



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

69 Umweltamt

**Betreff:**Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 109 Im Langen Lohe  
hier:

- a) Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren
- b) Abschließender Beschluss

**Beratungsfolge:**

17.10.2023 Naturschutzbeirat  
18.10.2023 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
25.10.2023 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität  
26.10.2023 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung  
02.11.2023 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

a) Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und der privaten Belange die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zurück bzw. entspricht ihnen im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die im Sitzungssaal ausgehängte und zu diesem Beschluss gehörende Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 109 Im Langen Lohe nach den §§ 2, 3 und 5 des BauGB in der zurzeit gültigen Fassung. Dem Plan sind die Begründung (Teil A) vom 25.09.2023 und der Umweltbericht (Teil B) vom 17.08.2022 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, die Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift sind.

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Teiländerung Nr. 109 Im Langen Lohe zum Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hagen liegt im Stadtbezirk Mitte, im Stadtteil Emst. Das Plangebiet umfasst die Fläche des zurzeit noch genutzten Sportplatzes „Loheplatz“ und im südlichen Bereich eine Wiesenbrache, die zuvor als Pferdewiese



genutzt wurde. Im Süden grenzt es an den Emster Marktplatz, 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 Lageplan zu entnehmen. Dieser Lageplan im Maßstab 1:2.500 ist Bestandteil des Beschlusses.

#### Nächster Verfahrensschritt

Nach dem abschließenden Beschluss wird die Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Bezirksregierung Arnsberg zur Genehmigung vorgelegt. Die Bezirksregierung hat einen Monat Zeit zur Prüfung. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die Teiländerung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam und das Verfahren ist abgeschlossen.



## **Kurzfassung**

Das Plangebiet soll zu Wohnbaufläche entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung Im Langen Lohe (Vorlage 0761/2023) erfolgt die Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 109. Der Teiländerungsentwurf lag vom 05.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023 öffentlich aus. Die abwägungsrelevanten Anregungen, die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen eingegangen sind, werden in den Abwägungstabellen mit Beschlussvorschlägen der Verwaltung aufgeführt.

## **Begründung**

### Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die vorliegende Planung ist die Absicht, auf der Bezirkssportanlage Ernst 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. Die Darstellung im Flächennutzungsplan (Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“) stimmt nicht mit der vorgesehenen Planung (Wohnbaufläche) überein, sodass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung Im Langen Lohe (s. Vorlage 0761/2023) eine Teiländerung des Flächennutzungsplans erfolgt.

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

### Verfahrensablauf

In der Ratssitzung am 12.12.2019 wurde die Umstellung des im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung Im Langen Lohe aus Gründen des Planungsrechts und aufgrund der Eingriffe in die Natur und Landschaft auf das Normalverfahren beschlossen. Parallel wurde die Teiländerung Nr. 109 Im Langen Lohe zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 03.08.2020 bis einschließlich 28.08.2020 statt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung



der städtischen Dienststellen sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 05.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023 statt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

#### Planungsrechtliche Vorgaben

Im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Der Regionalplan wird zukünftig durch den Regionalplan Ruhr, der sich in der Erarbeitungsphase befindet, ersetzt. Der Entwurf des Regionalplans Ruhr sieht keine abweichende Festlegung vor. Laut Abfrage der Ziele der Raumordnung beim Regionalverband Ruhr gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz NRW ist die Planung an die Ziele des Landesentwicklungsplans NRW und den Regionalplan angepasst und als bedarfsgerecht zu beurteilen.

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Gemäß Ziel I.1.1 des BRPH ist die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seines räumlichen und zeitlichen Ausmaßes zu prüfen. Laut Hochwasserrisikokarten und Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Arnsberg liegt das nächstgelegene Risikogebiet etwa 1,2 km südwestlich des Plangebiets (Flusslauf der Volme). Der Änderungsbereich und sein Umfeld befinden sich demnach nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

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



**Zu a)**

**Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (03.08.2020 bis einschließlich 28.08.2020)**

**I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Es ist die folgende Stellungnahme eingegangen:

1. Hagener Tennisclub Blau-Gold e. V., vertreten durch den 1. Vorsitzenden, 58093 Hagen, 28.08.2020

**II. Frühzeitige Beteiligung der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Stadt Hagen, Servicezentrum Sport, 04.08.2020
2. Stadt Hagen, Fachbereich Jugend und Soziales, 05.08.2020
3. Stadt Hagen, Fachbereich Jugend und Soziales, 11.08.2020
4. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 14.08.2020
5. Stadt Hagen, Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen, Abteilung Beiträge, städtebauliche Verträge, Straßenrecht, Bauvergaben, 17.08.2020
6. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Denkmalbehörde, 18.08.2020
7. Stadt Hagen, Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen, Abteilung Beiträge, städtebauliche Verträge, Straßenrecht, Bauvergaben, 19.08.2020
8. Stadt Hagen, Umweltamt, 25.08.2020
9. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde, 26.08.2020
10. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Entwässerungsplanung, Grundstücksentwässerung und Kanaldatenbank, 08.10.2020

Der Inhalt der Stellungnahme I. 1, der sich auf die Teiländerung des Flächennutzungsplanes bezieht, wird in der Abwägungstabelle aufgeführt. Die Abwägung des restlichen Inhalts der Stellungnahme erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/19.

In den Stellungnahmen der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Nrn. II. 1 - 3, 5 und 7 - 10 wurden keine Bedenken oder abwägungsrelevante Anregungen geäußert. Diese werden zur Kenntnis genommen. Die weiteren Stellungnahmen, über die ein Beschluss notwendig ist, werden in der Abwägungstabelle aufgeführt. Die restlichen Stellungnahmen sind in ALLRIS und in der jeweiligen Sitzung einzusehen.

**Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (05.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023)****I. Öffentliche Auslegung:**

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

**II. Beteiligung der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, 02.12.2022
2. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde, 05.12.2022
3. Stadt Hagen, Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen, Verkehrsplanung, 12.12.2022
4. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Entwässerungsplanung, Grundstücksentwässerung und Kanaldatenbank, 13.12.2022
5. Enervie Vernetzt GmbH, Technischer Service, Netz- und Anlagenplanung, 14.12.2022
6. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, 20.12.2022
7. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 20.12.2022
8. Stadt Hagen, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster, 13.01.2023
9. Stadt Hagen, Umweltamt, 13.01.2023

In den Stellungnahmen der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Nrn. II. 1 - 8 wurden keine Bedenken oder abwägungsrelevante Anregungen geäußert. Diese werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme Nr. II. 9, über die ein Beschluss notwendig ist, wird in der Abwägungstabelle aufgeführt. Die restlichen Stellungnahmen sind in ALLRIS und in der jeweiligen Sitzung einzusehen.

**Anpassungen im Plan zur Teiländerung und in der Begründung**

Im Teiländerungsentwurf zur öffentlichen Auslegung wurde im Plan die Nutzung „Wohnbaufläche“ dargestellt, allerdings war die Zweckbestimmung „Sportplatz“ noch irrtümlich enthalten. Die Zweckbestimmung wird der Vollständigkeit halber aus dem Plan zur Teiländerung herausgenommen. In allen weiteren Plandokumenten und in der Begründung war dies bereits berücksichtigt.

In der Begründung wurde die Flächenbilanz in Kapitel 9 an die aktuellen Zahlen angepasst.

**Zu b)**

Folgt der Rat der Stadt dem Beschlussvorschlag dieser Verwaltungsvorlage, wird der Plan beschlossen und der Bezirksregierung Arnsberg zur Genehmigung vorgelegt. Die Bezirksregierung hat einen Monat Zeit zur Prüfung. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die Teiländerung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam und das Verfahren ist abgeschlossen.

**Bestandteile der Vorlagendrucksache**

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung (Teil A) zur FNP-Teiländerung Nr. 109 vom 25.09.2023
- Umweltbericht (Teil B) zur FNP-Teiländerung Nr. 109 vom 17.08.2022
- Abwägungstabelle zu den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit über die eine Abwägung erfolgt
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die eine Abwägung erfolgt
- Abwägungstabelle zu den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Stellungnahme aus der Beteiligung der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die eine Abwägung erfolgt

**Anlagen der Beschlussvorlage**

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

- Plan zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 109 Im Langen Lohe
- Stellungnahmen aus den Beteiligungen der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken oder abwägungsrelevante Anregungen
- Artenschutzprüfung Stufe I, ILS Essen GmbH, Oktober 2021
- Artenschutzprüfung Stufe II, ILS Essen GmbH, Juli 2022
- Baugrundvoruntersuchung, Halbach + Lange, Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik GmbH, Februar 2022
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz - Erbau-Röschel - Horstmann PartG, Februar 2022
- Verkehrstechnische Untersuchung, Bramey Bünermann Ingenieure GmbH, November 2021
- Gutachten zur Radonbelastung, Sachverständigenbüro für Radonanalytik und Baubiologie Dr. Thomas Haumann, Januar 2022



**Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen**Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung**☒ keine Auswirkungen (o)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Berücksichtigung von Klimaaspekten mit gesetzlichem Auftrag vorgeschrieben. Um Vorhaben hinsichtlich der Klimarelevanz zu optimieren und negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, werden in dem parallel aufzustellenden 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. i. V. Christoph Gerbersmann  
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

gez. Henning Keune  
Technischer Beigeordneter  
gez. Dr. André Erpenbach  
Beigeordneter





**HAGEN**

Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

Seite 9

**Drucksachennummer:**  
0760/2023

**Datum:**  
09.10.2023

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

\_\_\_\_\_  
**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

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

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

**Amt/Eigenbetrieb:**

61

69

**Die Betriebsleitung**

**Gegenzeichen:**

**Workflow**

**Workflow**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---