



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

69 Umweltamt

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 7/20 (702) Wohnbebauung Buschstraße - Verfahren nach § 13a BauGB

hier:

- a) Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren
- b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

18.06.2024 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität

19.06.2024 Bezirksvertretung Hagen-Nord

20.06.2024 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

27.06.2024 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 den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplan Nr. 7/20 (702) – Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 21.05.2024 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt und sie ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/20 (702) Wohnbebauung Buschstraße – Verfahren nach § 13a BauGB liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele und umfasst in der Flur 11 die Flurstücke 666 (tlw.), 794 und 795 und einen Teil des Flurstücks 356 in der Flur 12. Der Planbereich liegt östlich der Hagener Straße und grenzt im Norden an die Grundstücke der Wohnbebauung an der Pappelstraße und an die Pappelstraße selbst, im Osten an die Wohnbebauung



im Bereich der Baurothstraße und an die Grundstücke Buschstraße 15 – 17 (Stichstraße), im Süden an die Buschstraße und die Grundstücke der Wohnbebauung Buschstraße 9 – 11 und im Westen an die Bebauung an der Buschstraße 7b - 7e (Stichstraße).

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft. Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.



Kurzfassung

Als Ergänzung zur vorhandenen Siedlungsstruktur und im Sinne des bestehenden Bedarfs, wird die Bebauung des Plangebiets mit 10 Einfamilienhäusern auf Grundstücken mit einer Mindestgröße von 400 m² vorgesehen. Im Eingangsbereich, im Süden des Baugebietes ist auf einem ca. 1.000 m² großen Grundstück ein Baufeld für ein Wohnhaus mit ca. 5 Wohneinheiten vorgesehen. Mit Beschluss dieser Vorlage und der Veröffentlichung des vom Rat der Stadt Hagen gefassten Satzungsbeschlusses wird das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen.

Begründung

Ziel und Zweck der Planung

Im Planbereich soll eine attraktive, aufgelockerte Bebauung in einer integrierten Lage entstehen. Geplant sind ca. 10 Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit einer Mindestgröße von 400 m². Im Eingangsbereich, im Süden des Baugebietes ist auf einem ca. 1.000 m² großen Grundstück ein Baufeld für ein Wohnhaus mit ca. 5 Wohneinheiten vorgesehen. Die Erschließung der Wohnbebauung soll über die Buschstraße erfolgen und als Stichstraße mit Wendemöglichkeit ausgeführt werden. Darüber hinaus sind im nördlichen Bereich des Baugebietes, an der Pappelstraße, 10 Garagen geplant.

Die Planung trägt dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. Darüber hinaus entspricht die Planung den Empfehlungen der Hagener Wohnungsmarktstudie und des 2019 vom Rat der Stadt Hagen beschlossenen Handlungskonzeptes Wohnen. Im aktuellen Handlungskonzept wurde nochmals betont, dass der Hagener Wohnungsmarkt weiterhin einer zukunftsfähigen Neubautätigkeit bedarf und Neubau in integrierten Lagen eine wichtige Rolle in der zielgruppengerechten Deckung der Nachfrage einnimmt.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 7/20 ist die Förderung der Innenentwicklung sowie die Steuerung der Gestaltung dieses neuen Wohngebiets. Aus städtebaulichen Gründen wird mit dem Bebauungsplan Nr. 7/20 ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Es werden verschiedene Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften getroffen, um die bauliche Ausnutzung und Gestaltung des Plangebiets zu steuern. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei dem Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung.

Folgende Inhalte sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

- Errichtung von Solaranlagen oder von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus anderen erneuerbaren Energien
- Begrünung von Flachdächern der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports



- Fassadenbegrünung der Garagenzeile
- Pflanzung von mehreren, heimischen Bäumen oder Sträuchern auf den Grundstücken und im Straßenraum
- Begrünung von Vorgärten bzw. Ausschluss von Schottergärten
- Reduzierung des Versiegelungsgrades der Grundstücke durch Ausschluss von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Verfahrensablauf

Mit Beschluss des Rates vom 10.12.2020 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 10/20 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 18.12.2020 öffentlich bekanntgemacht. Die anschließende Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.01.2021 bis einschließlich 22.01.2021 statt.

Der Rat der Stadt Hagen hat am 14.12.2023 die Veröffentlichung im Internet und Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.12.2023 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die Veröffentlichung im Internet der Planung und die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Zeit vom 08.01.2024 bis einschließlich 16.02.2024.

Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplanung

Im Regionalplan Ruhr befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren ist daher nicht erforderlich. Die Art der Flächennutzung (Wohnbaufläche) stimmt mit der des Bebauungsplanes überein. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es liegt auch nicht im Geltungsbereich städtebaulicher oder sonstiger Satzungen nach Baugesetzbuch.

Zu a)

Ergebnis der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

1. Bürger*in, 58093 Hagen, 27.01.2021



Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

I. Beteiligung der Bürger*innen im Rahmen der öffentlichen Auslegung:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme eingegangen.

1. Bürger*in, 58093 Hagen, 19.01.2024

II. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Im Rahmen der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. LWL-Archäologie für Westfalen, 31.01.2024
2. Stadt Hagen, Untere Denkmalbehörde, 02.02.2024
3. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Entwässerungsplanung, Grundstücksentwässerung und Kanaldatenbank, 02.02.2024 – **keine Bedenken** oder Anregungen
4. ENERVIE Vernetzt GmbH, Technischer Service, 15.02.2024
5. Stadt Hagen, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster, 15.02.2024 – **keine Bedenken** oder Anregungen
6. Stadt Hagen, Umweltamt, 16.02.2024

Alle eingegangenen Stellungnahmen werden in der Abwägungstabelle aufgeführt und mit einem Beschlussvorschlag versehen.

Anpassungen im Bebauungsplan und in der Begründung

- Ergänzung einer Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 aufgrund der Stellungnahme der Energie in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer.
- Aktualisierung/ Anpassung der Hinweise zum Bebauungsplan

Die oben genannten Anpassungen erfolgten aufgrund von Stellungnahmen und führen nicht zu neuen oder stärkeren Berührungen von Belangen. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

Zu b)

Folgt der Rat der Stadt dem Beschlussvorschlag dieser Verwaltungsvorlage, wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft und das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen.

Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7/20 (702) Wohnbebauung Buschstraße - Verfahren nach § 13a BauGB vom 21.05.2024



- Abwägungstabelle der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren

Anlagen der Beschlussvorlage

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

- Artenschutzprüfung Stufe I, ILS Essen GmbH, Mai 2018
- Versickerungsuntersuchungen, Halbach + Lange, Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik GmbH, April 2022
- Lärmimmissionsgutachten, Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann, 2023

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:

Stadtsyndikus

**Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ Anzahl: _____
