



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

69 Umweltamt

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 8/13 (652) Wohnbebauung Sonderburgstraße
Verfahren nach § 13a BauGB

- a) Beschluss zur Erweiterung des Plangebietes
- b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge:

06.05.2014 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
08.05.2014 Umweltausschuss
13.05.2014 Stadtentwicklungsausschuss
15.05.2014 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt beschließt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes zu ändern. Das geänderte Plangebiet ist in dem unter b) aufgeführten Bebauungsplanentwurf eindeutig dargestellt.
- b) Der Rat der Stadt beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8/13 (652) Wohnbebauung Sonderburgstraße nach § 3 Abs. 2 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Begründung vom 07.04.2014 wird nach § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan einschließlich der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Nächster Verfahrensschritt:

Nach der öffentlichen Auslegung kann voraussichtlich im vierten Quartal des Jahres der Satzungsbeschluss erfolgen.



Kurzfassung

Es ist beabsichtigt, in der Tondernsiedlung zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten für Einfamilienhäuser zu schaffen. Die Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) wird die Erschließung durchführen und die Grundstücke vermarkten.

Nach dem Ratsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und damit der Öffentlichkeit zur Information und Stellungnahme vorgestellt. Parallel zur Offenlage sollen die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die städtischen Ämter beteiligt werden.

Begründung

1. Anlass

Bereits seit mehreren Jahren veräußert die Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (ha.ge.we.) Teile ihrer Liegenschaften im Bereich der Tondernsiedlung. In einigen Bereichen haben bereits Nachverdichtungen stattgefunden. Zum Beispiel wurde in 2000 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Sonderburg-, Tondern- und Flensburgstraße verabschiedet und mit Doppel- und Reihenhäusern bebaut. Weil noch weitere Nachverdichtungen folgen sollten, wurde in 2005 für die Tondernsiedlung und ihr bauliches Umfeld ein Masterplan erstellt. Auf der Grundlage des Masterplanes „Tondernsiedlung“ wird der Bebauungsplan Nr. 8/13 aufgestellt.

2. Verfahrensablauf

26.09.2013 Ratsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens:
Bebauungsplan Nr. 8/13 (652)
Wohnbebauung Sonderburgstraße / Verfahren nach § 13a BauGB
Drucksachennummer: 0745/2013

04.08. bis 08.11.2013 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Bürgeranhörung

Ergebnis:

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden das Bebauungskonzept und weitere Unterlagen in den Räumlichkeiten des Fachbereichs Stadtentwicklung, Planen und Wohnen ausgelegt. Vier Personen informierten sich in Gesprächen über die Inhalte der Planung. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die eine Änderung der Planung zur Folge gehabt hätten.

Zur Verfahrenserleichterung wurde gemäß § 13 a BauGB auf die frühzeitige Behördenbeteiligung verzichtet.



3. Beschreibung der Planung und der Festsetzungen

Es ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten mit ca. 10 freistehenden Einfamilienhäusern zu schaffen. Bei der geplanten Grundstücksaufteilung ergeben sich ca. 400 bis 500 große Grundstücke, die mit Rücksicht auf den Bestand eine aufgelockerte Bebauung ermöglichen. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an diesem städtebaulichen Ziel.

Die Baugrundstücke werden im westlichen Teil des Plangebietes direkt von der angrenzenden Sonderburgstraße und der Tondernstraße aus erschlossen. Die geplante Bebauung zwischen den bestehenden Wohnhäusern der Grundstücke Sonderburgstraße 8 bis 12 und Tondernstraße 35 bis 39 können über zwei geplante private Erschließungsstiche von der Sonderburgstraße aus angefahren werden.

Damit sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Gesamterscheinungsbild der Siedlung einfügt, werden Dachformen und Mindestdachneigungen textlich festgesetzt. Außerdem erfolgt eine Regelung zur Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen.

4. Entwässerung

Momentan erfolgt die Entwässerung der Tondernsiedlung im Mischsystem. Weil der Entwässerungsentwurf Halden eine Umstellung der Siedlung auf das Trennsystem vorsieht, wird die entwässerungstechnische Erschließung der Bebauung im B-Plangebiet bereits im Trennsystem durchgeführt. Die im westlichen Plangebiet gelegenen Baugrundstücke können direkt an die vorhandene Kanalisation der angrenzenden Straßen anschließen. Für die Baugrundstücke zwischen der vorhandenen Bebauung werden neue Kanäle verlegt, die an die Kanalisation in der Glücksburgstraße angebunden werden.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Weil ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso erübrigt sich eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für Kompensationsmaßnahmen.

5.2 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Plangebiet weist insgesamt ein durchschnittliches Artenspektrum auf. Es sind kaum



Arten der Roten Liste NRWs zu erwarten, die die Planfläche als Fortpflanzungsgebiet nutzen. Es sind jedoch mehrere seltene Arten zu erwarten, die die Fläche als Teillebensraum nutzen. Das Plangebiet hat allerdings aufgrund seiner Größe und Lage keine wesentliche Bedeutung für die europäisch geschützten Arten.

Als Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vögel und Fledermäuse sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes während der Bauphase die Rodungsarbeiten auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zu beschränken.

Somit werden artenschutzrechtliche Belange nicht berührt.

5.3 Schallschutz

Das Plangebiet ist aufgrund der im näheren als auch weiterem Umfeld vorhandenen Autobahnen durch Verkehrslärm vorbelastet. Nordöstlich verläuft die Autobahn A 46, von der je nach Windrichtung eine nicht unerhebliche Verkehrslärmbelastung auf das Plangebiet einwirkt. Dies ist insbesondere bei Nordostwind der Fall, welcher aber nur relativ selten auftritt. Bei der Hauptwindrichtung Südwest tritt die A 46 weniger deutlich hervor. Stattdessen wirkt dann vorrangig die A 45 ein.

Der Verkehrslärm wurde in einem schalltechnischen Gutachten (Ingenieurbüro Buchholz 28.03.2014) untersucht und bewertet. Die Untersuchung hat gezeigt, dass im Plangebiet eine relativ gleichmäßige Verkehrslärmbelastung vorliegt, wodurch die Orientierungswerte überschritten werden. Am Tag wird der Wert von 55 dB(A) auf der ganzen Fläche um 3 bis 4 dB(A) überschritten. Dies kann nach Aussage des Gutachtens als noch geringfügig eingestuft werden, zumal die Berechnung die relativ selten vorkommende Mitwindsituation berücksichtigt (Nordwind). Nachts ergeben sich dagegen Überschreitungen von bis zu 7 bis 8 dB(A), die sofern eine Mitwindsituation auftritt, als maßgeblich eingestuft werden können.

Damit trotz der Überschreitung der Orientierungswerte gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden, sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Hierzu werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile der Wohngebäude festgesetzt. Diese müssen an den autobahnzugewandten Fassaden die Anforderungen des Lärmpegelbereiches 4 einhalten. Zusätzlich sind hier für Schlafräume schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungselemente vorzusehen. An den leiseren autobahnabgewandten Fassaden sind dagegen die zuvor genannten Lüftungselemente nicht erforderlich. Außerdem müssen die Außenbauteile nur den geringeren Schutzansprüchen des Lärmpegelbereiches 3 entsprechen.

5.4 Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.



6. Beschlüsse

6.1 Zum Beschluss a) Änderung des Plangebietes

Weil der geplante Kanal an die Glücksburgstraße angebunden werden soll, ist die Erweiterung des Plangebietes um einen 7 m breiten Streifen, der auf dem Garageneckgrundstück Sonderburgstraße / Glücksburgstraße verläuft, notwendig.

6.2 Zum Beschluss b) Öffentliche Auslegung

Mit diesem Beschluss wird der Bebauungsplan inkl. der Begründung 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.

7. Bestandteile der Vorlage

- Begründung zum Bebauungsplan vom 07.04.2014
- Übersichtsplan
- Städtebaulicher Entwurf
- Vermerk über das Ergebnis der Bürgeranhörung

8. Gutachten

Folgende Gutachten wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt und können im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

- Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung von weluga umweltplanung vom 18.01.2013
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten von Ingenieurbüro Buchholz vom 28.03.2014
- Hydrogeologische Untersuchung von Geotechnik-Institut-Dr. Höfer (GID) aus 2014 / 1. Bericht

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Jörg Dehm
(Oberbürgermeister)

gez. Thomas Grothe
(Techn. Beigeordneter)





Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichnen:

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

69 Umweltamt

VB 3

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

