

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 20/77 (326) 4. Änderung -Sanierung Haspe - Freizeitanlage, Sportanlage und Gewerbe -
und

Bebauungsplan Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 2. Änderung - Sanierung Haspe - Freizeitanlage, Sportanlage und Gewerbe -

- a) Beschluss über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- b) Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss)

Beratungsfolge:

19.09.2013 Bezirksvertretung Haspe
19.09.2013 Umweltausschuss
24.09.2013 Stadtentwicklungsausschuss
26.09.2013 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

a) Der Rat der Stadt weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und privaten Belange die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen zurück bzw. entspricht ihnen im Sinne der Stellungnahmen der Verwaltung in dieser Vorlage.

b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplan Nr. 20/77 (326) 4. Änderung -Sanierung Haspe - Freizeitanlage, Sportanlage und Gewerbe – und den Bebauungsplan Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 2. Änderung - Sanierung Haspe - Freizeitanlage, Sportanlage und Gewerbe - als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB. Den Bebauungsplänen ist die Begründung vom 22.08.2013 beigefügt, die als Anlage Gegenstand der Niederschrift wird.

Geltungsbereich

Der Änderungsbereich zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326)- Sanierung Haspe - Freizeitanlage, Sportanlage und Gewerbe - betrifft die Areale beidseitig der Erzstraße, beidseitig der Hochofenstraße und außerdem die Grundstücke Kölner Str. 45 a –



61. Darüber hinaus wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 für die 2. Änderung mit einbezogen.

In den im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplänen sind die beschriebenen Geltungsbereiche eindeutig dargestellt.

Diese Pläne im Maßstab 1:500 sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird dieses Bebauungsplanverfahren abgeschlossen.



Kurzfassung

entfällt

Begründung

Anlass

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 26.10.2012 die Einleitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326) - Sanierung Haspe - Freizeitanlage, Sportanlage und Gewerbe und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1 - Sanierung Haspe - Freizeitanlage, Sportanlage und Gewerbe im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Verwaltung liegen Bauvoranfragen zur Errichtung einer Veranstaltungshalle bzw. zur Nutzungsänderung einer bestehenden Immobilie als Versammlungsstätte vor. Da der Bedarf an solchen Einrichtungen schon seit längerer Zeit aus der Bevölkerung nachgefragt wird, soll mit den anstehenden Änderungsverfahren die planungs-rechtliche Zulässigkeit dafür geschaffen werden.

Planinhalte

Die Festsetzungen für die in den Misch- und Gewerbegebieten zulässigen bzw. unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wurden dahingehend überarbeitet, dass jetzt in den Gewerbegebieten ausnahmsweise kerngebietstypische Vergnügungsstätten in Form von Veranstaltungshallen unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden können.

Gleichzeitig wurden im Hinblick auf die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen die nach § 6 bzw. § 8 BauNVO zulässigen Einzelhandelsnutzungen beschränkt.

Im Hinblick auf das Thema Altlasten wurden die vorhandenen Festsetzungen und Hinweise aktualisiert und Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen benannt, welche durch jegliche Nutzung der Altlastenflächen ausgelöst werden.

Verfahren

Nach dem Ratsbeschluss zur Einleitung dieses Verfahrens am 26.10.2012 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 05.11.2012 - 09.11.2012 einschließlich statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden lief bis zum 05.12.2012. Die in diesem Zusammenhang eingegangenen internen und externen Stellungnahmen wurden zum Offenlegungsbeschluss in die Pläne eingearbeitet und entsprechend in der Begründung vom 17.12.2012 berücksichtigt. Sie führten dazu, dass, wie bereits bei den Planinhalten erwähnt, die Themen Altlasten und Einzelhandel überarbeitet



wurden. Auf die mit Datum vom 08.11.2012 eingegangene Anregung eines betroffenen Bürgers wird an anderer Stelle dieser Vorlage eingegangen.

In der Sitzung des Rates der Stadt Hagen am 21.02.2013 wurden die Bebauungspläne als Entwurf beschlossen und deren Offenlage im Amtsblatt Nr. 7/2013 am 01.03.2013 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 11.03.2013 - 11.04.2013 durchgeführt.

In dieser Zeit ist von den Fachbehörden und den Trägern öffentlicher Belange jeweils eine Stellungnahme eingegangen, sowie das bereits erwähnte Schreiben eines betroffenen Bürgers:

1. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Schreiben vom 12.03.2013
2. Untere Bodenschutzbehörde/Untere Wasserbehörde der Stadt Hagen, Rathausstr. 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 29.05.2013
3. Schreiben des betroffenen Bürgers vom 08.11.2012

Die Entscheidungen über die eingegangenen Stellungnahmen werden in dieser Vorlage vorbereitet. Der Rat der Stadt beschließt dann über die oben aufgeführten Anregungen gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander.

Die in den vergangenen Jahren immer mal wieder vollzogenen Änderungsverfahren zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 20/77 haben dazu geführt, dass die Planausfertigungen zu unleserlich wurden. Deshalb hat die Verwaltung entschieden, die Bebauungspläne des aktuellen Änderungsverfahrens zur besseren Lesbarkeit und zur geometrisch eindeutigen Bestimmbarkeit neu zu zeichnen. Hierbei wurde die Symbolik der aktuellen Planzeichenverordnung (PlanzVO) angewandt. Gleichzeitig wurden die Hinweise zu den Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen, die bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind, präzisiert und durchnummeriert und die Fax-Nummer des LWL aktualisiert.

Die Begründung vom 17.12.2012 wurde unter Abschnitt 7 „Altlasten/Regenwasserbeseitigung“ und unter Abschnitt 13 „Denkmalschutz“ überarbeitet.

Die oben aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen sind als geringfügig zu betrachten. Sie haben keine Auswirkungen auf die Planung; Interessen Dritter werden nicht tangiert. Auf eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs.3 BauGB kann daher verzichtet werden.

Aus Gründen des Datenschutzes wird das Schreiben zu Punkt 3 behandelt und abgewogen, ohne dass der Name in dieser Beschlussvorlage aufgeführt wird.

Bestandteile der Vorlage:

- Begründung vom 20.08.2013 zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.



20/77 (326) - Sanierung Haspe - Freizeitanlage, Sportanlage und Gewerbe
und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/77 (326) 1. Änderung Teil 1
Sanierung Haspe - Freizeitanlage, Sportanlage und Gewerbe –

- Schreiben des LWL-Archäologie für Westfalen vom 12.03.2013
- Schreiben der Unteren Bodenschutzbehörde/Unteren Wasserbehörde der Stadt Hagen vom 29.05.2013
- Schreiben vom 08.11.2012
- Übersichtspläne der Geltungsbereiche

Zu 1):



LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Schreiben vom 12.03.2013

Stellungnahme der Verwaltung:

Die neue Fax-Nummer wird im Plan nachgetragen.

Ein Beschluss über diese Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Zu 2):



Untere Wasserbehörde/Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen, Rathausstr. 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 29.05.2013

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Ausführungen zur Regenwasserbeseitigung aus der Stellungnahme vom 3.12.2012 in die textlichen Hinweise übernommen worden sind. Diese sollte in der Begründung ebenfalls noch einmal ausgeführt werden.

Die Untere Bodenschutzbehörde bittet darum, folgende Anmerkungen und Korrekturen in den Plan zu übernehmen:

1. Kennzeichnung (Änderungsbereich für die 2. Änderung)

Das Flurstück 671S /An der Kohlenbahn gehört mit in die Kennzeichnung (siehe beigefügten Plan).

2. Um die „Hinweise“ entsprechend zu präzisieren sollte ihnen ein einleitender Satz vorgestellt werden. So ist klarer, warum entsprechende Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

a) Änderungsbereich für die 2. Änderung

Bei den im Verfahrensgebiet durch Signatur kenntlich gemachten Flächen handelt es sich einerseits um eine Altlastenfläche (ehemalige Klöcknerwerke), die nicht abschließend saniert wurde und andererseits um eine Altlastenverdachtsfläche (ehemalige Gesenkschmiede). Es liegen nur teilweise Untersuchungen vor. Jegliche Nutzung dieser Flächen wird entsprechende Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen auslösen.

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind folgende Hinweise zu beachten:

b) Änderungsbereich für die 4. Änderung

Bei den im Verfahrensgebiet durch Signatur kenntlich gemachten Flächen handelt es sich um eine Altlastenfläche (ehemalige Klöcknerwerke), die nicht abschließend saniert worden ist. Aufgrund vorliegender Gutachten wird jegliche Nutzung dieser Flächen entsprechende Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen auslösen.

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind folgende Hinweise zu beachten:

3. Die Hinweise gelten für beide Änderungsbereiche. Die Hinweise sollten zur besseren Übersichtlichkeit durchnummeriert und in folgende Reihenfolge gestellt werden:



1. Für den B-Plan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
2. Alle im B-Plangebiet liegenden Grundstücke sind grundsätzlich zu versiegeln. Als Versiegelung gelten der Baukörper selbst und befestigte Verkehrswege (Zufahrten, Stellplätze).
3. Grünanlagen sind nur dann zulässig, wenn die vorhandenen Anfüllungen mit unbelastetem bindigen Boden in einer Stärke von mind. 0,5m aufgebracht wird. Der bindige Boden ist in zwei Lagen von 25 cm aufzubringen und zu verdichten. Der Anbau von Nutzpflanzen ist untersagt. Für das Oberflächenwasser sind entsprechende Ableitungen vorzusehen.
4. Sämtliche Erdarbeiten im gekennzeichneten Bereich sind von einem nach § 18 BBodSchG anerkannten **Sachverständigen** zu überwachen. Die Überwachung ist in einem Abschlussbericht zu dokumentieren.
5. Falls belastete Aushubmaterialien vor Ort wieder eingebaut werden sollen, ist vorab ein **Sanierungskonzept** in Anlehnung an § 13 BBodSchG vom Bauherrn aufzustellen und mit der UBB abzustimmen. Der Sanierungsplan ist von der UBB für verbindlich zu erklären.
6. Ein Massenausgleich an unbelastetem Boden sollte innerhalb des Baugebietes erfolgen. Falls weitere Auffüllungen mit mineralischen Reststoffen oder Bodenaushub erfolgen sollen, ist rechtzeitig beim Umweltamt eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Grundwasserschwankungsbereich darf nur unbelastetes geogenes Material eingebaut werden.
7. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich sein.
8. Die Verwertung bzw. Entsorgung überschüssiger Aushubmassen hat gem. den gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen. Die Abfallsatzung in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
9. Bei Neubaumaßnahmen sind die Fundamente aufgrund der vorhandenen Anfüllungen in geeigneter Weise gegen schädliche Sulfateinflüsse zu schützen.
10. Jegliche Entnahme und Nutzung des Grundwassers ist nicht statthaft. Das anfallende Oberflächenwasser ist zu fassen und an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen. Eine Versickerung ist nicht statthaft.



Die Verwaltung hat die entsprechenden Ergänzungen vorgenommen.

Den Inhalten der Stellungnahme wird gefolgt.

Zu 3):

Schreiben des betroffenen Bürgers von 08.11.2012



Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Datum vom 08.11.2012 ging ein Schreiben bei der Stadtverwaltung ein, in welchem angeregt wird, den entlang der Erzstraße festgesetzten Pflanzgebotsstreifen zu Gunsten des Anlegens von Stellplätzen für die geplante Nutzung auf dem Grundstück Erzstraße 6 „ersatzlos zu streichen“. Die angefragte Änderung betrifft die Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplanes 20/77:

„Auf den nicht überbaubaren und grün schraffierten Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 6 Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Anlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung sind ebenfalls nicht zugelassen“.

Hintergrund ist eine der Verwaltung vorliegende Bauvoranfrage zur Nutzung des Grundstückes Erzstr. 6, welche die Errichtung eines 50 m x 20 m großen Baukörpers unter Einhaltung der entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzten Baugrenze vorsieht. Die verkehrliche Erschließung sollte an der nord-westlichen Grundstücksgrenze erfolgen und entlang der rückwärtigen Gebäudeseite zu den teilweise in einer Tiefgarage untergebrachten Stellplätzen führen. Die restlichen Stellplätze sollten oberirdisch auf dem parallel zur Bahnstrecke verlaufenden Grundstückstreifen untergebracht werden. Somit wäre der Festsetzung Nr. 5 Rechnung getragen worden. Mit Schreiben vom 08.11.2012 wurde die Planung jedoch modifiziert und sieht jetzt die Stellplatzanlage parallel zur Erzstraße vor und stünde somit im Widerspruch zur Festsetzung Nr 5.

Die in Rede stehende Festsetzung Nr. 5 gilt für das gesamte Gewerbegebiet und wurde von den dort ansässigen Bauherren/Gewerbetreibenden weitestgehend umgesetzt, sofern es die Betriebsabläufe zuließen. In keinem Fall wurde eine Befreiung von der in Rede stehenden Festsetzung erteilt. Im Sinne der Gleichbehandlung gegenüber den Betrieben, die sich an die Festsetzung zur Herstellung eines, wenn auch teilweise eingeschränkten Grünstreifens gehalten haben, kann die Verwaltung dem Wunsch auf Änderung der Festsetzung Nr. 5 zu Gunsten von Stellplätzen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze nicht entsprechen.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Finanzielle Auswirkungen

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

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

gez.
Jörg Dehm
Oberbürgermeister

gez.
Thomas Huyeng
Beigeordneter





Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

