

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 7/01 (534) 1. Änderung, Teil I und II, Haus Harkorten und Wohn-bebauung Haus Harkorten

hier:

- a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
- b) Beschluss nach § 10 BauGB - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

05.12.2012 Landschaftsbeirat
06.12.2012 Bezirksvertretung Haspe
06.12.2012 Umweltausschuss
11.12.2012 Stadtentwicklungsausschuss
13.12.2012 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 Bebauungsplan Nr. 7/01 (534) 1. Änderung, Teil I und II, Haus Harkorten und Wohnbebauung Haus Harkorten als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 17.10.2012 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, die als Anlage Gegenstand der Niederschrift wird.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Haspe.

Die nordwestliche und westliche Plangebietsgrenze umfasst das Haus Harkorten, das Backhaus und das Jungfernhaus mit den unmittelbar dazugehörigen Freiräumen und die festgesetzte Stellplatzanlage. Im Osten umfasst der

Änderungsbereich das Geburtshaus und das Landesinstitut bis hin zur Einmündung in den Bremker Weg. Im Norden und Nordosten das Wohnhaus mit den Stallungen und die angrenzende Grünfläche Fläche mit Reitplatz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan eindeutig dargestellt.
Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

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

Kurzfassung

Die Bebauungspläne werden geändert um zusätzlich auch die Nutzung "Wohnen" zu ermöglichen.

Begründung

Bestehendes Planungsrecht:

Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans Nr. 59 Harkortstraße, rechtskräftig am 07.05.2010, wurde die Planung den heutigen Gegebenheiten angepasst. Für den Bereich des Ensembles Harkorten wurde ein Mischgebiet mit dem Zusatz "Denkmalschutz" dargestellt. Südlich des Ensembles Wald, westlich Grünfläche und nördlich Fläche für die Landwirtschaft. Im Osten grenzt die Wohnbaufläche "Bremker Weg" an. Eine Änderung des Flächennutzungsplans für die jetzt vorgesehen Änderung ist nicht erforderlich.

Der Rat der Stadt Hagen hat am 28.06.2001 die Einleitung des Verfahrens Nr. 7/01 (534) Haus Harkorten beschlossen. Am 11.03.2004 wurde vom Rat der Stadt Hagen die Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 7/01 (534) Teil I, Haus Harkorten wurde am 22.06.2006 vom Rat der Stadt Hagen als Satzung beschlossen. Rechtskraft erhielt dieser Plan mit der öffentlichen Bekanntmachung am 08.07.2006.

Der Bebauungsplan Nr. 7/01 (534) Teil II, Wohnbebauung Haus Harkorten wurde am 14.12.2009 rechtskräftig.

Vorgesehene Planung:

Die 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 7/01 (534) Teil I, Haus Harkorten und 7/01 (534) Teil II, Wohnbebauung Haus Harkorten soll jetzt als Satzung beschlossen werden.

Der Änderungsbereich soll, bis auf die Flächen des Landesinstitutes, als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden.

Die bereits bestehenden Nutzungen des bisher festgesetzten Sondergebiets werden größtenteils durch den Nutzungskatalog des MD (§ 5 BauNVO) ersetzt und dadurch durch die Nutzungsart "Wohnen" ergänzt.

Durch die Änderung der Bebauungspläne soll auch eine Wohnnutzung in den denkmalgeschützten Gebäuden ermöglicht werden.

Außer am Jungfernhaus sind keine Erweiterungen über den Bestand hinaus vorgesehen, es sollen lediglich die bestehenden Gärten / Terrassen aus dem Landschaftsschutz herausgenommen und in das Dorfgebiet integriert werden.

Die privaten Stellplatzflächen werden den Gebäuden zugeordnet festgesetzt und ansonsten ausgeschlossen.

Im Nordwesten des Plangebietes wird die Errichtung eines Reitplatzes ermöglicht.

Verfahrensablauf:

Das 1. Änderungsverfahren wurde mit dem Beschluss des Rates der Stadt Hagen am 06.10.2011 eingeleitet.

Die Bürgeranhörung hat in der Zeit vom 05.12.2011 bis 09.12.2011 stattgefunden. Anregungen zur Planung wurden nicht vorgebracht.

Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 23.03.2012 bis zum 20.04.2012 durchgeführt.

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von der nachfolgend aufgeführten Behörde eine Stellungnahme vorgebracht.

1. Untere Landschaftsbehörde

Die öffentliche Auslegung der Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.08.2012 bis 20.09.2012 einschließlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20.08.2012 bis 20.09.2012 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von den nachfolgend aufgeführten Behörden Stellungnahmen vorgebracht.

1. Untere Landschaftsbehörde
2. Untere Denkmalbehörde
3. LWL-Denkmalpflege

Aufgrund von Anregungen wurden die Begründung und der Bebauungsplan geändert. Eine erneute Offenlage des Planes nach § 4a Abs. 3 BauGB, bzw. eine erneute Beteiligung nach § 13 BauGB des Planes ist nicht erforderlich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die von den Änderungen Betroffenen zugestimmt haben.

Bestandteile der Vorlage

Begründung
Bebauungsplan

Anlagen zur Vorlage

Protokoll der Bürgeranhörung
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Umweltbericht

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde (ULB), vom 20.04.2012 die zum Bebauungsplan Nr. 7/01 (534) 1. Änderung, Teil I und II, Haus Harkorten und Wohnbebauung Haus Harkorten vorgebracht wurden.

LB 1.4.2.55 Allee Haus Harkorten

Gemäß der Darstellung des in der Anlage beigefügten Planes, welcher zur Stellungnahme der ULB gehört, wurden die nachrichtlich übernommen Festsetzungen des geschützten Landschaftsbestandteils (LB) im Bebauungsplan geändert.

Der Anregung wurde entsprochen.

Erweiterung Bauflächen

In persönlichen Gesprächen mit der ULB wurde über den Umfang der nichtüberbaubaren Gartenflächen (MD) Konsens erzielt. Im Bereich des Jungfernhauses wurde die Fläche im Süden und Osten verringert. Der Garten hinter dem Herrenhaus wurde als privater Hausgarten festgesetzt. Die Gehölzgruppe die den Garten einrahmt, wurde mit einer Festsetzung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern versehen.

Der Anregung wurde zum großen Teil entsprochen.

Stellplätze

Der Stellplatz im Bereich der Eiche am Backhaus wurde nach Rücksprache mit der ULB nach Osten verschoben.

Die Stellplatzanlage am Gartenhaus wurde um die Pufferzone für den Kronenbereich der Alleeäume verringert.

Der Anregung wurde entsprochen.

Reitplatz

Die Lage des Reitplatzes wurde anhand des Bauantrages in Abstimmung mit dem Landschaftsbeirat und dem Umweltausschuss festgelegt und so im Bebauungsplan eingetragen. Die entsprechenden Änderungen in der Eingriffsbilanzierung sind eingearbeitet.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

Sonstiges

Die Gebäude / Schuppen liegen in einer Grünfläche und sind dort gemäß der Festsetzung nicht zulässig. Eine Beseitigung / Abriss kann durch das Mittel „Bebauungsplan“ nicht verfügt werden.

Die Anregung kann nicht gefolgt werden.

Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Prüfung wird für jedes Gebäude im Rahmen der Baugenehmigung durchgeführt.

Der Anregung wird gefolgt.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde, vom 10.09.2012 die zum Bebauungsplan Nr. 7/01 (534) 1. Änderung, Teil I und II, Haus Harkorten und Wohnbebauung Haus Harkorten vorgebracht wurden.

Schutzausweisung für den Kronenbereich – Allee –

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis bezüglich des Landschaftsplanes (LB) der Stadt Hagen aufgenommen.

Im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteils wird auf die allgemeinen Festsetzungen für alle geschützten Landschaftsbestandteile (siehe 1.4.1 LB – Teil I und II) hingewiesen.

Der Anregung wurde im Rahmen der Rechtslage gefolgt.

Festsetzung weiterer Einzelbäume

Die Festsetzung "Erhaltung: Bäume" wird für die drei Einzelbäume südlich des Reitplatzes, die Eiche am Backhaus und für die Kastanie südlich des Geburtshauses getroffen.

Zusätzlich wird noch folgende textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen: "Bei Maßnahmen im Traufbereich der Bäume sind die Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten."

Nach einer gemeinsamen Ortsbesichtigung hat die ULB auf die Festsetzung für den Erhalt der Bäume an der südöstlichen Ecke des Geburtshauses verzichtet.

Der Anregung wurde gefolgt.

Festsetzung des Kronenbereiches

Direkt an der Plangebietsgrenze des Änderungsbereiches stehen nordwestlich des Backhauses in einer festgesetzten Ausgleichsfläche zwei wertvolle Bäume (Rotbuchen). Da sich diese Bäume nicht im Geltungsbereich des hier vorliegenden Änderungsverfahrens befinden, können auch keine Festsetzungen getroffen werden.

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Ehemalige Spielplatzfläche

Die ehemalige Spielplatzfläche wurde aufgeteilt.

Angrenzend an die Häuser Bremker Weg 53 und 55 werden zwei Bereiche abgeteilt, die als private Grünfläche an die jeweiligen Hauseigentümer veräußert werden. Der Rest der Fläche, die auch den Fußweg einrahmt, bleibt eine öffentliche Grünfläche. Hier findet eine Gestaltungsmaßnahme statt, für die auch Wertpunkte ermittelt wurden, die in der Gesamtbilanzierung berücksichtigt wurden. Die Gesamtbilanzierung wurde überarbeitet, anstatt einer Roterle werden nun drei Roterlen am Nebengraben des Bremker Baches gepflanzt.

Die Begründung des Bebauungsplanes und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) werden neu gefasst.

Der Anregung wurde teilweise gefolgt.

Reitplatz

Der Ausgleich wird im Bebauungsplan gemäß § 9 abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Es sollen Sträucher und Bäume östlich und südlich des Reitplatzes gepflanzt werden und am Nebengraben des Bremker Baches eine Roterle. Die Begründung und der LBP werden angepasst.

Der Anregung wurde gefolgt.

Artenschutz

Die Begründung zum Bebauungsplan und der LBP werden ergänzt.

Der Anregung wurde gefolgt.

Umweltbericht

Die Stellungnahme zum Umweltbericht erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die gewünschten Änderungen wurden bereits vor der Offenlegung der Planung gänzlich eingearbeitet.

Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Unteren Denkmalbehörde, vom 12.09.2012 die zum Bebauungsplan Nr. 7/01 (534) 1. Änderung, Teil I und II, Haus Harkorten und Wohnbebauung Haus Harkorten vorgebracht wurden.

Stellplätze am Jungfernhaus

Der Stellplatz vor dem Backhaus soll bleiben, weil einer Wohneinheit ein Stellplatz zugeordnet werden sollte und er auch nicht in die Sichtachse zum Herrenhaus hineinragt. Der Standort wurde so gewählt, dass er zwar vor dem Backhaus aber hinter der Hausecke des Jungfernhauses liegt. So wurde ein Kompromiss gefunden, der die Wohnnutzung unterstützt, aber das Ensemble Harkorten so wenig wie möglich stört.

Der Anregung wurde nicht entsprochen.

Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplan sind bereits durch eine textliche Festsetzung Stellplätze außerhalb der festgesetzten Nebenanlagen für Stellplätze untersagt.

Diese Anregung wurde bereits berücksichtigt.

Backhaus

Die Festsetzung der Geschossigkeit wird geändert.

Der Anregung wurde gefolgt.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der LWL-Denkmalpflege, vom 06.11.2012 die zum Bebauungsplan Nr. 7/01 (534) 1. Änderung, Teil I und II, Haus Harkorten und Wohnbebauung Haus Harkorten vorgebracht wurden.

Umwandlung der privaten Grünfläche in MD-Fläche vor dem Herrenhaus

Die private Grünfläche liegt in einem Landschaftsschutzgebiet mit dessen Ver- und Geboten. In dieser Grünfläche befinden sich auch die schützenwerte Eiche (siehe Festsetzung im Bebauungsplan) und drei andere großkronige Bäume. Hier müssen die Belange des Landschaftsschutzes und des Denkmalschutzes gegeneinander abgewogen werden.

Deshalb wird hier ein Kompromiss gefasst:

Die Trennung Grünfläche zur nicht überbaubaren MD – Fläche wird in Verlängerung der nordöstlichen Hausecke des Jungfernhauses in nordwestlicher Richtung hin zur Nutzungsgrenze des MD – Bereiches am Herrenhaus gezogen.

So bleibt für die Bäume genügend unversiegelte Fläche und der Bereich vor dem Herrenhaus wird zu einer nichtüberbaubaren MD – Fläche.

Der Anregung wurde somit zum Teil entsprochen.

Stellplatzausweisung im ehem. Ehrenhof und im nördlichen Bereich der Lindenallee

Die Bebauungspläne werden geändert, um die Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen. Voraussetzung hierfür, ist u. a., dass hier wohnungsnah Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Auf die Blickachse zum Herrenhaus von der Harkortstraße aus gesehen, wurde bei der Festsetzung der Stellplätze geachtet.

Der Stellplatz vor dem Backhaus liegt hinter der Hausecke des Jungfernhauses.

Die drei Stellplätze vor dem Jungferhaus liegen, da das Haus tiefer im Gelände liegt, auch außerhalb der Sichtachse. Die ersten zwei Senkrechtstellplätze liegen versteckt hinter einer üppigen Hecke und der nördliche Stellplatz wurde parallel zum Gebäude festgesetzt, um eine Abrundung zum Herrenhaus hin zu bilden.

Die Stellplätze südlich des Geburtshauses liegen auch weiter in der Tiefe des Grundstückes, auf einer Fläche, die schon vorher als Parkplatzfläche genutzt wurde. Die Stellplatztiefe reicht hier von 5 m bis zu 7 m ins Grundstück hinein und ist mit einer Natursteinmauer umfasst. Die Lindenallee endet hier ca. 15 m vor den festgesetzten Stellplätzen. Eine zusätzliche Versiegelung erfolgt nicht.

Eine weitere Stellplatzmöglichkeit bietet der Bebauungsplan an dem Gartenhaus, bzw. der Remise. Hier kann, wenn das zuvor genannte Angebot des wohnungsnahen Parkens nicht ausreicht, auch geparkt werden. Außerdem sollen hier die Stellplätze für das Herrenhaus untergebracht werden. Um wie viele es sich hier handeln wird, steht zum heutigen Zeitpunkt noch nicht fest, da noch Gespräche über die Nutzung geführt werden.

Wie oben aufgeführt werden die Stellplätze im angesprochenen Bereich auf ein Minimum beschränkt und so der Nutzung „Wohnen“ und den Aspekten der Denkmalpflege Rechnung getragen. Ein Erhalt der Gebäude wäre ohne die beschriebene Nutzung nicht möglich.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

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:** _____
