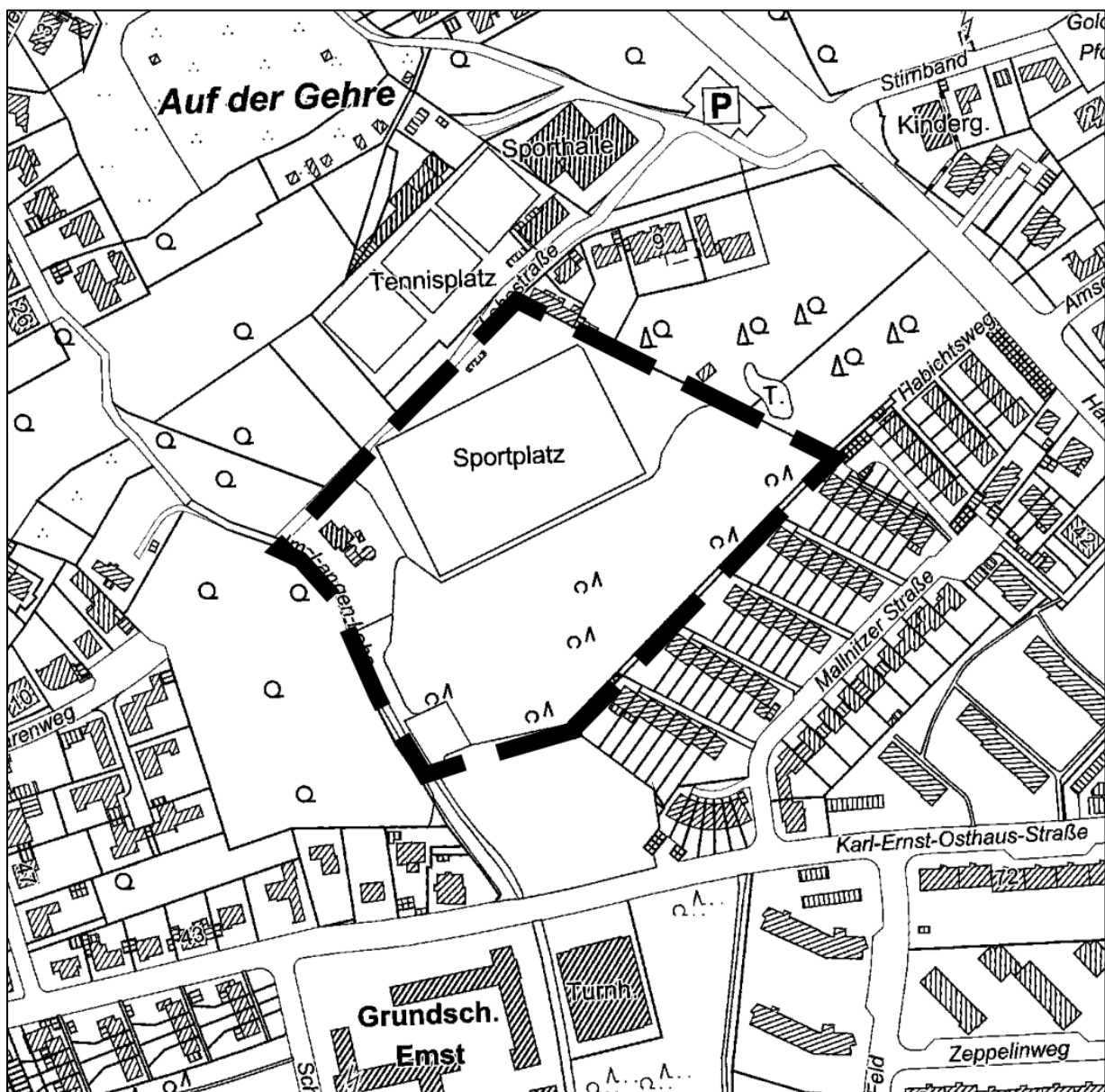




BEGRÜNDUNG

ZUR FNP-TEILÄNDERUNG NR. 109 IM LANGEN LOHE

TEIL A - STÄDTEBAU



Bearbeitungsstand: Öffentliche Auslegung
Datum: 29.08.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION	1
2	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	1
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	2
3.1	Regionalplanung.....	2
3.2	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	2
3.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	2
3.4	Landschaftsplan.....	2
4	BISHERIGE UND GEPLANTE DARSTELLUNG IM FNP.....	3
5	ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR.....	3
5.1	Individualverkehr.....	3
5.2	Öffentlicher Personennahverkehr	4
6	VER- UND ENTSORGUNG	4
6.1	Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation	4
6.2	Entwässerung	4
7	UMWELTBELANGE	4
7.1	Umweltbericht.....	4
7.2	Artenschutz.....	5
7.3	Bodenschutz	6
7.4	Radonvorsorge	7
7.5	Lärmschutz.....	7
7.6	Nachhaltigkeit.....	8
8	DENKMALSCHUTZ.....	9
9	FLÄCHENBILANZ.....	9
10	GUTACHTEN.....	10

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION

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 Größe des Änderungsbereichs umfasst ca. 3,36 ha.

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. Die Darstellung im Flächennutzungsplan (Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“) stimmt nicht mit der vorgesehenen Planung (Wohnbaufläche) überein, sodass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung Im Langen Lohe 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.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 REGIONALPLANUNG

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 Landesplanungsgesetz NRW ist die Planung an die Ziele des Landesentwicklungsplans NRW und den Regionalplan angepasst und als bedarfsgerecht zu beurteilen.

3.2 LÄNDERÜBERGREIFENDER RAUMORDNUNGSPLAN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ

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.

3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

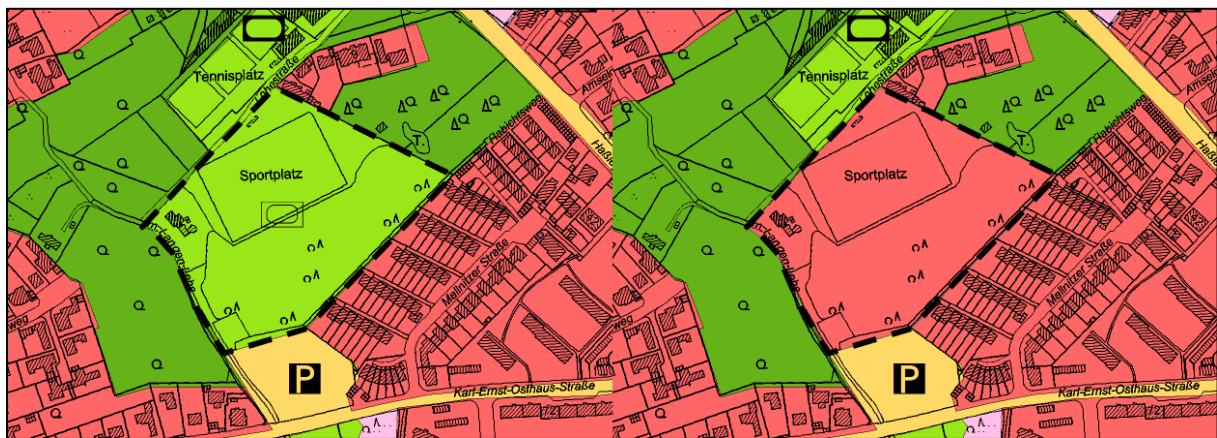
3.4 LANDSCHAFTSPLAN

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 BISHERIGE UND GEPLANTE DARSTELLUNG IM FNP

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Der Sportplatz wird zur Bezirkssportanlage Emst an der Haßleyer Straße verlegt, sodass die beabsichtigte Realisierung von Wohnbebauung nicht in Konflikt mit der Sportplatznutzung steht. Mit der FNP-Teiländerung Nr. 109 erfolgt die Änderung der Darstellung von Grünfläche in Wohnbaufläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zusätzlich den Marktplatz. Der Flächennutzungsplan stellt den Marktplatz als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ dar. Diese Darstellung stimmt mit der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan überein, sodass für diesen Bereich keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.



Zu ersetzende und überarbeitete Fassung des FNP im Bereich Im Langen Lohe

5 ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR

5.1 INDIVIDUALVERKEHR

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. Für die innere Erschließung des Plangebiets werden die Straße Im Langen Lohe und die Lohestraße ausgebaut. Für das Planverfahren wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, die Aussagen zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen und zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes trifft. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass der Nachweis der verkehrlichen Erschließung aus verkehrstechnischer Sicht für die neue Wohnbebauung erfüllt ist.

5.2 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.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 STROM-, GAS- UND WASSERVERSORGUNG, TELEKOMMUNIKATION

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

6.2 ENTWÄSSERUNG

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 der Lohestraße gegeben. Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird von einer Versickerung des Niederschlagwassers im Planbereich abgesehen.

7 UMWELTBELANGE

7.1 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Teiländerung 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.

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 Bebauungsplan konkretere Planungen und deren Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und bewertet. Dementsprechend werden die Ergebnisse von speziellen Fachgutachten in den Umweltbericht des Bebauungsplans integriert. Im Rahmen der vorliegenden Begründung erfolgt eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Fachgutachten.

Durch die FNP-Teiländerung werden die Vorbelastungen der Sportplatznutzung (Flutlichtanlage, Sportlärm) entfallen. Die geplante Wohnbebauung führt voraussichtlich zu weiteren Versiegelungen, der Zunahme siedlungsbedingter Emissionen (Anwohnerverkehr: Lärm und Schadstoffbelastung, Bebauung: Beleuchtung) und dem Wegfall klimatisch günstiger Pflanzenbestände. Kumulative Wirkungen ergeben sich mit dem nördlich gelegenen Plangebiet "Auf der Gehre", auf welchem ebenfalls beabsichtigt ist Wohnhäuser zu errichten (vorwiegend in Bezug auf "Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt", "Fläche", "Luft und Klima" sowie das "Orts- und Landschaftsbild").

Im Umweltbericht zur FNP-Teiländerung werden einfache Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und ggf. zur Kompensation von nachteiligen Umweltauswirkungen benannt, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan konkretisiert sind.

7.2 ARTENSCHUTZ

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 Rauhauffledermaus, 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 Braunen Langohr sind dagegen zur Verhinderung 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. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen übernommen. Zudem wurden weitere, empfohlene Maßnahmen aus dem Artenschutzgutachten im Bebauungsplan festgesetzt.

7.3 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. Aus Altlastensicht ergibt sich keine Notwendigkeit zur Aufnahme von Festsetzungen oder einer Kennzeichnung in den Bebauungsplan bzw. einer Kennzeichnung im Flächennutzungsplan. Aufgrund der Anschüttungen und der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens wird jedoch im Bebauungsplan festgesetzt, dass Versickerungsanlagen im gesamten Plangebiet unzulässig sind.

7.4 RADONVORSORGE

Das Plangebiet liegt innerhalb eines von der Stadt Hagen als Radonvorsorgegebiet II eingestuftes Bereiches mit einer mittleren Belastung von 40.000 bis 100.000 Bq/m³. 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.

7.5 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 im Bebauungsplan 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. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan übernommen.

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 im Bebauungsplan 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.

In Bezug auf den Gewerbelärm haben die Untersuchungen ergeben, dass im südwestlichen Bereich des Plangebietes 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.

7.6 NACHHALTIGKEIT

Mit Teiländerung des Flächennutzungsplans 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 zentrennahes 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 im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sorgen dafür, dass trotz Entwicklung der Fläche ein hoher Grünanteil der Grundstücke sichergestellt wird und die Belange der Umwelt Berücksichtigung finden.

8 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 anzuzeigen. 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 erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten 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).

9 FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche der FNP-Teiländerung beträgt ca. 3,36 ha. Dadurch erhöht sich die Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan auf 2.037,23 ha (+ 0,17 %). Die Grünfläche verringert sich auf 1.392,23 ha (- 0,24 %). Die Gesamtfläche der Stadt Hagen beträgt 16.067 ha.

10 GUTACHTEN

Folgende Gutachten wurden für die Teiländerung des Flächennutzungsplans 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, August 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

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Henning Keune

Technischer Beigeordneter