



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 10/06 (587) - 1. Änderung nach § 13a BauGB - Sporthalle Ischeland - Verfahren nach § 13a BauGB

hier:

- a) Beschluss über die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

23.10.2012 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
06.11.2012 Sport- und Freizeitausschuss
13.11.2012 Stadtentwicklungsausschuss
15.11.2012 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt nach eingehender Prüfung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren im Sinne der Stellungnahme der Verwaltung.
- b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplan Nr. 10/06 (587) - 1. Änderung nach § 13a BauGB - Sporthalle Ischeland - Verfahren nach § 13a BauGB - mit den in violetter und grüner Farbe eingetragenen Änderungen nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung i. V. m. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GONW) in der zuletzt gültigen Fassung als Satzung. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 01.10.2012 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, die als Anlage Gegenstand der Niederschrift wird.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10/06 (587) - Sporthalle Ischeland - Verfahren nach § 13 a BauGB. Es liegt zwischen der Straße Am Sportpark, der Stadionstraße, der Humpertstraße und dem



Theodor-Heuss-Gymnasium. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Hagen, Flur 1 und beinhaltet im Wesentlichen das Flurstück 917 und teilweise angrenzende Flurstücke. In dem im Sitzungssaal aufgehängten Plan ist der oben beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses voraussichtlich Dezember 2012 wird das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen.



Kurzfassung

Für einen geplanten Anbau an der THG - Aula wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass die Baugrenze entsprechend erweitert wird. Somit wird das geplante Vorhaben genehmigungsfähig, da es nicht zur Überschreitung der Baugrenze kommt.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist eine Stellungnahme des WBH eingegangen, die zu einer Änderung des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurfes geführt hat.

Begründung

Anlass

Die Phoenix Hagen GmbH plant einen Anbau an die Sporthalle Ischeland und an der Aula des Theodor-Heuss-Gymnasiums. Dieser Anbau soll einen Aufenthaltsraum (VIP-Lounge) mit Zugang von der Tribüne 3 der Sporthalle (Südtribüne), einen Seminarraum, eine Verteilerküche und WC-Anlagen aufnehmen. Ein neues Stuhllager erhält Zugang sowohl von der VIP-Lounge als auch von der Aula. Außerdem wird durch die Bildung eines neuen Foyers der Gebäudeeingang für die Schulaula ververlegt. Der Vorplatz verkleinert sich. Sämtliche Kosten trägt der Sportverein Phoenix Hagen.

Bestehendes Planungsrecht

Der seit dem 12. Januar 2009 rechtskräftige Bebauungsplan Nr.10/06 (587) - Sporthalle Ischeland - Verfahren nach § 13a BauGB - gibt um die Sporthalle herum eine großzügige Baugrenze vor, die durch die Gebäudeerweiterungen (Tribünen) nicht tangiert wird. An der Schulaula verläuft die Baugrenze jedoch an der bestehenden Gebäudekante. Da der geplante Anbau sowohl an der Sporthalle als auch an der Aula ansetzt und sogar noch weiter von der Sporthalle vorspringt als die Aula, würde die Baugrenze um ca. 18 m überschritten.

Eine Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Sonstige Festsetzungen wie Gebäudehöhe und Leitungsrechte werden von dem vorgesehenen Bauvorhaben nicht berührt.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sporthalle, Stellplätze, Parkpalette“ festgesetzt. Unter den aufgezählten zulässigen Nutzungen werden unter anderem „Aula und Nebenanlagen des Theodor-Heuss-Gymnasiums“ aufgelistet.

Die vorgesehenen Nutzungen des Anbaus für eine VIP-Lounge und einen Seminarraum sind der baulichen Nutzung als Sporthalle untergeordnet. Somit ist die vorgesehene Nutzung mit den Festsetzungen konform. Da der Seminarraum sowohl dem Sportverein als auch zeitweise dem Theodor-Heuss-Gymnasium zur Verfügung gestellt werden soll, kann er auch als Nebenanlage der THG-Aula angesehen werden.



Änderung des Planungsrechtes

Um den geplanten Anbau an die Sporthalle bzw. Aula zu ermöglichen, werden mit diesem Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Das bedeutet eine Erweiterung der Baugrenze im südlichen und südwestlichen Bereich der Aula.

Die vorgesehene Änderung ist geringfügig und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes sind gegeben. Das heißt, dass von der Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen wird und ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich ist.

Beschluss über Anregungen im Rahmen der öffentliche Auslegung, der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Hagen hat am 28.06.2012 die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf mit den in violetter Farbe eingetragenen Änderungen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2012 bis zum 23.08.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung unterrichtet und hatten bis zum 24.08.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, über die ein Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgen müsste.

Im Zuge der Behördenbeteiligung ist mit Schreiben vom 24.08.2012 eine Stellungnahme des Wirtschaftsbetriebes Hagen (WBH) eingegangen, die gemäß folgender Stellungnahme der Verwaltung zu einer Änderung des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurfes geführt hat. Diese Änderung betrifft die Lage der zu erweiternden Baugrenze südlich der Schulaula, die in diesem Bereich mit grüner Farbe festgesetzt wird. Da diese Änderung mit dem WBH abgestimmt wurde und keine weiteren Belange davon berührt sind, kann auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet werden.



Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des Wirtschaftsbetrieb Hagen WBH, Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Hagen, Eilper Straße 132 - 136, 58091 Hagen vom 24.08.2012:

Die Aussage, dass durch den geplanten Anbau ein Teil des bestehenden Gehölzstreifens entfernt werden müsste, trifft nicht zu. Der geplante Anbau erstreckt sich hauptsächlich auf dem bereits versiegelten Vorplatz der Schulaula. Lediglich eine Fläche von ca. 30 qm aus dem südlich der Aula angrenzenden Wiesenstreifen wird zusätzlich versiegelt.

Die bisher im Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Baugrenzenerweiterung (violett) umfaßt dagegen den gesamten Wiesenbereich südlich der Aula mit einer Fläche von ca. 140 qm. Entwässerungstechnisch begründet fordert der WBH, dass eine weitere Flächenversiegelung kompensiert werden müsse, entweder durch eine geeignete Dachbegrünung oder durch eine Entsiegelung von Stellplatzflächen. Um diesen Aufwand zu vermeiden, wird von der Verwaltung vorgeschlagen, die Baugrenzenerweiterung auf das geringst notwendige Maß zu beschränken.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/06 wird deshalb dahingehend geändert, dass die in violetter Farbe geänderte Baugrenze im Abschnitt südlich der Aula entfällt. Die (violette) Baugrenze wird mittels einer in grüner Farbe eingetragenen Baugrenze auf die alte (schwarze) Baugrenze zurückgeführt.

Die verbleibende Wiesenfläche, welche durch die Baugrenzenerweiterung zusätzlich versiegelt werden kann, hat eine Größe von ca. 30 qm. In Abwägung mit den entwässerungstechnischen Erfordernissen wird diese geringfügige Versiegelung ohne Kompensation akzeptiert.

Der Anregung, die Begründung vom 20.11.2008 unter Punkt 8.1 "Entwässerung" mit dem Inhalt zu ergänzen, dass die zusätzliche Versiegelung zu kompensieren sei, wird nicht entsprochen. Stattdessen wird aufgrund dieser Anregung die Erweiterung der Baugrenze reduziert.

Der WBH bittet nachfolgenden Text in die Begründung aufzunehmen:

"Entwässerungssysteme sind gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 118 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) auf eine Überstausicherheit nachzuweisen, die von der baulichen Nutzung im Umfeld abhängt. Hierbei wird eine bestimmte Jährlichkeit angesetzt, bei der das Abwasser nicht aus dem Entwässerungssystem austreten darf. Darüber hinaus muss aber auch eine Überflutungssicherheit für ein noch selteneres Niederschlagsereignis gewährleistet werden. Unter Überflutung wird dabei ein Ereignis verstanden, bei dem das Abwasser aus dem Entwässerungssystem entweichen oder gar nicht erst in dieses eintreten kann und auf der Oberfläche verbleibt oder in Gebäude eindringt.

Die Fachwelt geht davon aus, dass ein Entwässerungssystem unmöglich auf jeden erdenklichen Niederschlag ausgelegt werden kann und der Überflutungsschutz letztendlich gemeinsam von allen Beteiligten gewährleistet werden muss. Dies bedeutet:

1. ausreichende Auslegung des öffentlichen Entwässerungssystems



2. bei Überstau Ableitung über die öffentlichen Straßen
3. bauliche Vorsorge seitens der Grundstückseigentümer

...

Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist vom Bauherr ein Überflutungsnachweis gem. DIN EN 752 in Verbindung mit DIN 1986-100 zu erbringen. Unter dem Aspekt des Überflutungsschutzes sollten im Rahmen des Überflutungsnachweises auch die bestehenden Zugänge und Öffnungen auf Überflutungssicherheit überprüft werden und falls erforderlich Schutzmaßnahmen ergriffen werden."

Dieser Anregung wird durch Aufnahme des Textes in die Begründung vom 01.10.2012 entsprochen.

Der WBH regt an, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

"Alle Öffnungen in das Gebäude, insbesondere Türen und Kellerfenster, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann, müssen mindestens 20 cm über dem umliegenden Geländeniveau liegen oder durch entsprechende Vorkehrungen geschützt werden. "

Unter § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch werden in 26 Unterpunkten alle Festsetzungen aufgeführt, die in einem Bebauungsplan getroffen werden können. Dabei handelt es sich um eine abschließende Auflistung, das heißt, es dürfen keine zusätzlichen Festsetzungen geschaffen werden, die sich nicht einer der aufgeführten Festsetzungen zuordnen ließen. Da eine Zuordnung für die vorgeschlagene Festsetzung nicht möglich ist, wäre diese unrechtmäßig.

Da, wie im oben zitierten Textbaustein für die Begründung beschrieben, ein Überflutungsnachweis zu erbringen ist, kann auf eine Festsetzung dieser Art verzichtet werden. Es hat diesbezüglich auch bereits eine Abstimmung zwischen dem Architekten und der WBH gegeben.

Der Anregung, im Bebauungsplan die vorgeschlagene Festsetzung zu Gebäudeöffnungen zu treffen, wird nicht entsprochen.



Satzungsbeschluss

Die Verwaltung schlägt vor, dass der Rat der Stadt Hagen den Bebauungsplan Nr. 10/06 (587) - 1. Änderung nach § 13a BauGB - Sporthalle Ischeland - Verfahren nach § 13a BauGB - mit den in violetter und grüner Farbe eingetragenen Änderungen als Satzung beschließt.

Die Begründung vom 01.10.2012 wird dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Anlage:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/06 (587) - 1. Änderung nach § 13a BauGB - Sporthalle Ischeland - Verfahren nach § 13a BauGB - vom 01.10.2012.



Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Jörg Dehm
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe
Technischer Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

