

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 1/10 (616) - Wohnbebauung Emster Str. -
hier: Beschluss zur Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

21.09.2011 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
05.10.2011 Stadtentwicklungsausschuss
06.10.2011 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplan Nr. 1/10 (616) – Wohnbebauung Emster Str. – als Entwurf und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschl. der Begründung vom 01.08.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Begründung vom 01.08.2011 ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Hagener Stadtgebietes im Stadtteil Eppenhausen. Westlich der Emster Straße gelegen, umfasst der betreffende Bereich die Flurstücke: Gemarkung Eppenhausen, Flur 9, Flurstücke 769, 1204, 1206 und 1207 und hat eine Größe von ca. 4080 qm.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplanentwurf ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt.

Nächster Verfahrensschritt:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes soll im IV. Quartal 2011 durchgeführt werden.

Kurzfassung

Wegen der Kürze der Begründung ist eine Kurzfassung nicht erforderlich.

Begründung

Verfahrensablauf:

Mit Beschluss des Rates vom 25.02.2010 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 1/10 (616) – Wohnbebauung Emster Str. – eingeleitet. Es handelt sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB, Verfahren der Innenentwicklung.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 15.03.2010 bis zum 01.04.2010 statt.

Die in dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen der Nachbarschaft betrafen folgende Themen:

- Auswahl des Bauleitplanverfahrens
- Ausweisung Vogelschutzgebiet
- Lebensraum für Tiere und Grünbestand
- Geländeanschüttungen
- andere bestehende Rechtsverhältnisse

Aussage zu unzulässigem Verzicht auf eine frühzeitige Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Infragestellung des korrekten Ablaufes für das Bauleitplanverfahren

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann vom Vorverfahren (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1) abgesehen werden. Dafür findet eine Öffentlichkeitsinformation nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 statt. Dies ist mit der öffentlichen Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses in der hiesigen Presse am 15.03.2010 geschehen.

Gleichzeitig erfolgte die Mitteilung darüber, dass die Öffentlichkeit sich zu der vorliegenden Planung bis zum 01.04.2010 äußern könne. Diese Unterrichtung der Öffentlichkeit und die noch durchzuführende öffentliche Auslegung (nächster Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB) wird für dieses Verfahren als hinreichend und angemessen im Sinne einer Beteiligung der Öffentlichkeit angesehen.

Aussage zu einer früheren Beschilderung des betreffenden Bereichs als Vogelschutzgebiet

Eine offizielle Ausweisung als Vogelschutzgebiet durch die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Hagen ist nicht erfolgt. Dem Vogelsachkundigen Herrn Thiel liegen ebenfalls keine Kenntnisse über eine derartige Ausweisung vor.

Aussage zum klimatisch wertvollen Gebiet mit Lebensraum für seltene Tiere und hochwertigem Grünbestand

Es ist richtig, dass die Klimaanalyse der Stadt Hagen diese Fläche generell als wertvollen bioklimatischen innerstädtischen Ausgleichsraum darstellt. Die klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion der Fläche für den angrenzenden Siedlungsbereich Emst ist als bedeutsam, jedoch nicht als erheblich einzustufen.

Die Festsetzungskarte des Landschaftsplans stellt diese Fläche als Außenbereich ohne Schutzausweisungen dar. Im Biotopverbundplan der Stadt Hagen ist sie als sonstige Fläche mit Verbundfunktion im Siedlungsverband gekennzeichnet, jedoch nicht mit dem Ziel der Erhaltung oder Entwicklung.

In der Stadtbiotopkartierung ist diese unbebaute Fläche mit der hohen Wertstufe dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass diese innerstädtische, bewaldete Böschungsfläche weder aus landschaftsästhetischer, noch aus ökologischer Sicht als "Tabu-Fläche" hinsichtlich einer beabsichtigten Bebauung gewertet werden kann.

Zur tatsächlichen, aktuellen, faunistischen Wertermittlung der Waldböschung wurde von der Stadt Hagen ein artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben, um den Erhaltungszustand sowie des Schutz- und Gefährdungsstatus der planungsrelevanten Tierarten festzustellen. Dieses Gutachten des Fachbüros "weluga" vom 18.09.2010 kommt zu dem Ergebnis, das die für die Wohnbebauung vorgesehene Gehölzfläche keinen Gehölzbewuchs aufweist, der als Nistplatz oder Ruhestätte von den vorhandenen planungsrelevanten Arten mit Bindung an Gehölze infrage kommt. Der Bestand ist arm an Baumhöhlen und aufgrund der Vorbelastung durch Licht und Geräusche aus dem Umfeld nicht als Nistplatz oder Ruhestätte für störungsempfindliche Arten geeignet.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) können durch Vermeidungsmaßnahmen (hier: Maßnahmen während der Bauzeit) abgewendet werden. Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.

Befürchtungen, dass durch die geplante Bautätigkeit Bauschäden an angrenzenden Gebäuden entstehen könnten, weil das Gelände aufgeschüttet ist - Bedenken, dass aufgrund der Anschüttungen und der Hanglage kostenintensive Gründungsarbeiten erforderlich sind.

Seitens der Verwaltung wurden drei Fachingenieurbüros für Bodengrunduntersuchungen gebeten Angebote für eine Baugrundvorbeurteilung abzugeben.

Information über das Vorliegen eines „Nichtbebauungsvertrages“ aus dem Jahr 1912

Ein entsprechender Vertrag liegt den Anwohnern der Emster Straße nicht vor. Bei der Stadt Hagen existiert lediglich ein Grundstückskaufvertrag vom 04.09.1959

(Reg.Nr. 155/1939), in dem keine Beschränkung der Bebaubarkeit des Hanggrundstücks vereinbart wurde.

Weitere planerische Details sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Bestandteile der Vorlage

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/10 (616) - Wohnbebauung Emster Str.
– vom 01.08.2011 – Verfahren nach § 13a BauGB**

Übersichtsplan des Geltungsbereichs

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung der Begründung zum Bebauungsplan ausgewertet und können im Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros „weluga umweltplanung“ vom 18.09.2010

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: **Anzahl:**
