

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:****Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 9/10 (624) Wohnbebauung Tiefendorfer Str. / Auf dem Burhof  
Verfahren nach § 13 a BauGB

hier:

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

**Beratungsfolge:**

02.03.2016 Bezirksvertretung Hohenlimburg

05.04.2016 Stadtentwicklungsausschuss

07.04.2016 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

a)

Das Plangebiet wird um das Grundstück des Denkmals Tiefendorfer Straße 8 und bis zur Mitte der Verkehrsfläche der Tiefendorfer Straße erweitert.

b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9/10 (624) Wohnbebauung Tiefendorfer Straße / Auf dem Burhof und beauftragt die Verwaltung, den Entwurf einschließlich der Begründung vom 08.02.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Berchum in Flur 3 das Flurstück 334 (teilw.), Flurstück 435 und 436, und in Flur 5 die Flurstücke 271, 247 (teilw.). und 282 (teilw.). In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt. Der Lageplan im Maßstab 1: 500 ist Bestandteil des Beschlusses.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Voraussichtlich im 3. Quartal 2016 erfolgt der Satzungsbeschluss.



## **Kurzfassung**

Das Planverfahren dient der Schaffung von Planungsrecht für die Erschließung eines Grundstückes an der Tiefendorfer Straße für ca. 14 Einfamilienhäuser. Mit Beschluss dieser Verwaltungsvorlage kann die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zwischen den Oster- und Sommerferien stattfinden.

## **Begründung**

### Zu a)

#### **Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet wird um das Flurstück 435 erweitert, um das unter Denkmalschutz stehende Haus Tiefendorfer Straße auch planungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bietet viele Möglichkeiten zur Nutzung des historischen Gebäudes, die mit der Umgebung harmonieren können. Evtl. Umbauten des Gebäudes müssen mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden. Andererseits soll der Charakter eines solitär bzw. freistehenden Fachwerkhauses sowohl aus denkmalschutzrechtlichen Erwägungen als auch aus städtebaulichen Gründen gewahrt bleiben. Der Beschluss des Rates vom 26.03.2015, dieses Flurstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen, hätte eine für das Denkmal nachteilige Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung des Grundstückes gemäß § 34 BauGB eröffnet.

Die Erweiterung des Plangebietes in die Verkehrsfläche der Tiefendorfer Straße ist dem Erfordernis zum teilweisen Umbau der Verkehrsfläche geschuldet. Entlang der Tiefendorfer Straße soll im Abschnitt des Neubaugebietes ein Gehweg angelegt werden, der sich bis zur Straße Am Blumenkampe fortsetzt. Dabei werden ein 1 m breiter Streifen aus dem privaten Grundstück Auf dem Blumenkampe 2 und ein ca. 65 cm breiter Streifen aus der bestehenden Tiefendorfer Straße beansprucht. Außerdem wird durch die Festsetzung der Verkehrsfläche die öffentliche Erschließung planungsrechtlich eindeutig sichergestellt.

### Zu b)

#### **Beschlüsse und Prüfaufträge**

Ursprünglich wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ eingeleitet (Ratsbeschluss vom 16.12.2010). Der Grundstücksbesitzer hatte jedoch den Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes zurückgezogen und das Grundstück an die Hagener Erschließungsgesellschaft (HEG) verkauft. Da die neue Grundstückseigentümerin, nicht beabsichtigt, Wohnhäuser zu errichten, sondern lediglich das Grundstück als Bauland zu erschließen, wurde das Verfahren auf ein „normales“, nicht vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren umgestellt (Beschluss v. 26.03.2015).



Selbiger Beschluss wurde mit der Aufforderung an die Verwaltung ergänzt, Gespräche mit dem Erschließungsträger über die Anlage eines neuen Kinderspielplatzes zu führen.

Die Rechtskraft dieses Bebauungsplanes vorausgesetzt, ist die HEG bereit, auf eigene Kosten und in Abstimmung mit der Stadt Hagen, auf dem Schulhof der Grundschule, Auf dem Blumenkampe 1, also in kürzester Entfernung zum Plangebiet (ca. 200 m Fußweg) ein Spielgerät zu errichten. Details werden in dem anstehenden Erschließungsvertrag vereinbart. Die Nutzung des Pausenhofes nachmittags als Spielfläche würde die Anlage eines neuen Spielplatzes, der zukünftig von der Stadt Hagen zusätzlich dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten wäre, im Plangebiet entbehrlich machen. Bauordnungsrechtlich und nach der Spielplatzsatzung der Stadt Hagen ist ein Spielplatz für Einfamilienhaussiedlungen nicht erforderlich. (Stellungnahme der HEG anliegend)

Mit dieser Planung wird auch dem bei Einleitung des Verfahrens an die Verwaltung ergangenen Prüfauftrag zur „Verbesserung der Verkehrsverhältnisse (Gehweg) Tiefendorfer Straße“ entsprochen (s. oben Zu a) und die Beschlüsse des Rates vom 16.12.2010 und 18.09.2014).

Bezüglich des Prüfauftrages, zur verbindlichen Festsetzung der Solarenergiegewinnung, wird ebenfalls auf ebendiese Beschlüsse (16.12.2010 und 18.09.2014) bzw. auf die Vorlage mit der Drucksachen-Nr. 0717/2014 verwiesen. Eine verbindliche Festsetzung der Solarenergiegewinnung ist planungsrechtlich nicht möglich. Im Sinne einer rechtssicheren Bauleitplanung hatte die Verwaltung davon abgeraten, auf die Nutzung eines bestimmten Energieträgers zu bestehen.

## **Bürgeranhörung**

Wenngleich das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB als „Beschleunigtes Verfahren“ die Möglichkeit geboten hätte auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten, wurde eine „Bürgeranhörung“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Bürgeranhörung fand im Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung während der Dienststunden vom 24.01.2011 bis zum 28.01.2011 statt. Dabei wurden folgende Punkte vorgebracht (Protokoll anliegend):

- Verkehrsproblematik an der Tiefendorfer Straße und in Berchum

Die Bebauung wird abgelehnt, weil diese zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führt. Berchum hat nur eine einzige Zufahrt, die jetzt schon überlastet sei. Ohne zweite Zufahrt wären Bauvorhaben in dieser Größe in Berchum nicht zu machen. Es müssen genügend Stellplätze für Besucher geplant werden. Wegen der fehlenden Parkmöglichkeiten kommt es im Bereich der Schule schon jetzt zu tlw. gefährlichen Störungen.

- Auf dem Burhof

Die Straße „Auf dem Burhof“ sei für Begegnungsverkehr nicht geeignet. Schon jetzt bestehe ein hohes Verkehrsaufkommen, was sich durch die geplante Bebauung verschärfen würde. Außerdem würde sich die angespannte Parkplatzsituation weiter verschlechtern, da im geplanten Einfahrtsbereich 2 Stellplätze entfallen werden. Die komplette Erschließung des Wohngebietes solle daher über die Tiefendorfer Straße erfolgen. Die Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge müsse beachtet werden. Zum Nebengebäude „Auf dem Burhof Nr. 5“ sollte Abstand gehalten werden.

- Dorf Berchum

Der dörfliche Charakter würde zerstört. Es müsse überprüft werden, ob ein Wohngebiet in der Nähe eines bestehenden Göllebeckens zulässig ist.

- Gemeindehaus

Das Gelände, das sich hinter dem Gemeindehaus der Ev.- Reformierten Kirchengemeinde Berchum befindet, ist zurzeit nicht bebaut. Evtl. wird eine Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Aus diesem Grund sei es deshalb bereits jetzt schon ratsam, bei dem oben genannten Bauvorhaben eine mögliche Begehung des Geländes hinter dem Gemeindehaus zu planen bzw. einen Weg anzulegen.

Im anliegenden Protokoll sind die Punkte detailliert aufgeführt. Im Nachgang zu dieser Bürgeranhörung sind schriftliche Eingaben von Bürgern und von der Ev.- Reformierten Kirchengemeinde Berchum mit ähnlich lautenden Inhalten eingegangen. Ein Abwägungsbeschluss zu den einzelnen Punkten ist in diesem Verfahrensschritt (Beschluss zur öffentlichen Auslegung) zwar nicht erforderlich, dennoch möchte man diese Eingaben den beratenden Gremien nicht vorenthalten.

Die vorgebrachten Bedenken bezüglich der allgemeinen Verkehrsbelastung in Berchum werden von der Verwaltung nicht geteilt. Bezüglich der Erschließung über die Straße „Auf dem Burhof“ wurde die Planung insofern modifiziert, dass jetzt statt zwei nur noch ein einzelnes Grundstück über den Weg von dort erschlossen werden soll. Die Verwaltung nimmt zu den Bedenken wie folgt Stellung:

Verkehrsbelastung / Einwohnerentwicklung

Am 04.04.2008 wurde an der Straße Am Linnufer im Rahmen einer Verkehrszählung ein Aufkommen von **4.146 Kfz** registriert. Das ist das Verkehrsaufkommen an einem Tag in beiden Richtungen. Das Verkehrsaufkommen stellt für die Erschließungsstraße kein Problem dar.

Da an den Einwohnerzahlen keine gravierenden Änderungen eingetreten sind, können die Zahlen weiterhin verwendet werden.

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsabnahme im Wohnbezirk Berchum (von 1.683 Einwohner im Jahr 2008 auf 1.598 Einwohner in 2014) wird keine Zunahme des Verkehrs durch die geplanten ca. 14 bis 18 Wohneinheiten stattfinden. Man kann davon ausgehen, dass die Verkehrssituation gleich bleibt (verglichen mit 2008).

Die Einwohnerentwicklung in Berchum ist stabil, bzw. tendenziell leicht rückläufig. Eine Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen in der geplanten Größenordnung dient der Stärkung von Berchum. Hiermit wird ein kleiner Beitrag zur Stärkung der sozialen Infrastruktur geleistet.

Problematisch ist der Bereich Tiefendorfer Straße zwischen den Straßen „Auf dem Burhof“ und „Auf dem Blumenkampe“.

Um die Situation für die Fußgänger und die Schulkinder zu entschärfen wird innerhalb des neuen Wohngebietes eine neue fußläufige Verbindung hergestellt. Über die Straße „Auf dem Burhof“, über die neue Erschließungsstraße (Verkehrsmischfläche) und den neuen Gehweg an der Tiefendorfer Straße wird eine sichere Fußwegverbindung geplant.

### Unfallhäufigkeit

In den Jahren 2008 bis 2010 (3 Jahre) gab es im Bereich der Tiefendorfer Straße 3 Verkehrsunfälle mit Sachschäden und einen Verkehrsunfall wegen Trunkenheit. Daraus wird ersichtlich, dass die Tiefendorfer Straße keinen Unfallschwerpunkt darstellt.

### Erschließung / Verkehrssituation auf dem Burhof

Die Planung sieht die Erschließung größtenteils von der Tiefendorfer Straße vor. Sie wurde soweit modifiziert, dass nur noch ein Grundstück von der Straße „Auf dem Burhof“ erschlossen wird, statt der ursprünglich geplanten zwei Grundstücke. Dadurch wird sich die Verkehrssituation in dieser Straße kaum verändern. Die bisherigen Stellplätze müssen für die Anlage des Weges aufgegeben werden. Dies wäre auch so, wenn es sich um einen reinen Fußweg handelte.

### Dorf Berchum / Wohnsituation

Der Ortsteil Berchum beheimatet zurzeit noch drei landwirtschaftliche Betriebe. Zugleich ist Berchum ein beliebter Wohnstandort, was sich in der konstanten Einwohnerzahl zeigt, die entgegen der Hagener Abwanderungstendenz nur minimal abgenommen hat. Die dörfliche Struktur wird nicht unter der Wohnbebauung leiden. Das Baugebiet erstreckt sich über eine brachgefallene Obstwiese und ihre Bebauung

geht nicht zulasten einer landwirtschaftlichen Nutzung. Andererseits sind bezüglich der von den Bauernhöfen ausgehenden Emissionen bisher keine wesentlichen Störungen in dem bestehenden Dorf-/ Wohngebiet aufgetreten.

### Gemeindehaus / weitere Entwicklung

Bezüglich des Gemeindehauses gab es zum einen den Vorschlag, eine zukünftige Erschließungsoption aus dem geplanten Baugebiet auf die Wiese westlich des Gemeindehauses für eine spätere Baumöglichkeit zu eröffnen. Andererseits wurde vor möglichen Lärm-Immissionskonflikten aufgrund einer an das Gemeindehaus heranrückenden Wohnbebauung gewarnt.

Es bestehen weiterhin Erschließungsmöglichkeiten von den Straßen „Lürwald“ und „Auf dem Blumenkampe“. Eine Konfliktsituation mit der Wohnbebauung besteht nicht, und wird auch bei neuen Wohngebieten nicht bestehen, solange im Gemeindehaus keine Veranstaltungen nach 22 Uhr (Nachtzeit) stattfinden. Solche Veranstaltungen sind im Gemeindehaus Auf dem Blumenkampe 10 bisher noch nicht beantragt worden. Hier muss die Gemeinde auch auf die bereits bestehende und näher benachbarte Wohnbebauung „Auf dem Blumenkampe“ Rücksicht nehmen. In Allgemeinen Wohngebieten sind auch Anlagen für kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke zulässig. Das geplante Wohngebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, mit dem Ausschluss von kirchlichen und kulturellen Anlagen. Dies geschieht nicht aufgrund eines möglichen Lärm-Immissionskonfliktes, sondern weil kirchliche und kulturelle Anlagen oft mit Versammlungsstätten und somit auch mit den dafür erforderlich hohen Stellplatzzahlen einhergehen. Dies hätte in der Wohnstraße zu Konflikten mit den An- und Abfahrten führen können. Soziale Einrichtungen wie z. B. Kitas und Jugendeinrichtungen sollen dagegen zulässig sein.

### **Artenschutz**

Auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB sind die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Daher wurden im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Zusammenhang mit den Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverboten des § 44 BNatSchG Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen und Störungen geschützter Arten festgelegt. Das Gutachten ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan. Die im Gutachten als „vorgezogene Kompensationsmaßnahme“ vorgeschlagene Anpflanzung einer Obstwiese zum Schutze des Feldsperlings wird von der HEG finanziert und mit dem Grundstückseigentümer (WBH) vertraglich gesichert, der die Maßnahme durchführt.

### **Beteiligungsverfahren**

Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde verzichtet (§ 4 Abs. 1 BauGB). Dennoch hat es Abstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde, mit der Unteren

Landschaftsbehörde und mit der Unteren Umweltschutzbehörde (BO – DO – HA) gegeben. Vorausgesetzt der Rat der Stadt Hagen beschließt diese Verwaltungsvorlage, werden parallel zur öffentliche Auslegung zwischen den Oster- und Sommerferien alle betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange formell beteiligt werden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

### **Bestandteile der Vorlage:**

- Stellungnahme Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft (HEG)
- Protokoll der Bürgeranhörung vom 24.01.2011 bis zum 28.01.2011
- Eingaben von Bürgern und der Ev.-Reformierten Kirchengemeinde Berchum
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9/10 (624) Wohnbebauung Tiefendorfer Straße / Auf dem Burhof

Folgende Gutachten, die als Anlage der Begründung zugleich Bestandteile des Bebauungsplanes sind, werden in den Sitzungen der Gremien bereitgehalten und sind zudem im Internet über das „Allris“- Informationssystem abrufbar:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauvorhaben „Wohnen auf dem Blumenkampe“, weluga Umweltplanung, Bochum, 08.10.2010
- Anlagen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag: Vogelbeobachtung 2009/2010, Prüfprotokolle planungsrelevanter Arten, weluga Umweltplanung
- Baugrunduntersuchung / Gründungsberatung, Fuhrmann & Brauckmann GbR, Balve, 14.06.2011 (Hinweise für die Versickerung von Niederschlagswasser)

### **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:**

## **Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---