

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64

hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge:

15.09.2015 Landschaftsbeirat

16.09.2015 Bezirksvertretung Hohenlimburg

17.09.2015 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität

22.09.2015 Stadtentwicklungsausschuss

24.09.2015 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beauftragt die Verwaltung, den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64 einschließlich der Begründung vom 21.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich in Hagen-Halden an der Berchumer Straße. Es handelt sich um das Grundstück Berchumer Straße 64, Gemarkung Halden, Flur 6, Flurstück 72. In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist der Geltungsbereich im Maßstab 1 : 500 eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt soll der Satzungsbeschluss im 1. Quartal 2016 durchgeführt werden.

Kurzfassung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18/79 (363) – Lennetal / Halden Süd (Düsternstr.) und ist zurzeit mit einem Einfamilienhaus mit Arztpraxis bebaut.

Die Planung sieht hier die Errichtung eines barrierefreien Mehrfamilienhauses mit integrierter Arztpraxis vor. In dem Mehrfamilienhaus, welches sich zur Berchumer Straße hin orientiert, sind seniorengerechte Wohnungen vorgesehen.

Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan definierte Baugrenze nur eine Bebauung erlaubt, die sich an dem bestehenden Gebäude Berchumer Str. 64 orientiert und somit der Realisierung des Vorhabens entgegensteht, wurde auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im September 2013 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der beabsichtigten Bebauung zu schaffen.

Nach dem Ratsbeschluss kann im Herbst 2015 die öffentliche Auslegung erfolgen.

Begründung

1. Anlass/Einleitung des Verfahrens

Mit Datum vom 28.05.2013 wurde die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) beantragt. Zielsetzung der Planung war es, auf dem bebauten Grundstück Berchumer Straße 64 ein Mehrfamilienhaus mit Arztpraxis und ein freistehendes Einfamilienhaus zu errichten.

Am 26.09.2013 hat der Rat der Stadt Hagen die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen (Vorlage Drucks.-Nr. 0537/2013).

2. Verfahrensablauf

2.1 Bürgeranhörung

In der Zeit vom 18.11.2013 bis einschließlich 22.11.2013 fand die Bürgeranhörung in den Räumlichkeiten des Fachbereichs für Stadtentwicklung,-planung und Bauordnung an der Rathausstr. 11 statt. Während dieser Zeit sind insgesamt drei Bürger erschienen, von denen folgende Fragen und Anregungen vorgebracht wurden:

Zum geplanten Einfamilienhaus

- Das geplante Einfamilienhaus befindet sich nicht in der vorhandenen Gebäudeflucht der Häuser Berchumer Straße 64 a und 64 b.
- Die Hecke entlang des Weges sollte erhalten bleiben.

- Der Weg / die Erschließungsstraße ist sehr eng, was bei der Erschließung des Einfamilienhauses zu Problemen führen könnte.
- Der Weg wird von Friedhofsbesuchern gerne zum Parken benutzt, was das Problem zusätzlich erschwert.

Zum geplanten Mehrfamilienhaus

- Die derzeitige Bebauung fügt sich in die dörfliche Struktur ein.
- Die neue Bebauung würde zum Wegfall von Baumbestand führen. Durch das Heranrücken an die Straße wird der dörfliche Charakter gestört.
- Wegen der Gebäudehöhe wäre die Flachdachvariante (B) zu bevorzugen.
- Die Stellplätze, sowohl an der Berchumer Straße als auch an dem kleinen Erschließungsweg, könnten zu Problemen führen.

Die endgültige Abwägung erfolgt im Rahmen der Vorlage zum Satzungsbeschluss.

Zwischenzeitlich wurde dieses Vorhaben auf Wunsch des Antragstellers dahingehend modifiziert, dass er von dem Bau eines Einfamilienhauses Abstand genommen hat. Nunmehr soll an dieser Stelle ein Garagenhof entstehen, der von den Bewohnern des geplanten Mehrfamilienhauses genutzt werden kann. Die ursprünglich an der Berchumer Straße vorgesehenen Stellplätze entfallen und werden stattdessen an dem Erschließungsweg angelegt, wo sie den Besuchern der Arztpraxis zur Verfügung stehen.

Der Erschließungsweg ist in dem seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18/79 (363) – Lennetal / Halden Süd (Düsternstr.) als ca. 8 m breite öffentliche Verkehrsmischfläche festgesetzt. Die in der Örtlichkeit vorhandene Ausbaubreite beschränkt sich auf ca. 4,50 m. In dem Bereich der Grundstückszufahrten für den Garagenhof und die Stellplätze muss der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß dem Bebauungsplan verbreitert werden. Die Kosten hierfür werden vom Vorhabenträger übernommen. Eine Verbreiterung der Verkehrsfläche Richtung Wiesenbach ist nicht vorgesehen.

2.2 Scopingtermin am 25.02.2014

Im Februar 2014 fand ein Scoping - Termin statt (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB), in welchem die folgenden Anforderungen an das Planverfahren bezüglich der einzelnen im Umweltbericht zu berücksichtigenden Schutzwerten formuliert wurden:

Schutzbereich Mensch:

Eine mögliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärm der Autobahn ist durch ein Fachgutachten zu ermitteln, ebenso die durch die Autobahn A 46 erhöhte Stickoxidbelastung .

Aussagen zum Klima sind im Rahmen des Umweltberichtes notwendig.

Siehe Begründung Kapitel 7.2.2, sowie Anlagen Nr. 3 und 4 und Umweltbericht Kapitel 3.1.3 und 3.1.4

Schutzbereich Tiere / Pflanzen / Landschaft:

Es muss eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG erfolgen. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) ist zu erstellen. Dieser enthält eine Biotopkartierung, eine Eingriffsbilanzierung sowie eine Darstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Bilanzierung hat nach dem Modell ARGE Eingriff – Ausgleich NRW in Zusammenhang mit der Biotopbewertung des LANUV zu erfolgen.

Die Bäume entlang der Berchumer Straße auf dem Projektgrundstück sind Ortsbild prägend. Von den bestehenden großen Bäumen (über 100 Jahre alt) auf dem Grundstück müssen für das Projekt mindestens 2 Buchen (Blutbuche / Rotbuche) gefällt werden. Dieses ist bei der Bilanzierung besonders zu berücksichtigen, ebenso wie die Veränderung des Ortsbildes. Dieses ist auch entsprechend auszugleichen.

Siehe Begründung Kapitel 7.2.1 und 7.2.4, sowie Anlagen Nr. 1 und 2 und Umweltbericht Kapitel 4.3

Schutzbereich Wasser:

Eine Verbreiterung des Erschließungsweges (in Richtung Bach) ist nicht vorgesehen, so dass keine Auswirkungen auf den Wiesenbach zu erwarten sind.

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über den Kanal in der Berchumer Straße.

Das Niederschlagswasser sollte durch ein Rückhaltesystem gedrosselt in den Wiesenbach eingeleitet werden.

Siehe Begründung Kapitel 6.2

Schutzbereich Boden:

Altlasten sind nicht bekannt. Ein Gutachten ist daher nicht notwendig.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Kultur- und Sachgüter sind bisher nicht bekannt. Die Anregung des LWL (Hinweis auf etwaige Bodendenkmäler, die bei Bodeneingriffen entdeckt werden könnten) sollte als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Untere Denkmalbehörde wird das Projekt im weiteren Verfahren begleiten.

Siehe Begründung Kapitel 9

Energieoptimale Bebauungsplanung:

Die Verwendung regenerativer Energien ist entsprechend EEWärmeG und Energieeinsparverordnung zu planen.

In Abstimmung mit der Fachverwaltung (Umweltamt) wird auf ein Fachgutachten verzichtet. Im Umweltbericht wird auf alternative Planungen zur Nutzung regenerativer Energien Bezug genommen. Der Aspekt zur Verwendung regenerativer Energien bzw. der Einsatz von Effizienzmaßnahmen wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Siehe Begründung Kapitel 6.3

2.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung von Dezember 2014 bis Januar 2015

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und wenn möglich bei der Planung berücksichtigt. Nachfolgend werden die Anregungen kurz aufgeführt:

1. Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen vom 09.05.2014 >keine Bedenken
2. Bauordnungsbehörde vom 09.12.2014 >keine Bedenken
3. Abteilung Öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 09.01.2015
>keine weiteren Maßnahmen zur Kampfmittelrecherche erforderlich
4. Untere Denkmalbehörde vom 20.02.2015 – >keine Bedenken, aber Hinweis
5. Telekom vom 11.12.2014 –>keine Einwände
6. Enervie vom 12.01.2015->keine Bedenken
7. Wirtschaftsbetrieb der Stadt Hagen vom 06.01.2015 und vom 30.01.2015
>Hinweis auf verrohrten Wiesenbach
8. Kreiskirchenamt vom 06.12.2014 eingegangen am 27.01.2015
>Anmerkungen zu Ortsbild, Baumbestand, Parkplatzflächen

Eine endgültige Abwägung der eingebrochenen Stellungnahmen erfolgt im Rahmen der Vorlage zum Satzungsbeschluss.

3. Beschluss

Mit diesem Beschluss wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan inklusive der dazugehörigen Begründung als Entwurf beschlossen und für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel zu der Offenlage erfolgt die Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der städtischen Ämter.

4. Bestandteile der Vorlage

- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Str. 64 vom 21.08.2015
Teil A - Städtebau
Teil B - Umweltbericht
- Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes

5. Anlagen zur Begründung

Diese Unterlagen wurden zur Erstellung der Begründung ausgewertet und können im Verwaltungs- bzw. Bürgerinformationssystem ALLRIS und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

Anlage 1

Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) von weluga umweltplanung vom 21.08.2015

Anlage 2

Artenschutzrechtliche Prüfung von weluga umweltplanung vom 08.04.2015

Anlage 3

Schalltechnische Untersuchung vom „Ing.-Büro Für Akustik und Lärm-Immissionsschutz“ vom 05.05.2015

Anlage 4

Fachgutachten zu den Luftschaadstoffimmissionen von simuPLAN vom 17.03.2015

Anlage 5

Blatt 2 Projektplan

Finanzielle Auswirkungen

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Erik O. Schulz
(Oberbürgermeister)

gez. Thomas Grothe
(Technischer Beigeordneter)

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

**Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____
