

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/09 (607) Teil 1

Wohnbebauung Köhlerweg

a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen

b) Beschluss nach § 10 BauGB - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

26.10.2010 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

26.10.2010 Landschaftsbeirat

28.10.2010 Umweltausschuss

03.11.2010 Stadtentwicklungsausschuss

04.11.2010 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

a) Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen zurück oder berücksichtigt sie ganz oder teilweise im Sinne der Stellungnahmen in der Begründung der Vorlage. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

b) Der Rat der Stadt beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/09 (607) Teil 1 Wohnbebauung Köhlerweg als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 28.09.2010 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, die als Anlage Gegenstand der Niederschrift wird.

Nächster Verfahrensschritt:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

Kurzfassung

Der Bebauungsplanentwurf zu Teil 1 hat in der Zeit vom 28.06. bis zum 28.07.2010 öffentlich ausgelegen. Zeitgleich erfolgte die Behördenbeteiligung (TöB). In dieser Vorlage werden die Bedenken und Anregungen, die während des gesamten Verfahrensablaufes eingegangen sind, mit einer Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

Neben dem Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Begründung

1. Daten zum Verfahrensablauf

- 14.05.2009 Ratsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/09 (607) Wohnbebauung
Köhlerweg (Drucksachennr. 0312/2009)
- 14.05.2009 Scopingtermin mit den umweltrelevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 09.06.2009 Bürgeranhörung in der Realschule Emst
- 16.10.2009 Frühzeitige Behördenbeteiligung
bis
13.11.2009
- 10.06.2010 Ratsbeschluss über die Teilung des Bebauungsplanverfahrens und
Beschluss über die öffentliche Auslegung für Teil 1
(Drucksachennr.: 0263/2010)
- 28.06.2010 Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung
bis
28.07.2010
- 21.09.2010 Beteiligung der Betroffenen zu den Änderungen im Bebauungsplan
bis nach der öffentlichen Auslegung
27.09.2010

2. Zusammenfassung der im Rahmen des gesamten Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen:**2.1 Bürgeranhörung**

Die Bürgeranhörung fand am 09.06.2009 um 19.00 Uhr in der Realschule Emst statt. Zusätzlich wurde diese Veranstaltung für die 35. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit dem Arbeitstitel Haßleyer Insel und für das Bebauungsplanverfahren Nr. 2/05 Haßleyer Insel durchgeführt.

Die Ergebnisse der Bürgeranhörung können dem beiliegenden Protokoll entnommen werden. Zusätzlich wird auf den nachfolgenden Seiten dieser Vorlage Stellung zu den Anregungen genommen, die während dieser Veranstaltung vorgebracht wurden. Herr Schädel hatte in der Bürgeranhörung zugesagt, dass Schreiben, die in den darauf folgenden 14 Tagen bei der Verwaltung eingehen, als Anregungen zur Bürgeranhörung gewertet werden. Es sind allerdings keine zusätzlichen Stellungnahmen eingegangen.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde zweistufig durchgeführt.

a) Scopingtermin

Am 14.05.2009 fand mit den umweltrelevanten Behörden und Trägern öffentlicher Belange eine Besprechung statt, um die notwendigen Umweltgutachten für das Planverfahren zu ermitteln.

b) Beteiligungsverfahren

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich beteiligt. Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 16.10. bis zum 13.11.2009 statt.

2.3 Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.06. bis zum 28.07.2010 statt. Von den Bürgern sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur Offenlage.

2.4 Ergebnis der Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und wenn möglich bei der Planung berücksichtigt. Nachfolgend sind die abwägungsbedürftigen Stellungnahmen aufgeführt.

	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Stellungnahmen zur Beteiligung / Offenlage
1.	Enervie (ehemals SEWAG)	11.11.2009	26.07.2010 Ersetzt die Stellungnahme vom 11.11.09
2.	Landesbetrieb Straßenbau NRW Autobahniederlassung Hamm	—	01.07.2010
3.	NABU Stadtverband Hagen e.V.	07.11.2009	29.07.2010
4.	Stadtentwässerung Hagen SEH	11.11.2009	27.07.2010 Ersetzt die Stellungnahme vom 11.11.09
5.	Untere Landschaftsbehörde	19.11.2009	23.07.2010
6.1	Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde	29.10.2009	Verweis auf Stellungnahme vom 29.10.09
6.2	Untere Wasserbehörde		02.08.2010
7.1	Untere Immissionsschutzbehörde	03.11.2009	21.07.2010
7.2	Untere Immissionsschutzbehörde		06.10.2010

3. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

3.1 Änderungen im Bebauungsplan

Aufgrund der Stellungnahme der Stadtentwässerung Hagen (SEH) vom 27.07.2010 wurde zum einen die zeichnerische Darstellung der Fließrichtung des vorhandenen Mischwasserkanales (KM) korrigiert und zum anderen die neue textliche Festsetzung Nr. 5 zur Niederschlagswasserbeseitigung eingefügt. Außerdem erfolgte auf die Anregung der Vorhabenträgerin hin eine Präzisierung der textlichen Festsetzung Nr. 2 zu Öffnungen in Gebäuden über dem Erdreich. Weil die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht berührt sind, war eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch erfolgte eine Beteiligung der von der Änderung Betroffenen. Angeschrieben wurden die

Vorhabenträgerin ha.ge.we., die SEH und die Untere Landschaftsbehörde. Bedenken zu diesen Änderungen sind nicht eingegangen.

Die Darstellung der textlichen Festsetzung Nr. 3 mit den Unterpunkten a und b wurde grafisch verändert. Weil es sich hier lediglich um eine redaktionelle Änderung handelt, erübrigte sich eine Beteiligung von Betroffenen.

Redaktionelle Ergänzung des Nebenplanes zur textlichen Festsetzung 3b

Erläuterung der Baugrenze

Zeichenerklärung für die Darstellung des Lärmpegelbereiches III

3.2 Änderungen in der Begründung und den Gutachten zum Bebauungsplan

3.2.1 Begründung Teil A – Städtebau

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde an mehreren Stellen aktualisiert. Unter anderem wurde das Kapitel 6.1.2 „Energieeffiziente Planung“ neu eingefügt, das bereits im Umweltbericht aufgeführt war. In dem Kapitel 7.2.2.1 „Untersuchung aktiver Schallschutzmaßnahmen“ erfolgte eine Ergänzung zur Abwägung über aktive Schallschutzmaßnahmen. Im Kapitel 7.2.3.2 „Eingriffsbilanzierung“ wurde aufgrund einer Änderung im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Korrektur der Wertpunkte vorgenommen. Die Gesamtkompensationsfläche von 7.193 qm bleibt durch die Änderung allerdings unberührt.

3.2.2 Begründung Teil B – Umweltbericht

Folgende Änderungen bzw. Ergänzungen wurden aufgrund der Stellungnahmen der Unteren Landschaftsbehörde und der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgenommen:

4.1.8 „Energieeffiziente Planung“ Änderung dieses Kapitels

4.3.3.1 „Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen“

Korrektur der Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit von 5.316 qm auf 5.033 qm.

4.5 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“
Dieses Kapitel ist neu eingefügt.

4.6 „Maßnahmen zur Überwachung der Ausführungen“

Dieses Kapitel wurde um Überwachungsmaßnahmen ergänzt.

3.2.3 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Aufgrund der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde wurden im Bericht zum Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) Korrekturen vorgenommen.

S. 43 und 44: Korrektur der Tabellen 7-8

- S. 50: Aufgrund der Änderungen in den Tabellen 7-8 Korrektur der Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit von 5.316 auf 5.033 qm.
- S. 51: Einfügung des neuen Kapitels 5.4 „Kostenschätzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen“.

Außerdem wurden in der Karte 1 „Bestand und Konflikt“ der Titel korrigiert und in der Karte 2 „Planung“ die Biotopkürzel eingefügt.

4. Bestandteile der Vorlage

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2/05 (568) Teil 1 Haßleyer Insel Teil A –Städtebau vom 28.09.2010
Teil B –Umweltbericht von weluga umweltplanung vom 09.09.2010
- Protokoll über die Bürgeranhörung am 09.06.2009 / Auszug
- Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Planungsstudie Teil 1 und Teil 2
- Gebäudeansichten

Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes

Diese Unterlagen wurden zur Erstellung der Begründung ausgewertet und können im Verwaltungssystem ALLRISS bzw. Bürgerinformationssystem und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden.

Anlage 1

Landschaftspflegerischer Begleitplan von weluga umweltplanung, 09.09.2010

Anlage 2

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von weluga umweltplanung, 01.04.2010

Anlage 3

Schalltechnische Untersuchung von MODUS CONSULT, März 2010

Anregungen, die in der Bürgeranhörung am 09.06.2009 vorgebracht wurden.

Stellungnahme der Verwaltung

Über die in der Bürgeranhörung erläuterten und protokollierten Anregungen hinaus wird wie folgt zu den nachfolgenden Themen Stellung genommen.

Thema: - Verkehr

Elmenhorststraße / Wortmeldung 2.1

Überlastung der Straße / keine ausreichenden Gehwege vorhanden / Zunahme der Verkehrsgefährdungen / Vorschlag: Ausschilderung als Anliegerstraße

Köhlerweg / Wortmeldung 2.2

Hohe Verkehrsbelastung durch Nutzung als Autobahnzufahrt

Schlechter Straßenzustand

Die Stellungnahmen zur Bürgeranhörung wurden in der Sitzung der Verkehrsbesprechung am 29.10.2009 vorgetragen. Anwesend waren u.a. Vertreter des Straßenverkehrsamtes und der Polizei.

Ergebnis:

Es ist seit Jahren bekannt, dass aus dem Bereich Delstern die Strecken über die Staplackstraße und über die Elmenhorststraße / Köhlerweg als Verbindungen zur Autobahnanschlussstelle Hagen-Süd genutzt werden. Hierbei handelt es sich allerdings um ein begrenztes Verkehrsaufkommen. Dieses Verkehrsaufkommen wird sich durch die geplante Neubebauung am Köhlerweg mit nur ca. 12 Einfamilienhäusern und den geplanten Altenwohnungen nur unwesentlich erhöhen. Verkehrseinschränkende Regelungen für den Köhlerweg und für die Elmenhorststraße werden daher als unverhältnismäßig eingestuft. Die beklagten Missstände wie z. B. zu hohe Geschwindigkeiten in der Elmenhorststraße sind der Polizei bekannt. Geschwindigkeitskontrollen wurden bisher gelegentlich durchgeführt und sollen auch weiterhin erfolgen.

Aufgrund der heutigen Funktion des Köhlerweges und vor dem Hintergrund der Haushaltslage der Stadt Hagen ist ein Ausbau dieser Straße nicht vorgesehen.

Beschluss: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Thema: - Kritik an der Bebauung im heutigen Freiraum / Wortmeldungen 2.3 und 2.4

Leerstehende Immobilien sollten entsprechend umgebaut werden.

Berücksichtigung der zurückgehenden Bevölkerungszahl

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 3. Stellungnahme zu den Anregungen des NABU Stadtverband Hagen zum Thema - Freiraumschutz -

Beschluss: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Thema: Beeinträchtigung der bestehenden Tischlerei an der Elmenhorststraße durch die geplante Wohnbebauung / Wortmeldung 2.7

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bedenken wurden von dem Inhaber der Tischlerei, Herrn Dukatz, vorgetragen. Nach der Bürgeranhörung hatte Herr Dukatz im Januar 2010 seine Befürchtungen auch in einem Gespräch der Verwaltung (Servicezentrum Wirtschaft und Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung) erläutert. Er kann sich nicht vorstellen, dass die zukünftigen Bewohner Belästigungen, die von der Schreinerei ausgehen, hinnehmen werden. Die Öffnungen der Schreinerei sind aufgrund der Hanglage der bestehenden Bebauung zum heutigen Freiraum hin orientiert. Neben dem Lärm entstehen durch Lackierarbeiten und der Verbrennung von Holzresten Gerüche. Zusätzlich kommt es auch zur Rauchentwicklung.

In dem Gespräch wurde deutlich, dass diese Bedenken sich hauptsächlich auf die geplante Einfamilienhausbebauung im direkten Anschluss an seinem Betriebsgrundstück bestehen. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung (Modus Consult, März 2010) kommt zu dem Ergebnis, dass der von der Tischlerei ausgehende Gewerbelärm für den geplanten Geschoßwohnungsbau im Teil 1 des Bebauungsplanverfahrens keine Rolle spielt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ werden an keiner Stelle der Gebäudefassaden überschritten. Weder die SIHK als auch die Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen haben in der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Behördenbeteiligung für den ersten Teil des Bebauungsplanes Bedenken zur Planung geäußert.

Die Bedenken des Herrn Dukatz zu der geplanten Einfamilienhausbebauung werden in dem zweiten Teil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/09 behandelt.

Beschluss: Die Bedenken zum Teil 1 des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/09 werden zurückgewiesen.

Zu den Wortmeldungen 2.5 und 2.7

Die Wortmeldungen 2.5 und 2.7 betreffen den Lärmschutz sowohl für die geplante Einfamilienhausbebauung im Teil 2 des Bebauungsplanverfahrens als auch Schutzmaßnahmen für die bestehende Wohnbebauung entlang der Autobahn.

- Weil keine Anregungen vorgebracht sondern Informationen abgefragt wurden, sind Beschlüsse hierzu nicht erforderlich.

**1. Enervie Vernetzt, Körnerstraße 40, 58095 Hagen mit Schreiben vom
26.07.2010**

Das Schreiben bezieht sich auf vorhandene und geplante Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Unternehmen Enervie beabsichtigt, vorhandene und neue Leitungen in der Straßenverkehrsfläche zu verlegen. Spezielle Flächenausweisungen für die Leitungen sind daher nicht erforderlich. Für die geplante 10kV-Ortsnetzstation sieht der Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen vor. Die Belange des Versorgungsträgers sind daher im Bebauungsplan berücksichtigt.

Weil das Schreiben ansonsten den Straßenbau betrifft, wurde die Stellungnahme an den Fachbereich für Planen und Bauen für Grün, Straßen und Brücken weitergeleitet.

- Ein Beschluss über den Inhalt der Stellungnahme des Energieversorgungsunternehmens ist nicht erforderlich.

2. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahn niederlassung Hamm, Postfach 1167, 59001 Hamm mit Schreiben vom 01.07.2010

Das Schreiben bezieht sich auf die Verkehrsimmissionen (Luft und Schall) der benachbarten Autobahn.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Autobahn beträgt ca. 200 m.

Aus lufthygienischer Sicht bestehen keine Bedenken. Zum einen steht der B-Plan dem Luftreinhalteplan Hagen 2008 nicht entgegen. Zum anderen lässt sich aus dem vorliegenden lufthygienischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 2/05 (568) Haßleyer Insel Teil 1 ableiten, dass im Plangebiet keine Grenzwertüberschreitungen der 22. Bundes-Immissionsschutzverordnung zu erwarten sind.

Da der Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Autobahn lediglich ca. 200 m beträgt, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Weil die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ nicht eingehalten werden können, sieht der Bebauungsplan zum Schutz der zukünftigen Bewohner passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) vor.

Beschluss: Der Anregung wird gefolgt.

3. NABU Stadtverband Hagen e.V. , Haus Busch, 58099 Hagen mit Schreiben vom 07.11.2009 und 29.07.2010

Beide Schreiben beziehen sich auf den Flächenverbrauch. In der Stellungnahme vom 29.07.2010 wird zusätzlich der Artenschutz angesprochen

Stellungnahme der VerwaltungFreiraumschutz

Grundsätzlich wird durch das geplante Wohngebiet Freiraum in Anspruch genommen und somit ist die Anregung berechtigt.

Allerdings besteht trotz allgemein sinkender Einwohnerzahlen aufgrund der demographisch ablesbaren Veränderungen der Haushaltsstrukturen, weg vom Familienverbund im Mehrgenerationenhaushalt über den Wunsch nach Selbständigkeit in Single-Haushalten bis hin zu neuen Wohnformen für Senioren, ein ständig wachsender Bedarf an wohnformgerechten Bauflächen. Dieser Bedarf lässt sich trotz aller Bemühungen nicht allein mit der wünschenswerten Revitalisierung des wachsenden Leerstandes in der vorhandenen Bausubstanz decken.

Die ha.ge.we. verfügt in dem Stadtteil Emst über einen ausgedehnten Wohnbestand, in dem eine immer älter werdende Generation lebt. Hier wird zunehmend entsprechender Wohnraum mit Altersperspektive benötigt. Die dort lebenden Menschen, und hierzu zählen auch die dort wohnenden, älter werdenden Eigenheimbesitzer, möchten in ihrem Quartier so lange wie möglich selbständig wohnen.

Während in anderen Stadtteilen leerstehende Wohnungen von den Wohnungsgesellschaften saniert oder bestehende Gebäude durch neue ersetzt werden, besteht in Emst aufgrund der guten Wohnlage und bereits durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen eine sehr gute Vermietungssituation. Weil auch keine freien Grundstücke zur Verfügung stehen, soll im Anschluss an die bestehende Bebauung durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/09 (607) Teil 1 Wohnbebauung Köhlerweg Planungsrecht für die Errichtung von zwei seniorengerechten Wohngebäuden geschaffen werden. Hier besteht die Möglichkeit, die bereits bestehende äußere Erschließung (Buswendeschleife / Bushaltestelle), den Mischwasserkanal und die Versorgungsleitungen mit zu nutzen. Die Untersuchungen im Rahmen des Umweltberichtes haben ergeben, dass sich erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzwerte Lebensraumfunktion (Tiere und Pflanzen), Böden und das Landschaftsbild beschränken. Beeinträchtigungen der Bestandteile des Naturhaushaltes können unter definierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Zur Stellungnahme vom 29.07.2010 - Artenschutz

Es ist richtig, dass Lebensraum der Offenlandarten verloren geht. Diese Tatsache wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag so dargestellt. Die Flächen haben die Funktion eines Nahrungshabitats, das für die streng geschützten Arten als nicht essentiell eingestuft wurde. Dies bedeutet im Falle von Grünspecht und Turmfalke, dass die Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten vom Vorhaben nicht derart gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte [§ 44 (1) Nr. 2. Bundesnaturschutzgesetz]. Der Erhaltungszustand muss bezogen auf das Stadtgebiet von Hagen als „günstig“ bewertet werden, da beide Arten in Hagen aktuell nicht gefährdet sind. Die verbleibende Beeinträchtigung wird deshalb als vertretbar eingestuft.

Zugunsten der Wohnbedürfnisse der älteren Bevölkerung werden die Belange des Freiraumschutzes und des Artenschutzes zurückgestellt.

Beschluss: Den Anregungen in den beiden Stellungnahmen des NABU kann daher nicht gefolgt werden.

4. Stadtentwässerung Hagen SEH, Postfach 4249, 58042 Hagen mit Schreiben vom 27.07.2010

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Anregungen in dem Schreiben beziehen sich auf zeichnerische Darstellungen und auch auf textliche Festsetzungen in dem Bebauungsplan.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu den Anregungen auf der ersten Seite:

Die zeichnerische Darstellung von Kanälen gem. der DIN 2425 Teil 4 gilt für wasserwirtschaftliche Fachpläne und ist nicht bindend für Bebauungspläne. Die Ausarbeitung von Bauleitplänen ist in der Planzeichenverordnung (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) geregelt. Bebauungspläne sollen nicht nur für Fachleute sondern auch für die Allgemeinheit lesbar sein. Aus diesem Grund werden Kanäle für Bäche, Regenwasser und Abwasser blau dargestellt. Die von SEH vorgeschlagene strichpunktartige Linienart würde zu Verwechslungen führen, weil bereits die Straßenbegrenzungslinien in dieser Form in B-Plänen eingezeichnet werden. In Absprache mit dem Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster soll deshalb die bisherige Darstellung von Kanälen beibehalten werden.

Die Fließrichtung wird im Bebauungsplan korrigiert.

Beschluss: Weil die Anregungen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes berühren, ist ein Beschluss hierzu nicht erforderlich.

Zu der Anregung auf der zweiten Seite:

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde bereits in dem Abschnitt 6.2 „Öffentliche Entwässerung“ die Drosselwassermenge der Dachflächenentwässerung und die Vorgabe, dass Niederschlagswasser auf den Stellplätzen zu versickern ist, aufgeführt. Es ist üblich, dass Vorgaben zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Bebauungsplänen festgesetzt werden.

Beschluss: Der Anregung wird daher gefolgt.

5. Untere Landschaftsbehörde (69/1) der Stadt Hagen mit Schreiben vom 19.11.2009 und 23.07.2010

Das erste Schreiben betrifft die Ausweisung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan und im zweiten Schreiben werden die Kompensationsmaßnahmen und die Belange des Landschaftsplans angesprochen.

Stellungnahme der Verwaltung zu dem Schreiben vom 19.11.2009

Diese Anregung betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren sondern das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Die Stellungnahme wurde deshalb an die Fachgruppe Stadtentwicklung / Flächennutzungsplanung weitergeleitet.

Zur Information:

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 8.10.2009 beschlossen, welche Wohnbau- und Gewerbebeflächenvorschläge in den Vorentwurf des neuen FNP aufgenommen werden sollen. Hierzu gehört auch weiterhin eine Wohnbaufläche angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2/09.

- Weil die Anregung den Flächennutzungsplan betrifft, ist ein Beschluss nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung zu dem Schreiben vom 23.07.2010

Zu 1)

Im Landschaftsplan ist die Anlegung einer Allee entlang des Köhlerweges beginnend an der südöstlichen Begrenzung des geplanten allgemeinen Wohngebietes (Vorhaben) in Richtung Staplack vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt eine Verkehrsfläche zur Verbreiterung des Köhlerweges im Anschlussbereich der Buswende auf einer Länge von ca. 40 m vor. Diese Erweiterung ist zur Zeit nicht beabsichtigt. Allerdings soll die Fläche im Bebauungsplan gesichert werden, weil im Rahmen der FNP-Neuaufstellung eine Wohnbauflächendarstellung auf der sogenannten Emst IV - Fläche entsprechend des Ratsbeschlusses vom 08.10.2009 im Vorentwurf des FNP weiterhin erfolgen soll. Die Anlegung einer Allee wäre auch bei einer verbreiterten Straße möglich. Auf die Festsetzung einer Fläche für die Allee neben der Verkehrsfläche soll jedoch verzichtet werden, weil diese Maßnahme nicht Gegenstand des Vorhabens ist und außerdem auf der nordöstlichen Seite des Köhlerweges auf einem Fremdgrundstück festgesetzt werden müsste.

Zu 2)

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan wurden die angeregten Korrekturen übernommen.

Beschluss: Die Anregung zu 1) wird zurückgewiesen und zu 2) übernommen.

Zu 3)

Die Wegeparzelle verläuft zwischen der Autobahnabfahrt und der Bebauung Elmenhorststraße und ist im Eigentum der Stadt Hagen. Der weitere Verlauf erfolgt über die Grundstücke der ha.ge.we. bis zur Elmenhorststraße. Eine Aktivierung des Weges ist allerdings nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung wird aus Sicht der Stadtplanung grundsätzlich begrüßt und deshalb an die Fachgruppe Freiraum- und Grünordnungsplanung weitergeleitet.

- Weil die Anregung nicht das Bebauungsplanverfahren berührt, ist ein Beschluss nicht erforderlich.

Zu 4)

Die Anlegung der Allee ist vor dem Hintergrund möglicher weiterer Bebauungen auf der Emst-IV Fläche schwierig. Außerdem befindet sich das Grundstück nordöstlich des Köhlerweges weder im Eigentum der ha.ge.we. noch im Eigentum der Stadt Hagen. Es ist deshalb weiterhin beabsichtigt, die Kompensationsmaßnahme extern durchzuführen.

Beschluss: Die Anregung wird zurückgewiesen.

6.1 Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde (69/2) der Stadt Hagen mit Schreiben vom 29.10.2009

Die Untere Wasserbehörde äußert keine Bedenken. Die Untere Bodenschutzbehörde spricht sich gegen den Freiflächenverbrauch aus und gibt Hinweise zum Umgang mit dem Boden.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen vom 29.10.2009 von der...**...Unteren Wasserbehörde (UWB)**

Die Anträge gem. § 8 (ehemals § 7) Wasserhaushaltsgesetz sind nicht im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sondern zur Antragstellung des Bauvorhabens einzureichen. Die Stellungnahme der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde wurde deshalb an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

- Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

...Unteren Bodenschutzbehörde (UBB)

Zu Seite 1 und erster Absatz auf Seite 2
siehe 3. Stellungnahme zu den Anregungen des NABU Stadtverband Hagen zum Thema - Freiraumschutz -

Beschluss: Die Anregung wird zurückgewiesen.

Zu 1.- 3. (Seite 2)

Damit die Belange des Bodenschutzes bei den Bauausführungen beachtet werden, sind die Punkte 1 bis 3 als textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zu 4.- 5. (Seite 2)

Im Umweltbericht wird im Kapitel 4.1.4.1. auf das Bodenmanagement eingegangen. Weil zum derzeitigen Planungsstand noch keine genauen Aussagen zur Massenbilanz des Bodens gemacht werden können, sind weitergehende Angaben zum Bodenmanagement mit der Einreichung der Unterlagen für die Baugenehmigung erforderlich.

Die Vorhabenträgerin wurde durch die Übermittlung der Stellungnahme vom 29.10.2009 über die Genehmigungspflicht bei der Verwendung von Recyclingmaterial informiert.

- Weil die Anregungen 1-5 nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes berühren, ist ein Beschluss hierzu nicht erforderlich.

6.2 Untere Wasserbehörde der Stadt Hagen mit Schreiben vom 02.08.2010

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Reinigungswirkung der geplanten Regenwasserversickerungsanlage.

Stellungnahme der Verwaltung

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Zum Schutz des Grundwassers ist eine Reinigung dieses Wassers bei der Planung der Versickerungsanlage zu berücksichtigen. Im Rahmen der Antragstellung zur Erlaubnis der Einleitung des Niederschlagswassers nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz ist der Reinigungseffekt nachzuweisen. Die Stellungnahme wurde an die ha.ge.we. weitergeleitet.

- Weil diese Anregung nicht die Festsetzung des Bebauungsplanes berührt, ist ein Beschluss nicht erforderlich.

7.1 Untere Immissionsschutzbehörde (69/3) der Stadt Hagen mit Schreiben vom 03.11.2009 und 21.07.2010

Beide Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf den Verkehrslärm und bemängeln die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen. Weil die Bedenken in dem zweiten Schreiben vom 21.07.2010 vom Grundsatz her wiederholt werden, ist lediglich eine Abwägung erforderlich. Die Abwägung erfolgt in der Reihenfolge des Schreibens vom 21.07.2010.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.

Die Erkenntnisse der Lärmforschung beziehen sich auf die Einwirkung der Geräusche auf das Gehör ohne Schalldämpfung zwischen Ohr und Schallquelle. Dies ist zur Beurteilung des vorliegenden Falls jedoch nicht richtig, weil sich die Personen nachts im Gebäude aufhalten und somit die Dämmwirkung der Außenhaut des Hauses zu beachten ist. Die Dämmwirkung der Außenhaut wird im Bebauungsplan demnach auch korrekt nach der DIN 4109 bestimmt und reicht aus, um die befürchteten Schlafstörungen zu vermeiden.

Beschluss: Die Anregung wird daher zurückgewiesen.

Zu 2.

Maßgeblich für die Stadtplanung ist die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987 und für den Hochbau die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989. Für einwirkende Verkehrsgeräusche nennt die DIN 18005 Orientierungswerte, die im Sinne der Lärmvorsorge, soweit wie möglich, eingehalten werden sollen. Der Verkehrsgutachter geht tatsächlich davon aus, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete am Tag bis zu 6 dB(A) und nachts bis zu 11,9 dB(A) überschritten werden. Allerdings haben die Orientierungswerte keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie insbesondere bei Vorliegen einer Vorbelastung in Grenzen hinsichtlich des Verkehrslärms abwägungsfähig. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Es ist richtig, dass die aktuelle Rechtssprechung eine Kombination von aktiven und passiven Maßnahmen bei der Überschreitung der Orientierungswerte vorsieht. Den aktiven Maßnahmen ist immer der Vorrang zu geben, sofern sie technisch realisierbar sind, eine maßgebliche Wirkung erzielen und wirtschaftlich vertretbar

sind. Im vorliegenden Fall hat der Gutachter die Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes untersucht. Der Abstand zwischen der geplanten Bebauung und der Autobahn ist jedoch verhältnismäßig groß und bedingt durch die topografische Lage der Autobahn (Steigung nach Süden) nur schwer mit aktiven Maßnahmen zu fassen. Dabei ist auch der Vergleich zur Rahmenplanung von Modus Consult (Emst IV / Staplack 2006) schwierig, weil damals lediglich eine städtebauliche Voruntersuchung für verschiedene Bebauungsvarianten ohne eine genaue Kosten-Nutzenberechnung durchgeführt wurde.

Nach den Plänen 47 und 49 des Rahmenplans kann jedoch ermittelt werden, dass die Freibereiche im Plangebiet auf 55 dB(A) (in 2 m über Gelände) nur geschützt werden können, wenn der Erdwall an der Autobahn 8 m über der Gradiente der Autobahn liegt. Im Schallgutachten (Modus Consult, März 2010, S. 10) wird ausgeführt, dass ein Wall in dieser Höhe im 2. OG den Beurteilungspegel von ca. 56 dB(A) um eine relativ geringe Minderungswirkung von 4,5 dB(A) reduzieren würde. Es ist zwar richtig, dass eine Halbierung der Verkehrsbelastung auf der Autobahn eine Minderung des Beurteilungspegels um 3 dB(A) zur Folge hätte. Allerdings werden Schallerhöhungen vom menschlichen Gehör erst ab 2 dB(A) wahr genommen. Die Kosten für die aktive Lärmschutzmaßnahme liegen bei rund 1,7 Mio. Euro (Annahme: 8 Meter Höhe und 550 Meter Länge). Dies ist im Hinblick auf die geringe Anzahl an Gebäuden bzw. Wohnungen sowohl für den ersten Teil des Bebauungsplanverfahrens als auch in Verbindung mit der geplanten Einfamilienhausbebauung im zweiten Teil unverhältnismäßig. Somit scheidet ein aktiver Schallschutz aus.

Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, ist eine nach den Kriterien des Schallschutzes ausgerichtete Grundrissplanung bei dem geplanten Wohnkonzept für altersgerechtes Wohnen schwierig, weil hier besondere Anforderung für die Anordnung von Räumen bestehen. So sollen z. B. die Gemeinschaftsräume über kurze Wege von den angrenzenden Wohnungen aus zu erreichen sein. Eine Grundrissgestaltung, die vorrangig die Belange des Schallschutzes berücksichtigen würde, wäre daher mit der hier geplanten Sonderform des Wohnens nicht zu vereinbaren.

Um dennoch gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sollen die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile geschützt werden. Im Bebauungsplan werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen textlich festgesetzt. An den von Überschreitungen betroffenen Fassaden sind besondere Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster vorzusehen. Damit in Schlafräumen eine schallgeschützte Dauerlüftung möglich ist, sind hier zusätzlich schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungselemente vorzusehen.

Im Hinblick auf den Schutz der Freibereiche ist festzustellen, dass die von der Autobahn abgewandten, von Gebäuden geschützten Gartenbereiche und Balkone hinreichend durch die Abschirmwirkung der Gebäude geschützt werden, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA am Tage von 55 dB(A) eingehalten werden. Bei den Südost-Fassaden bestehen zwar Überschreitungen der Tageswerte für WA, allerdings werden hier immer noch die um 5 dB(A) höheren Werte für

Mischgebiete eingehalten. Selbst die Nordostfassaden (zur Autobahn) weisen am Tage nur eine geringe Überschreitung des Orientierungswertes für Mischgebiete im Maximalwert von 1 dB(A) aus, die vom menschlichen Gehör nicht wahrgenommen werden kann. An diesen Seiten sind auch keine Balkone vorgesehen.

Fazit:

Die ha.ge.we. verfügt in dem Stadtteil Emst über ausgedehnten Wohnungsbestand, in dem eine immer älter werdende Generation lebt. Hier wird zunehmend adäquater Wohnraum mit Altersperspektive benötigt, weil die dort lebenden Menschen in ihrem angestammten Quartier so lange wie möglich selbstständig Wohnen bleiben möchten. Weil für die angestrebte altengerechte Wohnform keine Gebäude und auch keine entsprechenden Bauflächen im Stadtteil zur Verfügung stehen, soll am Rande der bestehenden Siedlung dieses Baugrundstück ausgewiesen werden. Es besteht die Möglichkeit, die bereits bestehende äußere Erschließung (Buswendeschleife / Bushaltestelle), den Mischwasserkanal und die Versorgungsleitungen mit zu nutzen. Ein wesentlicher Aspekt in der Abwägung ist der Umgang mit den Schallemissionen der nahe gelegenen Autobahn. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können nicht eingehalten werden. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird aufgrund der zu geringen Schutzwirkung und der verhältnismäßig hohen Kosten verzichtet. Die Innenräume sollen durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Der Belang des Schallschutzes wird deshalb zugunsten der Wohnenbedürfnisse der älteren Bevölkerung im Stadtteil Emst zurückgestellt.

Beschluss: Die Anregungen werden daher zurückgewiesen.

Zu 3.

Nach der letzten offiziellen Verkehrszählung des Landesbetriebs Straßen NRW aus 2005 hat die A 45 im Abschnitt Hagener Kreuz – AS Hagen-Süd eine Belastung von 72.000 Kfz/24 Std. Die Zahlen werden aktuell höher liegen und voraussichtlich in Zukunft weiter steigen, konkrete Zahlen hierzu liegen der Verwaltung bisher nicht vor.

Die Auslösepegel für mögliche Maßnahmen einer „Lärmsanierung“ an bestehenden Straßen im Rahmen der Lärmaktionsplanung sind Orientierungswerte, keine zwingend einzuhalten Grenzwerte mit daraus abzuleitenden rechtlichen Ansprüchen von Betroffenen.

Im vorliegenden Fall ist dieser Bereich (A 45) bereits in der ersten Stufe der Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung erfasst (Straße / Autobahn mit mehr als 6 Mio. Kfz/anno). Handlungsbedarf besteht also bereits jetzt und nicht erst ab 2013, wenn dann auch Straßen mit mehr als 3 Mio. Kfz/anno in die Lärmaktionsplanung einbezogen werden müssen.

Die Umgebungslärmrichtlinie und die zugehörigen Durchführungsbestimmungen heben auf eine Kartierung von vorhandenen Straßen (und Schienen) mit hohen Lärmbelastungen für die betroffenen Anwohner (und Schulen etc.) und auf eine Minderung dieser Belastungen im Sinne einer Sanierung ab. Dabei werden die an

der Außenfassade der (Wohn-)Gebäude errechneten Lärmwerte zugrunde gelegt. Eine wirkungsvolle und anerkannte Maßnahme zum Schutz vor Gesundheitsschäden durch Lärm ist u. a. der Einbau von Schallschutzfenstern.

Die Umgebungslärmrichtlinie, ihre Durchführungsbestimmungen und die Lärmaktionsplanung richten sich nicht auf die Vorsorgemaßnahmen gegen gesundheitsschädlichen (Verkehrs-)Lärm bei Neuplanungen und Neubaumaßnahmen. Hier gelten jeweils andere Bestimmungen. Wenn die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben, auch unter Berücksichtigung plausibler Prognosen über den Verkehrszuwachs auf der Autobahn - eingehalten werden, ist eine spätere „Lärmsanierung“ gem. § 47 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch den „Träger der Maßnahmen (Stadt Hagen)“ nicht schlüssig.

An den geplanten Wohngebäuden der ha.ge.we. sind entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Die in der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde angesprochene kostenaufwändige Lärmsanierung ist daher nicht zu befürchten.

Beschluss: Die Anregung wird daher zurückgewiesen.

Zu 4.

Aufgrund der Anregung erfolgt eine Ergänzung des Umweltberichtes.

- Es wird das neue Kapitel 4.5 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)“ eingefügt.
- In dem Kapitel 4.6 „Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen“ werden die geplanten Maßnahmen zur Überwachung aufgeführt.

Beschluss: Der Anregung wird gefolgt.

Zu 5.

Das Kapitel 4.1.8 „Energieeffiziente Planung“ im Umweltbericht wurde entsprechend der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde ergänzt und in der Begründung das neue Kapitel 6.1.2 „Energieeffiziente Planung“ eingefügt.

Weil aufgrund der gesetzlichen Vorgabe im Baugenehmigungsverfahren die anteilige Nutzung regenerativer Energien und Effizienzmaßnahmen nachgewiesen werden muss, ist ein zusätzlicher Hinweis im Bebauungsplan nicht notwendig.

Beschluss: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

7.2 Untere Immissionsschutzbehörde (69/3) der Stadt Hagen mit Schreiben vom 06.10.2010

Die Stellungnahme bezieht sich auf den Verkehrslärm.

Stellungnahme der VerwaltungZum ersten Absatz

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat in seiner Stellungnahme vom 01.07.2010 (siehe vorhergehende Stellungnahme zu 2. Landesbetrieb...) mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Bedenken zur Planung bestehen, wenn der in diesem Schreiben aufgeführte Hinweis berücksichtigt wird. Es wird hier auf ausreichende Abstände zwischen Hauptverkehrsstraßen und geplanten Baugebieten hingewiesen. Es wird weiter ausgeführt: „Unter Hinweis auf die Grundsätze des § 50 BlmSchG und des § 1 (3 u. 4) BauGB bitte ich, eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.“

Da der Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Autobahn lediglich ca. 200 m beträgt, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Weil die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ nicht eingehalten werden können, sieht der Bebauungsplan zum Schutz der zukünftigen Bewohner passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) vor. Damit werden die Anforderungen in dem Hinweis des Landesbetriebes Straßenbau NRW erfüllt.

Zu den weiteren Absätzen

Es wird auf das Kapitel -zu 2.- in der vorhergehenden Stellungnahme der Verwaltung Nr. 7.1 zu den Bedenken der Unteren Immissionsschutzbehörde (69/3) verwiesen.

Zusammenfassung der Stellungnahme zu 2.:

Ein wesentlicher Aspekt in der Abwägung ist der Umgang mit den Schallemissionen der nahe gelegenen Autobahn. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können nicht eingehalten werden. Der Schallgutachter führt in seiner Untersuchung (Modus Consult März 2010) aus, dass ein Lärmschutzwall entlang der Autobahn mit einer Höhe von 8 m nur eine relativ geringe Minderungswirkung von 4,5 dB(A) aufweist. Die Kosten für den Wall wurden vom Gutachter mit ca. 1,7 Mio. Euro angegeben. Aufgrund der geringen Wirkung und der hohen Kosten scheidet dieser aktive Lärmschutz aus.

Eine nach den Kriterien des Schallschutzes ausgerichtete Grundrissplanung bei dem geplanten Wohnkonzept für altersgerechtes Wohnen ist schwierig, weil hier besondere Anforderung für die Anordnung von Räumen bestehen. So sollen z. B. die Gemeinschaftsräume über kurze Wege von den angrenzenden Wohnungen aus zu

erreichen sein. Eine Grundrissgestaltung, die vorrangig die Belange des Schallschutzes berücksichtigen würde, wäre daher mit der hier geplanten Sonderform des Wohnens nicht zu vereinbaren.

Die Innenräume sollen deshalb durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes sind die Fassaden einschließlich der Fenster schallschützend auszuführen. Zusätzlich sind in Aufenthaltsräumen, die nachts zum Schlafen genutzt werden und an deren Fassaden der Orientierungswert überschritten wird, schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungselemente vorzusehen.

Durch diese Vorgaben werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt.

Beschluss: Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister**Gesehen:**

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

SEH

69

VB 3

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**Amt/Eigenbetrieb:** _____ **Anzahl:** _____
