



# ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

60 Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

69 Umweltamt

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 1/15 (664) Wohnbebauung Am Quambusch - Verfahren nach § 13a BauGB

hier:

a) Anpassung des Geltungsbereiches

b) Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet / öffentliche Auslegung

**Beratungsfolge:**

07.03.2024 Bezirksvertretung Haspe

14.03.2024 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

20.03.2024 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität

11.04.2024 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. 1/15 (664) Wohnbebauung Am Quambusch – Verfahren nach § 13a BauGB und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 14.02.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen. Die Begründung vom 14.02.2024 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigefügt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/15 (664) Wohnbebauung Am Quambusch – Verfahren nach § 13a BauGB liegt im Stadtbezirk Haspe, in der Gemarkung Westerbauer, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 611, 894 (teilw.), 959 und 960. Nördlich entlang des Plangebietes verläuft die Straße Am Quambusch.

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten



Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Der Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

**Nächster Verfahrensschritt**

Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet und die öffentliche Auslegung sollen nach dem Ratsbeschluss durchgeführt werden. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



## **Kurzfassung**

Das Plangebiet soll zu Wohnbaufläche entwickelt werden. Es soll ein baulich durchmisches Wohngebiet aus Einfamilien- und Doppelhäusern entstehen. Der Geltungsbereich wird zur Offenlage aufgrund der aktualisierten Planung angepasst. Nach dem Ratsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

## **Begründung**

Zu a)

Der Geltungsbereich wird aufgrund der Hinzunahme des südlich des Planungsgebietes liegenden Abschnittes des Fußweges zwischen Jungfernbruch und Grundsötteler Straße (Flurstück Nr. 894) angepasst.

Zu b)

### Ziel und Zweck der Planung

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. Die Neubautätigkeit wird sich in Zukunft zu zwei Dritteln auf das Segment der Einfamilienhäuser und zu einem Drittel auf das Segment der Mehrfamilienhäuser aufteilen. Im Handlungskonzept Wohnen der Stadt Hagen aus dem Jahr 2019 erfolgt ebenfalls die Empfehlung zur Ausweisung neuer und attraktiver Neubaugebiete.

Die bisher als Sportplatz genutzte Fläche wird nicht mehr für sportliche Zwecke benötigt, sodass die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen ist. Das Plangebiet soll zu Wohnbaufläche entwickelt werden, um dem hohen Bedarf bzw. der Nachfrage nach Bauland für dieses Segment nachzukommen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung des seit dem 30.06.2014 aufgegebenen und brachliegenden Sportplatzes Am Quambusch geschaffen werden. Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer durchmischten Bebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern. Die Erschließung wird mittels einer 5,80 m breiten Stichstraße von der Straße Am Quambusch erfolgen. Vereinsheim, Sportplatzfläche sowie die weitere Ausstattung soll im Rahmen der Entstehung von Wohngebäuden vollständig zurückgebaut werden. Mit diesem zusätzlichen Angebot an Wohnbaugrundstücken soll versucht werden, der Nachfrage nach günstigem Bauland für Einfamilien- und Doppelhäuser nachzukommen, um der weiteren Abwanderung bauwilliger Einwohner der Stadt Hagen entgegenzuwirken. Es sind insgesamt ca. 28 Wohneinheiten geplant.



## Verfahrensablauf

In der Ratssitzung am 18.06.2015 wurde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/15 beschlossen. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde verzichtet. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 21.08.2015 im Amtsblatt.

Anschließend hatte die Öffentlichkeit vom 01.09.2015 bis einschließlich 15.09.2015 im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern. In diesem Zeitraum sind keine Anregungen oder Bedenken eingegangen.

## Planungsrechtliche Vorgaben

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Das Planvorhaben entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung. Der Entwurf des Regionalplans Ruhr sieht keine abweichende Festlegung vor.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Dies entspricht nicht den aktuellen Zielsetzungen für das Plangebiet. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht in einem separaten Planverfahren erforderlich. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans oder Fluchtpläne.

## Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung

Der Klimanotstandsbeschluss der Stadt Hagen und die Klima- und Umweltstandards in der verbindlichen Bauleitplanung werden berücksichtigt. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Vertrags/Erschließungsvertrags mit der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft (HEG) sind im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Errichtung von Solaranlagen oder von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus anderen erneuerbaren Energien
- Begrünung der Dächer der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports
- Pflanzung von zahlreichen Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken und im Straßenraum
- Begrünung von Vorgärten bzw. Ausschluss von Schottergärten
- Umsetzung von Maßnahmen zur Vorsorge vor Überflutungen (z. B. Geländemodellierungen)



### Pflanzung und Fällung von Bäumen

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum oder Großstrauch zu pflanzen. Die getroffene Festsetzung sagt aus, dass bei Grundstücksgrößen von 1 bis 199 m<sup>2</sup> ein standortgerechter, heimischer Baum oder Großstrauch zu pflanzen ist. Bei Grundstücksgrößen von 200 bis 399 m<sup>2</sup> sind entsprechend zwei Bäume oder Großsträucher zu pflanzen. Aufgrund der geplanten Grundstückgrößen sind im Plangebiet 86 Bäume oder Großsträucher zu pflanzen. Im Straßenraum und auf den öffentlichen Parkplatzflächen werden zusätzlich fünf Bäume in Baumbeeten gepflanzt.

Zu den voraussichtlich zu fällenden Bäumen gehören die im westlichen Plangebiet stehenden 12 Bäume, s. Lageplan zu den zu fällenden Bäumen. Die Bäume weisen bis auf eine Ausnahme einen Stammumfang von weniger als 100 cm auf und fallen demnach nicht unter die Baumpflegesatzung.

### **Bestandteile der Vorlagendrucksache**

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/15 (664) Wohnbebauung Am Quambusch – Verfahren nach § 13a BauGB vom 14.02.2024.
- Lageplan Baumfällungen

### **Anlagen der Beschlussvorlage**

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

- Bebauungsplanentwurf Nr. 1/15 (664) Wohnbebauung Am Quambusch
- Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG hier: Vorprüfung, Stufe I der ASP vom 12.05.2017, erstellt durch „weluga umweltplanung Weber Ludwig Galhoff & Partner“
- Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG hier: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe II der ASP vom 14.08.2017, erstellt durch „weluga umweltplanung Weber Ludwig Galhoff & Partner“
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten vom 22.07.2019, erstellt durch „Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschen Horstmann“
- Baugrunduntersuchung/Altlastentechnische Beratung vom 21.07.2014, erstellt durch Geotechnik-Institut-Dr. Höfer GmbH & Co. KG
- Gefährdungsabschätzung (orientierende Phase) vom 11.10.2017, erstellt durch „Ahlenberg Ingenieure GmbH“
- Gefährdungsabschätzung (orientierende Phase), ergänzende Untersuchung, Eingrenzung der KW-Anreicherungen vom 27.11.2020, erstellt durch „Ahlenberg Ingenieure GmbH“
- Bodenmanagementkonzept vom 25.04.2022, erstellt durch „Ahlenberg Ingenieure GmbH“



## Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

## Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Berücksichtigung von Klimaaspekten mit gesetzlichem Auftrag vorgeschrieben. Um Vorhaben hinsichtlich der Klimarelevanz zu optimieren und negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Klimaschutz- und zur Klimaanpassung aufgenommen, die Treibhausgase reduzieren, Klimafolgen abmildern und/oder Treibhausgase kompensieren.

Eine gesonderte Prüfung zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung ist somit bei der Vorlagenerstellung i. R. von Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

## Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez. Erik O. Schulz

Oberbürgermeister

gez. Henning Keune

Technischer Beigeordneter

gez. Dr. André Erpenbach

Beigeordneter



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

### Oberbürgermeister

### Gesehen:

---

**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

**Amt/Eigenbetrieb:**

61

60

69

---

**Stadtsyndikus**

---

**Beigeordnete/r  
Die Betriebsleitung**

**Gegenzeichen:**

Workflow 20.02.2024

Workflow 20.02.2024

Workflow 22.02.2024

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---