



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Beteilt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 4/01 (531) Turmstraße / Auf der Heide

- a) Beschluss über die Verkleinerung des Plangebietes
- b) Beschluss über Anregungen und Bedenken
- c) Beschluss nach §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

Beratungsfolge:

15.06.2005 Bezirksvertretung Hagen-Nord
20.06.2005 Landschaftsbeirat
21.06.2005 Umweltausschuss
28.06.2005 Stadtentwicklungsausschuss
30.06.2005 Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Verkleinerung des Plangebietes.
- b) Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und privaten Belange, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen zurück bzw. entspricht ihnen ganz oder teilweise im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen in der Vorlage gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.
Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.
- c) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplan Nr. 4/01 (531) Turmstraße/Auf der Heide, mit den in der Vorlage beschriebenen geringfügigen Änderungen/Ergänzungen und die Begründung vom 01.06.2005 einschließlich des „Landschaftspflegerischen Beitrags und Grüngestaltung“ vom 18.05.05 gemäß § 2 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetztes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NW) in der z.Z. gültigen Fassung als Satzung.



Die Begründung vom 01.06.2005 und der „Landschaftspflegerische Beitrag und Grüngestaltung“ vom 18.05.2005 sind Anlage dieser Vorlage.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurbezeichnungen : Gemarkung Boele, Flur 20 die Flurstücke mit den Nummern 1 (teilweise), 2, 3, 161 und 196.

In dem im Sitzungssaal aufgehängten Bebauungsplantentwurf ist das Plangebiet eindeutig dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil des Beschlusses.



STADT HAGEN

KURZFASSUNG

Teil 2 Seite 1

Drucksachennummer:

0492/2005

Datum:

31.05.2005

Mit dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanverfahrens werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 55 Wohneinheiten im Nahbereich von Hagen-Boele geschaffen.

BEGRÜNDUNG	Drucksachennummer: 0492/2005
Teil 3 Seite 1	Datum: 31.05.2005

Verfahrensablauf

28.06.2001	Beschluss zur Einleitung
26.09.2001	Bürgeranhörung
12.12.2002	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
10.02.2003 bis 10.03.2003	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
10.02.2003 bis 10.03.2003	Öffentliche Auslegung
27.01.2005	Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung
16.02.2005 bis 16.03.2005	erneute Beteiligung der Träger öffentl. Belange
16.02.2005 bis 16.03.2005	erneute öffentliche Auslegung

zu a)

Das Plangebiet wird verkleinert, da nach der öffentlichen Auslegung die drei betroffenen Eigentümer der Verwaltung schriftlich mitgeteilt haben, dass sie nicht möchten, dass auf deren Grundstück eine Bebauung ermöglicht wird. Dieses betrifft die Grundstücke mit folgenden Flurbezeichnungen:

Gemarkung Boele, Flur 19, Flurstücke 105, 123 und 124.

zu b) und c)

Eine Überarbeitung der Begründung vom 16.11.2004 wurde aufgrund der Verkleinerung des Plangebietes und einiger Änderungen, bzw. Ergänzungen, die nach dem Beteiligungsverfahren notwendig wurden, erforderlich. Die neue Begründung vom 01.06.2005 ersetzt die Begründung vom 16.11.2004. Durch die Verkleinerung des Plangebietes wurde auch eine Überarbeitung des Landschaftspflegerischen Beitrags notwendig. Ebenso sind die Plangebietsdaten im Umweltbericht aktualisiert worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden Änderungen notwendig, die im Bebauungsplanentwurf zur Ratssitzung eingearbeitet sind. Diese nachfolgend aufgeführten Änderungen haben keine Auswirkung auf die Grundzüge der Planung, so dass eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich ist. Auf die Beteiligung nach § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB kann verzichtet werden, da es sich nur um rechtliche Klarstellungen und redaktionelle Änderungen handelt. Die Änderungen sind mit den Grundstückseigentümern in einem Gespräch abgestimmt worden. Dritte sind davon nicht betroffen.

Änderungen in der Zeichenerklärung

- Unter dem Punkt Bauweise – Baulinie – Baugrenzen – Stellung der baulichen Anlagen wird folgende Änderung durchgeführt:

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 2

Drucksachennummer:

0492/2005

Datum:

31.05.2005

H bisheriger Wortlaut: nur Hausgruppen zulässig
neuer Wortlaut: Hausgruppen zulässig

ED bisheriger Wortlaut: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Neuer Wortlaut: Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Unter dem Punkt Kennzeichnungen wird eine Ergänzung durchgeführt:

Ergänzung: siehe textliche Festsetzung Nr. 9

Inhaltliche Änderungen der textlichen Festsetzungen

- Textliche Festsetzung Nr. 1 mit dem Wortlaut:

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Diese Festsetzung wurde geändert. Der Wortlaut ist nun:

Die Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

- Textliche Festsetzung Nr. 6 wird ergänzt mit folgendem Wortlaut:

Gestaltungsvorschriften nach § 86 BauONW

- Traufe und First von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen überwiegend eine einheitliche Höhenlage besitzen.
- Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind für die Fassade und die Dacheindeckung einheitliches Material und einheitliche Farbe zu verwenden.

Zusätzlicher Hinweis im Bebauungsplan

- Textlicher Hinweis Nr.2

Änderungen in der Begründung:

Punkt 5.3 Öffentlicher Personennahverkehr.

Dieser Punkt ist neu in die Begründung eingefügt worden.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 3****Drucksachennummer:**

0492/2005

Datum:

31.05.2005

Ehemals Punkt 10 Denkmalschutz

Der Hinweis zur Bodendenkmalpflege wurde geändert. Der Inhalt zum Punkt Denkmalschutz wurde in den neuen Punkt 9. Umweltbericht unter Kulturgüter integriert.

Punkt 10 (neu)

Die städtebauliche Beurteilung wurde nach dem Umweltbericht ebenfalls ergänzt.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Gutachten zur Lärm- und Altlastensituation sind als Anlage Bestandteil der Begründung und können vor und während der Sitzungen eingesehen werden.

In der Zeit vom 16.02.2005 bis 16.03.2005 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Öffentliche Auslegung durchgeführt. Parallel fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange bzw. Personen wurden Anregungen vorgebracht.

1. Die Hagener Naturschutz – Verbände, Boeler Straße. 39, 58097 Hagen
2. Regionalverband Ruhr, Kronprinzenstraße 35, 45128 Essen
3. Gemeindeverband Katholischer Kirchengemeinden Ruhr – Mark, Zehlendorfer Straße 19, 58097 Hagen
4. Katholische Kirchengemeinde St. Johannes-Baptist, Hospitalstraße 13, 58099 Hagen
5. Mark-E, Körner Straße 40, 58095 Hagen
6. Hagener Straßenbahn AG, Am Pfannenofen 25, 58097 Hagen
7. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, Bahnhofstraße 18, 58095 Hagen

8. Märkische Transportbeton GmbH, Schwerter Straße 15, 58099 Hagen
9. Wilhelm Tempelmann Sohn e. K., Lütkenheider Str. 11, 58099 Hagen
10. H. u. A. Schröder, Bertastraße 20, 44629 Herne
11. Uwe Buchsein, Alemannenweg 23, 58119 Hagen
12. Hans-Dieter und Udo Müller, Weserstraße 7, 58097 Hagen
13. Frau Nickel, Turmstraße 55, 58099 Hagen
14. Peter Rüßmann, Turmstraße 56, 58099 Hagen

Der Rat der Stadt Hagen beschließt über die oben aufgeführten Anregungen gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 4

Drucksachennummer:

0492/2005

Datum:

31.05.2005

1. Hagener Naturschutz-Verbände mit Schreiben vom 15.02.2005

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Absatz 1 und 2

Trotz allgemein sinkender Einwohnerzahlen ergibt sich aufgrund der demographisch ablesbaren Veränderungen der Haushaltsstrukturen, weg vom Familienverbund im Mehrgenerationenhaushalt über den Wunsch nach Wohneigentum bis hin zur Selbstständigkeit in Single-Haushalten, ein ständiger wachsender Bedarf an wohnformgerechten Bauflächen. Dieser Bedarf lässt sich trotz aller Bemühungen nicht allein mit der wünschenswerten Revitalisierung des wachsenden Leerstandes in teilweise überalterter Bausubstanz decken. Hier muss mit langfristig angelegten Programmen die Qualität der vorhandenen Quartiere verbessert werden. Dies betrifft sowohl das städtebauliche und soziale Umfeld als auch die bedarfsgerechte Ausstattung des Wohnraums selbst. Um aber dem aktuellen Bedarf gerecht zu werden und damit einer weiteren Abwanderung der Bevölkerung ins Umland der Städte entgegenzuwirken, müssen kurz und mittelfristig neue nachfragegerechte Bauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Gesamtbe trachtung potentieller Bauflächen. Dabei sollen vorrangig die Flächen im Nahbereich des Angebots vorhandener sozialer, wirtschaftlicher und verkehrlicher Infrastruktur zur Entwicklung dargestellt werden.

Zu diesen Flächen gehört das mit diesem Bebauungsplan angebotene Baugebiet zur Errichtung variabler Einfamilienhäuser. Das geplante Gebiet arrodiert die vorhandene Bebauung an der Turmstraße. Die äußere Erschließung ist vorhanden. Die Nähe zum Ortszentrum Boele mit den dort vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen im Bereich der beabsichtigten Neuordnung des Marktplatzes macht den Standort auch fußläufig zu einem attraktiven Wohngebiet. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist vorhanden.

Zu Absatz 3 ff

Zum einen beruht der Rechenansatz der Hagener Naturschutzverbände auf den Plangebietsdaten des Umweltberichtes, die nicht so differenziert aufgeführt sind, wie es eine Bilanzierung nach Biotoptypen erfordert, d.h. die Angabe dort zur WA-Fläche kann nicht pauschal als Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes herangezogen werden.

Zum anderen ist die externe Kompensationsfläche entsprechend den Anforderungen der rechnerischen Grundsätze der Hagener Liste auf 10.000 qm vergrößert worden. Somit ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen fast ausgeglichen.

Zu Absatz 4 ff

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 5****Drucksachennummer:**

0492/2005

Datum:

31.05.2005

Die angesprochenen Biotope bzw. Nutzungstypen sind mit ihrer mittleren Wertigkeit in die Bilanzierung eingeflossen, d.h. nach Hagener Liste würde die Möglichkeit bestehen, die Wertigkeit max. um einen Wertpunkt nach oben oder nach unten zu korrigieren.

- Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde ist es nicht begründbar, wieso eine geplante mehrreihige Heckenstruktur die sich bis auf vorgesehen Pflegeschnitte frei entwickeln kann, dem Biotopwert der „Zier- und Mischgärten“ zugeordnet werden sollte, nur weil sie sich in einer unmittelbaren Zuordnung zu einem Wohngebiet befindet. Seitens der ULB wird durch eine zeitlich gestaffelte Effizienzkontrolle versucht, diese Biotoptypen auch in die angestrebte Richtung zu entwickeln. Würde man der Argumentation der Verbände folgen, sollte also gar nicht mehr versucht werden, ökologisch wertvolle Strukturen am Rande solcher Wohngebiete zu etablieren. Sicherlich wird es in dieser Konstellation immer zu Nutzungskonflikten und damit evtl. zu einem Störpotential kommen, dies berechtigt aber nicht eine derartige Abwertung.
Gleiches gilt prinzipiell auch für die angesprochene Obstwiese. Traditionell befinden sich solche Strukturen immer in Ortsrandlage oder wie auch in Hagen zu beobachten, innerhalb der Ortschaften.
- Bei der Einstufung der externen Kompensationsfläche könnte man der Einschätzung der Verbände zustimmen, was allerdings, wie durch die Verbände richtig dargelegt, keinen Einfluss auf die Bilanzierung haben würde.
- Eine Bewertung des Potentialsverlustes der Böden ist nach dem „Hagener Bewertungsmodell“, welches der Berechnung zu Grunde liegt, nicht vorgesehen.

Zum letzten Absatz

Die Absicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen dem Investor und der Stadt Hagen im Erschließungsvertrag geregelt. Üblicherweise werden für die Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen Bankbürgschaften hinterlegt.

Die Bedenken aus der Stellungnahme werden zurückgewiesen.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 6

Drucksachennummer:

0492/2005

Datum:

31.05.2005

2. Regionalverband Ruhr mit Schreiben vom 9.3.2005

Stellungnahme der Verwaltung

Trotz allgemein sinkender Einwohnerzahlen ergibt sich aufgrund der demographisch ablesbaren Veränderungen der Haushaltsstrukturen, weg vom Familienverbund im Mehrgenerationenhaushalt über den Wunsch nach Wohneigentum bis hin zur Selbstständigkeit in Single-Haushalten, ein ständiger wachsender Bedarf an wohnformgerechten Bauflächen. Dieser Bedarf lässt sich trotz aller Bemühungen nicht allein mit der wünschenswerten Revitalisierung des wachsenden Leerstandes in teilweise überalterter Bausubstanz decken. Hier muss mit langfristig angelegten Programmen die Qualität der vorhandenen Quartiere verbessert werden. Dies betrifft sowohl das städtebauliche und soziale Umfeld als auch die bedarfsgerechte Ausstattung des Wohnraums selbst. Um aber dem aktuellen Bedarf gerecht zu werden und damit einer weiteren Abwanderung der Bevölkerung ins Umland der Städte entgegenzuwirken, müssen kurz und mittelfristig neue nachfragegerechte Bauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Gesamtbetrachtung potentieller Bauflächen. Dabei sollen vorrangig die Flächen im Nahbereich des Angebots vorhandener sozialer, wirtschaftlicher und verkehrlicher Infrastruktur zur Entwicklung dargestellt werden.

Zu diesen Flächen gehört das mit diesem Bebauungsplan angebotene Baugebiet zur Errichtung variabler Einfamilienhäuser. Das geplante Gebiet arondiert die vorhandene Bebauung an der Turmstraße. Die äußere Erschließung ist vorhanden. Die Nähe zum Ortszentrum Boele mit den dort vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen im Bereich der beabsichtigten Neuordnung des Marktplatzes macht den Standort auch fußläufig zu einem attraktiven Wohngebiet. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist vorhanden.

Aus den geschilderten Gründen ist eine Reduzierung der Wohnbauflächen in diesem Bereich nicht wünschenswert. Eine Reduzierung der Wohnbauflächen hier wird dazu führen, dass der hier eintretende Verlust an Wohnbauflächen anderswo im Stadtgebiet kompensiert werden muss. Dieses hat wieder zur Folge, dass Freiflächen in Anspruch genommen werden müssen, die bisher nicht als Wohnbauflächen angedacht waren.

Die Bedenken aus der Stellungnahme werden zurückgewiesen.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 7****Drucksachennummer:**

0492/2005

Datum:

31.05.2005

3. Gemeindeverband Katholischer Kirchengemeinden Ruhr – Mark mit Schreiben vom 01.03.2005.**Stellungnahme der Verwaltung**

Die Festsetzung Nr. 9, auf die sich die Anregung bezieht, lautet wörtlich: Im Bereich der gekennzeichneten Flächen liegen Klärschlammbelastungen vor, die vor einer Bebauung saniert werden müssen. Der gekennzeichnete Bereich ist im Bebauungsplan eindeutig mit der Signatur (x x x - Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) dargestellt.

Da das Grundstück der Katholischen Kirchengemeinde nicht im gekennzeichneten Bereich liegt trifft für dieses Grundstück die Festsetzung Nr. 9 selbstverständlich nicht zu.

Um evtl. Missverständnissen vorzubeugen wird im Plan die Festsetzung Nr. 9 eindeutig zugeordnet.

Der Anregung wird gefolgt.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 8****Drucksachennummer:**

0492/2005

Datum:

31.05.2005

- 4. Katholische Kirchengemeinde St. Johannes Baptist, vertreten durch eine Anwaltskanzlei mit Schreiben vom 25.02.2005**

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzung Nr. 9, auf die sich die Anregung bezieht lautet wörtlich: Im Bereich der gekennzeichneten Flächen liegen Klärschlammbelastungen vor, die vor einer Bebauung saniert werden müssen. Der gekennzeichnete Bereich ist im Bebauungsplan eindeutig mit der Signatur (x x x - Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) dargestellt.

Da das Grundstück der Katholischen Kirchengemeinde nicht im gekennzeichneten Bereich liegt trifft für dieses Grundstück die Festsetzung Nr. 9 selbstverständlich nicht zu.

Um evtl. Missverständnissen vorzubeugen wird im Plan die Festsetzung Nr. 9 eindeutig zugeordnet.

Der Anregung in der Stellungnahme wird gefolgt.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 9****Drucksachennummer:**

0492/2005

Datum:

31.05.2005

5. Mark E mit Schreiben vom 11.02.2005.**Stellungnahme der Verwaltung**

Die Anregungen der Mark E wurden dem Erschließungsträger, Architekturbüro Sommer weitergeleitet.

Ein Beschluss über die Inhalte der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 10****Drucksachennummer:**

0492/2005

Datum:

31.05.2005

6. Hagener Straßenbahn AG mit Schreiben vom 09.03.2005**Stellungnahme der Verwaltung**

Den Anregungen der Hagener Straßenbahn AG wird gefolgt und in der Begründung zum Bebauungsplan, unter Punkt 5.3 Öffentlicher Personennahverkehr, eingearbeitet.

BEGRÜNDUNG**Drucksachennummer:**

0492/2005

Teil 3 Seite 11**Datum:**

31.05.2005

7. Südwestfälische Industrie und Handelskammer mit Schreiben vom 15.03.2005.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Lärmgutachten des Büros Buchholz Teil B – Prognose-Situation wurde u.a. erstellt, um festzustellen, ob durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Turmstraße die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet gegenüber der heutigen Situation eingeschränkt wird.

Die möglichen Lärmemissionen im bestehenden Gewerbegebiet, festgesetzt durch den Bebauungsplan Nr. 3/63, werden heute durch folgende Faktoren begrenzt:

- Wohnhäuser im Gewerbegebiet, für die die TA-Lärm Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts ansetzt,
- Der westlich an das Gewerbegebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 27/63 setzt Reines Wohngebiet fest, für das die TA-Lärm 50 dB(A) tags und 35dB(A) nachts ansetzt,
- Wohnhäuser an der Schwerter Straße, die als anzusetzen sind und für die die TA-Lärm 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ansetzt,
- Wohnhaus Turmstraße 22, das als Allgemeines Wohngebiet anzusehen ist, für das die TA-Lärm 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts ansetzt,
- Kleingartenanlage an der Turmstraße, für die zwar keine Immissionsrichtwerte der TA-Lärm existieren, aber Vorgaben aus der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und nachts.

Lärmemissionen der Betriebe dürfen nur so hoch sein, dass an den o.a. Gebäuden die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden.

Da durch Messungen keine Geräusche aus dem Gewerbegebiet feststellbar waren (Gutachten Buchholz Teil a Ist-Situation), wurde untersucht, wie hoch die Lärmemissionen der Betriebe sein dürfen, um die o.a. Immissionsrichtwerte der TA-Lärm noch einzuhalten. Unter Ansatz eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von (IFSP) von 60 dB(A) pro qm tags und nachts im Gewerbegebiet wurde festgestellt, dass es am Wohnhaus Turmstraße 61 (als Reines Wohngebiet eingestuft) und am Wohnhaus Turmstraße 22 (als Allgemeines Wohngebiet eingestuft) vor allem nachts zu Überschreitungen kommt (die Wohnhäuser im Gewerbegebiet wurden hierbei nicht betrachtet).

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte muss der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) deshalb abgesenkt werden. Die Gewerbebetriebe können die üblicherweise anzusetzenden 60 dB(A) pro qm also nicht in allen Teilen des Gewerbegebietes ausschöpfen.

Der Gutachter hat das Gewerbegebiet in 10 Teilflächen untergliedert und entsprechend der Empfindlichkeit des direkt angrenzenden Gebietes jeder Teilfläche einen möglichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) zugeordnet. Als Hauptbezugspunkt spielte das Wohnhaus Turmstraße 61 eine besondere Rolle, da hier die niedrigsten Immissionsrichtwerte einzuhalten sind.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 12

Drucksachennummer:

0492/2005

Datum:

31.05.2005

Aufgrund der unterschiedlichen Entfernung der einzelnen Teilflächen zu diesem Bezugspunkt, wurden die zulässigen IFSP entsprechend abgestuft. Hieraus ergab sich die Notwendigkeit von besonders deutlichen Absenkungen in den nahegelegenen Teilflächen. Für die Teilfläche 1 (im Nordwesten des Gewerbegebietes) wurde berücksichtigt, dass hier nur Wohnhäuser stehen und diese Teilfläche an ein Reines Wohngebiet grenzt. Für diese Teilfläche wurde deshalb die niedrigsten Werte angesetzt. Bei Einhaltung der so ermittelten IFSP auf den einzelnen Teilflächen werden die Immissionsrichtwerte an den oben aufgeführten Gebäuden nacht eingehalten.

Festzuhalten ist, dass die **bestehenden**, an das Gewerbegebiet angrenzenden empfindlichen Nutzungen, die **Absenkung der möglichen Lärmemissionen der Betriebe erforderlich**.

Eine Überprüfung der Auswirkungen der so ermittelten möglichen Lärmemissionen auf die geplante Wohnbaufläche ergab, dass die Vorgaben der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) hier eingehalten werden, auch wenn die geplante Wohnbebauung näher an das Gewerbegebiet heranrückt, als die bisherige Wohnbebauung. Es wird deshalb nicht von einer wesentlichen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Turmstraße ausgegangen.

Einzelprüfung.

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel gehen von einer gleichmäßigen Schallabstrahlung pro Quadratmeter aus. Wenn auf den Teilflächen 2 und 3 (vgl. Lageplan) keine gleichmäßige Schallabstrahlung erfolgt, sondern z.B. nachts Maschinen oder LKW-Fahrbewegungen an der Grenze zum Baugebiet durchgeführt werden, d.h. die Lärmimmissionen konzentriert an der Grenze zur Wohnbaufläche auftreten, kann es evtl. dazu kommen, dass der Immissionsrichtwert von nachts 35 dB(A) am Wohnhaus Turmstraße 61 eingehalten wird und im neu geplanten Wohngebiet der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) überschritten wird. Dieses kann aber nur nachts zu evtl. Problemen führen. D.h. hier ergäbe sich eine Einschränkung für die Gewerbebetriebe an der Turmstraße, die heute so nicht existiert.

Um diese potentielle Einschränkung der Gewerbebetriebe auszuschließen wird im Bebauungsplan nachträgliche ein textlicher Hinweis eingefügt.

Dieser besagt, dass es temporär zu Überschreitungen der Immissionswerte in einem kleinen Teilbereich des geplanten Wohngebietes kommen kann. Für diesen Bereich, der im Bebauungsplan eindeutig gekennzeichnet wird, sind explizit für die Nacharbeit eine für ein Mischgebiet dargelegten Richtwerte (Erhöhung um max. 5 dB(A)) hinzunehmen.

Eine entsprechende Verpflichtung zur Eintragung der Emissionsduldung als Grunddienstbarkeit zu Lasten des jeweiligen Eigentümers im Wohngebiet müssen im Rahmen der Grundstückskaufverträge geregelt werden.

Die Bedenken der SIHK werden mit Bezug auf die dargelegte Bebauungsplan-Ergänzung zurückgewiesen.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 13****Drucksachennummer:**

0492/2005

Datum:

31.05.2005

- 7. Fa. Märkische Transportbeton GmbH,
vertreten von der Rechtsanwaltskanzlei Breimhorst – Witta - Langkamp mit
Schreiben vom 29.03.2005.**

Stellungnahme der Verwaltung

Das Lärmgutachten des Büros Buchholz Teil B – Prognose-Situation wurde u.a. erstellt, um festzustellen, ob durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Turmstraße die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet gegenüber der heutigen Situation eingeschränkt wird.

Die möglichen Lärmemissionen im bestehenden Gewerbegebiet, festgesetzt durch den Bebauungsplan Nr. 3/63, werden heute durch folgende Faktoren begrenzt:

- Wohnhäuser im Gewerbegebiet, für die die TA-Lärm Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts ansetzt,
- Der westlich an das Gewerbegebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 27/63 setzt Reines Wohngebiet fest, für das die TA-Lärm 50 dB(A) tags und 35dB(A) nachts ansetzt,
- Wohnhäuser an der Schwerter Straße, die als anzusetzen sind und für die die TA-Lärm 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ansetzt,
- Wohnhaus Turmstraße 22, das als Allgemeines Wohngebiet anzusehen ist, für das die TA-Lärm 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts ansetzt,
- Kleingartenanlage an der Turmstraße, für die zwar keine Immissionsrichtwerte der TA-Lärm existieren, aber Vorgaben aus der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und nachts.

Lärmemissionen der Betriebe dürfen nur so hoch sein, dass an den o.a. Gebäuden die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden.

Da durch Messungen keine Geräusche aus dem Gewerbegebiet feststellbar waren (Gutachten Buchholz Teil a Ist-Situation), wurde untersucht, wie hoch die Lärmemissionen der Betriebe sein dürfen, um die o.a. Immissionsrichtwerte der TA-Lärm noch einzuhalten. Unter Ansatz eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von (IFSP) von 60 dB(A) pro qm tags und nachts im Gewerbegebiet wurde festgestellt, dass es am Wohnhaus Turmstraße 61 (als Reines Wohngebiet eingestuft) und am Wohnhaus Turmstraße 22 (als Allgemeines Wohngebiet eingestuft) vor allem nachts zu Überschreitungen kommt (die Wohnhäuser im Gewerbegebiet wurden hierbei nicht betrachtet).

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte muss der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) deshalb abgesenkt werden. Die Gewerbebetriebe können die üblicherweise anzusetzenden 60 dB(A) pro qm also nicht in allen Teilen des Gewerbegebietes ausschöpfen.

Der Gutachter hat das Gewerbegebiet in 10 Teilflächen untergliedert und entsprechend der Empfindlichkeit des direkt angrenzenden Gebietes jeder Teilfläche einen möglichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) zugeordnet. Als Hauptbezugspunkt spielte das Wohnhaus Turmstraße 61 eine besondere Rolle, da hier die niedrigsten Immissionsrichtwerte einzuhalten sind.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 14

Drucksachennummer:

0492/2005

Datum:

31.05.2005

Aufgrund der unterschiedlichen Entfernungen der einzelnen Teilflächen zu diesem Bezugspunkt, wurden die zulässigen IFSP entsprechend abgestuft. Hieraus ergab sich die Notwendigkeit von besonders deutlichen Absenkungen in den nahegelegenen Teilflächen. Für die Teilfläche 1 (im Nordwesten des Gewerbegebietes) wurde berücksichtigt, dass hier nur Wohnhäuser stehen und diese Teilfläche an ein Reines Wohngebiet grenzt. Für diese Teilfläche wurde deshalb die niedrigsten Werte angesetzt. Bei Einhaltung der so ermittelten IFSP auf den einzelnen Teilflächen werden die Immissionsrichtwerte an den oben aufgeführten Gebäuden nacht eingehalten.

Festzuhalten ist, dass die **bestehenden**, an das Gewerbegebiet angrenzenden empfindlichen Nutzungen, die **Absenkung der möglichen Lärmemissionen der Betriebe erfordert**.

Eine Überprüfung der Auswirkungen der so ermittelten möglichen Lärmemissionen auf die geplante Wohnbaufläche ergab, dass die Vorgaben der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) hier eingehalten werden, auch wenn die geplante Wohnbebauung näher an das Gewerbegebiet heranrückt, als die bisherige Wohnbebauung. Es wird deshalb nicht von einer wesentlichen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Turmstraße ausgegangen

Einzelprüfung.

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel gehen von einer gleichmäßigen Schallabstrahlung pro Quadratmeter aus. Wenn auf den Teilflächen 2 und 3, Teilfläche 3 ist das Betriebsgelände der Firma, (vgl. Lageplan) keine gleichmäßige Schallabstrahlung erfolgt, sondern z.B. nachts Maschinen oder LKW-Fahrbewegungen an der Grenze zum Baugebiet durchgeführt werden, d.h. die Lärmimmissionen konzentriert an der Grenze zur Wohnbaufläche auftreten, kann es evtl. dazu kommen, dass der Immissionsrichtwert von nachts 35 dB(A) am Wohnhaus Turmstraße 61 eingehalten wird und im neu geplanten Wohngebiet der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) überschritten wird. Dieses kann aber nur nachts zu evtl. Problemen führen. D.h. hier ergäbe sich eine Einschränkung für die Gewerbebetriebe an der Turmstraße, die heute so nicht existiert.

Um diese potentielle Einschränkung der Gewerbebetriebe auszuschließen wird im Bebauungsplan nachträgliche ein textlicher Hinweis eingefügt.

Dieser besagt, dass es temporär zu Überschreitungen der Immissionswerte in einem kleinen Teilbereich des geplanten Wohngebietes kommen kann. Für diesen Bereich, der im Bebauungsplan eindeutig gekennzeichnet wird, sind explizit für die Nacharbeit eine für ein Mischgebiet dargelegten Richtwerte (Erhöhung um max. 5 dB(A)) hinzunehmen.

Eine entsprechende Verpflichtung zur Eintragung der Emissionsduldung als Grunddienstbarkeit zu Lasten des jeweiligen Eigentümers im Wohngebiet müssen im Rahmen der Grundstückskaufverträge geregelt werden.

Die Bedenken werden mit Bezug auf die dargelegte Bebauungsplan-Ergänzung zurückgewiesen.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 15

Drucksachennummer:

0492/2005

Datum:

31.05.2005

- 8. Fa Wilhelm Tempelmann Sohn,
vertreten durch die Anwaltskanzlei Sondermann Rechtsanwälte mit Schreiben vom
16.03.2005**

Stellungnahme der Verwaltung

Das Lärmgutachten des Büros Buchholz Teil B – Prognose-Situation wurde u.a. erstellt, um festzustellen, ob durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Tumstraße die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet gegenüber der heutigen Situation eingeschränkt wird.

Die möglichen Lärmemissionen im bestehenden Gewerbegebiet, festgesetzt durch den Bebauungsplan Nr. 3/63, werden heute durch folgende Faktoren begrenzt:

- Wohnhäuser im Gewerbegebiet, für die die TA-Lärm Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts ansetzt,
- Der westlich an das Gewerbegebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 27/63 setzt Reines Wohngebiet fest, für das die TA-Lärm 50 dB(A) tags und 35dB(A) nachts ansetzt,
- Wohnhäuser an der Schwerter Straße, die als anzusetzen sind und für die die TA-Lärm 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ansetzt,
- Wohnhaus Turmstraße 22, das als Allgemeines Wohngebiet anzusehen ist, für das die TA-Lärm 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts ansetzt,
- Kleingartenanlage an der Turmstraße, für die zwar keine Immissionsrichtwerte der TA-Lärm existieren, aber Vorgaben aus der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und nachts.

Lärmemissionen der Betriebe dürfen nur so hoch sein, dass an den o.a. Gebäuden die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden.

Da durch Messungen keine Geräusche aus dem Gewerbegebiet feststellbar waren (Gutachten Buchholz Teil a Ist-Situation), wurde untersucht, wie hoch die Lärmemissionen der Betriebe sein dürfen, um die o.a. Immissionsrichtwerte der TA-Lärm noch einzuhalten. Unter Ansatz eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von (IFSP) von 60 dB(A) pro qm tags und nachts im Gewerbegebiet wurde festgestellt, dass es am Wohnhaus Turmstraße 61 (als Reines Wohngebiet eingestuft) und am Wohnhaus Turmstraße 22 (als Allgemeines Wohngebiet eingestuft) vor allem nachts zu Überschreitungen kommt (die Wohnhäuser im Gewerbegebiet wurden hierbei nicht betrachtet).

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte muss der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) deshalb abgesenkt werden. Die Gewerbebetriebe können die üblicherweise anzusetzenden 60 dB(A) pro qm also nicht in allen Teilen des Gewerbegebietes ausschöpfen.

Der Gutachter hat das Gewerbegebiet in 10 Teilflächen untergliedert und entsprechend der Empfindlichkeit des direkt angrenzenden Gebietes jeder Teilfläche einen möglichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) zugeordnet. Als Hauptbezugspunkt spielte das Wohnhaus Turmstraße 61 eine besondere Rolle, da hier die niedrigsten Immissionsrichtwerte einzuhalten sind.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 16

Drucksachennummer:

0492/2005

Datum:

31.05.2005

Aufgrund der unterschiedlichen Entfernung der einzelnen Teilflächen zu diesem Bezugspunkt, wurden die zulässigen IFSP entsprechend abgestuft. Hieraus ergab sich die Notwendigkeit von besonders deutlichen Absenkungen in den nahegelegenen Teilflächen. Für die Teilfläche 1 (im Nordwesten des Gewerbegebietes) wurde berücksichtigt, dass hier nur Wohnhäuser stehen und diese Teilfläche an ein Reines Wohngebiet grenzt. Für diese Teilfläche wurde deshalb die niedrigsten Werte angesetzt. Bei Einhaltung der so ermittelten IFSP auf den einzelnen Teilflächen werden die Immissionsrichtwerte an den oben aufgeführten Gebäuden nacht eingehalten.

Festzuhalten ist, dass die **bestehenden**, an das Gewerbegebiet angrenzenden empfindlichen Nutzungen, **die Absenkung der möglichen Lärmemissionen der Betriebe erfordert**.

Eine Überprüfung der Auswirkungen der so ermittelten möglichen Lärmemissionen auf die geplante Wohnbaufläche ergab, dass die Vorgaben der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) hier eingehalten werden, auch wenn die geplante Wohnbebauung näher an das Gewerbegebiet heranrückt, als die bisherige Wohnbebauung. Es wird deshalb nicht von einer wesentlichen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Turmstraße ausgegangen

Einzelprüfung.

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel gehen von einer gleichmäßigen Schallabstrahlung pro Quadratmeter aus. Wenn auf den Teilflächen 2 und 3, Teilfläche 2 ist das Betriebsgelände der Firma, (vgl. Lageplan) keine gleichmäßige Schallabstrahlung erfolgt, sondern z.B. nachts Maschinen oder LKW-Fahrbewegungen an der Grenze zum Baugebiet durchgeführt werden, d.h. die Lärmimmissionen konzentriert an der Grenze zur Wohnbaufläche auftreten, kann es evtl. dazu kommen, dass der Immissionsrichtwert von nachts 35 dB(A) am Wohnhaus Turmstraße 61 eingehalten wird und im neu geplanten Wohngebiet der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) überschritten wird. Dieses kann aber nur nachts zu evtl. Problemen führen. D.h. hier ergäbe sich eine Einschränkung für die Gewerbebetriebe an der Turmstraße, die heute so nicht existiert.

Um diese potentielle Einschränkung der Gewerbebetriebe auszuschließen wird im Bebauungsplan nachträgliche ein textlicher Hinweis eingefügt.

Dieser besagt, dass es temporär zu Überschreitungen der Immissionswerte in einem kleinen Teilbereich des geplanten Wohngebietes kommen kann. Für diesen Bereich, der im Bebauungsplan eindeutig gekennzeichnet wird, sind explizit für die Nacharbeit eine für ein Mischgebiet dargelegten Richtwerte (Erhöhung um max. 5 dB(A)) hinzunehmen.

Eine entsprechende Verpflichtung zur Eintragung der Emissionsduldung als Grunddienstbarkeit zu Lasten des jeweiligen Eigentümers im Wohngebiet müssen im Rahmen der Grundstückskaufverträge geregelt werden.

Die Bedenken der SIHK werden mit Bezug auf die dargelegte Bebauungsplan-Ergänzung zurückgewiesen.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 17****Drucksachennummer:**

0492/2005

Datum:

31.05.2005

9. Familie H. u. A. Schröder mit Schreiben vom 28.02.2005**Stellungnahme der Verwaltung**

Dem Wunsch der Familie Schröder wurde gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde verkleinert, so dass das Grundstück der Familie nicht überplant wird.

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:
0492/2005

Teil 3 Seite 18

Datum:
31.05.2005

10. Herr Buchsein, vertreten durch den Rechtsbeistand Günter Schulte mit Schreiben vom 25.01.2005

Stellungnahme der Verwaltung

Dem Wunsch des Herrn Buchsein wurde gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde verkleinert, so dass das Grundstück des Herrn Buchsein nicht überplant wird.

Den Inhalten der Stellungnahme wird gefolgt.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 19****Drucksachennummer:**

0492/2005

Datum:

31.05.2005

11. Herren Hans-Dieter und Udo Müller mit Schreiben vom 12.05.05**Stellungnahme der Verwaltung**

Dem Wunsch der Herren Müller wurde gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde verkleinert, so dass das Grundstück der Herren Müller nicht überplant wird.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 20****Drucksachennummer:**

0492/2005

Datum:

31.05.2005

12. Frau Nickel mit Schreiben vom 28.02.200**Stellungnahme der Verwaltung**

Frau Nickel wird empfohlen Kontakt mit dem Staatlichen Umwelt Hagen aufzunehmen.
Die Behörde wird sich um diese Angelegenheit weiter kümmern.

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf den Geltungsbereich dieses bebauungsplanes.
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 21****Drucksachennummer:**

0492/2005

Datum:

31.05.2005

13. Peter Rüßmann mit Schreiben vom 10.03.2005**Stellungnahme der Verwaltung**

Die Forderungen die Herr Rüßmann äußert, können privatrechtlich zwischen ihm und dem Bauträger gelöst werden. Eine Regelung im Bebauungsplanverfahren ist nicht möglich. Diese von Herrn Rüßmann vorgetragenen Bedenken wurden in einem Gespräch mit der Verwaltung ausführlich diskutiert.

Ein Beschluss über die Inhalte der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0492/2005

Datum:

31.05.2005

**VERFÜGUNG /
UNTERSCHRIFTEN**

Teil 5 Seite 1

Drucksachennummer:

0492/2005

Datum:

31.05.2005

Veröffentlichung:

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerin

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

