



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

69 Umweltamt

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 8/16 (676) Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt hier:

- a) Anpassung des Geltungsbereiches
- b) Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet / öffentliche Auslegung

**Beratungsfolge:**

25.04.2024 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
30.04.2024 Naturschutzbeirat  
07.05.2024 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität  
08.05.2024 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung  
16.05.2024 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. 8/16 (676) Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 09.04.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen. Die Begründung vom 09.04.2024 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8/16 (676) Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt liegt im Stadtbezirk Mitte, in der Gemarkung Haspe, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 1471, 1484, 1493, 1651, 1696, 1719, 1723, 1731 sowie teilweise 1483, 1692 und 1715. Das Plangebiet wird im Norden/Nordosten durch eine Hofstelle und Wohnbebauung an der Dorotheenstraße und im Osten durch die Straße Kuhlen Hardt begrenzt. Im Süden/Südwesten grenzen eine Hecke, eine Streuobstwiese und die Obere Spiekerstraße an. Westlich des Plangebiets liegt



eine Kleingartenanlage. Nordwestlich wird das Umfeld des Plangebietes von Grünland dominiert.

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 Bebauungsplanentwurfes 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 sind insgesamt ca. 61 Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. 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 des Bebauungsplanes wird an die aktuelle Planung angepasst. Im Westen wird das Plangebiet um eine Wiesenfläche erweitert. Hier ist die Errichtung eines Regenrückhaltekanals und die Anlage von Ausgleichsflächen vorgesehen. Im Norden wird die Abgrenzung des Plangebiets angepasst, um einen Abstand von 30 m zur denkmalgeschützten Hofstelle Dorotheenstraße 46 einzuhalten. Des Weiteren erfolgen noch weitere geringfügige Anpassungen des Geltungsbereichs.

Zu b)

### Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohngebiets, um dem aktuellen Wohnraumbedarf in der Stadt Hagen gerecht zu werden. Ein weiteres Ziel ist die Sicherung des bestehenden Bolzplatzes im östlichen Bereich des Plangebiets.

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-, Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung im Plangebiet vorgesehen, um dem Bedarf nach unterschiedlichen Wohnformen gerecht zu werden. Es sind insgesamt ca. 61 Wohneinheiten geplant.



### Verfahrensablauf

In der Ratssitzung am 15.12.2016 wurde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/16 und des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 106 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 06.12.2019 bis einschließlich 06.01.2020 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 27.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020 statt.

### Planungsrechtliche Vorgaben

Im wirksamen Regionalplan Ruhr befindet sich der östliche Teil des Plangebiets innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) und der westliche Teil innerhalb eines allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und als Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Teiländerung des Flächennutzungsplans Nr. 106 Kuhlerkamp (s. Drucksachennummer 0175/2024), um den überwiegenden Teil des Plangebiets zukünftig als Wohnbaufläche darzustellen.

Für den östlichen Bereich des Plangebiets setzt der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2/99 (507) Kuhlerkamp Süd eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und dazugehörige Ausgleichsflächen fest. Der geplante Bau des Sportplatzes wurde nie realisiert. Der Bedarf hierfür ist nicht mehr gegeben.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Hagen. Es werden jedoch keine Schutzfestsetzungen im Bereich des Plangebiets getroffen. Im Landschaftsplan wird als Entwicklungsziel für das Plangebiet genannt, dass die derzeitige Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Grünflächen durch die verbindliche Bauleitplanung zu erhalten und die Landschaftsstruktur in den Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

### 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 Flachdächer und flachgeneigten Dächer der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports
- Pflanzung von zahlreichen Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken, im Straßenraum und auf den Ausgleichsflächen
- Begrünung von Vorgärten bzw. Ausschluss von Schottergärten
- Umsetzung von Maßnahmen zur Vorsorge vor Überflutungen (Geländemodellierungen, Entwässerungsmulden)
- Bau eines Baummulden-Rigolen-Systems und eines Regenrückhaltekanals zum gedrosselten Ablauf des Regenwassers

### Pflanzung und Fällung von Bäumen

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum oder Großstrauch zu pflanzen. Im Straßenraum werden elf Bäume in Baumbeeten gepflanzt. Auf dem Quartiersplatz sind ebenfalls Bäume vorgesehen. Auf der nordwestlichen Ausgleichsfläche erfolgt die Anlage von Feldgehölzen. Auf der südwestlichen Ausgleichsfläche werden Hecken und Sträucher gepflanzt.

Ziel der Planung ist es zudem, möglichst viele vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Hierzu zählt insbesondere ein großer Teil der Bäume und der Sträucher der südlich gelegenen Wallhecke.

Die aufgrund der Baumaßnahmen zu fällenden Bäume sind in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen. Die Baumpflegesatzung der Stadt Hagen ist zusätzlich in dem Teil des Plangebiets anzuwenden, der östlich des Feldweges und damit im Geltungsbereich des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2/99 (507) Kuhlerkamp Süd liegt. Nach Satzungsbeschluss des neuen Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Baumpflegesatzung dann im gesamten Plangebiet zu beachten. Von den insgesamt 24 im Plangebiet zu fällenden Bäumen (s. Lageplan Baumfällungen) sind derzeit 16 Bäume nach Baumpflegesatzung geschützt. Durch die HEG als Vorhabenträgerin haben gemäß den Bestimmungen der Baumpflegesatzung entsprechende Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen zu erfolgen.

### **Bestandteile der Vorlagendrucksache**

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung Teil A - Städtebau, Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, 09.04.2024
- Begründung Teil B - Umweltbericht, Ökoplan - Bredemann u. Fehrmann, 08.04.2024
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Ökoplan - Bredemann u. Fehrmann, 27.03.2024
- Lageplan Baumfällungen



## Anlagen der Beschlussvorlage

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

- Bebauungsplanentwurf Nr. 8/16
- Artenschutzprüfung Stufe I, Ökoplan - Bredemann u. Fehrmann, 29.05.2017
- Artenschutzprüfung Stufe II, Ökoplan - Bredemann u. Fehrmann, 21.09.2021
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz - Erbau-Röschel - Horstmann PartG, 05.05.2020
- Baugrundvoruntersuchung, Halbach + Lange, Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik GmbH, 25.07.2017
- Ergänzende chemische Analysen/Versickerungsversuche, Halbach + Lange, Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik GmbH, 05.06.2019
- Ergänzende Sondierungen/chemische Analysen, Halbach + Lange, Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik GmbH, 22.02.2022

## Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

## Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Berücksichtigung von Klimaaspekten mit gesetzlichem Auftrag vorgeschrieben. Um Vorhaben hinsichtlich der Klimarelevanz zu optimieren und negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Klimaschutz- und zur Klimaanpassung aufgenommen, die Treibhausgase reduzieren, Klimafolgen abmildern und/oder Treibhausgase kompensieren. Eine gesonderte Prüfung zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung ist somit bei der Vorlagenerstellung i. R. von Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

## Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

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