-Immissionsschutz-Gutachtens liegt bezogen auf die geplante Wohnbebauung eine nicht unerhebliche Lärmbelastung durch Sportlärm (Tennisanlage) und Gewerbelärm (Marktplatz) vor. In Bezug auf den einwirkenden Verkehrslärm wird die Erhöhung der Verkehrslärmbelastung als nicht maßgeblich eingestuft. Jedoch liegen Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte (DIN 18005) vor. Zur Vermeidung von Konfliktsituationen werden für jede Emittentengruppe angemessene Schallschutzmaßnahmen benannt (ING.- BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ 2022).

Insgesamt verändert sich der Bestandslärm nicht wesentlich. Die Ausweisung des Plangebiets als Wohngebiet weist der Fläche jedoch eine höhere Empfindlichkeit gegenüber Lärm zu. Unter Einbezug der Maßnahmen gemäß dem zitierten Gutachten sind die Auswirkungen der Realisierung des BPlans in Bezug auf Lärm als **gering** einzustufen.

#### 4.2.7.2 Licht

##### Bestand

Lichtemissionen im Plangebiet bestehen durch die Nutzung der Sportstätte, insbesondere durch die installierte Flutlichtanlage. Zudem grenzt die Fläche im Südosten und Norden an Wohnungsbau. Dadurch wirken bereits siedlungsbedingte Lichtimmissionen durch Verkehr und Wohnen auf die Fläche ein.

##### Auswirkungen bei Realisierung des BPlans

Durch den Wohnungsbau ist mit einer Erhöhung siedlungsbedingter Lichtimmissionen, aber dem Wegfall des starken Lichteinfalls durch die Flutlichtanlage im Betrachtungsraum zu rechnen. Unter Einbezug von einfachen Vermeidungsmaßnahmen sind die Auswirkungen als **gering** einzustufen.

#### 4.2.7.3 Radon

##### Bestand

Das Gebiet liegt innerhalb eines Radonvorsorgegebiets II (Radonaktivitätskonzentration: 40.000 - 100.000 Bq/m<sup>3</sup>) (STADT HAGEN 2021b). Laut BUNDESAMT FÜR STRAHLENSCHUTZ (BFS 2019) kann Radon als natürliches Edelgas aus Gestein und Boden austreten und vor allem durch undichte Bausubstanz auch in Wohnräume gelangen. Das farb-, geschmacks- und geruchslose Gas kann dann vom Menschen eingeatmet werden, wobei sich die kurzlebigen Zerfallsprodukte in der Lunge anreichern und dort vollständig zerfallen können. „Die dabei entstehende energiereiche Alphastrahlung trifft die strahlenempfindlichen Zellen der Lungen. Aufgrund der hohen biologischen Wirksamkeit dieser Alphastrahlung kann es zu einer Schädigung der Zellen und schließlich zu einer Lungenkrebskrankung kommen“ (BFS 2019).

### Radon-Gutachten

Aufgrund des vorliegenden Vorsorgegebiets und der angestrebten Wohnungsnutzung wurde ein Radongutachten erstellt. Dem SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR RADONANALYTIK UND BAUBIOLOGIE (2022) zufolge wurden Messungen zur Radon-Aktivitätskonzentration in der Bodenluft vorgenommen. Es wurde eine maximale Radon-Aktivitätskonzentration von 47 kBq/m<sup>3</sup> festgestellt. Dieser Wert ist als "[...] leicht erhöht gegenüber dem bisher statistisch ermittelten Mittelwert[es] im gesamten Bundesgebiet (36 kBq/m<sup>3</sup> nach BfS) und der Prognose des Bundesamtes für Strahlenschutz für den Baufeldstandort" (SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR RADONANALYTIK UND BAUBIOLOGIE 2022) einzustufen. Ein höheres Radonpotential wurde im Bereich der Brache bzw. in den naturnäheren Bodenbereichen festgestellt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass "[...] kein dringender zusätzlicher Handlungsbedarf für den baulichen Radonschutz" besteht. Die Mindestanforderungen als Vorgaben des Strahlenschutzgesetzes sind einzuhalten.

### **Auswirkungen bei Realisierung des BPlans**

Die Umsetzung der Planung führt zu keiner Veränderung der Radon-Emissionen vor Ort. Jedoch besteht durch die zukünftige Nutzung als Wohnbaufläche eine höhere Empfindlichkeit des Planbereichs gegenüber den Immissionen.

Da das Gebiet zukünftig mit Wohnhäusern bebaut wird, besteht laut § 123 Abs. 1 StrlSchG die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Dazu zählt z.B. „die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich durch radondichte Folien, Beschichtungen o.ä.“ (STADT HAGEN 2007).

Unter Einbezug von Vermeidungsmaßnahmen sind die Auswirkungen in Bezug auf Radon als **gering** einzustufen.

#### **4.2.7.4 Wohnfunktion**

##### **Bestand**

Im Plangebiet selbst befindet sich derzeit keine Wohnbebauung, jedoch grenzen im Südwesten und im Norden Wohngrundstücke direkt an das Plangebiet.

### **Auswirkungen bei Realisierung des BPlans**

Mit Realisierung des BPlans wird Wohnraum geschaffen, der dem Bedarf an unterschiedlichen Wohnungsformen Sorge trägt.

#### **4.2.7.5 Erholungsnutzung**

##### **Bestand**

Der Sportplatz wird zur sportlichen Betätigung bzw. Erholung genutzt. Zudem wird das angrenzende Landschaftsschutzgebiet "Emst/westlich der A 45" zu Erholungszwecken aufgesucht. Dieses wird explizit wegen seiner besonderen Bedeutung als Walderholungsgebiet für die Bewohner der angrenzenden Stadtteile geschützt.

## Auswirkungen bei Realisierung des BPlans

Die Nutzung der Sportanlage entfällt, jedoch wird der Sportplatz als Kunstrasenplatz innerhalb der in räumlicher Nähe gelegenen Bezirkssportanlage an der Haßleyer Straße ersetzt. Zudem befinden sich angrenzend an das Gebiet weitere Flächen zur sportlichen Betätigung in Form von Tennisplätzen und einer Sporthalle. Der Zugang zum LSG bleibt erhalten.

### 4.2.7.6 Gesamtbewertung des Bestands und der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die Funktionserfüllung und Bedeutung des Schutzgutes Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung wird durch die Erfüllung von Erholungsfunktionen unter Beachtung der vorhandenen Vorbelastungen (Lärm, Licht, Radon) insgesamt als gering bis mittel eingestuft.

Die Auswirkungen bei Realisierung des BPlans sind unter Einbezug der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen insgesamt als gering zu bewerten.

### 4.2.8 Kultur und sonstige Sachgüter

#### Bestand

Im Geltungsbereich sind keine Denkmäler (z.B. Naturdenkmale im Innenbereich oder Baudenkmale) sowie keine kulturell oder historisch relevanten Sachgüter bekannt. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich nordöstlich in einer Entfernung von ca. 70 m. Die Villa Kerckhoff an der Lohestraße 3 (Denkmalnr. 203) ist seit dem 30 Januar 1996 als Denkmal eingetragen (STADT HAGEN 2021c).

Laut der Begründung zum BPlan - Teil A -Städtebau liegt im Plangebiet "eine bronzezeitliche Lesefundstelle, die das Vorhandensein eines jungsteinzeitlichen Siedlungs- und/oder Bestattungsplatzes in dem Areal vermuten lässt" (STADT HAGEN 2022b). Aufgrund der Flachgründigkeit des Bodens ist die Wahrscheinlichkeit eines Bodendenkmals als gering einzustufen (siehe **Kapitel 4.2.3**).

Die Sportplatzanlage ist als Sachgut zu betrachten.

Die Funktionserfüllung und Bedeutung des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter wird insgesamt als gering eingestuft.

## Auswirkungen bei Realisierung des BPlans

Es sind keine Auswirkungen des Bauvorhabens auf das nächstgelegene Baudenkmal ersichtlich, da sich Waldflächen des LSG zwischen dem Plangebiet und dem Denkmal befinden. Diese fungieren als Sichtschutz.

In Bezug auf mögliche Bodendenkmale werden Voruntersuchungen des Bodens (Bagger-sondagen) durchgeführt.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Realisierung des BPlans bezogen auf das Schutzgut "Kultur und sonstige Sachgüter" unter Einbezug einfacher Vermeidungsmaßnahmen als gering eingestuft.

#### 4.2.9 Wechselwirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Allgemein bestehen Wechselwirkungen zwischen den Nutzungen des Raums und der Umweltqualität, z. B. in Bezug auf Boden- oder Grundwasserbelastungen, Vegetation und Tierwelt. Soweit relevant, wurden diese bereits bei der Beschreibung der Schutzgüter genannt.

#### 4.2.10 Kumulative Wirkungen

Laut Anlage 1 Nr. 2b, ff BauGB ist die **Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen** im Umweltbericht zu betrachten.

Es besteht die Möglichkeit von kumulativen Wirkungen mit dem ca. 100 m nördlich gelegenen BPlan-Gebiet „Auf der Gehre“. Die Vorhabensfläche „Auf der Gehre“ umfasst eine Freifläche, welche sich großräumig innerhalb einer Siedlung des Stadtteils Emst befindet. Es ist beabsichtigt die Fläche, welche zum größten Teil von Kleingartenparzellen und einer größeren Wiesenfläche eingenommen wird, mit Wohnhäusern zu bebauen.

Die kumulativen Wirkungen wurden bereits im Umweltbericht zur FNP-Teiländerung Nr. 109 hinreichend betrachtet.

### 4.3 Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustands und der Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Auswirkungen erfolgt unter Einbezug der in **Kapitel 5** detailliert aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation.

**Tabelle 2:** Bewertung des Umweltzustands pro Schutzgut mit den jeweiligen Auswirkungen des Planvorhabens

Schutz-gut	Umweltzustand	Bewertung Bestand	Wirkung der Planung	Bewertung der Wirkung
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Schutzgebiete oder schutzwürdigen Biotope betroffen, angrenzendes LSG</li> <li>- Brachfläche</li> <li>- z. T. anthropogen überprägte vegetationsarme/-lose Flächen (Sportplatz, Marktplatz)</li> <li>- Einzelbäume i.S.d. Gesetzes im Baumholzstadium + Gebüschtstrukturen</li> <li>- keine planungsrelevanten Pflanzenarten</li> <li>- Vorkommen von siedlungsangepassten und störungsunempfindlichen Vogelarten</li> <li>- Vorkommen planungs-relevanter Fledermausarten</li> </ul>	gering bis mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensraumverluste (u. a. durch Entfernung von Gehölzen, Abriss des Vereinsgebäudes)</li> <li>- Lärm- und Lichtemissionen wirken auf Plangebiet und angrenzende Waldflächen (Randeffekte der Bebauung werden durch Abstandsfläche zum Wald gemildert)</li> <li>- Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen (ASP) sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.</li> <li>- Defizit ökologischer Wertpunkte (siehe LBP)</li> </ul>	gering bis mittel

Schutz-gut	Umweltzustand	Bewertung Bestand	Wirkung der Planung	Bewertung der Wirkung
Fläche	- z. T. ungenutzte Freifläche - durch vorhandene versiegelte Bereiche eingeschränkte Nutzungsoptionen - keine Zugehörigkeit zu Flächenverbünden mit regionaler Bedeutung	gering	- Verlust von ungenutzter Fläche durch Flächeninanspruchnahme - weitere Einschränkung der Nutzungsoptionen durch Versiegelungen und beabsichtigte Wohnbebauung (langfristige Flächeninanspruchnahme) - Nachverdichtung, Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich	gering
Boden	- stark anthropogen überformte und von Altlasten belastete Böden im Bereich des Sportplatzes (siehe auch Bodenschutzgutachten) - vollversiegelter Boden (Marktplatz) - Versickerungseignung der Böden im Plangebiet nicht gegeben, für Altlastenbereiche ist Versickerung nicht zulässig - naturnaher Boden im Bereich der Brache sehr flachgründig, z. T. unmittelbar unter Grasnarbe anstehendes Gestein – Schutzwürdigkeit gemäß BK50 nicht gegeben	gering	- Einschränkung/Verlust von natürlichen Bodenfunktionen durch Bauarbeiten (Bodenabtrag, und –verlagerung) und anlagebedingte Versiegelungen - Abtrag des Sportplatzes	gering
Wasser	<u>Grundwasser</u> - beide Grundwasserkörper in gutem mengenmäßigen und chemischen Zustand - keine Wasserschutzzonen betroffen - bei Sondierungen wurde keine Wasserführung festgestellt	gering	- Verlust von Versickerungsfläche durch Versiegelung (Versickerung der Böden ist jedoch nicht gegeben oder unzulässig → keine Verringerung des Grundwasserstands) - Niederschlagsableitung in Kanalnetz → kein Schadstoffeintrag in den Wasserkörper	gering
	<u>Oberflächengewässer</u> - keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden - Einzugsgebiete mit "unbefriedigendem" ökologischen Zustand und als "nicht gut" eingestuftem chemischen Zustand - keine Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete betroffen	gering	- keine direkten Auswirkungen auf Oberflächengewässer - bei ordnungsgemäßem Bauablauf und Entwässerung über Kanalnetz keine indirekten Auswirkungen über Wirkungen auf Einzugsgebiete	gering
Luft und Klima	- Räumliche Nähe zum BHKW - geringe Verkehrsbelastung - Luftreinigungsfunktion des angrenzenden Waldes (LSG) - Parkklima im Plangebiet, Vorbelastung durch Teilversiegelung des Sportplatzes, Stadtrandklima (Marktplatz)	gering bis mittel	- Wegfall klimarelevanter Einzelgehölze sowie der Brache als Freifläche mit Parkklima - Angestrebte Dachbegrünung und Neupflanzungen von Einzelbäumen - keine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit des Schadstoffausstoßes	gering

<b>Schutz-gut</b>	<b>Umweltzustand</b>	<b>Bewertung Bestand</b>	<b>Wirkung der Planung</b>	<b>Bewertung der Wirkung</b>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- zu erwartendes Stadtrandklima bzw. Vorstadtklima – Neuversiegelungen führen zu Aufheizungen, Vorbelastung des Sportplatzes entfällt</li> <li>- Luftreinigungs- und Kühlungsfunktion des LSGs bleibt erhalten</li> </ul>	
Ort- und Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- städtisch geprägter Landschaftsraum mit Restflächen an Grünland und Wald im Stadtbereich von Hagen</li> <li>- Ortsbild durch Sportplatz und angrenzende Waldfächer/ Bebauung geprägt</li> <li>- „Offenlandcharakter“</li> <li>- Hausmüllablagerungen auf der Brachfläche</li> </ul>	gering bis mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angleichung der Fläche an bestehende Bebauung</li> <li>- Wegfall einer kleinen Rest-Grünlandfläche des Landschaftsraumes</li> </ul>	gering
Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bestehende Lärmbelastung durch drei Hauptemittentengruppen: Sportheinrichtungen, Gewerbe und Verkehr</li> <li>- Lichtimmissionen der Flutlichtanlage und angrenzender Bebauung</li> <li>- Radonvorsorgegebiet II, gemäß Gutachten leicht erhöhte Radon-Aktivitätskonzentration in der Bodenluft</li> <li>- keine Wohnungsfunktion</li> <li>- Nutzung der Sportflächen und des Vereinsheims</li> <li>- Plangebiet für Spaziergänger und Hundehalter frei zugänglich</li> <li>- angrenzendes LSG als Erholungsort</li> </ul>	gering bis mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wegfall der Emissionen des Sportbetriebs, insbesondere der Flutlichtanlage</li> <li>- Zunahme siedlungsbedingter Lärm- und Lichtemissionen</li> <li>- gemäß Lärmgutachten sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden</li> <li>- Wohnfunktionserfüllung</li> <li>- Erhalt der Erholungsnutzung durch Sportstätten in räumlicher Nähe (angrenzende Tennisplätze und Sporthalle, Bezirkssportanlage an der Haßleyer Straße)</li> <li>- Zugang zum LSG bleibt erhalten</li> </ul>	gering
Kultur und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine denkmalrechtlich geschützten Objekte</li> <li>- keine sonstigen Bereiche mit besonderer landeskultureller Bedeutung</li> <li>- Grundstücke und Nutzungen als Sachwerte</li> </ul>	gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Wirkungen auf Denkmäler</li> </ul>	gering

## 5 Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung und Kompensation

Im Folgenden sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation von nachteiligen Umweltauswirkungen aufgeführt.

### 5.1 Allgemeine Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung

- Reduktion von Randeffekten auf die angrenzenden Waldflächen durch randliche Abstands-/Grünflächen
- Reduktion von Lebensraumverlusten (u. a. die Erhaltung der südöstlichen Baumreihe)
- flächensparende und schonende Baudurchführung (z.B. Andienung der Baustelle über vorhandene Wege und Straßen)
- Reduktion der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme durch Festsetzungen im BPlan (u. a. Festsetzung Grundflächenzahl (GRZ) / Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie einer landschaftsgerechten Führung, Gestaltung und Bündelung von Verkehrswegen und ähnlicher Infrastruktur)
- Vermeidung von Boden- und Gewässerverunreinigungen durch ordnungs-gemäßen Bauablauf und Entwässerung des Gebiets über Anschluss an das Kanalnetz
- Beachtung der Ergebnisse und Bemerkungen des Bodengutachtens, insbe-sondere die Zuordnung zu den LAGA-Einbauklassen, um schädliche Auswirkun-gen auf den Bodenkörper auszuschließen (siehe Baugrundgutachten)
- Maßnahmen in Bezug auf Radon (siehe Radon-Gutachten)
- Schallschutz-Maßnahmen (siehe Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten)

### 5.2 Maßnahmen gemäß ASP II

- artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen

- Zwergfledermaus (*Pipistrellus Pipistrellus*):

Der Gebäudeabbruch ist außerhalb der Zeit der Wochenstuben (von Ende August bis Anfang Juni), wenn möglich außerhalb des jährlichen Aktivitäts-zeitraums der Fledermäuse (von November bis März) durchzuführen. Für Baumfällungen gelten die zeitlichen Vorgaben entsprechend.

Sollte die Einhaltung der Vorgaben nicht möglich sein, ist vor dem Abbruch bzw. vor den Fällungen durch eine Fachkraft eine Kontrolle auf Besatz potenzieller Quartiere durchzuführen. Hierbei vorgefundene Tiere sind zu bergen und zur Nachtzeit wieder freizulassen.

- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*):

Der Gebäudeabbruch ist außerhalb der Zeit der Wochenstuben (von Ende August bis Anfang Juni), wenn möglich außerhalb des jährlichen Aktivitäts-zeitraums der Fledermäuse (von November bis März) durchzuführen. Für Baumfällungen gelten die gesetzlichen zeitlichen Vorgaben.

Sollte die Einhaltung der Vorgaben nicht möglich sein, ist vor dem Abbruch bzw. vor den Fällungen durch eine Fachkraft eine Kontrolle auf Besatz potentieller Quartiere durchzuführen. Hierbei vorgefundene Tiere sind zu bergen und zur Nachtzeit wieder freizulassen.

- Star (*Sturnus vulgaris*):

Der Abbruch ist außerhalb der Brutzeit (August bis März) durchzuführen. Falls hiervon abgewichen werden muss, ist vor Abbruch durch eine Fachkraft ein möglicher Besatz der Gebäude zu prüfen. Bei Nachweis von Brüten sind die Arbeiten zu unterbrechen und erst nach Ausflug der Jungtiere weiterzuführen.

- **Aus Sicht des Artenschutzes empfohlene Maßnahmen** (Detaillierte Beschreibungen sind in der **ASP** enthalten):

- Erhalt von Bäumen (entlang des Sportplatzes und der Straße "Im Langen Lohe" stehende ältere Bäume)
- Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse (Empfehlung zur Anbringung von 5-10 Fledermauskästen)
- Anbringen von Nistkästen (Empfehlung zur Anbringung von 5 Kästen an den verbleibenden Bäumen im Plangebiet oder an solchen entlang der "Lohestraße" oder "Im Langen Lohe")
- Naturschutzfachliche Optimierung der Beleuchtung (LEDs bzw. Filterelemente zur Reduktion der Abstrahlung im blauen, grünen und UV-Bereich, sensorgesteuerte Begrenzung der Ausleuchtung, Vermeidung der Beleuchtung angrenzender Gehölzbereiche)

### 5.3 Schutzmaßnahmen

- Schutz der zu erhaltenden Gehölze vor mechanischen Schäden:

Gemäß DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu erhaltende Vegetation vor schädlichen Einflüssen durch den Bau zu schützen. Dazu sind Bäume mit ihrem gesamten Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m; bei Säulenform zuzüglich 5 m) durch einen 2 m hohen ortsfesten Zaun (seitlicher Zaunabstand: min. 1,5 m) einzurahmen. Wenn dies aus bau-technischen Gründen nicht möglich ist, ist der zu schützende Bereich möglichst groß zu halten und hat insbesondere die offene Bodenfläche zu umfassen. Dort wo dies nicht eingehalten werden kann, muss eine gegen den Stamm abgepolsterte und min. 2 m hohe Bohlenummantelung genutzt werden, um den Baum vor mechanischen Schäden zu bewahren. Die Ummantelung darf den Baum nicht beschädigen und ist nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufzusetzen. Auch die Krone ist ggf. durch das Hochbinden von Ästen inkl. Abpolsterung der Bindestellen zu schützen.

Die genannten Vorkehrungen gelten insbesondere für die laut Plandarstellung der Stadt Hagen zu erhaltenden Einzelbäume. Wenn ersichtlich ist, dass bei weiteren Bäume mechanische Schäden entstehen könnten, sind auch hier die genannten Vorkehrungen zu treffen.

- Denkmalschutz

Dem Denkmalschutz ist aufgrund von möglichen Bodendenkmalen im Plangebiet Sorge zu tragen:

"Der Planbereich ist dort, wo Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch Baggersondagen näher zu prüfen. Diese Baggersondagen gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden." (STADT HAGEN 2022b)

## 5.4 Kompensationsmaßnahmen

### Städtische Baumpflegesatzung

Gemäß § 10 Abs. 1 und 2 der Baumpflegesatzung sind für die Entfernung von geschützten Bäumen (genehmigte Fälle) Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück oder auf einer anderen Fläche im Geltungsbereich der Satzung vorzunehmen. Für jeden Baum ist eine Ersatzpflanzung derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Baumschulmaß von 18-20 cm Stammumfang vorgesehen. Sind Bäume betroffen, die einen Stammumfang von 150 cm überschreiten, ist für je weitere angefangene 100 cm ein weiterer Baum im oben genannten Sinne zu pflanzen. Sind Ersatzpflanzungen nicht möglich, ist laut § 10 Abs. 3 eine Ausgleichszahlung zu leisten. Diese setzt sich aus dem marktüblichen Katalogpreis des Baumes und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des vorgenannten Betrages zusammen.

Bei Aufstellung des B-Plans ist die städtische Baumschutzsatzung im Plangebiet nicht zu beachten, da die Baumpflegesatzung nur im Geltungsbereich von B-Plänen oder in Gebieten nach § 34 BauGB gilt. Es sei darauf hingewiesen, dass diese nach Satzungsbeschluss innerhalb des Geltungsbereichs zukünftig zu beachten ist.

### Ausgleichsflächen und Gestaltung von Grünflächen

- Für den Ausgleich ist eine Fläche von ca. 1.850 m<sup>2</sup> an der östlichen Grenze des Plangebiets mit lebensraumtypischen Gehölzen (Gebüsch, Sträucher) zu bestocken.
- Im Bereich der Ringerschließung sowie an den geplanten Stellplätzen werden ca. 12 lebensraumtypische Einzelbäume gepflanzt.
- Entlang der Straße im Langen Lohe wird an der westlichen Grenze des allgemeinen Wohngebiets WA1 eine Baumreihe mit lebensraumtypischen Bäumen angelegt.
- An den südlichen und östlichen Grenzen des allgemeine Wohngebiets WA2 werden 6 m breite Streifen als strukturreiche Grünanlagen angelegt, die mit lebensraumtypischen Sträuchern und Gebüsch bepflanzt werden.
- Der Spielplatz wird an seinen Rändern durch die Pflanzung von Einzelbäumen im Nordosten, die Pflanzung von einem 4 m breiten Streifen lebensraumtypischen Gebüsches im Westen sowie der Anlage einer strukturreichen Grünanlage im Süden, mit Ausnahme der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche, eingegrünt.

### Dachbegrünung

Die Dächer der Hauptgebäude werden zu mindestens 2/3 extensiv begrünt. Die Dächer der Garagen und Carports sind vollständig flächendeckend zu begrünen.

### Ökopunkte

- Kompensation des rechnerischen Wertpunkte-Defizits über den Ankauf von Ökopunkten (siehe LBP)

## 5.5 Weitere Maßnahmen

Es wird empfohlen den Klimaschutz im BPlan zu berücksichtigen (z. B. kompakte energieeffiziente Siedlungsformen, Verwendung klimaschonender Wärmeversorgungssysteme).

## 5.6 Mögliche verbleibende erhebliche negative Auswirkungen

Durch den Eingriff wird es zur Bodenversiegelung kommen, welche nicht durch Bodenentsiegelung auszugleichen ist.

## 6 Planungsalternativen

### 6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der Planung des neuen Kunstrasenplatzes innerhalb der Bezirkssportanlage an der Haßleyer Straße, wird die Nutzung des Sportplatzes im Plangebiet zukünftig entfallen. Ohne die Realisierung der mit dem Bebauungsvorhaben verbundenen Planung verbleiben die Flächen im Plangebiet demnach vorerst im derzeitigen Zustand. Langfristig ist eine Verbuschung der zukünftig nicht mehr genutzten Sportfläche und des Vereinsheims wahrscheinlich. Hierbei würde die Fläche im Rahmen der natürlichen Sukzession ohne das Ergreifen von Pflegemaßnahmen verbuschen und darauf folgend von Gehölzen bewachsen werden.

Falls die Sportplatznutzung weitergeführt werden sollte, würden langfristig Sanierungsmaßnahmen des Ascheplatzes vorgenommen werden müssen. An dem Biotoptypen-Bestand im Bereich der Sportplatzanlage sind auch hierbei keine Änderungen abzusehen. Für die Brache ist eine Verbuschung und das Aufwachsen von Gehölzen im Rahmen der natürlichen Sukzession wahrscheinlich. Es sind keine Informationen über eine alternative Nutzung der Brache bekannt, die zu einer Änderung der Vegetation und Flächennutzung führen könnten.

### 6.2 Prüfung von Planungsalternativen

Gemäß Hagener Bevölkerungsatlas (Stadt Hagen 2021d) wurde von 2003-2019 eine Zunahme der Bevölkerungsanzahl vor allem im zentralen Stadtgebiet registriert. Auch hat der Wanderungssaldo (Differenz von Zu- und Fortzügen) seit 2014 positive Werte zu verzeichnen (Zeitreihe: 2005-19). Aus den steigenden Bevölkerungszahlen resultiert ein gestiegener Bedarf an Wohnungsangeboten im Hagener Stadtgebiet. Dieser macht die Ausweisung von weiterer Wohnbaufläche im Stadtgebiet erforderlich.

Da das Plangebiet innerhalb des Stadtbezirks Mitte liegt und ohnehin von einer Nutzungsaufgabe betroffen ist, wurde die Fläche ausgewählt, um neuen Wohnraum zu schaffen. Eine Verfügbarkeit und Eignung von gleichwertigen Alternativflächen ist nicht gegeben.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Eigenschaften der Fläche ist diese für eine anderweitige Nutzung, z. B. als landwirtschaftliche Fläche, als ungeeignet einzustufen. Dies würde zudem dem aktuellen Flächennutzungsplan widersprechen, der eine "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz" vorsieht. Möglich sind dementsprechend die Weiterführung der Nutzung und ggf. der Ausbau der Sportanlage im Bereich der Brachfläche. Auch ist eine Flächennutzungs-Teiländerung in einen anderen Flächentyp, soweit es die Eigenschaften der Fläche erlauben, generell möglich.

## 7 Monitoring

Den Gemeinden obliegt nach § 4c BauGB die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen bei der Durchführung des BPlans. Entsprechend des Vorhabens sind zum jetzigen Stand keine Entwicklungen absehbar, deren Auswirkungen eines Monitorings bedürfen.

Falls die Überwachung durch externe Behörden nach Vorhabensrealisierung erhebliche negative Umweltauswirkungen ergibt, sind diese gemäß § 4 Abs. 3 BauGB der Stadt verpflichtend mitzuteilen.

## 8 Zusammenfassung

Die Stadt Hagen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans (BPlan) Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung Im Langen Lohe. Die Planung sieht die Errichtung von Wohngebäuden vor (Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser).

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Diese enthält die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans sowie den Umweltbericht, der einen gesonderten Teil darstellt (§ 2a BauGB).

Das Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung, Essen (ILS Essen GmbH) wurde von der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH mit der Erstellung des vorliegenden **Umweltberichts** für den BPlan beauftragt.

Bei dem im Bestand vorhandenen Sportplatz und der Brachfläche handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, welche nur an den Rändern und im Bereich der Brache einen Pflanzenbestand aufweist, der zum einen als Lebensraum für Tierarten dienen kann sowie zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas und zur Luftreinigung (Gehölze) beiträgt. In Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung, da die Böden z.T. von Altlasten betroffen sind und eine Versickerungseignung nicht gegeben oder nicht zulässig ist. Die Wasserkörper sind teilweise vorbelastet. Auch die Schutzgüter Fläche, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter spielen eine untergeordnete Rolle.

Durch die Aufstellung des BPlans werden die Vorbelastungen der Sportplatznutzung (Flutlichtanlage, Sportlärm) entfallen. Die geplante Wohnbebauung führt zu weiteren Versiegelungen, der Zunahme siedlungsbedingter Emissionen (Verkehr: Lärm und Schadstoffbelastung, Beleuchtung) und dem Wegfall klimatisch günstiger Pflanzenbestände.

Die Kompensation von Eingriffsfolgen erfolgt zum Teil durch Maßnahmen im Gebiet. Darüber hinaus werden Beeinträchtigungen durch den Ankauf von Ökopunkten kompensiert. Mit Ausnahme einer vorhabensbedingten Zunahme der Bodenversiegelung verbleiben nach Durchführung aller Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts- bzw. Ortsbild.

## 9 Literatur und Quellen

BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2021): Regionalplan – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – Der rechtskräftige Regionalplan. Zeichnerische Darstellung. Blatt 3. URL: [https://www.bra.nrw.de/system/files/media/document/file/blatt3\\_2.pdf](https://www.bra.nrw.de/system/files/media/document/file/blatt3_2.pdf) [09.03.2021]

BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2020): Luftreinhalteplan 2020 für die Stadt Hagen. URL: [https://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/l/luftreinhalteplanung/do\\_aktionsplaene/lrp\\_hagen/lrp\\_hagen\\_2020.pdf](https://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/l/luftreinhalteplanung/do_aktionsplaene/lrp_hagen/lrp_hagen_2020.pdf) [15.03.2021]

BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (1999). Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen. Textliche Festlegungen und zeichnerische Darstellungen.

(BFN) Bundesamt für Naturschutz (Hrsg. 2013): Suck, R.; Bushart, M.; Hofman, G. & L. Schröder. Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands. Band II Kartierungseinheiten. BfN-Skripten 349. Bonn - Bad Godesberg.

(BFS) Bundesamt für Strahlenschutz (2019): Radon-Handbuch Deutschland.

BRAMEY BÜNERMANN Ingenieure GmbH (2021): Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung einer neuen Wohnbebauung 'Lohestraße/Im Langen Lohe' im Stadtbezirk Hagen-Mitte im Wohnbezirk Emst-West. Erläuterungsbericht. Stand November 2021.

(GD NRW) Geologischer Dienst NRW (2018): Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1:50.000. Dritte Auflage 2018. Bodenschutz-Fachbeitrag für die räumliche Planung.

(GD NRW) Geologischer Dienst NRW (2021a): Geologische Übersichtskarte 1:500.000. WMS-Servers. URL: <https://www.wms.nrw.de/gd/guek500>?

(GD NRW) Geologischer Dienst NRW (2021b): Bodenkarte 1:50.000. WMS-Server. URL: <https://www.wms.nrw.de/gd/bk050>?

HALBACH + LANGE Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik GmbH (2022): Wohnbebauung 'Im Langen Lohe' – Baugrundvoruntersuchung -. Stand: 02.02.2022.

ILS ESSEN GMBH (2022): Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) "Im Langen Lohe", Stadt Hagen. Artenschutzprüfung Stufe II. Erläuterungsbericht. Juni 2022.

ING. BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ (2022): Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) "Wohnbebauung Im Langen Lohe" der Stadt Hagen hinsichtlich des auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirkenden Sportlärms (Tennis), Gewerbelärms und Verkehrslärms sowie Angabe von Schallschutzmaßnahmen. Stand: 03.02.2022.

(LANUV) Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2021a): - Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) – WMS-Server, URL: <https://www.wms.nrw.de/umwelt/linfos?SERVICE=WMS&REQUEST=GetCapabilities>

(LANUV) Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2021b):  
Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. URL:  
<http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte> [17.11.2021]

(LANUV) Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2021c):  
Luftqualitätsüberwachungssystem (LUQS) NRW. Vorläufige Ergebnisse 2020.  
Messstandort HABE in Hagen. Einsicht über URL:  
<https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/luft/immissionen/berichte-und-trends/einzelwerte-diskontinuierlicher-messungen/> [11.03.2021]

(MULNV NRW) Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2021a): Steckbriefe der Planungseinheiten in den nordrhein-westfälischen Anteilen von Rhein, Weser, Ems und Maas. Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027. Oberflächengewässer und Grundwasser Teileinzugsgebiet Rhein/Ruhr. Stand Dezember 2021.

(MULNV NRW) Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2021b): Flussgebiete NRW. Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten. URL: <https://www.flussgebiete.nrw.de/gefahren-und-risikokarten-tegz-ruhr-6431> [11.03.2021]

(MULNV NRW) Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2020a): Das Fachinformationssystem ELWAS. Datenabfrage zu "Grundwasserkörper 276\_13" [14.10.2020]

(MULNV NRW) Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2020b): ELWAS-WEB Wasserrahmenrichtlinie. Zur Kartendarstellung Nutzung eines Sub-Layers (Name: grundwasserkörper) des WMS-Servers. URL: <https://www.wms.nrw.de/wms/elwas-wrl>?

(MULNV NRW) Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2020c): Das Fachinformationssystem ELWAS. Datenabfrage zu "Grundwasserkörper 276\_09" [14.10.2020]

(MKULNV NRW) Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2015): Bewirtschaftungsplan 2016-2021 für die nordrhein-westfälischen Anteile von Rhein, Weser, Ems und Maas inkl. Steckbriefe der Planungseinheiten in den nordrhein-westfälischen Anteilen von Rhein, Weser, Ems und Maas.

(RVR) Regionalverband Ruhr (2018): Regionalplan Ruhr - Entwurf April 2018.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR RADONANALYTIK UND BAUBIOLOGIE (2022):  
Messungen der Radon-Aktivitätskonzentration in der Bodenluft BV Im Langen Lohe RnBoden 01-22. Stand: 18.01.2022. Essen.

STADT HAGEN (2022a): Vorlageplan des B-Plans.

STADT HAGEN (2022b): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung Im Langen Lohe. Teil A – Städtebau.

STADT HAGEN (2021a): Wasserschutzgebiete. URL:

[https://www.hagen.de/web/de/fachbereiche/fb\\_69/fb\\_69\\_12/fb\\_69\\_1201/wasser.html](https://www.hagen.de/web/de/fachbereiche/fb_69/fb_69_12/fb_69_1201/wasser.html)  
[16.03.2021]

STADT HAGEN (2021b): GeoPortal – Radonbelastungskarte. Kartendarstellung. URL:

<http://geospatialdata.hagen.de/EXOS/application.jsp> [10.03.2021]

STADT HAGEN (2021c): GeoPortal – Naturdenkmale im Innenbereich, Baudenkmale.

Kartendarstellung. URL: <http://geospatialdata.hagen.de/EXOS/application.jsp> [10.03.2021]

STADT HAGEN (2021d): Hagener Bevölkerungsatlas. URL: [http://www.instantatlas.stadt-](http://www.instantatlas.stadt-hagen.de/)

[hagen.de/](http://www.instantatlas.stadt-hagen.de/) [17.03.2021]

STADT HAGEN (2021e): Kartendarstellung der Altlastenverdachtsfläche 9.61-217. Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde.

STADT HAGEN (2018): Integriertes Klimaanpassungskonzept Stadt Hagen. URL:

[https://www.hagen.de/web/media/files/fb/fb\\_69/klima/klimaanpassung/internet\\_broschklimaanpassungskonz\\_kpl.pdf](https://www.hagen.de/web/media/files/fb/fb_69/klima/klimaanpassung/internet_broschklimaanpassungskonz_kpl.pdf) [08.04.2021]

STADT HAGEN (2017): Klimaanalysekarte. URL:

[https://www.hagen.de/web/media/files/fb/fb\\_69/klima/klimaanpassung/aKlimaanalysekarte\\_Hagen.pdf](https://www.hagen.de/web/media/files/fb/fb_69/klima/klimaanpassung/aKlimaanalysekarte_Hagen.pdf) [08.04.2021]

STADT HAGEN (2007): Radon in Gebäuden. Ein Ratgeber für Hagen

STADT HAGEN (1994): Landschaftsplan der Stadt Hagen. Textliche Darstellungen. Stand 2010



ILS Essen GmbH  
Landschaftsplanung

**Bebauungsplan Nr. 4/19 (690)  
Wohnbebauung "Im Langen Lohe", Stadt Hagen**

**- Landschaftspflegerischer Begleitplan -**

Erläuterungsbericht

Auftraggeber

**Hagener Erschließungs-  
und Entwicklungsgesellschaft mbH**

Dezember 2022

# **Bebauungsplan Nr. 4/19 (690)**

## **Wohnbebauung "Im Langen Lohe", Stadt Hagen**

### **- Landschaftspflegerischer Begleitplan -**

#### Erläuterungsbericht

Auftraggeber: Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH  
Eilper Str. 132-136  
58091 Hagen

Auftragnehmer: ILS Essen GmbH  
Frankenstraße 332  
45133 Essen  
Tel: 0201 408 805-0  
info@ils-essen.de  
www.ils-essen.de

Projektnummer: 40141

Bearbeitung: Antje Kieburg M. Sc.  
Dipl.-Biol. Rainer Leiders

Essen, den 08.12.2022



(Rainer Leiders)  
Geschäftsführer

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	1
1.2	Beschreibung des Plangebietes .....	1
1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	3
<b>2</b>	<b>Vorhabensbeschreibung.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>5</b>
3.1	Planerische Vorgaben .....	5
3.1.1	Regionalplan .....	5
3.1.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	5
3.1.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	5
3.1.4	Landschaftsplanung .....	5
3.2	Biotopkataster / Biotopverbundflächen .....	5
3.3	Stadtökologische Fachbeiträge.....	6
3.4	Sonstige Angaben .....	7
<b>4</b>	<b>Bestandsbeschreibung und –bewertung.....</b>	<b>8</b>
4.1	Abiotischer Naturhaushalt.....	8
4.1.1	Boden / Geologie.....	8
4.1.2	Wasser.....	10
4.1.3	Luft und Klima .....	12
4.2	Biotischer Naturhaushalt.....	14
4.2.1	Pflanzen- und Tierwelt.....	14
4.2.1.1	Biototypen .....	14
4.2.1.2	Fauna .....	16
4.2.2	Landschafts- / Ortsbild und Erholung.....	18
<b>5</b>	<b>Eingriffsanalyse.....</b>	<b>18</b>
5.1	Methodik.....	18
5.2	Eingriffsbeurteilung in den Naturhaushalt .....	19
5.2.1	Abiotik .....	19
5.2.1.1	Boden/Geologie.....	19
5.2.1.2	Wasser .....	20
5.2.1.3	Luft und Klima .....	20
5.2.2	Biotik .....	21
5.2.2.1	Pflanzen- und Tierwelt.....	21
5.2.2.1.1	Biototypen .....	21

5.2.2.1.2 Fauna .....	22
5.2.2.2 Landschafts- / Ortsbild und Erholung.....	22
5.2.3 Beurteilung der Bestandsentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	22
5.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	23
5.3.1 Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	23
5.3.2 Artenschutzrelevante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (siehe ASP) .....	23
5.3.3 Schutz- und Sicherungsmaßnahmen.....	24
5.3.4 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz .....	25
5.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	26
<b>6 Zusammenfassung.....</b>	<b>29</b>
<b>7 Literatur und Quellen .....</b>	<b>30</b>
<b>8 Anlagen .....</b>	<b>33</b>
8.1 Anlage 1: Bilanzierung von Bestand und Planung (Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW).....	33

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b> Geltungsbereich des BPlans Nr. 4/19 (690) (STADT HAGEN 2022a) .....	2
<b>Abbildung 2:</b> Untersuchungsraum des LBP .....	3
<b>Abbildung 3:</b> Kartenausschnitt mit Planungshinweisen für das rot umrandete Plangebiet (STADT HAGEN 2018b) .....	6
<b>Abbildung 4:</b> Altlastenverdachtsfläche gemäß Altlastenkataster der Stadt Hagen (STADT HAGEN 2021a).....	8
<b>Abbildung 5:</b> Ausschnitt der Klimaanalysekarte der Stadt Hagen mit abgegrenzten Klimatopen (Lage des Plangebiets mit roter Umrandung gekennzeichnet) (STADT HAGEN 2017) .....	13
<b>Abbildung 6:</b> Lage und Umgrenzung der Ökokonto-Fläche (ÖKOPLAN 2022) .....	27

## Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1:</b> Im Untersuchungsraum vorkommende Biotoptypen mit Bewertung gemäß LANUV (2008).....	15
--	----

## Kartenverzeichnis

<b>Karte 1:</b> Biotoptypen Bestand.....	Maßstab 1 : 1.000
<b>Karte 2:</b> Biotoptypen Planung.....	Maßstab 1 : 1.000

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Hagen beabsichtigt die Aufstellung des **Bebauungsplans (BPlan) Nr. 4/19 (690)** „**Wohnbebauung Im Langen Lohe**“. Parallel wird eine Teiländerung des Flächennutzungsplans Nr. 109 „Im Langen Lohe“ durchgeführt.

Der BPlan sieht eine heterogene Bebauung aus Mehrfamilien- / Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sowie Grünelementen (v. a. Hausgärten, städtische Grünflächen) vor. Versiegelungen betreffen v. a. den Straßenbau und die Wohnhäuser. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Bestand eine Sportplatzfläche, eine Grünlandbrache sowie der Emster Marktplatz. Baubedingt werden Einzelbäume und Gehölzstrukturen im Geltungsbereich des BPlans entfernt werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich gemäß § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 30 Abs. 1 Nr. 2, 4, 6 und 7 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW um einen Eingriff in Natur und Landschaft. Eingriffe in Natur und Landschaft umfassen entsprechend der genannten Gesetzgebung „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Es greift die baurechtliche Eingriffsregelung, welche in Form des **Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP)** innerhalb der Planung beachtet wird und dem Abwägungsvorbehalt unterliegt (siehe § 1a Abs. 3 BauGB). Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zufolge ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (siehe § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG).

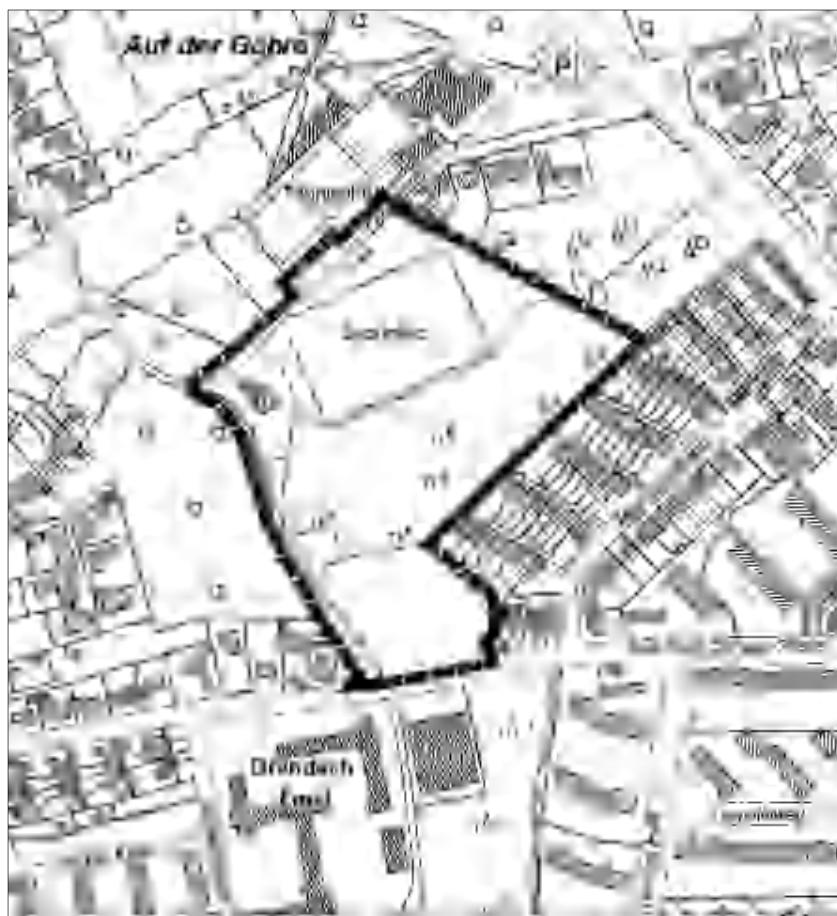
Das Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung, Essen (ILS Essen GmbH) wurde von der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH mit der Erstellung des vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) für die Aufstellung des BPlans beauftragt. Im LBP werden eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft durchgeführt und darauf bezogene Beeinträchtigungen bei Baudurchführung und nach Bauabschluss ermittelt und bewertet. Bei Feststellung erheblicher Beeinträchtigungen werden zuerst Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Schutzmaßnahmen aufgezeigt. Falls Beeinträchtigungen bestehen bleiben, ist Ausgleich zu leisten. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird abschließend angeführt.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag steht im Kontext mit weiteren Fachgutachten, auf die bedarfsweise verwiesen wird:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung im Langen Lohe (ILS ESSEN 2022a)
- Artenschutzprüfung Stufe II (ILS ESSEN 2022b)

### 1.2 Beschreibung des Plangebietes

Das betrachtete Gebiet liegt im Hagener Stadtteil Emst (Stadtbezirk Mitte) (siehe **Abbildung 1**).



**Abbildung 1:** Geltungsbereich des BPlans Nr. 4/19 (690) (STADT HAGEN 2022a)

Der Geltungsbereich des BPlans umfasst in der Gemarkung Eppenhausen, 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 Norden wird das Plangebiet derzeit durch den Sportplatz "Loheplatz", welcher sich noch im Betrieb befindet, genutzt. Die südliche Hälfte wird von einer Grünlandbrache eingenommen, welche zuvor als Pferdeweide genutzt wurde, sowie dem sich daran anschließenden Marktplatz.

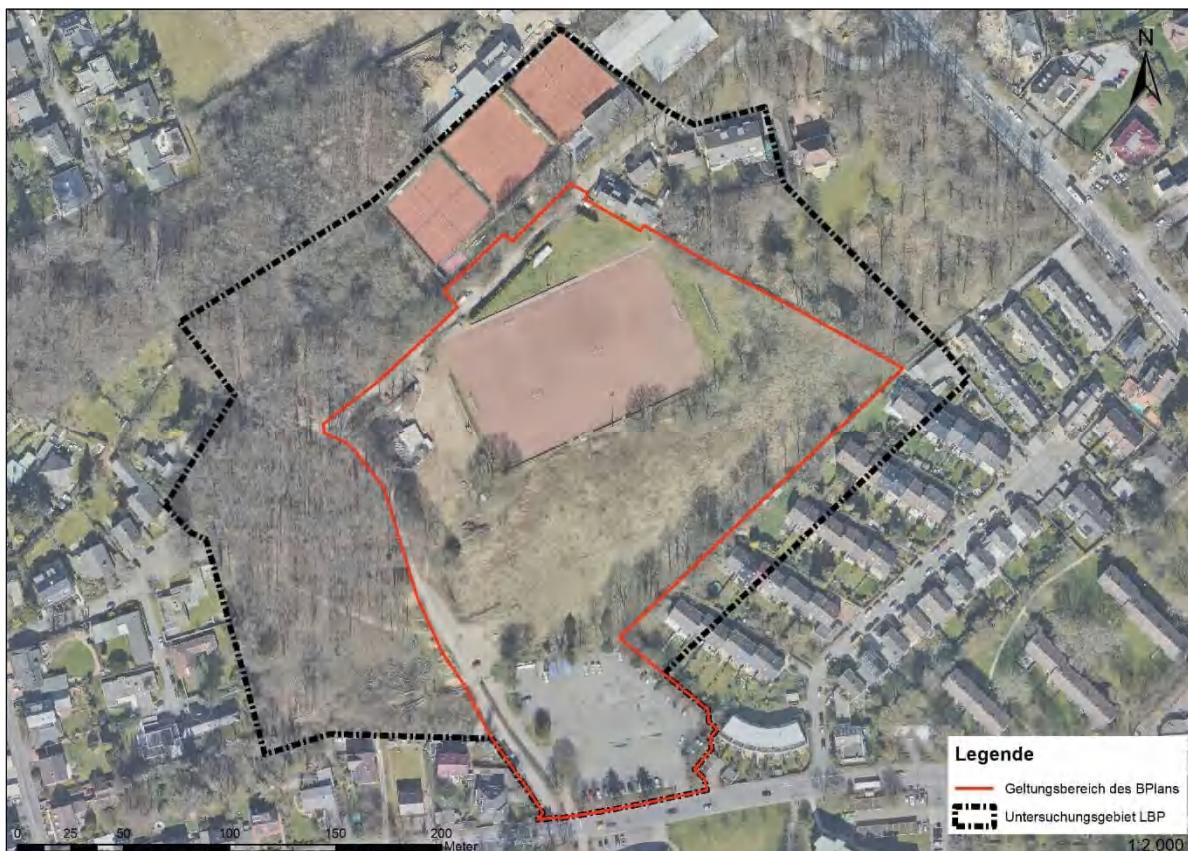
Das Plangebiet grenzt im Westen und Norden an den Waldbereich "Langenloh" und die Tennisplätze, im Nordosten an die Wohnbebauung und die Gärten der Lohestraße. Im Südosten wird das Plangebiet durch die Wohnbebauung an der Mallnitzer Straße und im Süden durch die Karl-Ernst-Osthaus-Straße begrenzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 4,08 ha. Das Gebiet ist großräumig von Wohngebieten umschlossen. Im Norden verläuft in 400 m Entfernung die B7 und im Osten in etwa 600 m Entfernung die BAB 45.

### 1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

An das Plangebiet angrenzende relevante Strukturen werden zusätzlich zum Geltungsbereich in die Untersuchung miteinbezogen, da Auswirkungen des Bauvorhabens auf benachbarte Biotope nicht ausgeschlossen werden können. Dazu zählen Teilflächen des angrenzenden Waldes, die nördliche Tennisanlage sowie angrenzende Wohngebäude mit ihren Gärten und Grünanlagen. Diese Lebensraumstrukturen werden im Folgenden auch textlich angesprochen werden. Der Geltungsbereich wurde während der laufenden Planphase um den Emster Marktplatz erweitert. Da keine gravierenden baulichen Veränderungen des Marktplatzes vorgenommen werden, wird der Untersuchungsraum auch ohne Einbezug angrenzender Biotope als ausreichend erachtet.

Das Untersuchungsgebiet umfasst insgesamt ca. 8 ha (siehe **Abbildung 2**).



**Abbildung 2:** Untersuchungsraum des LBP

## 2 Vorhabensbeschreibung

Im Folgenden werden Auszüge aus der Begründung zu, Bebauungsplan (Teil A – Städtebau) aufgeführt, um Art und Maß der Planung hinreichend darzulegen (Stand: Mai 2022, STADT HAGEN 2022b).

## **Wohnungsbau und verkehrliche Erschließung**

Der städtebauliche Entwurf für das Plangebiet ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Einzelhausbebauung mit Grundstücksgrößen von 500 bis 600 m<sup>2</sup> ist zentral im Plangebiet verortet und wird durch eine Ringumfahrung erschlossen. An der östlichen Plangebietsgrenze sind Doppelhausgrundstücke mit einer Größe von ca. 370 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte vorgesehen. Die Einzel- und Doppelhausbebauung weist zwei Vollgeschosse und ggf. ein Staffelgeschoss auf.

Nördlich des Marktplatzes sind Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie an der Lohestraße mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant, deren Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen sind. Eine Teilfläche des Marktplatzes von ca. 500 m<sup>2</sup> Größe wird zu Wohnbaufläche umgenutzt. Hierdurch wird eine neue Platzkante geschaffen 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.

Es sind 13 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, 12 Wohneinheiten in Doppelhäusern und ca. 100 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geplant. Im Westen des Plangebiets ist eine größere Fläche für eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen. Im Rahmen der Planung werden zahlreiche Begrünungsmaßnahmen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen und im Straßenraum, auf den privaten Grundstücken sowie in Form von Dachbegrünung umgesetzt. Des Weiteren ist es das Ziel, möglichst viel an bestehender Grünstruktur im Plangebiet zu erhalten.

Das Plangebiet wird sowohl von der „Haßleyer Straße“ über die „Lohestraße“ als auch von der „Karl-Ernst-Osthaus-Straße“ über die Straße „Im Langen Lohe“ erschlossen werden. Dazu werden die „Lohestraße“ als auch die Straße „Im Langen Lohe“ für den neuen Verkehr ausgebaut. Die Straße Im Langen Lohe wird ab dem Kurvenbereich mit (versenkbar/umlegbar) Pollern abgesperrt und als Fuß- und Radweg in Richtung Norden weitergeführt. Die Lohestraße wird analog zur Straße Im Langen Lohe im Bereich des geplanten Spielplatzes mit Pollern versehen und als Fuß- und Radweg in ihrem jetzigen Ausbaustandard weitergeführt. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringerschließung, die als Verkehrsmischfläche ausgebaut wird. Öffentliche Parkplätze werden im Straßenraum untergebracht. Die privaten Stellplätze (Einzel- und Doppelhäuser) werden auf den privaten Grundstücken und die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser in Tiefgaragen ausgewiesen. Das Plangebiet ist an den ÖPNV angeschlossen.

Die Festsetzungen sind dem Teil A der Begründung (Städtebau) zu entnehmen.

## **Ver- und Entsorgung**

Für die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie Telekommunikationsdienstleistungen werden die bestehenden Netze ausgebaut.

Sowohl das Schmutzwasser als auch das Regenwasser werden über vorhandene Mischwasserkanäle abgeleitet.

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Planerische Vorgaben

Im Rahmen der Prüfung sind die dem Planungsausschnitt zugehörigen Fachpläne zu berücksichtigen, da sie innerhalb der Planung als richtungsweisend anzusehen sind und u. a. auch den Zustand und die Schutzziele der Umwelt bzw. ihrer Schutzgüter enthalten. Zudem werden der Eingriffsbewertung vorausgehend die bekannten naturschutzfachlichen Vorgaben z.B. betroffene Schutzgebiete oder andere etwaig relevante Angaben benannt, die planungsbestimmend oder richtungsweisend für die Einschätzung des Eingriffs und die Möglichkeiten des Ausgleichs sind.

#### 3.1.1 Regionalplan

Der aktuell noch rechtskräftige Regionalplan (aufgestellt 1999) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, weist für den Betrachtungsraum "allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" aus. Der Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: 2018) sieht für den Bereich keine Abweichung von dieser Festlegung vor.

#### 3.1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der derzeit rechtswirksame FNP (STADT HAGEN 1984) stellt für den Betrachtungsraum Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" sowie im Süden einen öffentlichen Parkplatz (Marktplatz) dar. Dies stimmt nicht mehr mit der vorgesehenen Planung des BPlans (Wohnbaufläche) überein. Aus diesem Grund erfolgt parallel die Teilaenderung des FNP Nr. 109 "Im Langen Lohe".

#### 3.1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planungsausschnitt ist derzeit keinem Geltungsbereich verbindlicher Bauleitplanung zugehörig.

#### 3.1.4 Landschaftsplanung

Der Betrachtungsraum liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Hagen. In der Festsetzungskarte werden für das Plangebiet keine Festsetzungen getroffen. Im Westen und Nordosten grenzt das Gebiet an das Landschaftsschutzgebiet "Emst/westlich der A 45". In der Entwicklungskarte ist der Betrachtungsraum als "Entwicklungsraum 1.3.29 – Geplante Fläche für Gemeinbedarf Am Langenlohe" ausgewiesen. Es werden folgende Erläuterungen ausgeführt: "Bei dem Entwicklungsraum handelt es sich um eine Sportfläche, die im FNP der Stadt Hagen als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen ist." (STADT HAGEN 1994).

### 3.2 Biotopkataster / Biotopverbundflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Biotope oder Biotopverbundflächen gemäß LANUV (2021a) betroffen. Das LANUV erfasst landesweit so genannte Biotopverbundflächen mit dem Ziel des Aufbaues eines durchgängigen Biotopverbundsystems. Das Verbundsystem trägt den Vorgaben in §§ 20 / 21 BNatSchG Rechnung, einen Biotopverbund zur dauerhaften Sicherung wildlebender Pflanzen und Tiere einschließlich ihrer Lebensräume zu schaffen.

### 3.3 Stadtökologische Fachbeiträge

#### Luftreinhalteplan

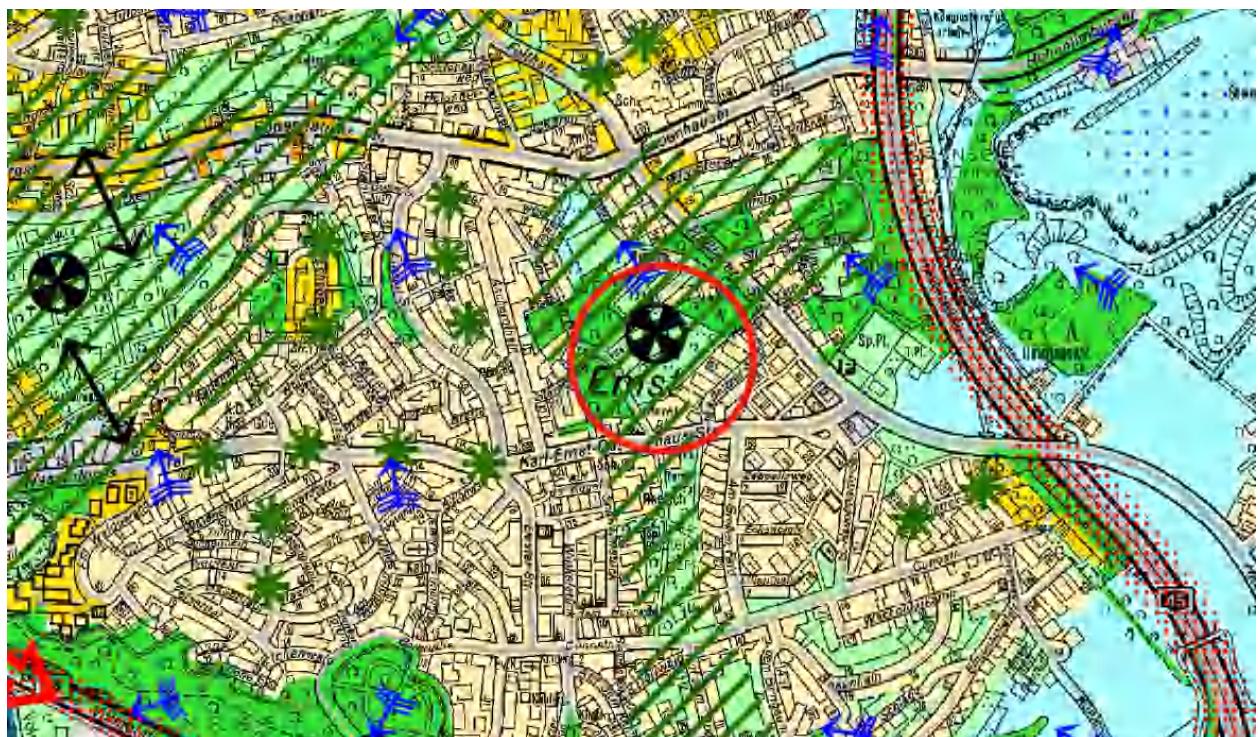
Der Luftreinhalteplan für die Stadt Hagen (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2020) sieht als Maßnahme M39 die Berücksichtigung der Luftreinhaltplanung bei der Bauleitplanung als Dauer- aufgabe vor. Für den Planausschnitt werden jedoch keine konkreten Maßnahmen angeführt.

#### Lärmaktionsplan

Es sind keine konkreten Maßnahmen im Rahmen des Lärmaktionsplans der Stadt Hagen für das Plangebiet festgelegt. Grundlegend wird angeführt, dass bei Straßenneubau der Bau einer ebenflächigen, zusammenhängenden Fläche obligatorisch ist (STADT HAGEN 2014).

#### Integriertes Klimaanpassungskonzept

Laut integriertem Klimaanpassungskonzept der Stadt Hagen (STADT HAGEN 2018a) werden Maßnahmen für den Bereich Stadtentwicklung und Bauwesen als Empfehlungen zum Klimaschutz dargestellt. Gemäß der Planungshinweise für das Stadtgebiet (Kartendarstellung) ist der Planbereich als bioklimatisch wertvoller Ausgleichsraum von Bebauung oder Versiegelung freizuhalten und die Vegetation zu erhalten und auszubauen. Zudem ist eine „Grünvernetzung“ anzustreben. Nördlich des Gebietes wird die Möglichkeit des nächtlichen Kaltluftabflusses durch einen blauen Pfeil Richtung Nordwest angezeigt (STADT HAGEN 2018b) (siehe Abbildung 3).



**Abbildung 3:** Kartenausschnitt mit Planungshinweisen für das rot umrandete Plangebiet  
(STADT HAGEN 2018b)

## Baumpflegesatzung

Gemäß § 8 Abs. 1 und 2 der städtischen Baumpflegesatzung (Stadt Hagen 2019) ist der Baumschutz im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Dazu sind vom Bau betroffene Bäume zeichnerisch darzustellen. Falls geschützte Bäume vom Bau beeinträchtigt werden (Entfernung, Zerstörung, Schädigung, Veränderung des Aufbaus) ist eine Befreiung beim Umweltamt zu beantragen. Bei Maßnahmen an Bäumen auf öffentlichen Flächen bzw. Privatgrundstücken der Stadt Hagen, entscheidet laut § 9 der Wirtschaftsbetrieb Hagen selbst. Die geschützten Bäume werden in § 3 definiert.

Bei Aufstellung des B-Plans ist die städtische Baumschutzsatzung im Plangebiet nicht zu beachten, da die Baumpflegesatzung nur im Geltungsbereich von B-Plänen oder in Gebieten nach § 34 BauGB gilt. Es sei darauf hingewiesen, dass diese nach Satzungsbeschluss innerhalb des Geltungsbereichs zukünftig zu beachten ist.

## 3.4 Sonstige Angaben

### Natura 2000-Gebiete

Das Natura 2000-Gebiet „Kalkbuchenwälder bei Hohenlimburg“ (FFH-Gebiet, DE-4611-301) befindet sich ca. 1,7 km westlich vom Plangebiet (LANUV 2021b).

### Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet der Stadt Hagen (STADT HAGEN 2021b).

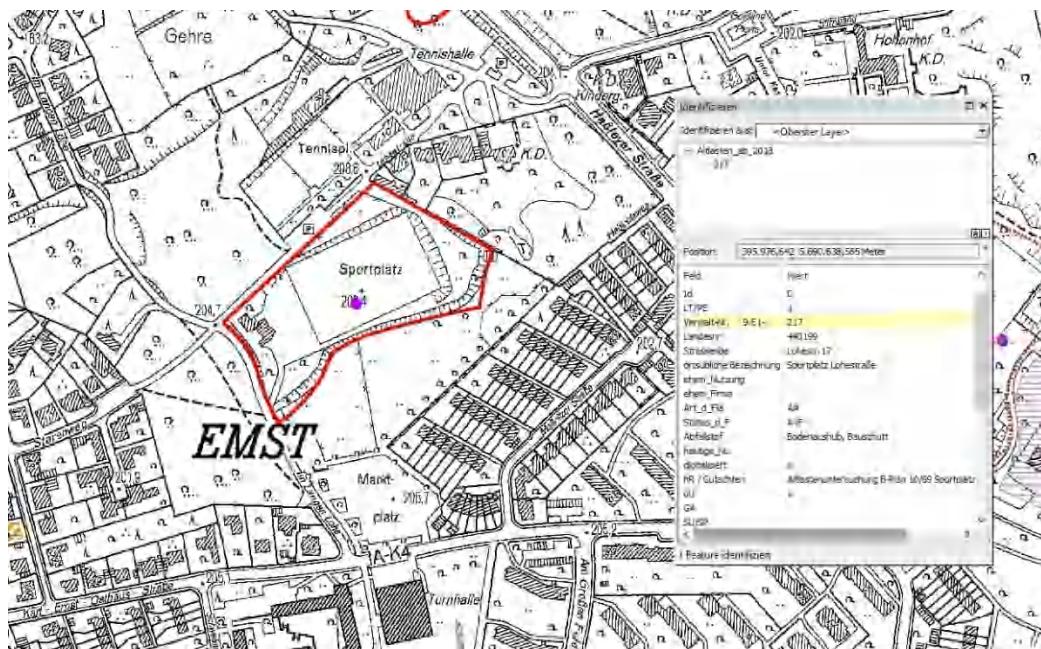
### Denkmäler

Im Planausschnitt sind keine Denkmäler (z.B. Naturdenkmale im Innenbereich oder Bau- denkmale) sowie keine kulturell oder historisch relevanten Sachgüter bekannt. Nordöstlich in 70 m Entfernung befindet sich ein Baudenkmal. Die Villa Kerckhoff an der Lohestraße 3 (Denkmalnr. 203) ist seit dem 30.Jan 1996 als Denkmal eingetragen (Stadt Hagen 2021c).

Laut der Begründung zum BPlan - Teil A -Städtebau liegt im Plangebiet "eine bronzezeitliche Lesefundstelle, die das Vorhandensein eines jungsteinzeitlichen Siedlungs- und/oder Bestattungsplatzes in dem Areal vermuten lässt" (STADT HAGEN 2022b).

### Altlasten

In der nördlichen Hälfte des Plangebietes liegt gemäß städtischem Altlastenkataster eine Altlasten-Verdachtsfläche (Verwalt.-Nr.: 217) vor (siehe **Abbildung 4**). Aus diesem Grund wurden Bohrungen in Form von Rammkernsondierungen mit Versickerungsuntersuchungen im Planbereich vorgenommen. Die Ergebnisse des **Bodengutachtens** werden in **Kapitel 4.1.1** ausführlich beschrieben.



**Abbildung 4:** Altlastenverdachtsfläche gemäß Altlastenkataster der Stadt Hagen (STADT HAGEN 2021a)

## 4 Bestandsbeschreibung und –bewertung

### 4.1 Abiotischer Naturhaushalt

#### 4.1.1 Boden / Geologie

Das Festgestein im Bereich des Plangebietes ist zum einen als Kalkstein, zum Teil mit Dolomitgestein, aus dem devonischen Zeitalter anzusprechen. Zum anderen liegen Sand-, Ton- und Schluffstein aus dem Devon und Karbon vor (GD NRW 2021a). Der devonische Kalkstein wird im Bereich der Braunerden von jungpleistozänen Verwitterungsablagerungen und jungpleistozänen bis holozänen Hochflächenlehmen und Material der Solifluktion überlagert. Im Bereich der Parabraunerden sind Lehm und Schluff aus jungpleistozänen Lössablagerungen oberhalb des Festgesteins abgelagert (GD NRW 2021b).

Im Plangebiet stehen Braunerden (Sportplatz) und Parabraunerden (Grünlandbrache und Marktplatz) an. Die Hauptbodenart nach BBodSchV ist als Lehm und Schluff anzusprechen. Die in der nördlichen Hälfte des Plangebietes zu findende Braunerde (L4710\_B241) weist eine mittlere Verdichtungsempfindlichkeit auf. Die technische Eignung für eine dezentrale Versickerung ist nicht gegeben und der optimale Flurabstand als gering (gering  $\leq 10-12$  dm, Grundwasser ist nicht vorhanden) eingestuft (GD NRW 2021b). Die in der südlichen Hälfte zu findende Parabraunerde (Bodeneinheit: L4710\_L341) ist aufgrund ihrer natürlichen Fruchtbarkeit und sehr hohen Erfüllung der Regelungs- und Pufferfunktion als schutzwürdiger Boden eingestuft. Der Boden weist eine mittlere Verdichtungsempfindlichkeit auf. Die technische Eignung für eine dezentrale Versickerung ist nicht gegeben und der optimale Flurabstand ist als sehr hoch (sehr hoch  $\geq >16$  dm, Grundwasser ist nicht vorhanden) eingestuft (GD NRW 2021b).

## Schutzwürdige Böden

Die in der südlichen Hälfte zu findende Parabraunerde (Bodeneinheit: L4710\_L341) ist aufgrund ihrer "natürlichen Fruchtbarkeit und sehr hohen Erfüllung der Regelungs- und Pufferfunktion" im Bereich der Brache als schutzwürdiger Boden eingestuft. Zur Überprüfung der angegebenen Schutzwürdigkeit, werden die Ergebnisse des Bodengutachtens im Folgenden aufgeführt.

Für die Parabraunerde unterhalb des Marktplatzes besteht laut GD NRW (2021b) keine Schutzwürdigkeit.

## Bodengutachten

Das Bodengutachten (HALBACH + LANGE 2022) basiert auf Daten von insgesamt 22 Probestellen im Geltungsbereich des BPlans, an denen bodenbezogene Untersuchungen vorgenommen wurden. Dabei handelt es sich um 17 Rammkernsondierungen (RKS) bis max. 5 m unter GOK sowie 5 Rammkernsondierungen bis max. 6 m. An sieben Stellen wurden zusätzlich mittelschwere Rammsondierungen (MR) nach DIN 4095 sowie an drei Stellen Versickerungsversuche durchgeführt. Von den anstehenden Böden wurden 6 Mischproben gebildet, die gemäß der LAGA Richtlinie sowie der Deponieverordnung analysiert wurden.

Ein Großteil der Bohrungen wurde bereits in geringen Tiefen aufgrund zu hoher Eindringwiderstände bzw. anstehendem Gestein abgebrochen. Bei den 5 zusätzlichen Sondierungen, die der Abgrenzung des festen bis harten Gebirgshorizontes vor allem in Bezug auf die geplanten Tiefgaragen dienten, erfolgten die Sondierungen bis zu Tiefen von 0,9 m (RKS19) - 3,4 m (RKS22). Eine Ausnahme stellt Probestelle 20 mit 6 m Tiefe dar.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Bohrungen bereichsweise (Sportplatz, Böschung, Marktplatz, Brache, Rasenfläche) dargestellt.

An den Probestellen des Sportplatzes liegt zunächst Tennenbelag und Schotter bis ca. 0,5 m unter GOK vor. Darunter schließt sich entweder schluffiger Boden mit anschließendem Kalkstein bzw. mit Kalkstein versetzter schluffiger Boden oder direkt Kalkstein an. Zum Teil ist der Schotter mit Asche, Schlacke oder Bau-/Felsschutt versetzt. Das westliche Areal der Sportplatzanlage (Vereinsheim mit angrenzendem Schotterplatz) zeigte unterhalb des Schotters aufgefülltes verlehmtes Gemenge aus Kalksteinstücken, das von einem aufgefüllten kiesigen, sandigen, schwach tonigen Schluff bis 2,7 m unter GOK unterlagert wird. Darunter folgt schluffiger Boden und Kalkstein. Auch die Sondierstelle 12 liegt im Westen des Geltungsbereichs. Hier stehen unterhalb einer Grasnarbe mit dünnem schluffigen Oberboden Auffüllungen (u. a. Felsschutt, Schlacke) bis 2,1 m unter GOK und folgend schluffiger Boden an.

Südlich des Sportplatzes liegt eine Böschung vor, welche unterhalb der Grasnarbe mit dünner schluffiger Oberbodenschicht zunächst Auffüllungen mit Schotter, Bau-/Felsschutt, Schlacke oder Asche bis ca. 2 m unter GOK aufweist. Unterhalb folgen schluffige Böden von ca. 0,5 m Mächtigkeit und abschließend Festgestein.

Im Randbereich des Marktplatzes wurde oberhalb Asphalt und Schotter bis 0,5 m unter GOK festgestellt. Darunter liegt mit Bauschutt aufgefüllter Schluff mit wechselnden Anteilen an tonigen, sandigen bzw. kiesigen Beimengungen.

Die Bodenprofile der Brache weisen oberhalb eine Grasnarbe mit flacher Schicht schluffigem Oberboden mit anschließendem Mittel-Grobschluff und Kalkstein im Westen oder direkt anschließendem Festgestein im Osten auf.

Im Bereich der östlich und nördlich des Sportplatzes befindlichen Rasenflächen steht unterhalb einer dünnen Oberbodenschicht ein Gemenge aus Schlacke, Asche, Bauschutt und Kalksteinstücken (bei RKS 1 auch Glaswolle) bis ca. 2 m unter GOK an. Darunter folgt eine dünne Schicht schluffiger Boden und Kalkstein.

Bei den chemischen Analysen der sechs Mischproben, wurden die zu berücksichtigten LAGA-Einbauklassen ermittelt. Eine Quecksilberbelastung konnte in der Mischprobe MP 5 festgestellt werden. Laut Gutachten ist diese auf die geogene Hintergrundbelastung zurückzuführen und hängt mit der Problematik des Massenkalks zusammen (HALBACH + LANGE 2022).

### Fazit

Insgesamt zeigt die nördliche Gebietshälfte tiefgreifend veränderten Boden, dessen Erfüllung der Bodenfunktionen durch die Teilversiegelung und die Auffüllungen allenfalls eingeschränkt möglich ist. Der Boden unterhalb des Marktplatzes kann seine Bodenfunktionen aufgrund der oberflächlichen Vollversiegelung nicht erfüllen (z. B. Filterung, Wasserspeicher). Der Bodenkörper unterhalb der Brache ist als weitestgehend naturnah einzuschätzen, jedoch liegt hierbei schluffiger Boden sehr geringer Mächtigkeit vor. Die Schutzwürdigkeit gemäß BK50, welche auf der hohen Funktionserfüllung in Bezug auf die Regelungs- und Pufferfunktion sowie der natürlichen Bodenfruchtbarkeit beruht, ist hier nicht gegeben.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Vorbelastungen sowie der geringen Erfüllung der Bodenfunktionen wird die Bedeutung des Schutzgutes Boden insgesamt als **gering** eingestuft.

## 4.1.2 Wasser

### Grundwasser

Gemäß den Angaben des Wasserfachinformationssystems ELWAS liegt das betrachtete Plangebiet im Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers 276\_13 "Hagen-Iserlohner Massenkalk", welcher sich über eine Fläche von 51,06 km<sup>2</sup> erstreckt. Wenige Meter nördlich des Plangebietes liegt der Grundwasserkörper 276\_09 "Rechtsrheinisches Schiefergebirge / Volme".

Der Grundwasserkörper "Hagen-Iserlohner Massenkalk" ist ein karbonatischer Karst-Grundwasserleiter mit einer hohen bis sehr hohen Durchlässigkeit, auf Grund seiner sehr hohen Ergiebigkeit besitzt er eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Für die Trinkwassergewinnung werden über 100 m<sup>3</sup> Wasser pro Tag genutzt. "Das Grundwasser in den Kalksteinen wird meist durch Versinken von Bach- und Flusswasser in Schlucklöchern (Ponoren) angereichert; nach längerer Trockenheit fallen zahlreiche Oberflächengewässer innerhalb des Massenkalkes trocken. Das Grundwasser des Massenkalkes tritt in stark schüttenden Karstquellen zutage; z.B. Hüttenspring mit max. Schüttung bis 40.000 m<sup>3</sup>/Tag. Bei den Massenkalkgebieten unterscheiden sich in der Regel die morphologischen Wasserscheiden von den Grundwasserscheiden. Die Grundwasserneubildungsraten sind überwiegend hoch, rund 12-13 l/sec\*km<sup>2</sup> (340-400 mm/a). Der Flurabstand ist in der Regel sehr groß und kann mehrere zehner Meter betragen" (MULNV NRW 2020a).

Der nördlich des Plangebietes liegende Grundwasserkörper 276\_09 ist ein silikatischer Kluft-Grundwasserleiter, welcher eine geringe bis sehr geringe Durchlässigkeit aufweist und wenig ergiebig ist, wodurch ihm eine geringe wasserwirtschaftliche Bedeutung zukommt. Seine Gesamtfläche erstreckt sich über 237,5 km<sup>2</sup> (MULNV NRW 2020c)

Beide Grundwasserkörper befinden sich laut 3. Bewirtschaftungsplan (2022-27, MULNV NRW 2021a) in einem "guten mengenmäßigen Zustand" und "guten chemischen Zustand". Der Grundwasserkörper Hagen-Iserlohner Massenkalk hat erst im 3. Monitoringzyklus 2013-2018 den "guten chemischen Zustand" erreicht. Laut MKULNV NRW (2015) wurde der chemische Zustand im 2. Monitoringzyklus aufgrund flächenhafter chemischer Belastung durch alte Schadenfälle und aktuelle diffuse Quellen (LHKW, Landwirtschaft) als "schlecht" eingestuft (MKULNV NRW 2015).

Gemäß Bodengutachten wurden "[b]ei der Durchführung der Sondierungen im Juni und Juli 2020 sowie September 2021 [...] keine Hinweise auf eine Wasserführung festgestellt. Auch örtliche Vernässungszonen sind nicht angetroffen worden" (HALBACH + LANGE 2022). Die Ergebnisse der Versickerungsversuche zeigten, dass Versickerungsanlagen innerhalb der Schluffe nicht möglich sind sowie im Bereich des Kalksteins empfohlen wird "[...] auf die Ausführung von Versickerungsanlagen zu verzichten und die anfallenden Niederschlagswässer einer ordnungsgemäßen Vorflut zuzuleiten" (HALBACH + LANGE 2022). Trotz der günstigeren Sickerungsraten im Bereich des Kalksteins liegt dieser erst in Tiefen ab 1,5 m (RKS 10) bzw. 2,3 m (RKS 11) vor.

### **Oberflächengewässer**

Das Gebiet liegt innerhalb der Flussgebietseinheit (FGE) „Rhein“ im Teileinzugsgebiet (TEZG) „Ruhr“. Der Geltungsbereich befindet sich größtenteils im Einzugsgebiet (EZG) "Lenne" (DE\_NRW\_2766\_0) und im Westen, Norden sowie im Süden zu geringen Anteilen im Einzugsgebiet der "Volme" (DE\_NRW\_2768\_0). Das EZG Lenne umfasst den als "natürlich" ausgewiesenen Wasserkörper von der Mündung in die Ruhr in Hagen bis Nachrod-Wiblingwerde. Das EZG "Volme" erstreckt sich von der Mündung in die Ruhr in Hagen-Vorhalle bis Hagen-Delste.

Der ökologische Zustand der EZG "Lenne" und "Volme" wurde im 3. Bewirtschaftungsplan (2022-27, MULNV 2021a) als "unbefriedigend" eingestuft. Der chemische Zustand wurde in beiden Fällen als "nicht gut" bewertet. Zur Erreichung eines guten Zustands sind Fristverlängerungen bis 2027 (Gutes ökologisches Potenzial (GÖP), Volme: 2039) bzw. bis 2039 (Guter chemischer Zustand, GCZ) beabsichtigt.

Oberflächengewässer liegen im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht vor. Das nächste Gewässer ist der nordöstlich gelegene Ohlmühlenbach in ca. 900 m Entfernung und die in südwestlicher Richtung gelegene Volme in einer Entfernung von ca. 1.500 m.

Entwässerungssysteme sind, außer der Drainage unterhalb der Sportanlage, im Gebiet nicht bekannt.

Überschwemmungsgebiete bei Hochwasser liegen gemäß Hochwassergefahren- bzw. Hochwasserrisikokarten an der Volme vor. Auch bei Annahme des Hochwasserszenarios HQ<sub>extrem</sub> (Extremereignisse, die seltener als alle 100 Jahre auftreten) ist das Gebiet nicht betroffen (MULNV NRW 2021b).

### **Fazit**

Die Funktionserfüllung und Bedeutung des Plangebiets für das Grundwasser wird aufgrund der geringen Flächengröße und der Ergebnisse des Bodengutachtens bezüglich der Wasserführung und Versickerungsfähigkeit der Böden insgesamt als **gering** eingestuft.

Aufgrund der hohen Entfernung zwischen Plangebiet und nächstgelegenen Oberflächengewässern sowie des schlechten Zustands der Einzugsgebiete wird die Bedeutung des Plangebiets für die Oberflächengewässer ebenfalls als **gering** eingestuft.

#### 4.1.3 Luft und Klima

##### Luft

Der betrachtete Planausschnitt liegt großräumig innerhalb eines Wohngebietes und ist von den Straßen „Lohestraße“ und „Im Langen Lohe“ umgeben, welche nur einen geringen Verkehr zur Sportstätte aufweisen. Der im Süden des Geltungsbereichs befindliche Marktplatz wird durch die stärker befahrene Karl-Ernst-Osthaus-Straße begrenzt sowie als Stellplatz genutzt.

Die Entfernung zur nördlich gelegenen B 7 beträgt etwa 400 m und zur östlich gelegenen BAB 45 etwa 600 m. Eine räumliche Nähe zu einem der neun größten Industrie-Emittenten von NOx, die sich im Stadtgebiet Hagen befinden, besteht nur zum BHKW der Mark-E AG an der Haßleyer Straße. Dieses ist von der Stadt als acht-größter Emissor von NOx eingestuft (27,8 t NOx pro Jahr) und liegt ca. 220 m südöstlich vom Planausschnitt (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2020). Westlich und nördlich wird das Plangebiet von Wald umgeben, welcher dieses gegenüber Schadstoffbelastungen abpuffert und zur generellen Luftreinigung im Stadtteil beiträgt. Das Plangebiet selbst hat durch die vereinzelten Gehölzstrukturen nur eine untergeordnete Bedeutung bezüglich der Luftreinigung.

##### Luftreinhalteplan der Stadt Hagen

Innerhalb des Luftreinhalteplans der Stadt Hagen (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2020) wird vorwiegend die Grenzüberschreitung des Luftschaudstoffs Stickstoffdioxid als problematisch für das Stadtgebiet thematisiert. Gemäß § 3 Abs. 2 der 39. BlmSchV ist für diesen Schadstoff ein Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> als mittlere Jahresbelastung einzuhalten, um die menschliche Gesundheit nicht zu beeinträchtigen.

##### Luftqualitätssmessung des LANUV

Bei Messstandorten am stark städtisch geprägten und verkehrlich genutzten Innenstadtring (Graf-von-Galen-Ring, Teile des Märkischen Rings) sind überwiegend der Verkehr für die Belastung mit NO<sub>2</sub> und damit auch für die Grenzwertüberschreitungen verantwortlich (Bezirksregierung Arnsberg 2020). Da das Plangebiet keine starke Vorbelastung durch Verkehr aufweist, ist es nicht mit den oben genannten Messstandorten zu vergleichen. In Bezug auf das BHKW ergeben sich jedoch Unsicherheiten, da dessen Beeinflussung der Luftqualität im Plangebiet nicht ermittelt werden kann. Aufgrund der Hauptwindrichtung Westen sowie der Nähe des BHKW zu anderen Wohngebäuden ist eine Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte durch das BHKW jedoch nicht anzunehmen.

##### Verkehrstechnische Untersuchung

Die verkehrstechnische Untersuchung stellt auf Basis von Verkehrszählungen eine Gesamtbelastung von 53.500 Fahrzeugen innerhalb von 24 Stunden im abgegrenzten Untersuchungsgebiet fest (BRANEY BÜNERMANN 2021).

##### Fazit

Es wird davon ausgegangen, dass die Schadstoffkonzentration von NO<sub>2</sub> derzeit als siedlungs- und industriebeeinflusst beschrieben werden kann. Es liegen jedoch keine Hinweise auf eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte im Planbereich vor.

Die Funktionserfüllung und Bedeutung des Schutrgutes Luft wird aufgrund der städtischen Vorbelastungen (Verkehr, Gewerbe) insgesamt als **gering** eingestuft.

## Klima

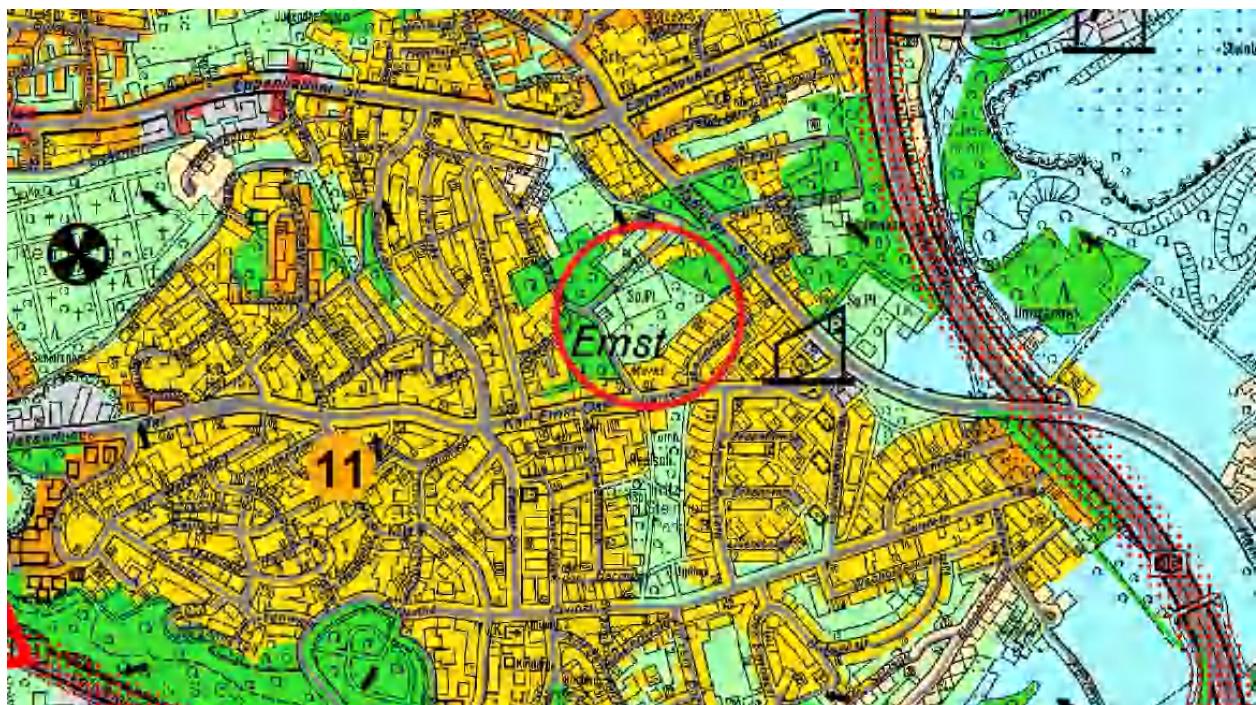
### Städtische Klimaanalyse

Das Klima des Plangebietes wird gemäß Hagener Klimaanalysekarte (STADT HAGEN 2017) als Parkklima (Hellgrün) bewertet, welches als bioklimatisch wertvoll ohne bedeutende Fernwirkung eingestuft ist (siehe **Abbildung 5**). Zudem gelten Flächen innerhalb dieses Klimabereiches als innerstädtische Kaltluftproduzenten und ihre Temperatur- und Strahlungsamplituden können je nach Bewuchs unterschiedlich stark gedämpft werden. Einzig die Fläche des Marktplatzes ist innerhalb des Geltungsbereichs dem Stadtrandklima zugehörig.

Die Abgrenzung der Klimabereiche ist nicht als absolut anzusehen, denn es bestehen Abweichungen v.a in Bezug auf den Sportplatz.

Der nördlich gelegene Ascheplatz kann durch Sonneneinstrahlung stark aufgeheizt werden, da sein Reflexionsvermögen (Albedo) als gering einzustufen ist. Dies würde eine verstärkte Trockenheit und Aufheizung des lokalen Klimas bewirken. Im Bereich der Gehölzstrukturen und der Brachfläche ist eine mittlere bis starke Dämpfung hingegen möglich.

Angrenzende Waldflächen zeichnen sich durch ein Waldklima (Dunkelgrün) aus. Dieses Klima ist durch eine Dämpfung der Temperatur- und Strahlungsamplituden und Windruhe im Stammbereich, sowie einer insgesamt hohen Luftfeuchtigkeit und Luftreinheit gekennzeichnet. Dadurch sind Wälder wichtige Regenerations- und Erholungsräume (bioklimatische Wohlfahrtswirkung). Angrenzende Bebauung ist dem Stadtrandklima zugehörig, welches bei durchgrünen Wohnsiedlungen zu erwarten ist. Eigenschaften dieses Klimas sind ein ausreichender Luftaustausch und eine schwache Wärmeentwicklung. Zugehörige Bereiche gelten als wohnklimatische Gunsträume (STADT HAGEN 2017).



**Abbildung 5:** Ausschnitt der Klimaanalysekarte der Stadt Hagen mit abgegrenzten Klimatopen (Lage des Plangebietes mit roter Umrandung gekennzeichnet) (STADT HAGEN 2017)

## Fazit

Die Klimaanalysekarte zeigt, dass das Gebiet keine spezifischen Klimaeigenschaften (z. B. Kaltluftsammelgebiet) aufweist und nur untergeordnet zum Luftaustausch beiträgt (STADT HAGEN 2017). Die Brachfläche ist im Gegensatz zur Sportfläche und dem Marktplatz als bioklimatisch wertvollere Fläche einzustufen.

Die Funktionserfüllung und Bedeutung des Schutzgutes Klima wird insgesamt als **gering bis mittel** eingestuft.

## **4.2 Biotischer Naturhaushalt**

### **4.2.1 Pflanzen- und Tierwelt**

#### **4.2.1.1 Biotoptypen**

Der Biotoptypenbestand wurde im Rahmen einer Ortsbegehung am 01.10.2020 aufgenommen. Die Bewertung basiert auf der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW", welche vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV 2008) Nordrhein Westfalen herausgegeben wurde.

#### **Bestand**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen im Norden und Nordwesten überwiegend teilversiegelte bis vollversiegelte Flächen der Sportplatzanlage, welche im Norden und Osten von Intensivrasen eingerahmt werden. In Richtung Süden schließt sich eine Baumreihe sowie Saumstrukturen mit einem hohen Neophytenanteil an, welche den Sportplatz vom brachgefallenen Intensivgrünland im Süden trennen. Westlich des Vereinsgebäudes schließen sich lebensraumtypische Gehölzstreifen mit geringem bis mittlerem Baumholz an. Am südlichen und östlichen Rand der Brache stehen Baumreihen mit überwiegend lebensraumtypischen Arten und mittlerem Baumholz. Ein Teil der Baumreihe stellt eine Begrenzung zum weiter südlich gelegenen vollversiegelten Marktplatz dar.

Über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus liegt im Westen/Nordwesten ein Buchenwald mit starkem Baumholz in einer guten Ausprägung vor. Ein geringer Teilbereich dieser Waldfläche wurde zum Kartierzeitpunkt als Schlagflur mit einem geringen Anteil von Störzeigern aufgenommen. Wohngebäude mit Zier- und Nutzgärten schließen sich im Südosten/Nordosten an, wobei ein parkartiger Gartenbestand im Osten als strukturreiche Grünanlage mit Baumbestand bewertet wurde. Weiter befindet sich nördlich des Geltungsbereichs eine weitere Sportanlage, welche überwiegend aus teilversiegelten Tennisplätzen besteht. An der "Lohestraße" stehen lebensraumtypische Bäume mit z. T. starkem Baumholz.

Die Darstellung des Biotoptypenbestands ist der **Karte 1** zu entnehmen.

#### **Bewertung**

Entsprechend dem Biotopwertverfahren werden in **Tabelle 1** die Biotopwerte der im Untersuchungsraum vorkommenden Biotoptypen dargestellt. Es wird zwischen den Grundwerten A und P unterschieden, wobei die Werte P i. d. R. den maximal möglichen Wert eines Biotoptyps 30 Jahre nach Neuanlage oder Optimierung darstellen und somit ausschließlich für den Planzustand relevant sind. Der Grundwert A ist der Basiswert des Bestands, der in Einzelfällen um wenige Wertpunkte auf- oder abgewertet werden kann (z. B. Abwertung aufgrund eines hohen Anteils an Neophyten, siehe **Anlage 1**).

Es können Werte zwischen 0 und 10 erreicht werden, wobei der Wert 10 eine sehr hohe Bedeutung/Empfindlichkeit des Biotoptyps bedeutet und der Wert 0 Biotoptypen ohne Bedeutung/Empfindlichkeit für die Lebensraumfunktion zugeordnet ist.

**Tabelle 1:** Im Untersuchungsraum vorkommende Biotoptypen mit Bewertung gemäß LANUV (2008)

Code	Biotoptyp	Grundwert A
<b>Versiegelte Flächen</b>		
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	0
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	1
<b>Begleitvegetation</b>		
2.1	Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	1
2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit Gehölzbestand	4
<b>Grünflächen, Gärten</b>		
4.3/4.4	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen/Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen	2/3
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	2
4.7	Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	5
<b>Brachen (flächig bzw. streifig)</b>		
5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%	4
<b>Wald</b>		
6.4	Wald mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90 – 100%	7
<b>Gehölze</b>		
7.1	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50%	3
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	5
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch	5

### Fazit

Innerhalb des Geltungsbereichs überwiegen Biotoptypen geringer Wertigkeit (versiegelte / teil-versiegelte Flächen, brachgefallenes Intensivgrünland). An den Randbereichen stehen Einzelbäume und Baumreihen, die bei einem hohen BHD eine höhere Wertigkeit aufweisen. Außerhalb des Geltungsbereichs liegen die Waldflächen des LSGs als Biotope sehr hoher Wertigkeit neben versiegelten Flächen und Gärten geringer bis mittlerer Wertigkeit.

#### 4.2.1.2 Fauna

##### Im Plangebiet liegende Lebensräume (einschließlich Vorbelastungen)

Das Plangebiet wird in seiner südlichen Hälfte überwiegend von einer Brachfläche und in seiner nördlichen Hälfte von einer Sportplatzanlage eingenommen. Der Sportplatz unterliegt einer intensiven Nutzung. Damit verbunden sind Lärm- und Lichtemissionen. Insbesondere die durch die Flutlichtanlage entstehende intensive und streuende Beleuchtung ist als erhebliche Störung einzustufen. Aufgrund des Oberbelags aus rötlichem Granulat und dessen geringer Albedo (Reflexionsvermögen), heizt sich der Sportplatz bei Sonneneinstrahlung stark auf.

Zu dem Sportplatz gehört ein eingeschossiges Vereinsheim. Weitere Bauten stellen überdachte Sitzgelegenheiten und ein Kassenhäuschen dar. Die Gebäude befinden sich alle dauerhaft in Nutzung. Das südlich liegende Grünland wurde ehemals als Pferdeweide genutzt. Die Fläche liegt derzeit brach, jedoch wurde der Gehölzaufwuchs entfernt. Im Winter ist der Bewuchs der Grünlandbrache niedrig, wohingegen sie im Sommer stark bewachsen ist (z.T. von Brombeeren und Brennnesseln). Eine Nutzung durch Spaziergänger ist lediglich außerhalb der Vegetationsperiode möglich. Teilweise kommt es zur Ablagerung von Hausmüll auf der Fläche.

Zwischen Sportplatz und Brache liegt eine von Südwest nach Nordost verlaufende Böschung. Dort sind Baum- und Strauchstrukturen aufzufinden. Zudem weist das Gebiet an seinen Grenzen Baumreihen, Hecken- und Strauchstrukturen auf.

Der im Süden anschließende Marktplatz wird u. a. als Parkfläche genutzt. Die vollversiegelte Fläche weist Störungen (Verkehrslärm, Bewegung, Licht) auf, die zumindest die südlichen Randbereiche des Plangebiets beeinflussen. Ein Störeinfluss besteht auch durch die randlich des Plangebiets gelegenen Verkehrsstraßen.

An den westlichen und nordöstlichen Grenzen des Planausschnitts befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Emst/westlich der A 45“, welches z. T. mit altem Baumbestand bestockt ist und sich im Norden als ein parkähnliches Gelände erschließt. Des Weiteren ist das Gebiet in seinem direkten Umfeld generell von durchgrüner Wohnungsbebauung umschlossen.

##### Potenziell vorkommende Arten

Die im Plangebiet und dessen Umfeld vorhandenen Lebensräume lassen grundsätzlich eine durchaus artenreiche Fauna vermuten. Jedoch sind aufgrund des intensiven Sportbetriebs im Umfeld des Sportplatzes sowie im Bereich des Marktplatzes keine störungsempfindlichen Arten zu erwarten.

Da das Gebiet großräumig innerhalb von Wohnbebauung liegt, ist anzunehmen, dass überwiegend siedlungsangepasste Tierarten vorkommen. Es sind vor allem Vogelarten zu erwarten, die Grünland sowie Baum-, Strauch-, und Heckenstrukturen nutzen. Zudem können gebäude- und baumbewohnende Fledermausarten im Planausschnitt auftreten. Vorkommen von planungsrelevanten Amphibien, Fischen, Reptilien und Insekten sind aufgrund von fehlenden geeigneten Lebensraumstrukturen (u. a. Gewässer, Trockenmauern) und dem hohen Störeinfluss des Siedlungsbereichs auszuschließen oder von geringer Wahrscheinlichkeit.

##### Artenschutzprüfung der Stufe II

Folgend werden die Ergebnisse der Artenschutzprüfung (ILS ESSEN 2022b) zu den vorkommenden Artengruppen dargestellt.

### Höhlenbäume

Die Untersuchung der potentiellen Nist- und Quartierstrukturen in den Bäumen des Plangebiets ergab keine Hinweise auf eine aktuelle oder frühere Besiedlung. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sie künftig von Fledermäusen oder Höhlenbrütern genutzt werden.

Die Umgebung, insbesondere die Waldbereiche im Westen, weist in wesentlich größeren Maße als das Plangebiet Strukturen mit Eignung als Lebensstätten von Fledermäusen und Gehölzbrütern auf.

### Artengruppe Vögel

Im Plangebiet vorkommende Vogelarten wurden im Rahmen einer Brutvogelkartierung erfasst. Insgesamt fanden zwei abendliche und drei morgendliche Begehungen statt.

Die Erfassungen ergaben keine Hinweise auf Lebensstätten planungsrelevanter Vogelarten im Wirkbereich des Vorhabens. Brutvorkommen von Waldkauz oder Waldohreule sind im Umfeld des Plangebiets für das Untersuchungsjahr 2020 auszuschließen. Niststandorte häufiger und weit verbreiteter Arten sind mit Sicherheit zu erwarten. Außerhalb des Untersuchungsraums wurde bei den parallel durchgeföhrten Erfassungen zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Auf der Gehre“ ein Horstbau von Mäusebussarden beobachtet, der später jedoch aufgegeben wurde. Eine Nutzung als Fortpflanzungsstätte wurde nicht beobachtet.

### Artengruppe Fledermäuse

Die Artengruppe der Fledermäuse wurde an zwei Begehungen mittels Detektoren sowie über insgesamt sechs Nächte mittels Horchboxen erfasst. Insgesamt wurden folgende Arten nachgewiesen: Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Rauhautfledermaus, Myotis-Gruppe, Großer Abendsegler.

Bei den Aufnahmen handelte es sich überwiegend um Zwergfledermäuse, die das Gebiet zur Nahrungssuche jagend überflogen. Die anderen Arten wurden lediglich vereinzelt aufgenommen. Intensive Jagd- und Flugaktivitäten wurden vor allem in den angrenzenden Waldbereichen sowie entlang der Baumbestände an der Lohestraße und der östlichen Grenze des Plangebiets verzeichnet. Den zentralen Baumbeständen ist keine besondere Bedeutung beizumessen.

### Fazit

Generell bietet die Brache ein höheres Lebensraumpotenzial für Tier- und Pflanzenarten als die versiegelten Flächen im Plangebiet. Vor allem die Gehölz- und Strauchstrukturen sind als mögliche Lebensräume für Vogel- und Fledermausarten einzustufen.

Auf Basis der Ergebnisse der ASP ist davon auszugehen, dass die angrenzenden Waldflächen eine höhere biologische Diversität aufweisen als das Plangebiet. Dementsprechend sollte das LSG aufgrund seiner Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht von den Baumaßnahmen und der Wohnbebauung hinsichtlich seines Charakters und Schutzzwecks beeinflusst bzw. gestört werden.

Insgesamt ist der Planausschnitt aufgrund seiner Überprägung durch den Menschen und der Vorbelastungen in Bezug auf Lärm und Licht für den Biotop- und Artenschutz nicht von besonderer Bedeutung. Die Funktionserfüllung und Bedeutung des Plangebiets für die Tier- und Pflanzenwelt wird insgesamt als **gering bis mittel** eingestuft.

## 4.2.2 Landschafts- / Ortsbild und Erholung

### Landschafts-/Ortsbild

Der Geltungsbereich des BPlans ist dem Landschaftsraum "Verdichtungsraum Wuppertal-Hagen-Hemer" zugehörig. Im LINFOs (LANUV 2021a) finden sich hierzu folgende Ausführungen: "Das untere Ennepetal und der Hagener Tälerekessel fügen sich als fast kalkfreie Zwischenglieder in den schmalen, in West-Ost-Richtung verlaufenden Zug der Wuppertal-Iserlohner-Kalksenken ein. Das Ennepetal zwischen Gevelsberg und Hagen stellt sich dabei als ein asymmetrisch gebautes Mulndental mit relativ hohem Sohlgefälle dar, das sich an seinem östlichen Ende in den weiten Hagener Tälerekessel öffnet". Für die Stadt Hagen wird weiter erläutert: "Die Ausdehnung des Siedlungsbereiches über die flache Wasserscheide zwischen unterer Volme und Lenne hinweg hat dazu geführt, dass auch heute (noch) kleine Grünlandflächen, Friedhöfe und Restwaldflächen innerhalb der Siedlungszone liegen."

Die Brache und die an den Geltungsbereich grenzenden Waldflächen sind als solche Restflächen von Grünland bzw. Wald zu bewerten. Für den Sportplatz und den Marktplatz ist eine entsprechende Wertung durch die Versiegelungen nicht gegeben.

Das Ortsbild zeichnet sich insgesamt durch Freiflächen aus, die von angrenzenden Waldflächen, Gehölzstrukturen und Wohnungsbau eingerahmt werden. Aufgrund dieses Offenlandcharakters und der Einrahmung durch höhere Strukturen, ergibt sich ein einer „Waldlichtung“ ähnliches Landschaftsbild. Die den Sportplatz und die Brache trennende Böschung schränkt das Sichtfeld jedoch teilweise ein. Die angrenzende Bebauung und die umliegenden Straßen sind vom Gebiet mittels Baumreihen und anderen Gehölzstrukturen optisch abgeschirmt. Auch der Marktplatz ist zu allen Seiten von Baumreihen bzw. Einzelbäumen eingefasst.

### Erholung

Der Sportplatz wird zur sportlichen Betätigung bzw. Erholung genutzt. Zudem wird das angrenzende Landschaftsschutzgebiet "Emst/westlich der A 45" zu Erholungszwecken aufgesucht. Dieses wird explizit wegen seiner besonderen Bedeutung als Walderholungsgebiet für die Bewohner der angrenzenden Stadtteile geschützt. Die Grünlandbrache ist nur außerhalb der Vegetationsperiode frei begehbar, da der Aufwuchs aus Brennesseln und Brombeere besteht.

### Fazit

Die Funktionserfüllung und Bedeutung des Schutzgutes "Landschafts- / Ortsbild und Erholung" wird insgesamt als **gering bis mittel** eingestuft.

## 5 Eingriffsanalyse

### 5.1 Methodik

Innerhalb der Eingriffsanalyse erfolgt zunächst eine Eingriffsbeurteilung, die jeweils für die Hauptbestandteile des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes vorgenommen wird. Die Eingriffe und deren Beeinträchtigungen werden dabei jeweils als bau-, anlage- und betriebsbedingt untergliedert.

Falls sich aus den Eingriffen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes ergeben, werden anschließend Maßnahmen angeführt, die diesen Beeinträchtigungen entgegenwirken.

Dazu werden entsprechend des Vermeidungsgebots (§ 15 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB) zunächst Vermeidungs- / Verminderungs- sowie Schutzmaßnahmen angeführt. Falls erhebliche negative Beeinträchtigungen bestehen bleiben, werden Ausgleichsmaßnahmen angeführt, die im Planbereich oder auf einer externen Fläche durchgeführt werden. Laut § 200a S. 1 BauGB wird in der Bauplanung einheitlich von Ausgleich gesprochen, wobei Ausgleichsmaßnahmen auch Ersatzmaßnahmen erfassen. Eine räumliche und zeitliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich ist möglich, wenn auf einen Flächenpool bzw. auf „Ökokonten“ zurückgegriffen werden kann.

Abschließend wird eine Bilanzierung vorgenommen, welche den Ausgangszustand der Flächenwertigkeit der Planung gegenüberstellt.

## 5.2 Eingriffsbeurteilung in den Naturhaushalt

### 5.2.1 Abiotik

#### 5.2.1.1 Boden/Geologie

Im Zuge der Baumaßnahmen wird Boden abgetragen, verlagert und versiegelt werden. Dies betrifft Böden mit anthropogenen Auffüllungen und naturnahe Böden. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt. Insbesondere das Eindringen von Niederschlagswasser wird in diesem Zuge verhindert. Die Böden haben jedoch generell eine geringe Bedeutung für die Versickerung, da die Versickerungseignung im 2-Meter-Raum jeweils als ungeeignet eingestuft ist (GD NRW 2020b), Auffüllungen vorliegen sowie insgesamt Böden sehr geringer Mächtigkeit vorhanden sind. Festgestein wurde bereits in geringen Tiefen angetroffen. Zudem ist eine Versickerung für den von Altlasten betroffenen Nordteil nicht zulässig und für den vollversiegelten Marktplatz ohne Versickerungsanlage nicht möglich.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) soll mit Grund und Boden grundsätzlich sparsam umgegangen werden und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Innerhalb der geplanten Wohnbebauung werden auch unversiegelte Flächen (v. a. Hausgärten) erhalten bleiben, welche die natürlichen Bodenfunktionen in Bezug auf die Regler-, Speicher-, Filter- und Pufferfunktion erfüllen. Auch kommt es durch den Rückbau der Sportheinrichtung zu Entsiegelungen.

Durch die Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Gebiet erhöhen. Die zuvor noch unversiegelten Böden können ihre Bodenfunktionen (z. B. Filterfunktion) folglich nicht mehr erfüllen. Für die bereits versiegelten Böden bleibt der Ausgangszustand bestehen. Es sind unversiegelte Garten- und Grünflächen für die Wohnhäuser geplant, welche die Bodenfunktionen weiterhin erfüllen können.

Bauzeitliche Schadstoffeinträge und Bodenverdichtungen sind bei einem ordnungsgemäßen Baubetrieb auszuschließen.

### Bewertung

Da im Plangebiet bereits ein hohes Maß an Versiegelung vorhanden ist und für die Böden Vorbelastungen bestehen, werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut "Boden" unter Einbezug einfacher Vermeidungsmaßnahmen insgesamt als **gering** bewertet.

### 5.2.1.2 Wasser

#### Grundwasser

Nach Abschluss des Bauvorhabens wird das Niederschlagswasser an den vollversiegelten Flächen abgeleitet und zusammen mit dem Abwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal geleitet. Im Bestand ist die Versickerungseignung der Bodentypen nicht gegeben. Daher ist die Bedeutung des Plangebiets in Bezug auf die Grundwasserneubildung gering. Die Versickerung wird gemäß Bodengutachten nicht empfohlen. Demnach führt die Ableitung des Niederschlagswassers im Vergleich zu der Bestandssituation zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Auch führt die Ableitung dazu, dass nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser (z. B. durch Eintrag von Schadstoffen über den Niederschlag) vorgebeugt wird.

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nur im weiteren Umfeld des Plangebiets vorhanden. Direkte Auswirkungen (z. B. durch Wasserentnahme oder Einleitungen) sind auszuschließen.

Bau- bzw. betriebsbedingte Schadstoffeinträge in den Boden und die Wasserkörper werden bei einem ordnungsgemäßen Bauablauf und einer ordnungsgemäßen Entwässerung nicht verursacht. Demnach sind auch indirekte Auswirkungen auf die Fließgewässer über deren Einzugsgebiete auszuschließen.

#### Bewertung

Eine erhebliche quantitative oder qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers sowie eine Verschlechterung des Zustands der bereits vorbelasteten Oberflächengewässer sind bei Umsetzung des BPlans auszuschließen. Die Auswirkungen werden unter Einbezug einfacher Vermeidungsmaßnahmen insgesamt als **gering** bewertet.

### 5.2.1.3 Luft und Klima

#### Luft

Für die geplante Wohnbebauung ergibt sich "[...] ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von im Mittel 363 Kfz-Fahrten pro Tag jeweils für den Quell- und Zielverkehr" (BRAMEY BÜNERMANN 2021). Durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist künftig mit einem erhöhten Gehalt an Schadstoffen in der Luft zu rechnen.

Um einzuschätzen, ob nach dem Bau eine Grenzwertüberschreitung vorliegt, wird ein Messstandort des Luftqualitätsüberwachungssystems (LUQS) NRW hinzugezogen. Der Messstandort HABE (Bergischer Ring 32, ca. 2 km Entfernung) ist unmittelbar an einer vierspurigen Hauptstraße (Innenstadtring) gelegen und Grünflächen sind u.a. in Form des Stadtgartens in Nähe zum Messort vorhanden. Der Standort ist insgesamt von einem höheren Verkehrsaufkommen belastet als nach Durchführung der baulichen Planung im Gebiet (Anwohnerverkehr) zu erwarten ist. Demnach können die Werte als Hinweis für die nach erfolgtem Bauvorhaben zu erwartenden maximalen Schadstoffkonzentrationen dienen. Die industrielle Vorbelastung kann jedoch nicht einbezogen werden. Mittelwerte der Doppelproben des NO<sub>2</sub>-Passivsammlers liegen für das Jahr 2020 zwischen 21 und 31 µg/m<sup>3</sup> (T = 293 K, Zeitraum: 07.09-26.11.2020) (LANUV 2021c). Die gesetzlichen Grenzwerte werden demnach eingehalten.

Nach Vorhabendurchführung ist für den Emittentenbereich Verkehr zu erwarten, dass der Grenzwert für NO<sub>2</sub>, bzw. NOx im Plangebiet selbst nicht überschritten wird, da auch der Messstandort HABE mit seiner deutlich stärkeren Verkehrsbelastung die Grenzwerte einhalten kann. Die umgebenden Waldbereiche des LSG tragen zudem zur Luftreinhaltung bei.

## Klima

Entsprechend der Planung wird der Sportplatz entfernt und die Freifläche zu Teilen versiegelt und mit Wohnhäusern bebaut werden. Die Brachfläche wird durch die Versiegelung zwar von einer stärkeren Aufheizung als derzeit betroffen sein, jedoch wird auf der nördlichen Gebietshälfte die Vorbelastung des Sportplatzes entfallen.

Die Planung bedingt den Wegfall von Teilen der Gehölzbestände, die als kleinklimatisch und lufthygienisch relevante Strukturen eine Bedeutung im städtischen Verdichtungsraum haben. Die besonders klimarelevanten Gehölzbestände der angrenzenden Waldflächen bleiben erhalten. Es sind Baumpflanzungen innerhalb des Plangebiets vorgesehen, die die Funktion der Filterwirkung erfüllen können. Auch werden Dachbegrünungen beabsichtigt, welche die Aufheizung der Dachflächen senken und durch Verdunstung zur lokalen Abkühlung beitragen können.

Generell wird das Gebiet als heterogenes Wohngebiet aus Bebauung und Grünflächen gestaltet werden. Zudem werden die Randbereiche des Gebietes durch die sich angrenzenden Waldflächen auch nach Bebauung klimatisch positiv in den Bereichen Luftaustausch, Luftfeuchtigkeit und Lufttemperatur beeinflusst werden. Im Zuge der Realisierung des BPlans kann für das Plangebiet von keiner erheblichen Aufheizung und verstärkter Trockenheit ausgegangen werden. Es ist ein Strandklima und zu Teilen ein Vorstadtklima zu prognostizieren. Eine deutliche Verschlechterung des Klimas der angrenzenden Wohnhäuser ist nicht zu erwarten.

## Bewertung

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut "Klima und Luft" unter Einbezug einfacher Vermeidungsmaßnahmen als **gering** zu bewerten.

### 5.2.2 Biotik

#### 5.2.2.1 Pflanzen- und Tierwelt

##### 5.2.2.1.1 Biotoptypen

Durch die Planung gehen die Brachfläche sowie Gehölzstrukturen verloren. Innerhalb des Geltungsbereichs kann ein anteiliger landschaftsrechtlicher Ausgleich über die Gestaltung der Grünflächen und Gebäude (Dachbegrünung) sowie die Pflanzung von Einzelbäumen erfolgen.

## Bewertung

Die Bilanzierung des Biotoptypen-Bestands gegenüber dem Planzustand wird in **Kapitel 5.4** erläutert. Unter der Voraussetzung des Ausgleichs des Ökopunkte-Defizits, werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Pflanzen/Biotoptypen als **gering bis mittel** bewertet.

### 5.2.2.1.2 Fauna

Die Tierwelt betreffende Wirkungen entstehen durch die dauerhafte Entfernung von Gehölzbeständen, die dauerhafte Inanspruchnahme der Brachfläche und die bau- und betriebsbedingten Störungen (vgl **ASP**). Hierdurch können Lebensstätten von Tierarten entfallen oder Individuenverluste entstehen. Neben der möglichen temporären Vergrämung von Individuen, sind durch die Erhöhung siedlungsbedingter Emissionen auch dauerhafte Vertreibungen denkbar.

An den errichteten Gebäuden werden voraussichtlich lediglich wenige Gebäudebrüter und Tagesquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten entstehen.

Die ASP kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (siehe **Kapitel 5.3.2**) Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sicher auszuschließen sind.

#### Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf die Fauna werden demnach als **gering** bewertet.

### 5.2.2.2 Landschafts- / Ortsbild und Erholung

Im Rahmen des Vorhabens werden der Sportplatz und die Brachfläche entfernt. Die Planung sieht eine Bebauung vor, die Höhen von ca. 10-13 m erreichen wird. Zwischen den Wohnhäusern werden wieder Grünflächen (v. a. in Form von Hausgärten) errichtet werden, jedoch werden lediglich ausgewählte Gehölzstrukturen des Ausgangszustands am Rand des Gebiets erhalten bleiben.

Dementsprechend wird die Umsetzung des BPlans zum Wegfall von Freiflächen führen und damit das lokale Orts- und Landschaftsbild grundlegend verändern. Da das betrachtete Gebiet zu Teilen von Wohnraum umschlossen wird, wird es sich aber visuell an die bestehende Bebauung anpassen.

Im Hinblick auf den oben benannten Landschaftsraum besteht ein Verlust einer Grünland-Restfläche von geringer Größe. Die Waldbereiche des LSGs bleiben erhalten.

Die Nutzung der Sportanlage entfällt, jedoch wird der Sportplatz als Kunstrasenplatz innerhalb der in räumlicher Nähe gelegenen Bezirkssportanlage an der Haßleyer Straße ersetzt. Zudem befinden sich angrenzend an das Gebiet weitere Flächen zur sportlichen Betätigung in Form von Tennisplätzen und einer Sporthalle. Der Zugang zum LSG bleibt erhalten.

#### Bewertung

Die Auswirkungen der Planung werden bezogen auf das Schutgzug "Landschafts- / Ortsbild und Erholung" unter Einbezug einfacher Vermeidungsmaßnahmen insgesamt als **gering** bewertet.

### 5.2.3 Beurteilung der Bestandsentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich bezogen auf den Boden und die Wasserkörper keine Veränderungen, da die aktuelle Nutzung weitergeführt würde. Dementsprechend blieben der Boden und dessen Bodenfunktionen im aktuellen Ausmaß erhalten. Niederschlag würde in gleichem Maße im Boden versickern.

Bezogen auf das Schutzgut Klima und Luft würde sich bei Nichtdurchführung der Planung kurzfristig nichts verändern, da die aktuelle Nutzung weitergeführt würde. Langfristig könnten bei ausbleibender Nutzung der Brache zunächst die Verbuschung und anschließend die Wiederbewaldung einsetzen, welche sich positiv auf das lokale Klima und die Luftqualität auswirken.

Die Verbuschung und Wiederbewaldung könnten im Rahmen des Schutzguts Pflanzen- und Tierwelt zudem dazu führen, dass sich auf lange Sicht der Anteil an Tierarten erhöht, die auf Gebüsch sowie Bäume bzw. Feldgehölze angewiesen sind. Eine weitere Option, im Gegensatz zur Ausbreitung heimischer Strauch- und Gehölzarten, wäre die Ausbreitung von Neophyten auf der brachliegenden Fläche, welche durch ihre Schnellwüchsigeit und Konkurrenzstärke heimische Arten verdrängen können, z. B. Japanischer Staudenknöterich.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich bezogen auf das Landschafts- / Ortsbild und die Erholung keine Veränderungen, da die aktuelle Nutzung der Sportstätte voraussichtlich weitergeführt würde. Bei der oben benannten Wiederbewaldung würde sich der Charakter der Freifläche wesentlich verändern.

## 5.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 5.3.1 Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmung, den Eingriff auf das unvermeidbare Maß zu beschränken, sind die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von vorrangiger Bedeutung.

Hierzu zählen z.B. allgemein wirksame Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen:

- Reduktion von Randeffekten auf die angrenzenden Waldfächen durch randliche Abstands-/Grünflächen
- Reduktion von Lebensraumverlusten (u. a. die Erhaltung der südöstlichen Baumreihe)
- flächensparende und schonende Baudurchführung (z.B. Andienung der Baustelle über vorhandene Wege und Straßen),
- Vermeidung von Boden- und Gewässerverunreinigungen durch ordnungsgemäßen Bauablauf und Entwässerung des Gebiets über Anschluss an das Kanalnetz
- Beachtung der Ergebnisse und Bemerkungen des Bodengutachtens, insbesondere die Zuordnung zu den LAGA-Einbauklassen, um schädliche Auswirkungen auf den Bodenkörper auszuschließen (siehe Baugrundgutachten)
- Einhaltung spezieller Vorsichtsmaßnahmen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einschließlich Beachtung von Unfallvorsorgemaßnahmen zur Schadensminimierung.

### 5.3.2 Artenschutzrelevante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (siehe ASP)

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen:**

- Zwergfledermaus (*Pipistrellus Pipistrellus*):

Der Gebäudeabbruch ist außerhalb der Zeit der Wochenstuben (von Ende August bis Anfang Juni), wenn möglich außerhalb des jährlichen Aktivitätszeitraums der Fledermäuse (von November bis März) durchzuführen. Für Baumfällungen gelten die zeitlichen Vorgaben entsprechend.

Sollte die Einhaltung der Vorgaben nicht möglich sein, ist vor dem Abbruch bzw. vor den Fällungen durch eine Fachkraft eine Kontrolle auf Besatz potenzieller Quartiere durchzuführen. Hierbei vorgefundene Tiere sind zu bergen und zur Nachtzeit wieder freizulassen.

- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*):

Der Gebäudeabbruch ist außerhalb der Zeit der Wochenstuben (von Ende August bis Anfang Juni), wenn möglich außerhalb des jährlichen Aktivitätszeitraums der Fledermäuse (von November bis März) durchzuführen. Für Baumfällungen gelten die gesetzlichen zeitlichen Vorgaben.

Sollte die Einhaltung der Vorgaben nicht möglich sein, ist vor dem Abbruch bzw. vor den Fällungen durch eine Fachkraft eine Kontrolle auf Besatz potenzieller Quartiere durchzuführen. Hierbei vorgefundene Tiere sind zu bergen und zur Nachtzeit wieder freizulassen.

- Star (*Sturnus vulgaris*):

Der Abbruch ist außerhalb der Brutzeit (August bis März) durchzuführen. Falls hiervon abgewichen werden muss, ist vor Abbruch durch eine Fachkraft ein möglicher Besatz der Gebäude zu prüfen. Bei Nachweis von Brüten sind die Arbeiten zu unterbrechen und erst nach Ausflug der Jungtiere weiterzuführen.

**Aus Sicht des Artenschutzes empfohlene Maßnahmen (Detaillierte Beschreibungen sind in der ASP enthalten):**

- Erhalt von Bäumen (entlang des Sportplatzes und der Straße "Im Langen Lohe" stehende ältere Bäume)
- Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse (Empfehlung zur Anbringung von 5-10 Fledermauskästen)
- Anbringen von Nistkästen (Empfehlung zur Anbringung von 5 Kästen an den verbleibenden Bäumen im Plangebiet oder an solchen entlang der "Lohestraße" oder "Im Langen Lohe")
- Naturschutzfachliche Optimierung der Beleuchtung (LEDs bzw. Filterelemente zur Reduktion der Abstrahlung im blauen, grünen und UV-Bereich, sensorgesteuerte Begrenzung der Ausleuchtung, Vermeidung der Beleuchtung angrenzender Gehölzbereiche)

### 5.3.3 Schutz- und Sicherungsmaßnahmen

#### Schutz der zu erhaltenden Gehölze vor mechanischen Schäden:

Gemäß DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu erhaltende Vegetation vor schädlichen Einflüssen durch den Bau zu schützen.

Dazu sind Bäume mit ihrem gesamten Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m; bei Säulenform zuzüglich 5 m) durch einen 2 m hohen ortsfesten Zaun (seitlicher Zaunabstand: min. 1,5 m) einzurahmen. Wenn dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist, ist der zu schützende Bereich möglichst groß zu halten und hat insbesondere die offene Bodenfläche zu umfassen. Dort wo dies nicht eingehalten werden kann, muss eine gegen den Stamm abgepolsterte und min. 2 m hohe Bohlenummantelung genutzt werden, um den Baum vor mechanischen Schäden zu bewahren. Die Ummantelung darf den Baum nicht beschädigen und ist nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufzusetzen. Auch die Krone ist ggf. durch das Hochbinden von Ästen inkl. Abpolsterung der Bindestellen zu schützen.

Die genannten Vorkehrungen gelten insbesondere für die laut Plandarstellung der Stadt Hagen zu erhaltenden Einzelbäume im Planbereich. Wenn ersichtlich ist, dass bei weiteren Bäumen mechanische Schäden entstehen könnten, sind auch hier die genannten Vorkehrungen zu treffen.

### **Denkmalschutz**

Dem Denkmalschutz ist aufgrund von möglichen Bodendenkmalen im Plangebiet Sorge zu tragen:

"Der Planbereich ist dort, wo Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch Baggersondagen näher zu prüfen. Diese Baggersondagen gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden." (STADT HAGEN 2022b)

### **5.3.4 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz**

#### **Ausgleichsflächen und Gestaltung von Grünflächen**

- Für den Ausgleich ist eine Fläche von ca. 1.850 m<sup>2</sup> an der östlichen Grenze des Plangebiets mit lebensraumtypischen Gehölzen (Gebüsch, Sträucher) zu bestocken.
- Im Bereich der Ringerschließung sowie an den geplanten Stellplätzen werden ca. 12 lebensraumtypische Einzelbäume gepflanzt.
- Entlang der Straße im Langen Lohe wird an der westlichen Grenze des allgemeinen Wohngebiets WA1 eine Baumreihe mit lebensraumtypischen Bäumen angelegt.
- An den südlichen und östlichen Grenzen des allgemeinen Wohngebiets WA2 werden 6 m breite Streifen als strukturreiche Grünanlagen angelegt, die mit lebensraumtypischen Sträuchern und Gebüsch bepflanzt werden.
- Der Spielplatz wird an seinen Rändern durch die Pflanzung von Einzelbäumen im Nordosten, die Pflanzung von einem 4 m breiten Streifen lebensraumtypischen Gebüsches im Westen sowie der Anlage einer strukturreichen Grünanlage im Süden eingegrünt.

Die für die Kompensation anrechenbaren Grünflächen sind ebenfalls der **Karte 2** sowie der **Anlage 1** zu entnehmen.

Die Grünflächen der geplanten Mehrfamilienhäuser werden als Intensivrasen in die Bilanz einbezogen. Die Grünflächen der Einfamilien- und Doppelhäuser sind als Gärten mit überwiegend lebensraumtypischen Gehölzen in die Bilanz einberechnet.

## Dachbegrünung

Die Dächer der Hauptgebäude werden zu mindestens 2/3 extensiv begrünt. Die Dächer der Garagen und Carports sind vollständig flächendeckend zu begrünen.

## 5.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die bilanztechnische Ermittlung des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) erfolgt gemäß der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV 2008).

Die Biotoptypen-Zuordnung des Planzustands erfolgte anhand der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die versiegelten Flächen der allgemeinen Wohngebiete wurden mithilfe der Grundflächenzahl berechnet. Hierauf basieren auch die Berechnungen der Fläche extensiver Dachbegrünung sowie der Gärten und Intensivrasen.

Der mit Bäumen zu bepflanzende Verkehrsraum ist als Code 1.2 in der Bilanz gewertet. Diese Codierung wertet "baumbestandene versiegelte Flächen". Der Flächenanteil der von Baumkronen überdeckten Fläche an der Gesamtfläche ist mit 10 % angenommen. Demnach ergibt sich ein Korrekturfaktor (Aufwertung) um 0,1 Punkte je m<sup>2</sup> des Biotoptyps.

Die tabellarische Gegenüberstellung der Wertpunkte des Biotoptypenbestands und derer des Planzustands (mitsamt aller Maßnahmen) ist der **Anlage 1** zu entnehmen.

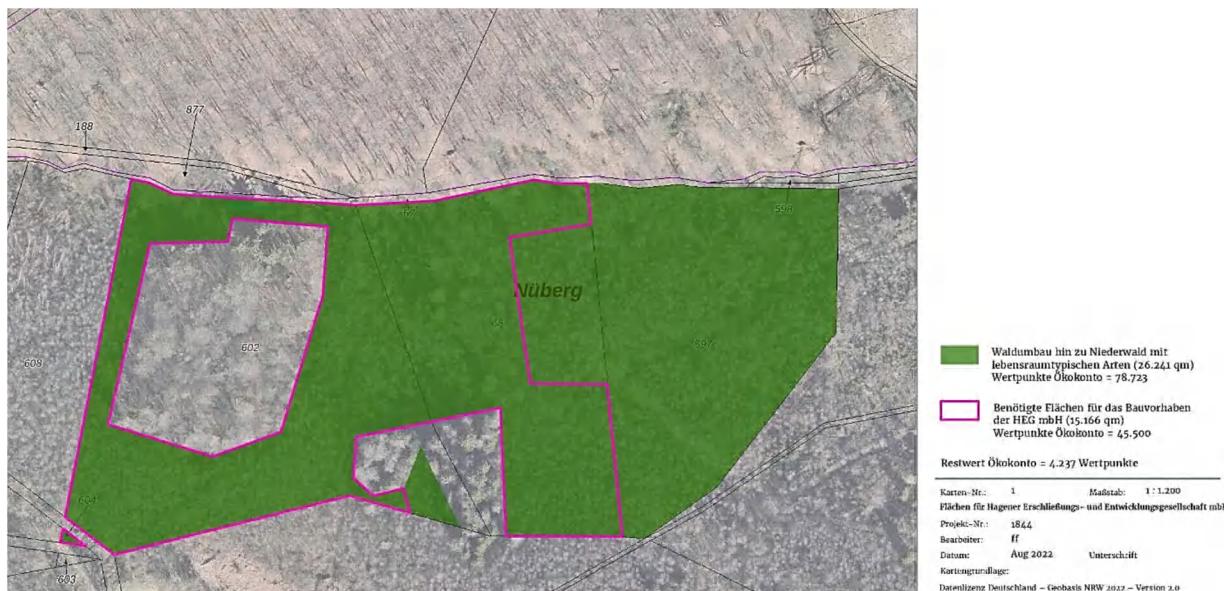
Der Biotoptypen-Bestand hat eine Wertigkeit von 122.450 ökologischen Wertpunkten. Die Planung erzielt 78.259 Punkte. Insgesamt besteht damit ein Wertpunkte-Defizit von - 44.191 Punkten.

	Gesamtzahl der Wertpunkte
Bestand	122.450 Pkt.
Planung	78.259 Pkt.
<b>Differenz</b>	<b>- 44.191 Pkt</b>

Das Wertpunkte-Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Hagen ausgeglichen.

Hierzu werden 45.500 Wertpunkte von der HEG über die Ökokonto-Maßnahme Nr. 3 "3.3 Niederwald" in 58091 Hagen - Priorei (Gemarkung Dahl, Flur 14, Flurstücke 597, 68 teilweise, 602 teilweise und 604) erworben, die bereits als Haselhuhn- und Niederwaldprojekt durchgeführt wurde und von der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hagen anerkannt ist.

Die Kompensationsfläche (siehe **Abbildung 6**), hat eine Gesamtgröße von 26.241 m<sup>2</sup>. Aktuelle stellt die Fläche eine ehemals mit Fichten bestandene Waldfläche dar, die sich nach Nutzung der Fichten natürlich mit Rotbuche, Hainbuche, Vogelkirsche, Schwarzerle, Traubeneiche, Fichte, Lärche, Hasel, Weißdorn, Schneeball, schwarzer Holunder, roter Holunder, Birken und Besenginster verjüngt hat. Auf dieser Fläche soll als ökologische Aufwertungsmaßnahme auf die Wiederaufforstung mit nicht lebensraumtypischen Fichten verzichtet werden, um einen Waldumbau hin zur Niederwaldwirtschaft mit lebensraumtypischen, stockausschlagfähigen Baumarten zu ermöglichen. Der Niederwald ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



**Abbildung 6:** Lage und Umgrenzung der Ökokonto-Fläche (ÖKOPLAN 2022)

Die natürliche Verjüngung der Fläche mit heimischen, standortgerechten Arten von Weide, Hasel, Linde, Pappel, Birke, Erle, Esche, Ahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Elsbeere auch Eiche, Hainbuche und wenig Buche, soll gefördert werden. Im Rahmen der Jungwuchspflege sind Nadelhölzer zu entnehmen und Minderheiten unter den Laubhölzern zu fördern, um einen artenreichen Bestand lebensraumtypischer Arten zu erhalten. Auch das Vorkommenbeertragender Straucharten wie Weißdorn, Rosa-Arten, Himbeeren etc. soll gefördert und erhalten werden.

Bei ausbleibender Verjüngung oder dem Aufkommen eines hohen Anteils an Nadelhölzern sollen diese durch Entnahme zurückgedrängt und ggf. Minderheiten unter den Laubhölzern und Sträuchern durch ergänzende Pflanzungen gefördert werden. Einzelne Fichten(gruppen) sind als potenzieller Schlafplatz des Haselhuhns zu erhalten.

Die Umtriebszeit soll der Zusammensetzung der Baumarten angepasst werden. Flächenanteile mit vorrangigem Vorkommen von Lichtbaumarten werden nach ca. 10-15 Jahren, solche mit größeren Anteilen von Schattbaumarten nach ca. 20-25 Jahren flächenhaft auf den Stock gesetzt. Das fortwährende Vorhandensein aller Entwicklungsstadien der Niederwaldflächen muss gewährleistet sein. Sofern Konkurrenzsituationen sonst zu einer Verdrängung von Minderheiten führen würden, ist die Entnahme einzelner Bäume, unerwünschter Nadelholzanteile oder eine gruppenweise Nutzung zulässig. Bei der Bestimmung der Umtriebszeit für Teilflächen sollen bedingt durch die Artenzusammensetzung fließende Übergänge erzielt werden.

Die Nutzungen sollen motormanuell vorgenommen werden, das genutzte Holz wird durch den Einsatz von Seilwinden gerückt. Zum Erhalt eines möglichst ausgeprägten Vermögens der Bäume zum Stockausschlag sollen die Schnitte so glatt wie möglich und schräg und kurz über dem Boden ausgeführt werden.

Gegebenenfalls aufkommende Neophyten sind jährlich vor Eintritt in das Stadium der Samenreife zu bekämpfen. Pflanzenschutzmittel und Biozide dürfen nicht aufgebracht werden.

Die Fläche darf außerhalb der Wege nur im Rahmen der ordnungsgemäßen forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung und der gesetzlich zulässigen Jagdausübung überfahren werden.

Alle anderen Maßnahmen, die den Niederwald beeinträchtigen oder zerstören können, sind verboten.

Die Waldbewirtschaftung ist während der Fortpflanzungszeit des Haselhuhns Anfang April bis Ende Juni zu unterlassen. Generell ist die Störung durch forstliche Arbeiten und Jagdaktivitäten so gering wie möglich zu halten.

Die Anlage und der Betrieb von Kirrungen, Luderplätzen, Mäuseburgen und Wildfütterungen sind nicht erlaubt.

**Entsprechend der Anrechnung der erworbenen Ökopunkte ist der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen zu bewerten. Es verbleibt ein Überschuss von 1.309 ökologischen Wertpunkten.**

## 6 Zusammenfassung

Die Stadt Hagen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans (BPlan) Nr. 4/19 (690) "Wohnbebauung Im Langen Lohe".

Der BPlan sieht eine heterogene Bebauung aus Mehrfamilien- / Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sowie Grünelementen (v. a. Hausgärten, städtische Grünflächen) vor. Versiegelungen betreffen v. a. den Straßenbau und die Wohnhäuser. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Bestand eine Sportplatzfläche, eine Grünlandbrache sowie der Emster Marktplatz. Baubedingt werden Einzelbäume und Gehölzstrukturen im Geltungsbereich des BPlans entfernt werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich gemäß § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 30 Abs. 1 Nr. 2, 4, 6 und 7 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW um einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Das Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung, Essen (ILS Essen GmbH) wurde von der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH mit der Erstellung des vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) für das geplante Vorhaben beauftragt.

Bei dem im Bestand vorhandenen Sportplatz und der Brachfläche handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, welche nur an den Rändern und im Bereich der Brache einen Pflanzenbestand aufweist, der zum einen als Lebensraum für Tierarten dienen kann sowie zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas und zur Luftreinigung (Gehölze) beiträgt. In Bezug auf die Schutzwerte Boden und Wasser hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung, da die Böden z.T. von Altlasten betroffen sind und eine Versickerungseignung nicht gegeben oder nicht zulässig ist. Die Wasserkörper sind teilweise vorbelastet. Auch das Schutzwert Landschafts- / Orstbild und Erholung hat eine untergeordnete Rolle.

Durch die Aufstellung des BPlans werden die Vorbelastungen der Sportplatznutzung (Flutlichtanlage, Sportlärm) entfallen. Die geplante Wohnbebauung führt zu weiteren Versiegelungen, der Zunahme siedlungsbedingter Emissionen (Verkehr: Lärm und Schadstoffbelastung, Beleuchtung) und dem Wegfall klimatisch günstiger Pflanzenbestände.

Die Kompensation von Eingriffsfolgen erfolgt zum Teil durch Maßnahmen im Gebiet. Darüber hinaus werden Beeinträchtigungen durch den Ankauf von Ökopunkten kompensiert. Entsprechend der Anrechnung der erworbenen Ökopunkte ist der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen zu bewerten. Es verbleibt ein Überschuss von 1.309 ökologischen Wertpunkten.

## 7 Literatur und Quellen

BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2021): Regionalplan – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – Der rechtskräftige Regionalplan. Zeichnerische Darstellung. Blatt 3. URL: [https://www.bra.nrw.de/system/files/media/document/file/blatt3\\_2.pdf](https://www.bra.nrw.de/system/files/media/document/file/blatt3_2.pdf) [09.03.2021]

BEZIERKSREGIERUNG ARNSBERG (2020): Luftreinhalteplan 2020 für die Stadt Hagen. URL: [https://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/l/luftreinhalteplanung/do\\_aktionsplaene/lrp\\_hagen/lrp\\_hagen\\_2020.pdf](https://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/l/luftreinhalteplanung/do_aktionsplaene/lrp_hagen/lrp_hagen_2020.pdf) [15.03.2021]

BRAMEY BÜNERMANN Ingenieure GmbH (2021): Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung einer neuen Wohnbebauung 'Lohestraße/Im Langen Lohe' im Stadtbezirk Hagen-Mitte im Wohnbezirk Emst-West. Erläuterungsbericht. Stand November 2021.

(GD NRW) Geologischer Dienst NRW (2021a): Geologische Übersichtskarte 1:500.000. WMS-Servers. URL: <https://www.wms.nrw.de/gd/guek500>

(GD NRW) Geologischer Dienst NRW (2021b): Bodenkarte 1:50.000. WMS-Server. URL: <https://www.wms.nrw.de/gd/bk050>

(GD NRW) Geologischer Dienst NRW (2018): Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1:50.000. Dritte Auflage 2018. Bodenschutz-Fachbeitrag für die räumliche Planung.

HALBACH + LANGE Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik GmbH (2022): Wohnbebauung 'Im Langen Lohe' – Baugrundvoruntersuchung -. Stand: 02.02.2022.

ILS GmbH (2022a): Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung "Im Langen Lohe", Stadt Hagen. Umweltbericht. Erläuterungsbericht. Stand: 12.10.2022.

ILS GmbH (2022b): Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) "Im Langen Lohe", Stadt Hagen - Artenschutzprüfung Stufe II – Erläuterungsbericht. Stand Juni 2022.

(LANUV) Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.

(LANUV) Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2021a): Biotoptkataster und Biotopverbundflächen NRW. LINFOS. URL: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk> [09.03.2021]

(LANUV) Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2021b): Natura 2000-Gebiete in NRW. Abfrage: FFH-Gebiet DE-4611-301. URL: <http://natura2000-melddedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddedok/de/karten/n2000> [07.04.2021]

(MKULNV NRW) Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2015): Bewirtschaftungsplan 2016-2021 für die nordrhein-westfälischen Anteile von Rhein, Weser, Ems und Maas.

(MULNV NRW) Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2021a): Steckbriefe der Planungseinheiten in den nordrhein-westfälischen Anteilen von Rhein, Weser, Ems und Maas. Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027. Oberflächengewässer und Grundwasser Teileinzugsgebiet Rhein/Ruhr. Stand Dezember 2021.

(MULNV NRW) Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2021b): Flussgebiete NRW. Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten. URL: <https://www.flussgebiete.nrw.de/gefahren-und-risikokarten-tezg-ruhr-6431> [11.03.2021]

(MULNV NRW) Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2020a): Das Fachinformationssystem ELWAS. Datenabfrage zu "Grundwasserkörper 276\_13" [14.10.2020]

(MULNV NRW) Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2020b): Das Fachinformationssystem ELWAS. Datenabfrage zu "Grundwasserkörper 276\_09" [14.10.2020]

ÖKOPLAN Essen (2022): Abbildung der Ökokonto-Fläche. August 2022.

(RVR) Regionalverband Ruhr (2018): Regionalplan Ruhr - Entwurf April 2018.

STADT HAGEN (2022a): Vorlageplan des B-Plans.

STADT HAGEN (2022b): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung Im Langen Lohe. Teil A – Städtebau.

STADT HAGEN (2021a): Auskunft zu Altlastenverdachtsfläche [Mail vom 23.02.2021].

STADT HAGEN (2021b): Wasserschutzgebiete. URL:  
[https://www.hagen.de/web/de/fachbereiche/fb\\_69/fb\\_69\\_12/fb\\_69\\_1201/wasser.html](https://www.hagen.de/web/de/fachbereiche/fb_69/fb_69_12/fb_69_1201/wasser.html)  
[16.03.2021]

STADT HAGEN (2021c): GeoPortal – Naturdenkmale im Innenbereich, Baudenkmale. Kartendarstellung. URL: <http://geospatialdata.hagen.de/EXOS/application.jsp> [10.03.2021]

STADT HAGEN (2021d): GeoPortal – Naturdenkmale im Innenbereich, Baudenkmale. Kartendarstellung. URL: <http://geospatialdata.hagen.de/EXOS/application.jsp> [10.03.2021]

STADT HAGEN (2019): Satzung zur Pflege und zum Erhalt des Baumbestandes in der Stadt Hagen (Baumpflegesatzung) vom 24.04.2019. URL:  
[https://www.hagen.de/web/media/files/hagen/m04/m0402/statutes/606903\\_Baumpflegesatzung.pdf](https://www.hagen.de/web/media/files/hagen/m04/m0402/statutes/606903_Baumpflegesatzung.pdf) [08.04.2021]

STADT HAGEN (2018a): Integriertes Klimaanpassungskonzept Stadt Hagen. URL:  
[https://www.hagen.de/web/media/files/fb/fb\\_69/klima/klimaanpassung/internet\\_broschklamaanpassungskonz\\_kpl.pdf](https://www.hagen.de/web/media/files/fb/fb_69/klima/klimaanpassung/internet_broschklamaanpassungskonz_kpl.pdf) [08.04.2021]

STADT HAGEN (2018b): Karte mit Planungshinweisen. URL:  
[https://www.hagen.de/web/media/files/fb/fb\\_69/klima/klimaanpassung/aPlanungshinweise\\_Hagen.pdf](https://www.hagen.de/web/media/files/fb/fb_69/klima/klimaanpassung/aPlanungshinweise_Hagen.pdf) [08.04.2021]

STADT HAGEN (2017): Klimaanalysekarte. URL:

[https://www.hagen.de/web/media/files/fb/fb\\_69/klima/klimaanpassung/aKlimaanalysekarte\\_Hagen.pdf](https://www.hagen.de/web/media/files/fb/fb_69/klima/klimaanpassung/aKlimaanalysekarte_Hagen.pdf) [08.04.2021]

STADT HAGEN (2014): Lärmaktionsplan Stufe II. URL:

[https://www.hagen.de/web/media/files/fb/fb\\_69/luft/Laermaktionsplan\\_II\\_2014.pdf](https://www.hagen.de/web/media/files/fb/fb_69/luft/Laermaktionsplan_II_2014.pdf)  
[08.04.2021]

STADT HAGEN (1994): Landschaftsplan der Stadt Hagen. Textliche Darstellungen. Stand 2010.

STADT HAGEN (1984): Flächennutzungsplan. Darstellung/Zugriff über GeoPortal der Stadt Hagen. URL: <http://geospatialdata.hagen.de/EXOS/application.jsp> [08.04.2021].

## 8 Anlagen

### 8.1 Anlage 1: Bilanzierung von Bestand und Planung (Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW)

Bestand Biotoptypen						
Biotop-typen-code	Beschreibung Biotoptyp	Grund-wert	Auf-wertung	Ab-wertung	Fläche	Biotopwert
1.1	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, etc.)	0 Pkt.			7.604 m <sup>2</sup>	0 Pkt.
1.3	teilversiegelte oder unversiegelte Flächen	1 Pkt.			8.532 m <sup>2</sup>	8.532 Pkt.
2.1	Bankette, Mittelstreifen	1 Pkt.			251 m <sup>2</sup>	251 Pkt.
2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit Gehölzbestand	4 Pkt.			214 m <sup>2</sup>	856 Pkt.
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne oder mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	2 Pkt.			3 m <sup>2</sup>	6 Pkt.
4.5	Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker	2 Pkt.			2.436 m <sup>2</sup>	4.872 Pkt.
5.1	Grünlandbrache mit hohem Anteil an Neophyten	4 Pkt.		1 Pkt.	1.203 m <sup>2</sup>	3.609 Pkt.
5.1	Grünlandbrache	4 Pkt.			9.966 m <sup>2</sup>	39.864 Pkt.
6.4	Buchenwald, starkes Baumholz, gute Ausprägung	7 Pkt.	2 Pkt.		63 m <sup>2</sup>	567 Pkt.
7.1	Hecke, intensiv geschnitten	3 Pkt.		1 Pkt.	194 m <sup>2</sup>	388 Pkt.
7.2	Gebüsch, Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50 %	5 Pkt.			1.487 m <sup>2</sup>	7.435 Pkt.
7.2	Gebüsch, Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50 %, Brombeerdominanz	5 Pkt.		1 Pkt.	2.446 m <sup>2</sup>	9.784 Pkt.
7.4	Baumreihe/Baumgruppe/Einzelbaum mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen ≥ 90 %, starkes bis sehr starkes Baumholz	5 Pkt.	3 Pkt.		1.556 m <sup>2</sup>	12.448 Pkt.
7.4	Baumreihe/Baumgruppe/Einzelbaum mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen ≥ 90 %, geringes bis mittleres Baumholz	5 Pkt.	2 Pkt.		4.834 m <sup>2</sup>	33.838 Pkt.
<b>SUMME Bestand</b>					<b>40.789 m<sup>2</sup></b>	<b>122.450 Pkt.</b>

## Planung

<u>Biotoptypen-</u> <u>code</u>	Beschreibung Biotoptyp / Planung	Grundwert	Aufwertung	Abwertung	Fläche	Biotoptwert
1.1	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, etc.)	0,0 Pkt.			6.450 m <sup>2</sup>	0 Pkt.
1.2	baumbestandene versiegelte Fläche	0,5 Pkt.	0,1 Pkt.		3.535 m <sup>2</sup>	2.121 Pkt.
2.1	Bankette, Mittelstreifen	1,0 Pkt.			171 m <sup>2</sup>	171 Pkt.
2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit Gehölzbestand	4,0 Pkt.			29 m <sup>2</sup>	116 Pkt.
4.5	Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker	2,0 Pkt.			2.400 m <sup>2</sup>	4.800 Pkt.
4.7	strukturelle Grünanlage	4,0 Pkt.			609 m <sup>2</sup>	2.436 Pkt.
7.2	Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50 %	5,0 Pkt.			2.001 m <sup>2</sup>	10.005 Pkt.
7.4	Baumreihe/Baumgruppe/Einzelbaum mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen ≥ 90 %, geringes bis mittleres Baumholz	5,0 Pkt.	2,0 Pkt.		1.134 m <sup>2</sup>	7.938 Pkt.
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA):</b>						
WA 1	GRZ 0,5; 2/3-Dachbegrünung					
1.1	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, etc.)	0,0 Pkt.			701 m <sup>2</sup>	0 Pkt.
4.1	extensive Dachbegrünung	0,5 Pkt.			1.402 m <sup>2</sup>	701 Pkt.
7.4	Baumreihe mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 90 %, geringes BH	5,0 Pkt.	2,0 Pkt.		185 m <sup>2</sup>	1.295 Pkt.
4.5	Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker	2,0 Pkt.			1.918 m <sup>2</sup>	3.836 Pkt.
WA 2	GRZ 0,4; 2/3-Dachbegrünung					
1.1	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, etc.)	0,0 Pkt.			1.158 m <sup>2</sup>	0 Pkt.
4.1	extensive Dachbegrünung	0,5 Pkt.			2.317 m <sup>2</sup>	1.159 Pkt.
1.3	teilversiegelte Flächen (Schotterwege u. -flächen, etc.)	1,0 Pkt.			113 m <sup>2</sup>	113 Pkt.
7.4	Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 90 %, mittleres BH	5,0 Pkt.	2,0 Pkt.		223 m <sup>2</sup>	1.561 Pkt.
4.7	strukturelle Grünanlage	4,0 Pkt.			1.047 m <sup>2</sup>	4.188 Pkt.
4.5	Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker	2,0 Pkt.			3.830 m <sup>2</sup>	7.660 Pkt.
WA 3	GRZ 0,35; 2/3-Dachbegrünung					
1.1	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, etc.)	0,0 Pkt.			206 m <sup>2</sup>	0 Pkt.
4.1	extensive Dachbegrünung	0,5 Pkt.			411 m <sup>2</sup>	206 Pkt.

4.4	Zier- und Nutzgarten mit ≥ 50 % heimischen Gehölzen	3,0 Pkt.			1.146 m <sup>2</sup>	3.438 Pkt.
WA 4	GRZ 0,35; 2/3-Dachbegrünung					
1.1	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, etc.)	0,0 Pkt.			603 m <sup>2</sup>	0 Pkt.
4.1	extensive Dachbegrünung	0,5 Pkt.			1.207 m <sup>2</sup>	604 Pkt.
4.4	Zier- und Nutzgarten mit ≥ 50 % heimischen Gehölzen	3,0 Pkt.			3.361 m <sup>2</sup>	10.083 Pkt.
WA 5	GRZ 0,35; 2/3-Dachbegrünung					
1.1	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, etc.)	0,0 Pkt.			540 m <sup>2</sup>	0 Pkt.
4.1	extensive Dachbegrünung	0,5 Pkt.			1.081 m <sup>2</sup>	541 Pkt.
7.4	Baumreihe mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 90 %, mittleres BH	5,0 Pkt.	2,0 Pkt.		1.564 m <sup>2</sup>	10.948 Pkt.
4.4	Zier- und Nutzgarten mit ≥ 50 % heimischen Gehölzen	3,0 Pkt.			1.447 m <sup>2</sup>	4.341 Pkt.
<b>SUMME Planung</b>					<b>40.789 m<sup>2</sup></b>	<b>78.259,0 Pkt.</b>
<b>Bilanz Planung</b>						<b>-44.191,0 Pkt.</b>



## Biototypen gemäß LANUV (2008)

7.4	Wald und weitere Gehölzstrukturen
7.2	Baumreihen-/gruppen, Einzelbäume; überwiegend lebensraumtypische Arten
7.1	Hecken, Gehölzstreifen, Gebüsch; überwiegend lebensraumtypische Arten
6.4	Hecken, Gebüsch; überwiegend nicht lebensraumtypische Arten
6.4*	Buchenwald mit starkem Baumholz
	Buchenwald-Schlagflur
5.1	Grünlandbrache
	Grünlandbrache
5.1	Saum-, Ruderal- und Hochstaudenflur
	Saumstrukturen mit hohem Anteil an Störzeigern
4.7	Grünanlage
4.5	strukturreicher, parkartiger Garten Intensivrasen
4.3/4.4	Garten
	Zier- und Nutzgarten (4.4 mit überwiegend lebensraumtypischen Gehölzen)
2.3	Straßenbegleitgrün
2.1	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit Gehölzbestand Bankette, Mittelstreifen
1.3	Versiegelung
1.1	teilversiegelte Flächen (Schotter, etc.) versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, etc.)

Auftraggeber:



Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

### Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)

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

### Bearbeitung:

ILS Essen GmbH  
Frankenstraße 332  
45133 Essen  
Tel.: 0201 408 805-0  
info@ils-essen.de

### Karte 1: Biotypen Bestand

Maßstab:	Projekt-Nr.:	Datum:	gez.: kie
1:1.000	40141	11.10.2022	gepr.: Lei



## Biototypen gemäß LANUV (2008)

- Wald und weitere Gehölzstrukturen**
- 7.4 Baumreihen-/gruppen, Einzelbäume; überwiegend lebensraumtypische Arten
  - 7.2 Hecken, Gehölzstreifen, Gebüsch; überwiegend lebensraumtypische Arten
  - 7.1 Hecken, Gebüsch; überwiegend nicht lebensraumtypische Arten
  - 6.4 Buchenwald mit starkem Baumholz
  - 6.4\* Buchenwald-Schlagflur
- Grünanlage**
- 4.7 strukturreiche Grünanlage
  - 4.5 Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker
- Garten**
- 4.3/4.4 Zier- und Nutzgarten (4.4 mit überwiegend lebensraumtypischen Gehölzen)
- Straßenbegleitgrün**
- 2.3 Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit Gehölzbestand
  - 2.1 Bankette, Mittelstreifen
- Versiegelung**
- 1.3 teilversiegelte Flächen (Schotter, etc.)
  - 1.2 baumbestandene versiegelte Flächen
  - 1.1 versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, etc.)
- Sonstiges**
- Allgemeine Wohngebiete
    - Bilanzierung über Flächenberechnungen für anteilige Dachbegrünungen und Versiegelungsanteil (GRZ)
  - Geltungsbereich des BPlans Nr. 4/19 (690)
  - Untersuchungsgebiet

Auftraggeber:



Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)

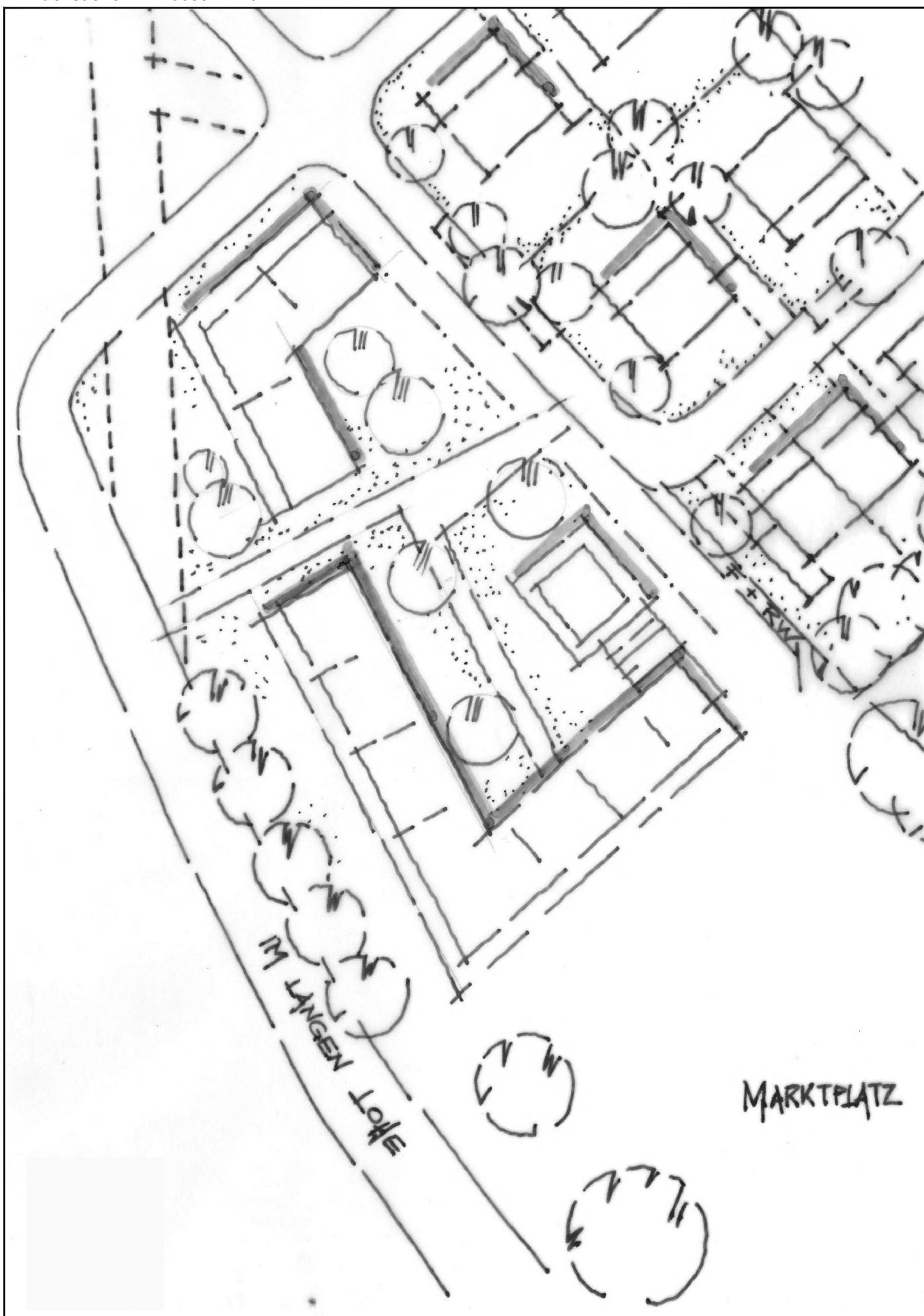
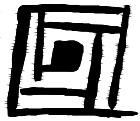
Bebauungsplan Nr. 4/19 (690)  
Wohnbebauung "Im Langen Lohe"

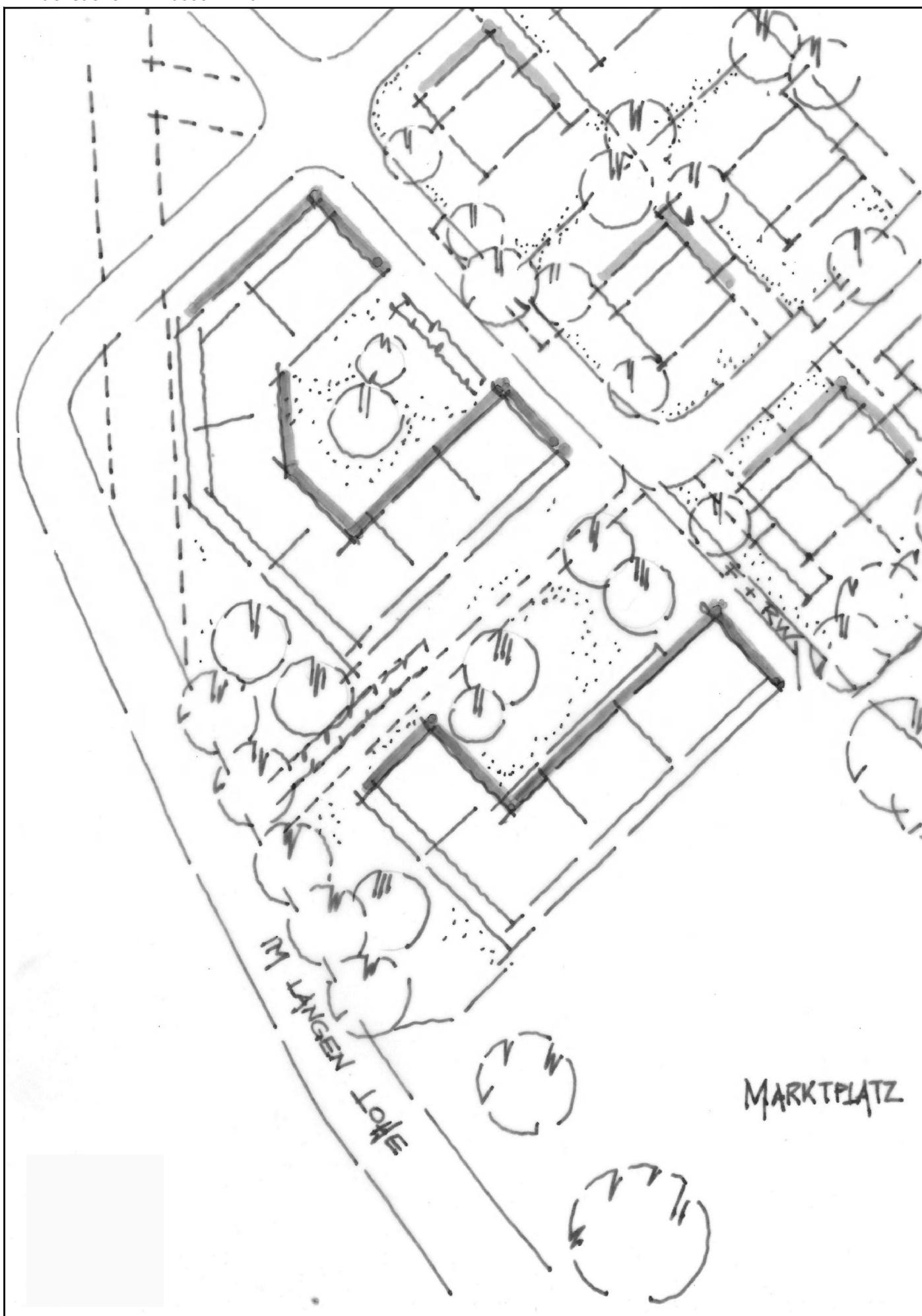
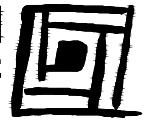
Bearbeitung:

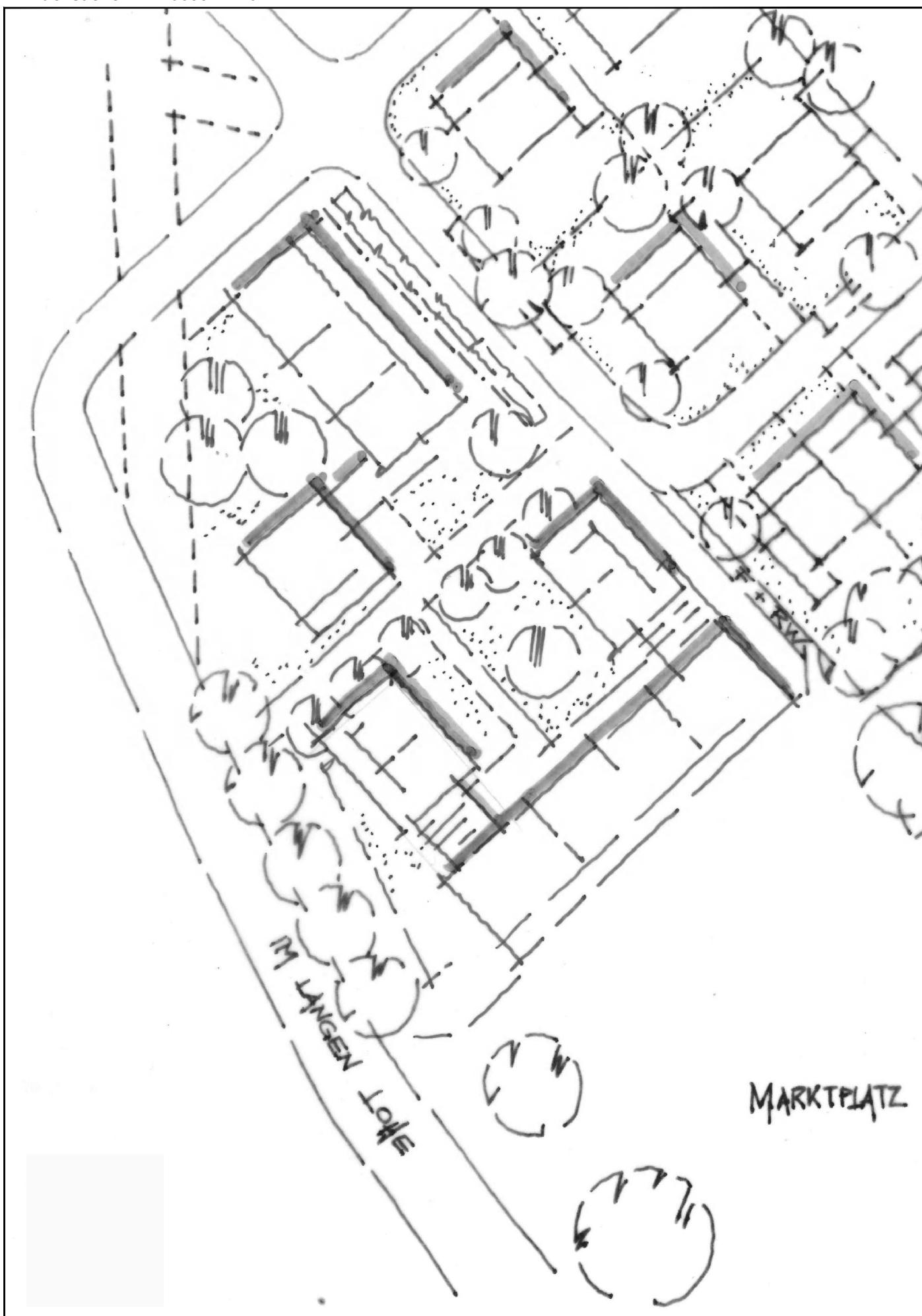
**iLS** Frankenstraße 332  
45133 Essen  
Tel.: 0201 408 805-0  
info@ils-essen.de

Karte 2: Biotypen Planung

Maßstab: 1:1.000	Projekt-Nr.: 40141	Datum: 11.10.2022	gez.: kie gepr.: Lei
---------------------	-----------------------	----------------------	-------------------------









**CDU**

Ratsfraktion Hagen

Anfrage für die Sitzung des SBW am 02.02.2023

# Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung Im Langen Lohe (DS 0685/2022)

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Klepper,

gemäß § 5 Absatz 1 der GeschO des Rates vom 08.05.2008 in der Fassung des in der Fassung des 8. Nachtrages vom 20.05.2021 stellen wir zu o.g. Themenkomplex folgende Fragen und bitten um schriftliche Beantwortung bis zur Sitzung des Ausschusses:

## I. Untergrundbeschaffenheit

1. Wann haben die Rammkernbohrungen auf dem Areal stattgefunden?
2. Reicht die Dichte der 22 Rammkernsondierungen aus, um verlässliche Informationen über die Bodenbeschaffenheit im Bereich angedachten Tiefgaragen zu erhalten?
3. Sind nach Einschätzung der Verwaltung Sprengungen notwendig, um die geplanten Tiefgaragen in den Untergrund zu treiben?
4. Wie will die Verwaltung insgesamt sicherstellen, dass ein künftiger Generalunternehmer mit möglichst schonenden Techniken dabei vorgeht, um möglichst keine Schäden an benachbarten Gebäuden zu verursachen?
5. Dürfen die Tiefgaragen gemäß vorliegendem Bebauungsplanentwurf teilweise unter- und oberirdisch realisiert werden und durch Geländemodellierung überdeckt werden, um auf diese Weise Sprengungen zu vermeiden?
6. Sofern auf Sprengungen verzichtet wird: Wird sich dadurch die Gesamthöhe der Gebäude bzw. der Tiefgaragen ab Geländeoberkante erhöhen?

## II. Topographie: Höhenermittlung

1. Von welchem Punkt an wird die maximale Gebäudehöhe von 12,50 Metern gemessen?
2. Welche Vorgaben werden den Bewerbern für den Ausbau des Areals in Bezug auf die Geländemodellierung auferlegt? Oder sind die Bewerber weitgehend frei in der Oberflächenmodellierung des Areals?
3. Darf der Bodenaushub auf der Fläche zur Modellierung verwendet werden, um die Zahl der Transportfahrten durch den Stadtteil zu verringern?
4. Wie wird das Gefälle zur Pferdewiese ausgeglichen?

### **III. Größenordnungen der Gebäude**

1. Wäre eine Erschließung mit einer reiner Einfamilienhausbebauung ebenfalls möglich?
2. Wäre nicht eine Beschränkung der Geschosswohnungsbauten auf zwei Voll- plus ein Staffelgeschoss an dieser Stelle nicht passender als ein Ausbau mit drei Voll- und einem Staffelgeschoss?
3. Führt die Höhe der bislang geplanten Mehrfamilienhäuser (3 VG + 1SG) nicht zu einer Beschattung der viel niedrigeren Einfamilienhäuser?

### **VIII. Verkehrs- und Parkraumerschließung / Schulwegsicherung**

#### **Sicherung von Kindern auf Schulwegen**

1. Wo sind die Schulwege für die Kinder vorgesehen? Wie werden sollen die Wege gesichert werden?

#### **Parkraummanagement**

2. Reichen die Tiefgaragen-Stellplätze der Geschosswohnungsbauten aus, um die Fahrzeuge aus den Mehrfamilienhäusern aufzunehmen?
3. Reichen die Tiefgaragen-Stellplätze der Geschosswohnungsbauten aus, um auch Fahrzeuge aus den Einfamilienhäusern aufzunehmen?
4. Sofern nicht: Wo sollen überzählige Fahrzeuge der MFH/EFH parken?
5. Welche Maßnahmen wird die Verwaltung ergreifen, um den Parkdruck in der nahe gelegenen Ascherothstraße und dem Starenweg zu beseitigen?
6. Ist der Verwaltung bekannt, dass der Ausbau der nahegelegenen Villa Kerkhoff zu weiterem Parkdruck im Quartier führen wird? Welche Maßnahmen sieht die Stadt hierzu vor?
7. Wann ist zu erwarten, dass die Lehrer die ihnen zugewiesenen bewirtschafteten Parkplätze nutzen werden, statt Parkraum in den Quartieren zu nutzen?
8. Hat die Verwaltung ein Konzept zur Eingrenzung der parkenden Lehrer im Quartier rund um das Rahel-Varnhagen-Kolleg / die Grundschule Emst entwickelt?
9. Ist geplant, die Lohestraße im Anschluss an die Fertigstellung der Gebäude als Allee zu bepflanzen, um die Ausbreitung von Lärm zu verringern?
10. Mit welchen geeigneten Maßnahmen wird die Verwaltung den künftig noch zunehmenden Parkdruck bei der Bezirkssportanlage entlang der Haßleyer Straße entgegenwirken?

#### **Leistungsfähigkeit der Karl-Ernst-Osthaus-Straße**

11. Hat die Stadtverwaltung ein Verkehrskonzept für die Abwicklung aller erwarteten Verkehre für die Karl-Ernst-Osthaus-Straße erstellt?
12. Gibt es Berechnungen oder Planungen der Anschlüsse an die Karl-Ernst-Osthaus-Straße und die Haßleyer Straße?
13. Wie wird die Verwaltung den Verkehr regeln, um den Zufluss/Abfluss der Fahrzeuge in das oder aus dem Wohngebiet zu den üblichen Spitzenzeiten sicherzustellen?
14. Zieht die Verwaltung beispielsweise Kreisverkehre zur Sicherstellung des Verkehrsflusses statt an Einmündungen an Hauptverkehrsstraßen in Betracht?

#### **Verkehrsproblem Trödelmarkt**

15. Wird das Ordnungsamt diese Verstöße künftig konsequenter kontrollieren und ahnden?

#### **IV. Wasserversorgung**

1. Ist die Wasserversorgung der Neubauten auf dem Areal der Baugebiete „Am Langen Lohe“ und „Auf der Gehre“ gesichert oder ist mir temporären Druckunterschieden im Tagesverlauf zu rechnen?
2. Wirken sich die Neubauten verschärfend auf die bereits bestehende Situation der Wasserversorgung auswirken oder wird die Wasserversorgung an die neuen Wohneinheiten angepasst / erweitert?

#### **V. Stromversorgung**

Wird das Neubaugebiet so ausgestattet, dass es den künftigen Ansprüchen an die Elektromobilität gerecht wird?

#### **VI. Existenzgarantie Tennisplatz & Hagener Tennis Club Blau-Gold e.V.**

1. Ist daran gedacht, dem Hagener Tennis Club Blau-Gold e.V. eine Bestands- und Entwicklungsgarantie am aktuellen Standort auszusprechen?
2. Reicht der im B-Plan vorgesehene Abstand von 20 Metern zwischen Sportanlage und Wohnbebauung aus, damit der Sportbetrieb dauerhaft und uneingeschränkt aufrechterhalten werden kann?
3. Ist bei der Bebauung mit bedacht, dass die Anlage um weitere Tennisplätze westlich der bereits bestehenden Plätze erweitert werden soll?
4. Reicht der im B-Plan vorgesehene Abstand von 20 Metern zwischen Sportanlage und Wohnbebauung aus, damit der Sportbetrieb auch auf den geplanten weiteren Platz westlich der bestehenden ausgeweitet werden kann?
5. Wären dafür nicht 30 Meter Abstand notwendig?
6. Wird der von der Verwaltung gewählte Abstand durch ein belastbares Schallschutzgutachten untermauert?
7. Wäre vor diesem Hintergrund nicht eine Beschränkung auf zwei Voll- plus Staffelgeschoss sachlich richtiger?
8. Wie wird der Verein von Seiten der Stadt gegen mögliche Einsprüche und Klagen künftiger Bewohner geschützt (Eintragung ins Grundbuch, städtebaulicher Vertrag mit Investor, Immisionsduldungsklauseln in Kauf- und Mietverträgen, etc.)?
9. Können die zu garantierenden Betriebszeiten des Tennis Clubs ins Grundbuch eingetragen werden?

#### **VII. Mögliche Belästigungen während der Bauphase**

1. Ist daran gedacht, den Marktplatz während der Bauarbeiten weitgehend in seiner bisherigen Funktion als Park- und Marktplatz freizuhalten?
2. Wenn ja: Wie wird der Bauträger entsprechend rechtswirksam daran gebunden?
3. Ist beispielsweise daran gedacht, den Marktplatz während der Bauarbeiten von Baumaterial und Baumaschinen freizuhalten?
4. Über welche Straßen erfolgt der Baustellenverkehr?
5. Wird den Bauunternehmen auferlegt, mindestens die Reifen der Baufahrzeuge vor dem Verlassen der Baustelle zu reinigen?

6. Muss der Bodenaushub anderenorts zwischengelagert werden oder kann dieser vor Ort gelagert werden?
7. Darf der Bodenaushub auf der Fläche zur Modellierung verwendet werden, um die Zahl der Transportfahrten durch den Stadtteil zu verringern?
8. Wird die Lohestraße auch Baustellenerschließungsstraße?

### **Begründung:**

Die Partei und Fraktion der Hagener CDU traten mit den unmittelbaren Anliegern des geplanten Neubaugebiets „Im Langen Lohe“ am Abend des 21.11.2022 in einen Bürgerdialog. Dabei waren zwischen 50-70 Personen anwesend und nahmen rege am Austausch der Argumente teil.

Aus dieser zweistündigen Diskussionsveranstaltung kamen zahlreiche Hinweise auf Probleme, die aus Sicht der CDU-Ratsfraktion nicht bzw. nicht ausreichend beantwortet sind. Aus diesem Grund legen die Fragesteller die aufgekommenen Fragen hiermit vor und bitten um schriftliche Beantwortung, um die Bürgerinnen und Bürger wiederum korrekt informieren zu können.

Die CDU-Fraktion befürwortet Im Langen Lohe eine maßvolle Bebauung, möglichst mit den unstrittigen Einfamilienhäusern. Sie sieht aber nach dem Bürgerdialog auch die dringende Notwendigkeit, die oben dargestellten Fragen hinreichend zu beantworten.

### **Untergrundbeschaffenheit**

Unstreitig ist, dass der Untergrund der Stadtteile Eppenhausen und Emst unterhalb einer mehr oder weniger dünnen Schicht aus Erdboden felsig ist. Der Kalkstein aus dem Erdzeitalter des Devon ist sehr fest – und lässt sich maschinell nur schwer abtragen. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) gibt dazu Auskunft auf Seite 19 (siehe DS 0685/2022).

*„Das Bodengutachten (HALBACH + LANGE 2022) basiert auf Daten von insgesamt 22 Probestellen im Geltungsbereich des BPlans (siehe Abbildung 4), an denen bodenbezogene Untersuchungen vorgenommen wurden. (...)*

***Ein Großteil der Bohrungen wurde bereits in geringen Tiefen aufgrund zu hoher Eindringwiderstände bzw. anstehendem Gestein abgebrochen.*** Bei den 5 zusätzlichen Sondierungen, die der Abgrenzung des festen bis harten Gebirgshorizontes vor allem in Bezug auf die geplanten Tiefgaragen dienten, erfolgten die Sondierungen bis zu Tiefen von 0,9 m (RKS19) - 3,4 m (RKS22). Eine Ausnahme stellt Probestelle 20 mit 6 m Tiefe dar.“

Die Abbildung 4 auf Seite 20 des Umweltberichts zeigt, dass die überwiegende Zahl der Rammkernsonderungen außerhalb der derzeit skizzierten Baufenster der Geschosswohnungsbauten bzw. deren Garagen vorgenommen wurden. Lediglich die fünf oben erwähnten Probestellen tragen zur groben „Klärung“ des Baugrunds der Tiefgaragen und der Geschosswohnungsbauten bei. Nähere Angaben zu den Probenergebnissen finden sich in der Darstellung des Gutachters nicht.

Die Anwohner in Eppenhausen/Emst befürchten deshalb, dass die vorgesehenen Keller unter den Geschosswohnungsbauten und die Tiefgaragen „in den Fels gesprengt werden müssen“. Das sei seinerzeit beim Bau der Häusern am Starenweg erforderlich gewesen.

Aus Erfahrungen mit früheren Sprengungen dieser Art legen die Anwohner dar, dass sie im Anschluss an solche Sprengarbeiten mit temporären oder dauerhaften Schäden an ihren bestehenden Gebäuden leben mussten (Risse, Probleme mit dem Wasserrohrnetz). Sie fürchten deshalb erste oder weitere Beschädigungen an ihren Immobilien.

## Topographie: Höhenermittlung

Das Plangebiet weist deutliche Höhenunterschiede aus. Darüber hinaus bildet die Bodenbeschaffenheit ein natürliches Hindernis, das es bei der künftigen Bebauung zu beachten gilt.

## Größenordnungen der Gebäude

Die Anwohner machen deutlich, dass sie einer Bebauung des Areals mit Einfamilienhäusern ohne Zögern und Einsprüche mittragen würden. Eine Verdichtung mit Geschosswohnungsbau sehen sie jedoch ausgesprochen kritisch.

Das begründen sie mit verschiedenen Argumenten:

- Die Größe der Bebauung passt nicht zum Charakter des dortigen Gebiets.
- Die Vielzahl der Wohneinheiten führt zu einem massiven Aufwuchs an Fahrzeugen, die den bereits vorhandenen Parkdruck verschärfen, die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes zu den Spitzenzeiten weiter belasten und die Schulwege für die Kinder unsicherer machen.
- Die Wasserversorgung des Plangebiets belastet möglicherweise die Versorgung des gesamten Stadtteils.

## Verkehrs- und Parkraumerschließung

Im Plangebiet sollen rund 90 Wohneinheiten insgesamt entstehen. Zu jeder dieser Wohneinheit wird mindestens ein Fahrzeug erwartet – in den Einfamilienhäusern mehr, in den Mehrfamilienhäusern im glücklichsten Fall weniger als eines pro Wohnung.

### Leistungsfähigkeit der Karl-Ernst-Osthaus-Straße

Die Anwohner in Emst befürchten einen erheblichen Zuwachs an Berufs- und Freizeitverkehr auf der Karl-Ernst-Osthaus-Straße. Diese sei bereits heute zu bestimmten Uhrzeiten an der Leistungsgrenze angekommen. Täglich würden 16.000 Fahrzeuge abgewickelt. Allein die geplanten Neubauten würden zu 600 bis 800 zusätzlichen Fahrten führen.

Hinzu kämen künftig mehr Spiele auf dem neuen zweiten Kunstrasenplatz der Bezirkssportanlage, sowie der geplante vergrößerte Vollversorger am Ende der Karl-Ernst-Osthaus-Straße (beides am Ostende der Straße).

### Verkehrsproblem Trödelmarkt

Auf dem Emster Marktplatz findet in unregelmäßigen Abständen ein Trödelmarkt statt. An Trödelmarkt-Tagen parken nicht selten zahlreiche Autos im Wald westlich des Bebauungsgebietes.

### Verkehrsproblem Bezirkssportanlage

An zahlreichen Wochenenden finden Veranstaltungen auf dem Gelände der Bezirkssportanlage statt. Mit dem Bau eines weiteren Kunstrasenplatzes wird zwar die Existenz der dortigen Sportvereine abgesichert, aber aus Sicht der Anwohner auch der Parkdruck erhöht.

## Wasserversorgung

Verschiedene Anwohner in Emst beklagen bereits heute zwischen 17 und 19 Uhr einen regelmäßig auftretenden Druckverlust bei der Wasserversorgung. Duschen ist aufgrund des geringeren Drucks in manchen Stockwerken zu diesen Zeiten kaum möglich.

## Stromversorgung

Mit zunehmender Verbreitung der Elektromobilität wird auch die Zahl von Wallboxen und E-Tankstellen steigen. Dies sollte bei der Bebauung „Im Langen Lohe“ mitgedacht werden.

## Existenzgarantie Tennisplatz & Hagener Tennis Club Blau-Gold e.V.

Ein Teil der geplanten Mehrfamilienhausbauten im Bebauungsplan „Am Langen Lohe“ soll in der Nähe der Platzanlage vom Hagener Tennis Club Blau-Gold e.V. entstehen. Diese besteht derzeit aus einer Platzanlage mit sechs Tennisplätzen. Die Anlage soll jedoch perspektivisch um weitere Plätze erweitert werden. Dazu hat der Verein den westlich davon gelegenen Wald angekauft.

Wohnbebauung und Sportbetrieb funktionieren insbesondere dann nicht reibungsfrei nebeneinander, wenn wichtige Grundlagen für die Koexistenz nicht von vorneherein klar festgelegt werden. Der Tennisverein stellt deshalb die oben genannten Fragen.

## Mögliche Belästigungen während der Bauphase

Die Anwohner fürchten während der Bauphase Belästigungen und Behinderungen für den ganzen Stadtteil. Diese ließen sich jedoch im Vorfeld weitgehend vermeiden, wenn dem künftigen Bauträger entsprechende Auflagen erteilt würden.

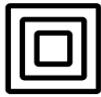
Mit der Bitte um weitere Veranlassung und freundlichen Grüßen verbleiben

Dr. Stephan Ramrath  
Fraktionssprecher

F.d.R. Alexander M. Böhm  
Geschäftsführer

CDU-Ratsfraktion Hagen . Rathausstraße 11 . 58095 Hagen  
Telefon: 02331 2073507 . E-Mail: boehm@cdu-fraktion-hagen.de

Dokument: 2023\_02\_02\_Anfrage\_SBW\_ImLangenLohe, 12.01.2023



**HAGEN**

Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

Deckblatt

Datum:

08.02.2023

Seite 1

## ÖFFENTLICHE STELLUNGNAHME

Amt/Eigenbetrieb und ggf. beteiligte Ämter:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Betreff: Drucksachennummer: **0685-2/2022**

**Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung Im Langen Lohe**  
**hier: Stellungnahme zur Anfrage der CDU-Fraktion gemäß § 5 Abs. 1 GeschO des Rates**

Beratungsfolge:

**09.02.2023 Rat der Stadt Hagen**



Die CDU-Ratsfraktion hat am 12.01.2023 eine Anfrage gemäß § 5 Abs. 1 der GeschO des Rates zum Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung Im Langen Lohe gestellt. Nachfolgend werden die darin enthaltenen Fragen, soweit zum jetzigen Zeitpunkt möglich, beantwortet.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

### I. Untergrundbeschaffenheit

#### **1. Wann haben die Rammkernbohrungen auf dem Areal stattgefunden?**

- Die Rammkernbohrungen und Rammkernsondierungen wurden am 22., 23. und 29.06. sowie am 01.07.2020 durchgeführt. Ergänzende Sondierungen wurden am 28.09.2021 durchgeführt (s. S. 4 der Baugrundvoruntersuchung).

#### **2. Reicht die Dichte der 22 Rammkernsondierungen aus, um verlässliche Informationen über die Bodenbeschaffenheit im Bereich angedachten Tiefgaragen zu erhalten?**

- Ja, ergänzend zu den ursprünglichen Rammkernbohrungen und Rammkernsondierungen wurden im Bereich der geplanten Tiefgaragen die Rammkernbohrungen und Rammkernsondierungen 18 bis 22 durchgeführt. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung am Marktplatz (WA 1) konnten Tiefen zwischen 2,50 bis mindestens 6,00 m erreicht werden. In diesem Bereich wird es aufgrund der geplanten Straßenhöhen ohnehin noch zu (geringfügigen) Anfüllungen auf den Grundstücken kommen. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung gegenüber der Tennisplätze (WA 2) konnten Tiefen bis zu 2,90 m erreicht werden, in Teilbereichen jedoch auch nur geringere Tiefen von bis zu 2,40 m und 1,10 m (s. S. 11 sowie Anlagen 2.4 und 2.5 der Baugrundvoruntersuchung).

#### **3. Sind nach Einschätzung der Verwaltung Sprengungen notwendig, um die geplanten Tiefgaragen in den Untergrund zu treiben?**

- Zum jetzigen Zeitpunkt ist keine abschließende Einschätzung hierzu möglich. Jedoch ist dies unwahrscheinlich in den Bereichen, in denen Tiefgaragen geplant sind. Tiefgaragen können auch über die Geländeoberfläche hinausragen (s. u.).

#### **4. Wie will die Verwaltung insgesamt sicherstellen, dass ein künftiger Generalunternehmer mit möglichst schonenden Techniken dabei vorgeht, um möglichst keine Schäden an benachbarten Gebäuden zu verursachen?**

- Grundsätzlich ist es nicht Aufgabe der Verwaltung, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen. Es ist Aufgabe der ausführenden Baufirma möglichst schonende Techniken einzusetzen. Wenn es bei den Bauarbeiten zu Schäden kommen sollte, ist die Baufirma hierfür haftbar zu machen.

#### **5. Dürfen die Tiefgaragen gemäß vorliegendem Bebauungsplanentwurf teilweise unter- und oberirdisch realisiert werden und durch Geländemodellierung überdeckt werden, um auf diese Weise Sprengungen zu vermeiden?**

- Der Bebauungsplan schließt nicht aus, dass die Tiefgaragen auch über die Geländeoberfläche hinausragen dürfen. Nach § 122 Abs. 5 der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO) sind Garagen, deren Fußböden im Mittel nicht mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegen,



oberirdische Garagen. Entsprechend können Garagen, deren Fußböden im Mittel mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegen, als Tiefgaragen angesehen werden.

**6. Sofern auf Sprengungen verzichtet wird: Wird sich dadurch die Gesamthöhe der Gebäude bzw. der Tiefgaragen ab Geländeoberkante erhöhen?**

- Nein, da sich die maximale Gebäudehöhe auf die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss bezieht, die wiederrum über der im Straßenausbauplan festgelegten Straßenhöhe festgesetzt ist (s. S. 8 der Begründung, Teil A - Städtebau).

II. Topographie: Höhenermittlung

**1. Von welchem Punkt an wird die maximale Gebäudehöhe von 12,50 m gemessen?**

- Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss, deren minimale und maximale Höhe über der Oberkante der, dem Baugrundstück zugeordneten, öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt wird (s. S. 8 der Begründung, Teil A - Städtebau).

**2. Welche Vorgaben werden den Bewerbern für den Ausbau des Areals in Bezug auf die Geländemodellierung auferlegt? Oder sind die Bewerber weitgehend frei in der Oberflächen-modellierung des Areals?**

- Es wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eine Gestaltungsrichtlinie erarbeitet, die unter anderem Vorgaben für die Geländemodellierung macht. Zudem gibt es weitere Vorgaben (Festsetzung OKFF, Festsetzung zum Überflutungsschutz, Festsetzung Nr. 2 Aufschüttungs- und Abgrabungsverbot im Bereich der Baumreihe im Osten). Generell ist jedoch ein Spielraum für die Geländemodellierungen auf den Grundstücken gegeben.

**3. Darf der Bodenaushub auf der Fläche zur Modellierung verwendet werden, um die Zahl der Transportfahrten durch den Stadtteil zu verringern?**

- Ja, in der Regel wird immer versucht den Bodenaushub im Rahmen des Gelände-managements wiederzuverwerten. Der Bebauungsplan trifft keine entgegenstehenden Aussagen. Siehe hierzu auch den textlichen Hinweis zum Bodenschutz: „Ein ggf. erforderlicher Massenausgleich hat möglichst innerhalb des Baugebietes zu erfolgen.“ Eine Aussage dazu, wie viele Transportfahrten notwendig sein werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht getätigter werden.

**4. Wie wird das Gefälle zur Pferdewiese ausgeglichen?**

- Es ist eine Geländemodellierung im Rahmen der Erschließungsarbeiten (Kanal- und Straßenbau) vorgesehen. Die Straßenausbauplanung sieht im Bereich der ehemaligen Pferdewiese Anschüttungen zwischen 0,8 und 1,3 m vor. Generell wird im Plangebiet jedoch ein leichtes Nord-Süd-Gefälle verbleiben.



### III. Größenordnungen der Gebäude

#### **1. Wäre eine Erschließung mit einer reinen Einfamilienhausbebauung ebenfalls möglich?**

- Im Handlungskonzept Wohnen der Stadt Hagen aus dem Jahr 2019 erfolgt die Empfehlung zur Ausweisung neuer und attraktiver Neubaugebiete. Die Neubautätigkeit wird sich in Zukunft zu zwei Dritteln 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 (s. S. 1 der Begründung, Teil A - Städtebau). Der Bebauungsplanentwurf sieht entsprechend Festsetzungen vor, die explizit auf die Umsetzung von Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung ausgerichtet sind.

#### **2. Wäre eine Beschränkung der Geschosswohnungsbauten auf zwei Voll- plus ein Staffelgeschoss an dieser Stelle nicht passender als ein Ausbau mit drei Voll- und einem Staffelgeschoss?**

- Die umgebende Bestandsbebauung ist entlang der Lohestraße, der Mallnitzer Straße und der in westliche Richtung verlaufenden Karl-Ernst-Osthaus-Straße zumeist durch zwei Vollgeschosse mit Satteldach geprägt. Im Bereich der östlich verlaufenden Karl-Ernst-Osthaus-Straße und Am Großen Feld sind zudem zahlreiche Wohngebäude mit drei bis vier, teils sogar mit fünf oder mehr Geschossen mit Sattel- oder Flachdach vorzufinden. Die geplanten Mehrfamilienhäuser in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 mit zwei bzw. drei Vollgeschossen und jeweils Staffelgeschossen werden sich daher in die Umgebung einfügen. Aufgrund des allseitigen Abrückens der Staffelgeschosse werden die Mehrfamilienhäuser nicht dieselbe Wirkung entfalten wie drei- bzw. viergeschossige Gebäude. Zur zweigeschossigen Bestandsbebauung sind zudem größere Abstände vorhanden. Die Höhe der Mehrfamilienhäuser am Marktplatz wurde bereits auf zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss reduziert.

#### **3. Führt die Höhe der bislang geplanten Mehrfamilienhäuser (3 VG + 1 SG) nicht zu einer Beschattung der viel niedrigeren Einfamilienhäuser?**

- Die Einfamilienhäuser fallen mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss nicht „viel niedriger“ als die Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss aus. Die maximale Gebäudehöhe der Mehrfamilienhäuser im WA 2 liegt mit 12,5 m lediglich 3,0 m höher als die maximale Gebäudehöhe der Einfamilienhäuser im WA 4 mit 9,5 m. Die Höhe der Mehrfamilienhäuser am Marktplatz (WA 1) wurde bereits auf zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss reduziert, sodass diese die gleiche Maximalhöhe aufweisen wie die freistehenden Einfamilienhäuser und die Doppelhäuser. Aufgrund des allseitigen Abrückens der Staffelgeschosse der Mehrfamilienhäuser und aufgrund der Abstände zur Einfamilien- und Doppelhausbebauung wird es nicht zu einer über das normale Maß hinausgehenden Verschattung kommen.



#### IV. Verkehrs- und Parkraumerschließung / Schulwegsicherung

##### Sicherung von Kindern auf Schulwegen

###### **1. Wo sind die Schulwege für die Kinder vorgesehen? Wie sollen die Wege gesichert werden?**

- An der Karl-Ernst-Osthaus-Straße ist eine Fußgängerampel zur Überquerung vorhanden. Der vorhandene Fußweg parallel zum Marktplatz wird zukünftig ab Höhe der neuen Platzkante als Straßenbegleitender Gehweg mit einer Breite von 2,30 m nach Norden fortgesetzt. Nach etwa 70 m erfolgt ein Ausbau als Verkehrsmischfläche (verkehrsberuhigter Bereich mit Schrittgeschwindigkeit) in Pflasterbauweise und eine Rechtskurve in Richtung des zentralen Plangebiets. Aufgrund der guten Einsehbarkeit des Kurvenbereichs und der geringen Geschwindigkeiten ist hier die Überquerung der Straße vorgesehen. Der verkehrsberuhigte Bereich beginnt bereits vor der Kurve und wird durch Beschilderung und den Wechsel von Asphalt- zu Pflasterbauweise gekennzeichnet. Besondere Sicherungsmaßnahmen zur Überquerung sind hier nicht erforderlich. Die bestehende Straße Im Langen Lohe wird ab dem Kurvenbereich mit (versenkbar/umlegbar) Pollern abgesperrt und als Fuß- und Radweg in Richtung Norden durch das Waldstück weitergeführt. Im Plangebiet selbst erfolgt ein Ausbau als Verkehrsmischfläche (verkehrsberuhigter Bereich). Die Lohestraße soll außerhalb des Plangebiets im Nordosten perspektivisch ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

##### Parkraummanagement

###### **2. Reichen die Tiefgaragen-Stellplätze der Geschosswohnungsbauten aus, um die Fahrzeuge aus den Mehrfamilienhäusern aufzunehmen?**

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 (Mehrfamilienhausbebauung) ist je Wohneinheit mindestens ein privater Stellplatz in den Tiefgaragen nachzuweisen. Dem Bauträger ist es freigestellt darüberhinausgehend weitere Stellplätze in den Tiefgaragen herzustellen.

###### **3. Reichen die Tiefgaragen-Stellplätze der Geschosswohnungsbauten aus, um auch Fahrzeuge aus den Einfamilienhäusern aufzunehmen?**

- Der private Bedarf an Stellplätzen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser ist grundsätzlich auf den Grundstücken selbst zu decken und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Falls darüber hinaus Bedarf an Stellplätzen besteht und Kapazitäten vorhanden sind, wäre eine Anmietung von (nicht an die Mehrfamilienhäuser gebundenen) Stellplätzen in den Tiefgaragen theoretisch möglich.

###### **4. Sofern nicht: Wo sollen überzählige Fahrzeuge der MFH/EFH parken?**

- Es besteht zukünftig weiterhin die Möglichkeit, auf dem Marktplatz zu parken. Es sollte geprüft werden, ob der Marktplatz durch die Markierung von Parkplätzen effizienter genutzt werden kann. Des Weiteren stehen öffentliche Parkplätze im Plangebiet zur Verfügung. Zudem besteht die Möglichkeit in der Straße Im Langen Lohe weitere Parkplätze nach Umsetzung der Planung auszuweisen.



**5. Welche Maßnahmen wird die Verwaltung ergreifen, um den Parkdruck in der nahe gelegenen Ascherothstraße und dem Starenweg zu beseitigen?**

- Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Maßnahmen vorgesehen.

**6. Ist der Verwaltung bekannt, dass der Ausbau der nahegelegenen Villa Kerkhoff zu weiterem Parkdruck im Quartier führen wird? Welche Maßnahmen sieht die Stadt hierzu vor?**

- Der Stellplatzbedarf dieses Wohnhauses ist auf dem Grundstück selbst nachzuweisen.

**7. Wann ist zu erwarten, dass die Lehrer die ihnen zugewiesenen bewirtschafteten Parkplätze nutzen werden, statt Parkraum in den Quartieren zu nutzen?**

- Kein Regelungsinhalt der Bauleitplanung. Eine Verpflichtung zur Parkplatznutzung ist rechtlich nicht gegeben.

**8. Hat die Verwaltung ein Konzept zur Eingrenzung der parkenden Lehrer im Quartier rund um das Rahel-Varnhagen-Kolleg / die Grundschule Emst entwickelt?**

- siehe oben

**9. Ist geplant, die Lohestraße im Anschluss an die Fertigstellung der Gebäude als Allee zu bepflanzen, um die Ausbreitung von Lärm zu verringern?**

- Es ist die Anpflanzung von vier Bäumen im Bereich der öffentlichen Parkplätze entlang der Lohestraße festgesetzt. Eine Anpflanzung von Bäumen auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf den Mehrfamilienhausgrundstücken ist nicht zwingend festgesetzt, außerhalb der Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe Festsetzungen 8a und 8b) aber möglich. Die bestehenden Bäume entlang der Lohestraße werden vollumfänglich erhalten.

**10. Mit welchen geeigneten Maßnahmen wird die Verwaltung den künftig noch zunehmenden Parkdruck bei der Bezirkssportanlage entlang der Haßleyer Straße entgegenwirken?**

- Kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Es sind keine Informationen bekannt, ob hier zusätzliche Parkplätze gebaut werden.

Leistungsfähigkeit der Karl-Ernst-Osthaus-Straße

**11. Hat die Stadtverwaltung ein Verkehrskonzept für die Abwicklung aller erwarteten Verkehre für die Karl-Ernst-Osthaus-Straße erstellt?**

- Für das Planverfahren wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, um Aussagen zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen und zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes treffen zu können. Hierbei wurde unter anderem der Verkehr auf der Karl-Ernst-Osthaus-Straße betrachtet. Die Zahl von 16.000 täglich abgewickelten Fahrzeugen ist zu hoch gegriffen. Der beauftragte Verkehrsgutachter hat im Rahmen seiner Zählungen westlich des Knotens "Karl-Ernst-Osthaus-Straße/ Emster Straße" eine Querschnittsbelastung von ca. 12.500 Fz/24 h, östlich davon eine Querschnittsbelastung von ca. 8.500 Fz/24 h ermittelt. Westlich des Knotens „Karl-Ernst-Osthaus-Straße / Haßleyer Straße“ lag die Querschnittsbelastung bei 10.467 Fz/24 h. Die Zählungen haben an einem repräsentativen Werktag außerhalb



der Sommerferien (und zu einem Zeitpunkt, zu dem es kaum pandemiebedingte Einschränkungen gab) stattgefunden. (s. Verkehrstechnische Untersuchung)

**12. Gibt es Berechnungen oder Planungen der Anschlüsse an die Karl-Ernst-Osthaus-Straße und die Haßleyer Straße?**

- Die verkehrliche Mehrbelastung gemäß Berechnung der Verkehrserzeugung für die neu geplante Wohnbebauung kann durch die umliegenden bestehenden Straßen Lohestraße und Im Langen Lohe aufgenommen und auf den übergeordneten Straßen Karl-Ernst-Osthaus-Straße, Emster Straße und Haßleyer Straße – auch unter Berücksichtigung der Neuverkehre des geplanten REWE und des geplanten Möbelmarktes im südlichen Verlauf der Haßleyer Straße – leistungsfähig abgewickelt werden. Die Anpassung des Signalprogramms für die Lichtsignalanlage (LSA) des Knotenpunktes Haßleyer Straße/Karl-Ernst-Osthaus-Straße wird zur Verbesserung des Verkehrsflusses empfohlen. Der Nachweis der verkehrlichen Erschließung ist damit aus verkehrstechnischer Sicht für die neue Wohnbebauung erfüllt (s. S. 12 - 14 der Begründung, Teil A - Städtebau sowie Verkehrstechnische Untersuchung)

**13. Wie wird die Verwaltung den Verkehr regeln, um den Zufluss/Abfluss der Fahrzeuge in das oder aus dem Wohngebiet zu den üblichen Spitzenzeiten sicherzustellen?**

- Siehe oben. Außer der Anpassung des Signalprogramms für die LSA des Knotenpunktes Haßleyer Straße/Karl-Ernst-Osthaus-Straße sind keine Maßnahmen erforderlich. Falls sich nach Umsetzung der Planung andeutet, dass der Zu- und Abfluss nicht funktionieren sollte, können noch entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden.

**14. Zieht die Verwaltung beispielsweise Kreisverkehre zur Sicherstellung des Verkehrsflusses statt an Einmündungen an Hauptverkehrsstraßen in Betracht?**

- Nein, eine Notwendigkeit ist nach jetziger Bewertung nicht gegeben.

Verkehrsproblem Trödelmarkt

**15. Wird das Ordnungsamt diese Verstöße künftig konsequenter kontrollieren und ahnden?**

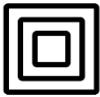
- Kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Zur Beantwortung der Frage wird noch Kontakt zum Ordnungsamt aufgenommen.

V. Wasserversorgung

**1. Ist die Wasserversorgung der Neubauten auf dem Areal der Baugebiete „Am Langen Lohe“ und „Auf der Gehre“ gesichert oder ist mit temporären Druckunterschieden im Tagesverlauf zu rechnen?**

- Seitens des Versorgers Enervie wurden in den bisherigen Beteiligungen keine solchen Probleme beschrieben. Eine weitere Beteiligung der Enervie ist in der kommenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

**2. Wirken sich die Neubauten verschärfend auf die bereits bestehende Situation der Wasserversorgung aus oder wird die Wasserversorgung an die neuen Wohneinheiten angepasst / erweitert?**



- siehe oben

## VI. Stromversorgung

### **1. Wird das Neubaugebiet so ausgestattet, dass es den künftigen Ansprüchen an die Elektromobilität gerecht wird?**

- Kein direkter Regelungsinhalt der Bauleitplanung. Zu diesem Punkt erfolgt jedoch noch eine Kontaktaufnahme mit der Energie im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Des Weiteren wird durch die Pflicht zur Errichtung einer Solaranlage den Ansprüchen der Elektromobilität Rechnung getragen.

## VII. Existenzgarantie Tennisplatz & Hagener Tennis Club Blau-Gold e. V.

### **1. Ist daran gedacht, dem Hagener Tennis Club Blau-Gold e. V. eine Bestands- und Entwicklungsgarantie am aktuellen Standort auszusprechen?**

- Dies ist nicht angedacht. Kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

### **2. Reicht der im B-Plan vorgesehene Abstand von 20 Metern zwischen Sportanlage und Wohnbebauung aus, damit der Sportbetrieb dauerhaft und uneingeschränkt aufrechterhalten werden kann?**

- Es wird ein Abstand von ca. 35 m eingehalten. Die Berechnungen haben ergeben, dass insbesondere die im morgendlichen Ruhezeitraum geltenden Immissionsrichtwerte überschritten werden, was vorrangig auf die Nutzung der Tennisplätze und die Ballwand zurückzuführen ist. Als Schallschutzmaßnahme werden neben der Einhaltung eines Abstands von ca. 35 m zur Ballwand zudem Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe berücksichtigt, die beinhalten, dass auf den zur benachbarten Tennisanlage gerichteten Gebäudeseiten der im nördlichen Bereich geplanten Mehrfamilienhäuser keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Wohn- und Schlafzimmer) angeordnet werden (s. Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten).

### **3. Ist bei der Bebauung mit bedacht, dass die Anlage um weitere Tennisplätze westlich der bereits bestehenden Plätze erweitert werden soll?**

- Eine eventuelle Erweiterung kann nicht in der aktuellen Berechnung berücksichtigt werden. Es stehen keine Abstände und Nutzungszeiten für die Berechnung zur Verfügung. Davon abgesehen handelt es sich bei der betreffenden Fläche um ein Landschaftsschutzgebiet und Wald. Im FNP ist hier ebenfalls Wald dargestellt.

### **4. Reicht der im B-Plan vorgesehene Abstand von 20 Metern zwischen Sportanlage und Wohnbebauung aus, damit der Sportbetrieb auch auf den geplanten weiteren Platz westlich der bestehenden ausgeweitet werden kann?**

- siehe oben

### **5. Wären dafür nicht 30 Meter Abstand notwendig?**

- siehe oben

### **6. Wird der von der Verwaltung gewählte Abstand durch ein belastbares Schallschutzgutachten untermauert?**

- siehe oben



**7. Wäre vor diesem Hintergrund nicht eine Beschränkung auf zwei Voll- plus Staffelgeschoss sachlich richtiger?**

- Die Höhe der Gebäude würde insbesondere bei der Planung einer Lärmschutzwand eine Rolle spielen. Das ist hier jedoch nicht der Fall.

**8. Wie wird der Verein von Seiten der Stadt gegen mögliche Einsprüche und Klagen künftiger Bewohner geschützt (Eintragung ins Grundbuch, städtebaulicher Vertrag mit Investor, Immissionsduldungsklauseln in Kauf- und Mietverträgen, etc.)?**

- Grundsätzlich wird das Thema Immissionsschutz ausreichend im Bebauungsplanverfahren abgehandelt. Eine tiefergehende Prüfung, ob weitere Regelungen außerhalb des Verfahrens getroffen werden, erfolgt noch.

**9. Können die zu garantierenden Betriebszeiten des Tennis Clubs ins Grundbuch eingetragen werden?**

- siehe oben

VIII. Mögliche Belästigungen während der Bauphase

**1. Ist daran gedacht, den Marktplatz während der Bauarbeiten weitgehend in seiner bisherigen Funktion als Park- und Marktplatz freizuhalten?**

- Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass zeitweise ein Teilbereich des Marktplatzes gesperrt werden muss. Nach Möglichkeit soll dies jedoch vermieden werden.

**2. Wenn ja: Wie wird der Bauträger entsprechend rechtswirksam daran gebunden?**

- Siehe oben. Zum jetzigen Zeitpunkt können hierzu keine weiteren Angaben gemacht werden.

**3. Ist beispielsweise daran gedacht, den Marktplatz während der Bauarbeiten von Baumaterial und Baumaschinen freizuhalten?**

- siehe oben

**4. Über welche Straßen erfolgt der Baustellenverkehr?**

- Es wird angestrebt, dass der Baustellenverkehr vorrangig über die Straße Im Langen Lohe erfolgt. Es kann zum jetzigen Zeitpunkt aber nicht ausgeschlossen werden, dass auch die Lohestraße hierfür zeitweise genutzt werden muss.

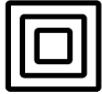
**5. Wird den Bauunternehmen auferlegt, mindestens die Reifen der Baufahrzeuge vor dem Verlassen der Baustelle zu reinigen?**

- Zum jetzigen Zeitpunkt können hierzu keine Angaben gemacht werden.

**6. Muss der Bodenaushub anderenorts zwischengelagert werden oder kann dieser vor Ort gelagert werden?**

- Im Rahmen des Bodenmanagements wird versucht, den Boden im Baugebiet zu belassen. Eine Zwischenlagerung ist an mehreren Stellen im Baugebiet möglich, z. B. auf der künftigen öffentlichen Grünfläche oder der künftigen Ausgleichsfläche.

**7. Darf der Bodenaushub auf der Fläche zur Modellierung verwendet werden, um die Zahl der Transportfahrten durch den Stadtteil zu verringern?**



- Ja (siehe Ziffer II Punkt 3)

**8. Wird die Lohestraße auch Baustellenerschließungsstraße?**

- siehe oben, Punkt 4.

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune  
Technischer Beigeordneter



## **Verfügung / Unterschriften**

### **Veröffentlichung**

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

---

**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

---

**Stadtkämmerer**

---

**Stadtsyndikus**

---

**Beigeordnete/r  
Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

**Amt/Eigenbetrieb:**

61/4

61

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---