

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 2/09 (607) Teil 2

Wohnbebauung Köhlerweg

- a) Beschluss zur Umstellung des Verfahrens
- b) Beschluss zur Änderung des Plangebietes
- c) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge:

21.09.2011 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
21.09.2011 Landschaftsbeirat
29.09.2011 Umweltausschuss
05.10.2011 Stadtentwicklungsausschuss
06.10.2011 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt beschließt das Bebauungsplanverfahren Nr. 2/09 Teil 2 ohne Vorhabenbezug als normales Bebauungsplanverfahren weiterzuführen.
- b) Der Rat der Stadt beschließt den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes zu ändern. Das geänderte Plangebiet ist in dem unter c) aufgeführten Bebauungsplanentwurf eindeutig dargestellt.
- c) Der Rat der Stadt beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2/09 (607) Teil 2 Wohnbebauung Köhlerweg nebst der Begründung vom 05.09.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Begründung ist Bestandteil dieses Beschlusses und als Anlage Bestandteil der Niederschrift.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Nächster Verfahrensschritt:

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist im ersten Quartal des nächsten Jahres der Satzungsbeschluss vorgesehen.

Kurzfassung

Nach dem Ratsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung und dem Umweltbericht für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und damit der Öffentlichkeit und den Behörden zur Information und Stellungnahme vorgestellt.

Begründung

1. Anlass

Die ha.ge.we. hatte am 18.09.2008 den Antrag gestellt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich beiderseits der Wendefläche Köhlerweg aufzustellen. Ziel dieses Antrags war die Erstellung von altengerechten mehrgeschossigen Wohnhäusern nordöstlich des Köhlerweges und südwestlich der Straße die Entwicklung eines Wohngebietes mit 12 Einfamilienhäusern. Mit dem Ratsbeschluss vom 10.06.2010 wurde das Verfahren in die Teile 1 (altengerechtes Wohnen) und 2 (Einfamilienhäuser) gesplittet und Teil 1 vorrangig weitergeführt. Die Baumaßnahmen für das altengerechte Wohnen werden zur Zeit durchgeführt.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplanentwurf und die Gutachten für den Teil 2 erstellt, so dass der Entwurf und die öffentliche Auslegung beschlossen werden können.

2. Verfahrensablauf

2.1 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
Abstimmung der erforderlichen Umweltgutachten
- 09.06.2009 Bürgeranhörung in der Realschule Emst
- 16.10. bis Frühzeitige Behördenbeteiligung
13.11.2009
- 10.06.2010 Ratsbeschluss zur Teilung des Bebauungsplanverfahrens
und Beschluss über der öffentliche Auslegung für Teil 1
(Drucksachennr.: 0263/2010)

2.2 Bürgeranhörung 09.06.2009

In einer Abendveranstaltung wurde ca. 75 Bürgern das städtebauliche Konzept für die geplante Wohnbebauung (Teil 1 und 2) vorgestellt. Zusätzlich fand die Bürgeranhörung für die 35. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit dem Arbeitstitel Haßleyer Insel und für den Bebauungsplan Nr. 2/05 Haßleyer Insel statt. Das Protokoll liegt der Vorlage als Anlage bei.

Nachfolgend werden die gestellten Fragen und Anregungen kurz aufgeführt. Die endgültige Abwägung der eingebrachten Stellungnahmen erfolgt im Rahmen der Vorlage zum Satzungsbeschluss.

- Durch die geplante Bebauung wird eine wesentliche Erhöhung des Verkehres in der Elmenhorststraße befürchtet.
- Bedenken wegen weiterer Zunahme des Verkehres auf dem Köhlerweg – Abkürzung zur Autobahn
- Die Innenentwicklung sollte vorrangig vor der Außenentwicklung betrieben werden. Als Beispiel wurde die Nutzung von alten Gebäuden und brachliegenden Grundstücken aufgeführt.
- Es wurden Fragen zum Lärmschutz an den neuen Gebäuden und an bestehenden Gebäuden gestellt.
- Der Eigentümer der angrenzenden Tischlerei wies auf den Konflikt zwischen dem Handwerksbetrieb und der geplanten Wohnbebauung hin.

2.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung vom 16.10. bis zum 13.11.2009

In der Zeit vom 16.10. bis zum 13.11.2009 erfolgte die frühzeitige Behördenbeteiligung (TöB) nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und wenn möglich bei der Planung berücksichtigt. Nachfolgend werden die Anregungen kurz aufgeführt. Die endgültige Abwägung der eingebrachten Stellungnahmen erfolgt im Rahmen der Vorlage zum Satzungsbeschluss.

- Tischlerei Dukatz:
Die SIHK bemängelt eine nicht ausreichende Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin und der Tischlerei Dukatz.

Die gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen weisen darauf hin, dass die Schreinerei zukünftig von allen Seiten mit Wohnbebauung umgeben ist und haben Zweifel, dass ein konfliktfreies

Nebeneinander zukünftig noch möglich sein wird. Es wird ein größerer Abstand zwischen der Schreinerei und der geplanten Wohnbebauung angeregt.

- Freiflächenverbrauch

Der NABU Stadtverband Hagen und die Untere Bodenschutzbehörde bemängeln den Freiflächenverbrauch und regen die Nutzung von bereits versiegelten Flächen oder Baulücken an.

Die Untere Landschaftsbehörde spricht sich für die Reduzierung der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes auf die jetzt vorliegende Planung aus.

- Untere Immissionsschutzbehörde

Bedenken wegen des Autobahnlärms

Eine kostenaufwändige Lärmsanierung gem. § 47 BImSchG wird ab 2013 befürchtet.

- Versorgungsträger

Hinweise zum Leitungsnetz

3. Schallschutz

Weil das Plangebiet durch den Verkehrslärm der in einem Abstand von ca. 300 m entfernten Autobahn A 46 belastet wird und in westlicher Richtung eine Tischlerei unmittelbar an das Plangebiet heranreicht, war im Zuge der Bebauungsplanung eine umfangreiche Auseinandersetzung mit dem Thema Lärmschutz erforderlich.

Tischlerei / Gewerbelärm

In der Bürgeranhörung am 09.06.2011 hatte der Eigentümer auf seine direkt angrenzende Tischlerei mit ca. 25 Beschäftigten hingewiesen und Befürchtungen geäußert, dass durch die geplante Wohnbebauung der Betrieb gefährdet werden könnte. Zwischenzeitlich wurde eine Lösung zur Konfliktbewältigung und des Interessenausgleichs gefunden. Die Tischlerei soll zwischen dem geplanten Lärmschutzwall und der bestehenden Betriebsgebäuden baulich erweitert. Durch die Anordnung des neuen Betriebsgebäudes in den Lärmschutzwall und durch die Überdachung des Bereiches zwischen Alt- und Neubau können die Schallimmissionen im Plangebiet reduziert werden, so dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm an den zukünftigen Gebäuden und in den Außenwohnbereichen eingehalten wird. Die Hagerer Entwicklungsgesellschaft wird die für die Betriebserweiterung notwendigen Grundstücksflächen an den Firmeninhaber veräußern.

Verkehrslärm

Die lärmtechnische Untersuchung hat gezeigt, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht eingehalten werden können. In freier Schallausbreitung wird der Tageswert nahezu auf der ganzen Fläche um bis zu ca. 3 dB(A) überschritten. Nachts wird der Orientierungswert bis zu 9 dB(A) überschritten.

Schallschutzmaßnahmen sind deshalb erforderlich. Die Schalldämmung der Fassaden und Fenster müssen den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen 2 und 3 entsprechen. Die schalldämmenden Anforderungen an den autobahnabgewandten Gebäudeseiten können allerdings um einen Lärmpegelbereich reduziert werden. Damit ein ungestörter Schlaf möglich ist, schreibt der Bebauungsplan zusätzlich für Schlafräume vor, dass an den autobahnzugewandten Fenstern schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen sind.

Weitere Informationen können der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel Lärmschutz und den beiden Lärmgutachten entnommen werden.

4. Beschlüsse

Zum Beschluss a) Umstellung des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 2/09 Teil 2 soll nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB sondern als „normaler“ Bebauungsplan für eine Angebotsplanung weitergeführt werden. Die Umstellung des Verfahrens wird vorgenommen, weil der einzelne Verkauf und die individuelle Bebauung der Grundstücke beabsichtigt ist und die Hagener Entwicklungsgesellschaft (HEG) als Erschließungsträger nicht den Zeitpunkt der Realisierung dieser einzelnen Hochbaumaßnahmen im Durchführungsvertrag zusichern kann.

Zum Beschluss b) Änderung des Plangebietes

Die südliche Plangebietsgrenze wird um die Fläche der geplanten Versickerungsanlage vergrößert. Auf der westlichen Seite (Richtung Elmenhorststraße) wird der Planbereich soweit verkleinert, dass der Lärmschutzwall den Abschluss des Plangebietes bildet.

Zum Beschluss c) Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan inkl. der Begründung wird als Entwurf beschlossen und die Verwaltung beauftragt, den Plan für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel zu der Offenlage erfolgt die Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der städtischen Ämter.

5. Bestandteile der Vorlage

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2/09 (607) Teil 2
Wohnbebauung Köhlerweg vom 05.09.2011
Teil A - Städtebau
Teil B - Umweltbericht
- Protokoll über die Bürgeranhörung am 09.06.2009 / Auszug
- Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes

6. Anlagen zur Begründung

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

Anlage 1

Landschaftspflegerischer Begleitplan von weluga umweltplanung, 05.09.2011

Anlage 2

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von weluga umweltplanung, 01.04.2010

Anlage 3

Schalltechnische Untersuchungen von MODUS CONSULT:

- Fortschreibung für den Bebauungsplan Nr. 2/09 Teil 2 Wohnbebauung Köhlerweg, 09.08.2011 (Verkehrslärmgutachten)
- Erweiterung der Tischlerei Dukatz vom 09.08.2011 und ergänzende Berechnung (Wallhöhe 5,50 m) vom 10.08.2011 (Gewerbelärmgutachten)

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister**Gesehen:**_____
Stadtkämmerer_____
Stadtsyndikus_____
Beigeordnete/r**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

69

VB 3

WBH / HEG

Gegenzeichen:

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

Bebauungsplan 2/09 T. 2
Wohnbebauung Köhlerweg
Beschluss zur öffentlichen Auslegung