

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

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

- a) Beschluss über die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren
- b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

13.04.2016 Bezirksvertretung Hohenlimburg
03.05.2016 Landschaftsbeirat
04.05.2016 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität
10.05.2016 Stadtentwicklungsausschuss
12.05.2016 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und der privaten Belange die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zurück bzw. entspricht ihnen im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.
- b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung. Die Begründung vom 10.03.2016 wird dem Bebauungsplan beigefügt.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

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

Nächster Verfahrensschritt:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Mai 2016 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kurzfassung

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64 hat vom 21.12.2015 bis zum 28.01.2016 öffentlich ausgelegen. Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Umweltbehörden wurden die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan ergänzt bzw. auf den neuesten Stand der Gesetzgebung gesetzt (neue Energieeinsparverordnung EnEV 2014). Zudem wurden im Bebauungsplan-Entwurf die textlichen Festsetzungen durch eine bedingte Festsetzung (8) bezüglich des Durchführungsvertrages ergänzt. Da diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und nur den Vorhabenträger betrifft, wird auf eine erneute Beteiligung verzichtet.

Über die Stellungnahmen und die Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes hat der Rat der Stadt Hagen zu entscheiden. Folgt der Rat der Stadt Hagen den Beschlussvorschlägen dieser Verwaltungsvorlage, ist der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Begründung

Zu a)

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 zunächst, 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. Auf das Einfamilienhaus wurde im Laufe der Planung verzichtet. Die Planung sieht nunmehr die Errichtung eines barrierefreien Mehrfamilienhauses mit 10 seniorengerechten Wohnungen und einer integrierten Arztpraxis vor. Außerdem ist die Unterbringung eines Büros für einen ambulanten Pflegedienst vorgesehen.

2. Verfahrensablauf

2.1 Bürgeranhörung

In der Zeit vom 18.11.2013 bis einschließlich 22.11.2013 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (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.

Auf den folgenden Seiten liegt das Protokoll zur Bürgeranhörung als Anlage dieser Vorlage bei.

2.2 Scopingtermin

Am 25. 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 Anforderungen an das Planverfahren bezüglich der einzelnen im Umweltbericht zu berücksichtigenden Schutzgüter formuliert wurden. Diesen Anforderungen wurde im Planverfahren nachgegangen, was auch in der Begründung zum Bebauungsplan (Teil A) und im Umweltbericht (Teil B) Eingang gefunden hat. (s. auch Kapitel 4)

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Dezember 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert sich bis Januar 2015 zur Planung zu äußern (frühzeitige Beteiligung). Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und wenn möglich bei der Planung berücksichtigt. Nachfolgend werden die relevanten Anregungen kurz aufgeführt:

1. Wirtschaftsbetrieb der Stadt Hagen vom 06.01.2015 und vom 30.01.2015 >Hinweis auf verrohrten Wiesenbach und die eingeschränkte Belastbarkeit der Überfahrung
2. Kreiskirchenamt vom 06.12.2014 eingegangen am 27.01.2015>Anmerkungen zum Ortsbild, Baumbestand, Parkplatzflächen (Bedarf für Anwohner, Besucher, Arztpraxis, Personal und Pflegedienst

Aufgrund der Einsprüche und Stellungnahmen und z. T. auf Wunsch des Antragstellers wurde die Planung dahingehend modifiziert, dass vom Bau eines Einfamilienhauses Abstand genommen wurde. Nunmehr soll an dieser Stelle ein Garagenhof entstehen, der von den Bewohnern des geplanten Mehrfamilienhauses genutzt werden soll. Die fahrtechnische Erschließung erfolgt über den von der Berchumer Straße ausgehenden Weg, der auch zum Friedhof und zu den Wohnhäusern 64 a bis c führt. 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 in Richtung Plangebiet verbreitert werden. Die Baumaßnahme und deren Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Dieses wird im Durchführungsvertrag geregelt. Eine Verbreiterung der Verkehrsfläche Richtung Wiesenbach ist nicht vorgesehen.

2.4 Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Hagen hat am 26.11.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen. Vom 21.12.2015 bis zum 28.01.2016 erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes während der Dienststunden im Fachbereich

Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung.

Es gab mehrere Eingaben, die das Projekt befürworteten, sowohl hinsichtlich der barrierefreien Arztpraxis, als auch der barrierefreien Wohnungen. Da mit diesen Eingaben keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht wurden, ist hierzu kein Beschluss erforderlich.

Zu den Eingaben der Bürger während der Auslegung, welche für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB relevant sind, nimmt die Verwaltung Stellung.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 1), vom 08.01.2016:

Die Bürgerin / der Bürger hebt ihre / seine besondere Betroffenheit von den Neubauplänen hervor: Sie seien direkt von den Neubauplänen des Nachbarn betroffen. Eine Neubebauung, mit einem derartigen „Klotz“, wie jetzt vorgesehen zerstöre den alten Ortskern.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) erscheint der Aspekt „Landschafts- und Ortsbild“ an mehreren Stellen. Zunächst bei der Bestandserfassung und Bewertung in Kapitel 2 (2.6.1.2 Bestandserfassung):

„.... Die Erlebbarkeit des Ortsbilds und seiner Beeinträchtigung hängt eng mit der Zugänglichkeit der beeinträchtigten Flächen für den Betrachter zusammen. Aus diesem Grund werden nur Flächen in die Beeinträchtigungsanalyse einbezogen, die mehr oder weniger frei zugänglich sind, aber keine angrenzenden Privatgrundstücke. Eine Ermittlung privater Betroffenheit (z. B. der Nachbarn) ist nicht Gegenstand der Ortsbildbewertung.“

Demnach kann kein besonderer Grad an Betroffenheit für die Nachbargrundstücke durch die Beeinträchtigung des Ortsbildes abgeleitet werden.

In der Eingabe wird die Begründung zum Bebauungsplan (Seite 11, so auch im LBP, Kapitel 4 Eingriffsermittlung, S. 36) wie folgt zitiert:

„Der heutige, von der Straßenseite parkartige Eindruck des Grundstücks, geht verloren.“

Die Verfasser der Eingabe sind Anlieger des Erschließungsweges, über welchen der Garagenhof und die Parkplätze des Vorhabens erschlossen werden sollen. Insofern sind die weiteren am Erschließungsweg von der Berchumer Straße aus gesehenen hinter dem Vorhaben liegenden Grundstücke von diesem Aspekt nicht in besonderem Maße betroffen, da der parkartige Eindruck von der „Straßenseite“ Berchumer Straße zu sehen ist.

In der Eingabe wird aus der Begründung wie folgt zitiert:

„In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenerhalts angenommen...“ (Begründung S. 12)

Der Satz heißt vollständig:

„In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenerhalts angenommen, der zu kompensieren ist.“

Im LBP Kapitel 4 Eingriffsermittlung S. 36 lautet der vollständige Text wie folgt:

„Wie in Kapitel 2.6.2.2 beschrieben, ist die Vorhabenfläche nur von einigen Teilflächen öffentlicher oder halböffentlicher Einrichtungen des Umfelds einsehbar. Auf der Berchumer Straße enden die Sichtbeziehungen in etwa 200 m Entfernung. Die visuellen Wirkungen durch das geplante Vorhaben beschränken sich daher auch auf diese Flächen. In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenarterhalts von 2 Punkten angenommen. Die Bewertung der Einzelkriterien Vielfalt, Naturnähe und Ruhe/Geruchsarmut ändert sich eingriffsbedingt nicht.“

Rechnerisch gehen die Flächen der visuellen Wirkzone I ein, von denen der Eigenartverlust erlebbar ist. Die Berchumer Straße als solche kann methodenbedingt nicht als beeinträchtigt gerechnet werden, da ihr als Straße mit Verkehrsbelastung kein Eigenwert zukommt und selbst das Ortsbild beeinträchtigt. Während die Flächen der visuellen Wirkzone I anteilig in die Berechnung der erforderlichen Kompensationsfläche eingehen, wird die zusätzlich neu versiegelte Fläche durch Gebäude und Stellplätze rechnerisch als Vollverlust angerechnet.“

Und direkt anschließend:

„4.7.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Für die Eingriffe durch die zusätzlich versiegelten Flächen ergibt sich ein Kompensationsumfang von 245 m² (auf volle Quadratmeter abgerundet). Die Fläche der Garagen wurde aufgrund der Dachbegrünung nur zu 50% angerechnet.

Die Beeinträchtigungen in der visuellen Wirkzone I erfordert einen zusätzlichen Kompensationsumfang von 229 m², insgesamt beträgt der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds **474 m²**.“

Also kann man resümieren, dass die Veränderung des Ortsbildes in die Eingriffsbilanzierung als Beeinträchtigung gewertet und entsprechend bilanziert wird und in der Berechnung des erforderlichen Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung findet.

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird dem vom Straßenraum einsehbaren Vorgarten folgendes Kapitel gewidmet:

„Ziergartenteil

Die übrigen Gartenflächen (zur Straßenseite) werden als Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen und Gehölzgruppen aus nicht lebensraumtypischen Gehölzen gewertet. Zu einem geringen Teil tragen auch die Begrünung der Garagen und die nicht voll versiegelten Flächen auf den Stellplätzen zum Gesamtwert der Flächen bei. Besondere Vorgaben zur Artenwahl werden nicht festgelegt.

Entsprechend der Eingriffsermittlung können bezüglich des Ortsbilds nur die Gartenflächen als Kompensation auf der Vorhabenfläche angerechnet werden, die für den Betrachter im öffentlichen Raum wahrnehmbar sind. Dies sind im vorliegenden Fall die straßenzugewandten Pflanzflächen in einem Flächenumfang von ca. 321 m². Da der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds 474 m² beträgt, verbleibt auch hier eine Biotopwertdifferenz (153 m²), die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Im Rahmen der Maßnahmen soll eine multifunktionale Kompensation erzielt werden. Spezielle, auf einzelne Schutzgüter bezogene Maßnahmen betreffen nur Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen (vgl. die in Kapitel 3 genannten Maßnahmen für die Fauna, den Boden und das Ortsbild).

Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“

Daher wird auch im anschließenden Kapitel 5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen (S. 40 / 41) noch einmal explizit auf das Ortsbild eingegangen:

„5.4.1 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Biotopwertdifferenz von aufgerundet 957 Wertpunkten (WP) ermittelt. Ausgehend vom multifunktionalen Ansatz können die Kompensationsflächen Eingriffe in die Biotopwertigkeit, in den Boden und in das Ortsbild multifunktional ersetzen.

Als Kompensation wird die Beteiligung an einer waldbaulichen Maßnahme zur Aufwertung forstlicher Flächen angestrebt, bei der eine Aufwertung von 3 Wertpunkten je m² in den Kompensationsflächen erzielt werden kann. Zur Verfügung steht eine 483 m² große Kompensationsfläche, mit der 1.447 Wertpunkte erzielt werden können. Der Mindestumfang der Maßnahme wird damit übertroffen.

Für die Eingriffe in das Ortsbild durch die Baufläche ergibt sich entsprechend der Berechnungen ein Mindest-Kompensationsumfang von insgesamt 474 m², von dem ein Umfang von 153 m² für die externe Maßnahme verbleibt. Er kann mit der Maßnahme für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion verrechnet werden. Da die externe Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit **483 m²** beträgt, brauchen für das Ortsbild keine Kompensationsflächen zusätzlich bereitgestellt zu werden.“

Es wird somit festgestellt, dass der Eingriff in das Ortsbild durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.

In der Eingabe werden als weitere ortsbildprägende und erhaltungswürdige Gebäude die Kirche, der gegenüberliegende „Hof Hamann“ und das Kriegerdenkmal angeführt.

Das hier angesprochene Kirchengebäude wird durch die Planung nicht beeinträchtigt und bei der Bewertung des Ortsbildes durch den LBP gebührend berücksichtigt. Der LBP enthält dazu in Kapitel 3 „Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen“ auf den Seiten 29/30 folgende Feststellung:

„Eingriffe in das Landschaftsbild können durch Eingrünungsmaßnahmen und durch die Lage der Gebäude und der versiegelten Flächen beeinflusst werden. Der Entwurf sieht ein Gebäude vor, das von der Straße zurückgesetzt, sich in der Gebäudehöhe dem vorhandenen Bestand in der Berchumer Straße unterordnet. Das Dach des neuen Gebäudes liegt niedriger als der heutige Dachfirst des jetzigen Gebäudes.“

Die Gebäudefront wird soweit von der Straße zurückgesetzt, dass sich das Schiff der benachbarten Kirche in einer Linie mit der Front befindet. Der Blick entlang der Berchumer Straße zum Kirchturm wird durch diese Anordnung nicht durch das Gebäude verstellt. Vor dem Gebäude befinden sich ausreichend große Pflanzflächen, die eine Eingrünung auch mit Gehölzen ermöglichen, sodass mittelfristig Teile der großen Gebäudefront in der Straßenperspektive hinter „Grün“ zu liegen kommen.

Die helle Grundfarbe und ein in der Farbe abgesetzter Treppenhaus- und Staffelbereich sowie das in der Grundfläche kleinere Staffelgeschoss, das ein Satteldach ersetzt, tragen zur Auflockerung der Gebäudeansichten bei. Damit Garagen, Parkplätze und die parkenden Autos nicht das Straßenbild beeinträchtigen, wurde entgegen den ersten Entwürfen kein Stellplatz vor die straßenseitige Gebäudefront, sondern nur an der Stichstraße südlich des Gebäudes platziert. Die geplanten Garagen sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten und liegen im rückwärtigen Teil des Grundstücks.“

**Somit liegt hinsichtlich des Kirchengebäudes keine Beeinträchtigung vor.
Ein Ausgleich ist hierfür nicht erforderlich.**

Zu den Kulturdenkmälern „Hof Hamann“ und dem Kriegerdenkmal ist festzustellen, dass sie von der Baumaßnahme aus Sicht des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt sind. Hierzu liegt eine entsprechende Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde vor. Dazu wird in Kapitel 2 Bestandserfassung und –Bewertung im Unterpunkt „Beschreibung und Bewertung der ästhetischen Raumeinheit“ die „Ästhetische Raumeinheit Dorflage Halden“ ab Seite 20 ausgeführt:

„Siedlungsbereich mit noch vorhandener Dorfstruktur mit Kulturdenkmälern und guter Durchgrünung, teilweise kleinstädtischer Charakter ...“

und

„Die Eigenart ist wiederum mit „hoch“ zu bewerten. Es sind Kirchplätze, alte historische Gebäude, teilweise Baudenkmäler vorhanden.“

Es ist festzustellen, dass die genannten Gebäude ebenfalls in die Bewertung des Ortsbildes eingeflossen sind und berücksichtigt wurden.

Somit sind alle in der Eingabe genannten, das Ortsbild betreffenden Aspekte in der Planung berücksichtigt worden. Der Eingriff in das Ortsbild zugunsten der Planung eines Mehrfamilienhauses mit Arztpraxis und ambulanten Pflegedienst wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die Bedenken zurückgewiesen.

In der Eingabe wird nach dem Stellplatznachweis für den ambulanten Pflegedienst „Die Hausschwester“ gefragt.

Die Stellplätze für die Fahrzeuge des ambulanten Pflegedienstes werden auf dem Grundstück des Bauvorhabens nachgewiesen. Der Stellplatznachweis liegt vor.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Die Verfasser der Eingabe sind Anlieger des Erschließungsweges, über welchen der Garagenhof und die Parkplätze des Vorhabens erschlossen werden sollen. Sie befürchten, dass der Weg noch stärker zugeparkt würde.

Im Bereich der Garagen- und Stellplatzzufahrten wird die Straße auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers in Richtung seiner Grundstückszufahrt aufgeweitet. Dieses wird im Erschließungsvertrag geregelt. So würde sich sogar die Situation für den Begegnungsverkehr an dieser Stelle verbessern. Falls einige Fahrzeughalter aber diese Grundstückseinfahrten zuparken sollten, so kann dieses regelwidrige Verhalten ebenso wenig dem Vorhabenträger angelastet werden, wie das unerlaubte Parken vor dem Friedhofseingang.

Die von dem Anlieger empfohlene Beschilderung wäre eine ordnungsbehördliche Maßnahme, die nicht durch den Bebauungsplan geregelt wird. Ob eine Beschilderung erforderlich ist, wird sich in der Zukunft zeigen und dann ggf. regeln lassen.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 2), vom 16.01.2016:

Zum Punkt: „Ortsbild und Umweltschutz“

Im Umweltbericht des Gutachters Weluga wird in Kapitel 4.4 „Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung zu erwartender Wechselwirkungen“ (S. 41) folgendes festgestellt:

„Zur Vermeidung und Minderung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Abwendung der Belastung durch Lärm, von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG, zur Wiederherstellung von Biotop- und Lebensraumfunktionen der Gartenflächen und des Ortsbildes sowie zum Schutz der Wasserhaushaltfsfunktionen vorgesehen.

... Beeinträchtigungen der Gewässer werden vermieden.

Im Rahmen der Bewertung ist hervorzuheben, dass durch das Vorhaben nur eine vorhandene Nutzung durch eine modernere und etwas umfangreichere, ansonsten gleichwertige Nutzung ersetzt werden soll. ...

Die Beeinträchtigungen der Bestandteile des Naturhaushaltes können unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Ausgleichsmaßnahmen werden aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten um eine Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ergänzt. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen wirken multifunktional, d. h. sie erreichen eine Aufwertung für mehrere Funktionen (z. B. Bodenfunktion, Lebensraumfunktion, Landschaftsbild).“

Die Behauptung, das Gutachten sei nicht neutral und befürworte das Bauvorhaben, ist unbegründet. Im Umweltbericht, Kapitel 4.5 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)“ (S. 42) wird folgendes dargelegt:

„Eine Planungsalternative wäre die Verwirklichung des Vorhabens auf einem anderen Grundstück im Stadtgebiet von Hagen. Dies hätte allerdings den Verlust der Arztpraxis in Halden bedeutet. Ein ortsteilnahe Angebot an altengerechtem Wohnraum würde ebenfalls nicht geschaffen. Aus diesen Gründen wurde diese Alternative nicht verfolgt.

Andere Varianten wie z. B. der Neubau des Gebäudes auf demselben Platz oder in kleinerer Form wären wirtschaftlich nicht umsetzbar gewesen und hätten Umweltauswirkungen in annähernd gleicher Größe zur Folge gehabt.“

Die Frage bezüglich alternativer Planungsmöglichkeiten ist grundsätzlich im Rahmen eines Umweltberichtes auszuloten. Das Ergebnis ist sachlich formuliert. Der Rat der Stadt Hagen bleibt in der Entscheidung unabhängig dieser Argumentation zu folgen.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Zum Punkt: „Parkplatzsituation“

In der Eingabe wird auf den Stellplatzbedarf des ambulanten Pflegedienstes „Die Hausschwester“ hingewiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan Kapitel „4.2 Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Str. 64“ (S.5) wurde der Begriff „mobiler Pflegedienst“ ergänzt.

Die Fahrzeuge des ambulanten Pflegedienstes werden auf dem Grundstück des Bauvorhabens nachgewiesen. Der Stellplatznachweis liegt vor.

Im Bereich der Garagen- und Stellplatzzufahrten wird die Straße auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers in Richtung seiner Grundstückszufahrt aufgeweitet. Dieses wird im Erschließungsvertrag geregelt. So würde sich sogar die Situation für den Begegnungsverkehr und für Fußgänger an dieser Stelle verbessern.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Zum Punkt: „Entwässerung“

Die Begründung in Kapitel „6.2 Öffentliche Entwässerung“ (S. 8) wurde ergänzt und lautet nun wie folgt:

„Die entwässerungstechnische Erschließung ist grundsätzlich gesichert. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen-Fley. Die Entwässerung erfolgt zurzeit im Mischsystem.

Vor dem Grundstück fließt der verrohrte Wiesenbach. Das Vorhaben ist im Trennsystem zu entwässern. Für die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers ist ein Antrag nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Hagen zu stellen. Auf der Vorhabenfläche ist eine Regenrückhaltung zu erstellen. Im Rahmen der Grundstückserschließung sind grundsätzlich die Einschränkungen des Landeswassergesetzes (LWG NW) zu beachten.“

Ein genehmigungsfähiger Antrag nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Wiesenbach liegt der Unteren Wasserbehörde bei Satzungsbeschluss vor.

Die Forderung eines Gutachtens wird als unbegründet zurückgewiesen.

Den Bedenken folgend wurde die Begründung zum Bebauungsplan überarbeitet.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 3), vom 24.01.2016:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64 soll u. a. die Gebäudehöhe als Höchstmaß auf 131,0 m NHN festgesetzt werden. Die im Projektplan eingezeichnete Höhe der Attika des Dachgeschosses entspricht diesem Maß. Für die seitlichen Gebäudeteile wird das Höchstmaß der Gebäudeoberkante auf 128,5 m festgesetzt. Diese Höhe ist gemäß Projektplan auch für den Großteil der straßenseitigen Fassade vorgesehen. Das Dachgeschoss wird sowohl von den Seiten als auch größtenteils von der Straßenfront zurückgesetzt. Somit entsteht nur im ca. 7 m breiten Bereich des Treppenhauses vom Eingang gemessen (118,85 m NHN) eine ca. 12 m hohe Gebäudewand. Beidseitig des Treppenhauses erreichen die jeweils ca. 10 m breiten Fassadenabschnitte zur Straßenseite eine Höhe von ca. 9,65 m. An den Gebäudeseiten wird dieses Maß aufgrund des Geländeverlaufes weit unterschritten.

Das geplante Projekt wird somit die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten. Da der Bebauungsplan eine Festsetzung bezüglich der Gebäudehöhe erhält, wird sich die Höhe der Straßenfront daran ausrichten müssen und nicht an dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die planaufstellende Behörde nicht an § 34 BauGB gebunden.

Auch für den zurzeit für dieses Grundstück geltenden Bebauungsplan Nr. 18/79 „Düsterstraße“ ist der § 34 BauGB nicht anzuwenden. Dort ist die Gebäudehöhe auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Eine genaue Höhenfestsetzung erfolgte nicht. So liegt der Dachfirst des bestehenden Gebäudes (Berchumer Str. 64) auf 132,8 m NHN und ist damit sogar höher als die im neuen Bebauungsplan Nr. 7/13 auf 131,0 m NHN vorgesehene Gebäudehöhe.

Dieses ist dem ansteigenden Grundstücksgelände geschuldet. Aufgrund dieser topographischen Gegebenheiten erscheint auch das Sockelgeschoss des geplanten Gebäudes in voller Höhe in der Straßenansicht, obwohl es kein Vollgeschoss nach Bauordnung darstellt. Die hier mit dem Bebauungsplan festzusetzende Höhe erscheint angesichts der in der Nachbarschaft befindlichen Gebäudehöhen angemessen.

Folgende Außenwandhöhen (AWH) und Firsthöhen (NHN-Höhen) werden bei den benachbarten Gebäuden erreicht: Haus Nr. 60 c – AWH 128,3 m, First 134,5 m, Haus Nr. 62 – AWH 125,9 m, First 131,6 m, Haus Nr. 64 (gepl.) AWH 128,5 m und 131m, Haus Nr. 66 – AWH 125,3 m, First 130,8 m, Haus Nr. 66a Kirchturm – AWH 133,1 m, First 136,4 m, Kirchenschiff – AWH 125 m, First 132,3 m. Daraus folgt: Auch weiterhin werden das Haus Nr. 60 c und die Kirche (Haus – Nr. 66a) das geplante Gebäude Berchumer Straße 64 überragen.

Auch der Hinweis auf § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist nicht sachgerecht. Gemäß § 15 BauNVO sind „Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen ... im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen.“ Hier handelt es sich nicht um eine Genehmigungsplanung (Bauvorlage), sondern um die Planaufstellung für ein solches Baugebiet nach BauNVO (mit Einschränkungen). Auch das Gebot der Rücksichtnahme

gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ist weder durch den geplanten Garagenhof, die Stellplätze oder durch die Höhe und den Schattenwurf des Gebäudes an sich verletzt. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um ein Wohnhaus mit Arztpraxis und mobilem Pflegedienst, wie es auch in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten prinzipiell zulässig wäre, einschließlich Stellplätzen und Garagen.

Nach geltender Gesetzeslage hat niemand ein Recht auf Verschattungsfreiheit. In einem bebauten innerstädtischen Gebiet oder Siedlungsbereich muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht – insbesondere § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) – vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.

Quelle: OVG Münster vom 19.07.2010 (Az. 7 A 3199/08)

Die Anregung, die Planung um ein Vollgeschoss zu reduzieren oder die jetzige Liegenschaft barrierefrei umzubauen, ist städtebaulich nicht begründet.

Die Anregungen und Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 4), vom 25.01.2016:

Zu den Punkten 1, 2 und 3:

Im LBP Kapitel 4 Eingriffsermittlung S. 36 lautet der Text wie folgt:

„Wie in Kapitel 2.6.2.2 beschrieben, ist die Vorhabenfläche nur von einigen Teilflächen öffentlicher oder halböffentlicher Einrichtungen des Umfelds einsehbar. Auf der Berchumer Straße enden die Sichtbeziehungen in etwa 200 m Entfernung. Die visuellen Wirkungen durch das geplante Vorhaben beschränken sich daher auch auf diese Flächen. In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenarterhalts von 2 Punkten angenommen. Die Bewertung der Einzelkriterien Vielfalt, Naturnähe und Ruhe/Geruchsarmut ändert sich eingeschränkt nicht.“

Rechnerisch gehen die Flächen der visuellen Wirkzone I ein, von denen der Eigenartverlust erlebbar ist. Die Berchumer Straße als solche kann methodenbedingt nicht als beeinträchtigt gerechnet werden, da ihr als Straße mit Verkehrsbelastung kein Eigenwert zukommt und selbst das Ortsbild beeinträchtigt. Während die Flächen der visuellen Wirkzone I anteilig in die Berechnung der erforderlichen Kompensationsfläche eingehen, wird die zusätzlich neu versiegelte Fläche durch Gebäude und Stellplätze rechnerisch als Vollverlust angerechnet.“

Und direkt anschließend:

„4.7.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Für die Eingriffe durch die zusätzlich versiegelten Flächen ergibt sich ein Kompensationsumfang von 245 m² (auf volle Quadratmeter abgerundet). Die Fläche der Garagen wurde aufgrund der Dachbegrünung nur zu 50% angerechnet.

Die Beeinträchtigungen in der visuellen Wirkzonen I erfordert einen zusätzlichen Kompensationsumfang von 229 m², insgesamt beträgt der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds **474 m²**.“

Also kann man resümieren, dass die Veränderung des Ortsbildes in die Eingriffsbilanzierung als Beeinträchtigung gewertet und entsprechend bilanziert wird und in der Berechnung des erforderlichen Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung findet.

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird dem vom Straßenraum einsehbaren Vorgarten folgendes Kapitel gewidmet:

„Ziergartenteil

Die übrigen Gartenflächen (zur Straßenseite) werden als Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen und Gehölzgruppen aus nicht lebensraumtypischen Gehölzen gewertet. Zu einem geringen Teil tragen auch die Begrünung der Garagen und die nicht voll versiegelten Flächen auf den Stellplätzen zum Gesamtwert der Flächen bei. Besondere Vorgaben zur Artenwahl werden nicht festgelegt.

Entsprechend der Eingriffsermittlung können bezüglich des Ortsbilds nur die Gartenflächen als Kompensation auf der Vorhabenfläche angerechnet werden, die für den Betrachter im öffentlichen Raum wahrnehmbar sind. Dies sind im vorliegenden Fall die straßenzugewandten Pflanzflächen in einem Flächenumfang von ca. 321 m². Da der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds 474 m² beträgt, verbleibt auch hier eine Biotopwertdifferenz (153 m²), die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Im Rahmen der Maßnahmen soll eine multifunktionale Kompensation erzielt werden. Spezielle, auf einzelne Schutzgüter bezogene Maßnahmen betreffen nur Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen (vgl. die in Kapitel 3 genannten Maßnahmen für die Fauna, den Boden und das Ortsbild).

Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“

Daher wird auch im anschließenden Kapitel 5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen (S. 40 / 41) noch einmal explizit auf das Ortsbild eingegangen:

„5.4.1 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Biotopwertdifferenz von aufgerundet 957 Wertpunkten (WP) ermittelt. Ausgehend vom multifunktionalen Ansatz können die Kompensationsflächen Eingriffe in die Biotopwertigkeit, in den Boden und in das Ortsbild multifunktional ersetzen.

Als Kompensation wird die Beteiligung an einer waldbaulichen Maßnahme zur Aufwertung forstlicher Flächen angestrebt, bei der eine Aufwertung von 3 Wertpunkten je m² in den Kompensationsflächen erzielt werden kann. Zur Verfügung steht eine 483 m² große Kompensationsfläche, mit der 1.447 Wertpunkte erzielt werden können. Der Mindestumfang der Maßnahme wird damit übertroffen.

Für die Eingriffe in das Ortsbild durch die Baufläche ergibt sich entsprechend der Berechnungen ein Mindest-Kompensationsumfang von insgesamt 474 m², von dem ein Umfang von 153 m² für die externe Maßnahme verbleibt. Er kann mit der

Maßnahme für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion verrechnet werden. Da die externe Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit **483 m²** beträgt, brauchen für das Ortsbild keine Kompensationsflächen zusätzlich bereitgestellt werden.“

Es wird somit festgestellt, dass der Eingriff in die Natur und in das Ortsbild durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die Bedenken zurückgewiesen.

Zu den Punkten 4 und 5:

Da die Arztpraxis, eine Wohnung und der Pflegedienst bereits auf dem Grundstück existieren, kann sich eine Verkehrszunahme nur aufgrund der zusätzlichen 9 Wohneinheiten ergeben. Im Hinblick auf die Verkehrszahlen der Berchumer Straße (7500 Fz/24h, Modellberechnung 2016) ist die Verkehrszunahme durch das geplante Projekt von untergeordneter Bedeutung.

Für alle Nutzungen, einschließlich des ambulanten Pflegedienstes, werden die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens nachgewiesen. Der Stellplatznachweis liegt vor.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Zu Punkt 6:

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände (Abstandflächen gemäß § 6 BauO NW) sind bei dem anstehenden Bauantrag nachzuweisen. Den vorliegenden Plänen nach, werden sie durch das Projekt eingehalten.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Zu Punkt 7:

Nach geltender Gesetzeslage hat niemand ein Recht auf Verschattungsfreiheit. In einem bebauten innerstädtischen Gebiet oder Siedlungsbereich muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht – insbesondere § 6 BauO NRW (Abstandsfächen) – vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.
Quelle: OVG Münster vom 19.07.2010 (Az. 7 A 3199/08)

Die geplanten Nutzungen „Arztpraxis“ und „mobiler Pflegedienst“ befinden sich bereits jetzt auf dem Grundstück. Konflikte durch von diesen Nutzungen ausgehende Lärmimmissionen in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten sind nicht bekannt. Es ist nicht ersichtlich, warum von dem neuen Gebäude stärkere Schallemissionen ausgehen sollten, die in der Nachbarschaft zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete führen könnten.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Zu Punkt 8:

Der Vorgarten ist von einigen geplanten Balkonen und Fenstern einsehbar. Dieses ist jedoch hinzunehmen. In einem bebauten innerstädtischen Gebiet oder Siedlungsbereich muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und dass dadurch neue Sichtbeziehungen zwischen Gebäuden, Terrassen und Gärten entstehen.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Zu Punkt 9:

Die Rechtsprechung hat sich mit dem Thema Wertminderung befasst. In einem Urteil des OVG Münster vom 15.03.2007 (Az. 10 A 998/06) wird festgestellt, dass Wertminderungen als Folge der Ausnutzung der einem Dritten erteilten Baugenehmigung für sich genommen keinen Maßstab dafür bilden, ob Beeinträchtigungen im Sinne des Rücksichtnahmegerichts zumutbar sind oder nicht. Es gibt keinen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der Einzelne einen Anspruch hat vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden. Der Marktwert einer Immobilie unterliegt unterschiedlichsten Kriterien. Zum heutigen Zeitpunkt kann eine mögliche zukünftige Änderung des Marktwertes nicht eingeschätzt werden. Unserem Erachten nach wird das östlich angrenzende Flurstück durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7/13 (651) - Bebauung Berchumer Straße 64 nicht an Wert verlieren. Die Befürchtung eines Wertverlustes ist unbegründet.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Zu Punkt 10 und 11:

Die Pläne konnten im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.12.2015 bis zum 28.01.2016 während der Dienststunden eingesehen werden. Eine gesonderte Beteiligung der Nachbarschaft ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen und kann nicht Bedingung eines Bauleitplanverfahrens sein.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Zu Punkt 12:

Über die vorgebrachten Einsprüche und Anfragen entscheidet der Rat der Stadt Hagen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nach Prüfung der öffentlichen und der privaten Belange die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebracht wurden.

Dieses Verfahren ist gesetzlich vorgegeben. Ein Aufschub des Verfahrens bis die Planung mit der Nachbarschaft einvernehmlich abgestimmt wurde wird abgelehnt.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 5), vom 25.01.2016:

Zu Punkt 1: Beweggründe

Die Äußerungen über die möglichen Änderungen der Beweggründe des Vorhabenträgers sind rein spekulativ. Im Bebauungsplan wurde mit der Festsetzung Nr. 8 die Bedingung eingefügt, dass nur die Nutzungen zulässig sind, zu welchen sich der Vorhabenträger gemäß Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag zwischen Stadt Hagen und dem Vorhabenträger ist vom Rat der Stadt Hagen zugleich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu beschließen und wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes verbindlich.

Nutzungsänderungen können nur mit Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen und könnten sich nur im vom Bebauungsplan vorgegebenen Rahmen des § 4 BauNVO bewegen, der die Zulässigkeit von Bauvorhaben in allgemeinen Wohngebieten regelt.

Die Frage, ob Wohnungen vermietet oder von den Eigentümern selbst genutzt werden (Eigentumswohnungen), ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Zu Punkt 2: Dörfliches Flair

Im LBP Kapitel 4 Eingriffsermittlung S. 36 lautet der Text wie folgt:

„Wie in Kapitel 2.6.2.2 beschrieben, ist die Vorhabenfläche nur von einigen Teilflächen öffentlicher oder halböffentlicher Einrichtungen des Umfelds einsehbar. Auf der Berchumer Straße enden die Sichtbeziehungen in etwa 200 m Entfernung. Die visuellen Wirkungen durch das geplante Vorhaben beschränken sich daher auch auf diese Flächen. In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenarterhalts von 2 Punkten angenommen. Die Bewertung der Einzelkriterien Vielfalt, Naturnähe und Ruhe/Geruchsarmut ändert sich eingriffsbedingt nicht.“

Rechnerisch gehen die Flächen der visuellen Wirkzone I ein, von denen der Eigenartverlust erlebbar ist. Die Berchumer Straße als solche kann methodenbedingt nicht als beeinträchtigt gerechnet werden, da ihr als Straße mit Verkehrsbelastung kein Eigenwert zukommt und selber das Ortsbild beeinträchtigt. Während die Flächen der visuellen Wirkzone I anteilig in die Berechnung der erforderlichen Kompensationsfläche eingehen, wird die zusätzlich neu versiegelte Fläche durch Gebäude und Stellplätze rechnerisch als Vollverlust angerechnet.“

Und direkt anschließend:

„4.7.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Für die Eingriffe durch die zusätzlich versiegelten Flächen ergibt sich ein Kompensationsumfang von 245 m² (auf volle Quadratmeter abgerundet). Die Fläche der Garagen wurde aufgrund der Dachbegrünung nur zu 50% angerechnet.

Die Beeinträchtigungen in der visuellen Wirkzonen I erfordert einen zusätzlichen Kompensationsumfang von 229 m², insgesamt beträgt der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds **474 m²**.

Also kann man resümieren, dass die Veränderung des Ortsbildes in die Eingriffsbilanzierung als Beeinträchtigung gewertet und entsprechend bilanziert wird und in der Berechnung des erforderlichen Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung findet.

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird dem vom Straßenraum einsehbaren Vorgarten folgendes Kapitel gewidmet:

„Ziergartenteil

Die übrigen Gartenflächen (zur Straßenseite) werden als Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen und Gehölzgruppen aus nicht lebensraumtypischen Gehölzen gewertet. Zu einem geringen Teil tragen auch die Begrünung der Garagen und die nicht voll versiegelten Flächen auf den Stellplätzen zum Gesamtwert der Flächen bei. Besondere Vorgaben zur Artenwahl werden nicht festgelegt.

Entsprechend der Eingriffsermittlung können bezüglich des Ortsbilds nur die Gartenflächen als Kompensation auf der Vorhabenfläche angerechnet werden, die für den Betrachter im öffentlichen Raum wahrnehmbar sind. Dies sind im vorliegenden Fall die straßenzugewandten Pflanzflächen in einem Flächenumfang von ca. 321 m². Da der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds 474 m² beträgt, verbleibt auch hier eine Biotoptwertdifferenz (153 m²), die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Im Rahmen der Maßnahmen soll eine multifunktionale Kompensation erzielt werden. Spezielle, auf einzelne Schutzgüter bezogene Maßnahmen betreffen nur Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen (vgl. die in Kapitel 3 genannten Maßnahmen für die Fauna, den Boden und das Ortsbild).

Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotoptwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“

Daher wird auch im anschließenden Kapitel 5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen (S. 40 / 41) noch einmal explizit auf das Ortsbild eingegangen:

„5.4.1 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Biotopwertdifferenz von aufgerundet 957 Wertpunkten (WP) ermittelt. Ausgehend vom multifunktionalen Ansatz können die Kompensationsflächen Eingriffe in die Biotopwertigkeit, in den Boden und in das Ortsbild multifunktional ersetzen.

Als Kompensation wird die Beteiligung an einer waldbaulichen Maßnahme zur Aufwertung forstlicher Flächen angestrebt, bei der eine Aufwertung von 3 Wertpunkten je m^2 in den Kompensationsflächen erzielt werden kann. Zur Verfügung steht eine $483\ m^2$ große Kompensationsfläche, mit der 1.447 Wertpunkte erzielt werden können. Der Mindestumfang der Maßnahme wird damit übertroffen.

Für die Eingriffe in das Ortsbild durch die Baufläche ergibt sich entsprechend der Berechnungen ein Mindest-Kompensationsumfang von insgesamt $474\ m^2$, von dem ein Umfang von $153\ m^2$ für die externe Maßnahme verbleibt. Er kann mit der Maßnahme für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion verrechnet werden. Da die externe Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit **$483\ m^2$** beträgt, brauchen für das Ortsbild keine Kompensationsflächen zusätzlich bereitgestellt zu werden.“

Es wird somit festgestellt, dass der Eingriff in die Natur und in das Ortsbild durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die Bedenken zurückgewiesen.

Zu Punkt 3: Stellplätze bzw. Garagen

In der Eingabe wird auf den Stellplatzbedarf des ambulanten Pflegedienstes „Die Hausschwester“ hingewiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan Kapitel „4.2 Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Str. 64“ (S.5) wurde nun bezüglich des Pflegedienstes der Begriff „mobiler Pflegedienst“ ergänzt. Dieses wird auch im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Die Fahrzeuge des ambulanten Pflegedienstes werden auf dem Grundstück des Bauvorhabens nachgewiesen. Der Stellplatznachweis liegt vor.

Im Bereich der Garagen- und Stellplatzzufahrten wird die Straße auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers in Richtung seiner Grundstückszufahrt aufgeweitet. Dieses wird im Erschließungsvertrag geregelt. So würde sich sogar die Situation für den Begegnungsverkehr und für Fußgänger an dieser Stelle verbessern.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Zu Punkt 4: Grundstücksbeschaffenheit, Grundstücksversiegelung, Ableitung von Oberflächenwasser

Die Begründung in Kapitel „6.2 Öffentliche Entwässerung“ (S. 8) wurde ergänzt und lautet nun wie folgt:

„Die entwässerungstechnische Erschließung ist grundsätzlich gesichert. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen-Fley. Die Entwässerung erfolgt zurzeit im Mischsystem.

Vor dem Grundstück fließt der verrohrte Wiesenbach. Das Vorhaben ist im Trennsystem zu entwässern. Für die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers ist ein Antrag nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Hagen zu stellen. Auf der Vorhabenfläche ist eine Regenrückhaltung zu erstellen. Im Rahmen der Grundstückserschließung sind grundsätzlich die Einschränkungen des Landeswassergesetzes (LWG NW) zu beachten.“

Ein genehmigungsfähiger Antrag nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Wiesenbach liegt der Unteren Wasserbehörde bei Satzungsbeschluss vor.

Den Bedenken folgend wurde die Begründung zum Bebauungsplan überarbeitet.

Zu Punkt 5: Gutachten der Weluga

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist grundsätzlich der Vorhabenträger für die Vergabe und Finanzierung von Gutachten im Rahmen des Planverfahrens zuständig.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Zu Punkt 6: Kirchenglocken

Die Richtwerte der TA Lärm gelten nicht in Bezug auf liturgisches Glockengeläut, weil die Kirche gewisse verfassungsrechtliche Privilegien hat. Grundsätzlich hat aber

jeder das Recht, im Wege der Rechtsprechung klären zu lassen, wie weit seine Pflicht zur Toleranz gegenüber dem Glockengeläut geht. Dieses kann nicht durch präventive Maßnahmen im Vorfeld verhindert werden.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Zu Punkt 7: Investition in zusätzliche Wohneinheiten

Die Frage, ob die bestehende Praxis und ihr Zugang hätten barrierefrei umgebaut werden können, kann nicht zum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens gemacht werden. Es ist nicht die Aufgabe der Verwaltung zu prüfen, ob die Erstellung einer barrierefreien Arztpraxis im Rahmen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 18/79 (363) „Düsternstraße“ möglich ist, ohne die Investition in zusätzliche neun Wohneinheiten.

Der Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hatte ein Gebäude zum Inhalt, das zum einen eine Arztpraxis und zum anderen 10 Wohneinheiten aufweist. Alle Nutzungen sollen barrierefrei erreichbar sein.

Aufgrund der demographischen Entwicklung in Hagen besteht ein Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, so wie es auch grundsätzlich von Vorteil ist, wenn eine Arztpraxis barrierefrei ist.

Es kann vom Antragsteller / Investor nicht verlangt werden, alternative Pläne vorzulegen.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 6), vom 27.01.2016:

Zu Punkt 1:

In der öffentlichen Auslegung wurden drei perspektivische Ansichten des geplanten Gebäudes gezeigt. Eine Ansicht zeigt den Blick vom Denkmal hinüber zum neuen Gebäude rechts neben der Kirche. Eine weitere Ansicht zeigt den Blick die Berchumer Straße aus Richtung Stadt kommend hinunter zum Kirchturm. Die dritte Zeichnung zeigt die Ansicht des neuen Gebäudes von der Straße gegenüber (ungefähr von der Einfahrt zur Sporthalle) mit Blick in den Erschließungsweg einschließlich der geplanten Stellplätze und Garagen.

Diese perspektivischen Ansichten waren während der öffentlichen Auslegung auch im Internet einsehbar.

Dem Vorschlag, die Ansichten erneut zu veröffentlichen, wird nicht gefolgt.

Zu Punkt 2:

Die Frage, ob die bestehende Praxis und ihr Zugang hätten barrierefrei umgebaut werden können, kann nicht zum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens gemacht werden. Es ist nicht die Aufgabe der Verwaltung zu prüfen, ob die Erstellung einer barrierefreien Arztpraxis im Rahmen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 18/79 (363) „Düsternstraße“ möglich ist, ohne die Investition von zusätzlichen neun Wohneinheiten.

Der Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hatte ein Gebäude zum Inhalt, das zum einen eine Arztpraxis und zum anderen 10 Wohneinheiten aufweist. Alle Nutzungen sollen barrierefrei erreichbar sein.

Aufgrund der demographischen Entwicklung in Hagen besteht ein Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, so wie es auch grundsätzlich von Vorteil ist, wenn eine Arztpraxis barrierefrei ist.

Es kann vom Antragsteller / Investor nicht verlangt werden, alternative Pläne vorzulegen.

Im Umweltbericht, Kapitel 4.5 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)“ (S. 42) wird folgendes dargelegt:

„Eine Planungsalternative wäre die Verwirklichung des Vorhabens auf einem anderen Grundstück im Stadtgebiet von Hagen. Dies hätte allerdings den Verlust der Arztpraxis in Halden bedeutet. Ein ortsteilnahe Angebot an altengerechtem Wohnraum würde ebenfalls nicht geschaffen. Aus diesen Gründen wurde diese Alternative nicht verfolgt.“

Andere Varianten wie z. B. der Neubau des Gebäudes auf demselben Platz oder in kleinerer Form wären wirtschaftlich nicht umsetzbar gewesen und hätten Umweltauswirkungen in annähernd gleicher Größe zur Folge gehabt.“



Die Frage bezüglich alternativer Planungsmöglichkeiten ist grundsätzlich im Rahmen eines Umweltberichtes auszuloten. Das Ergebnis ist sachlich formuliert. Der Rat der Stadt Hagen bleibt in der Entscheidung unabhängig, dieser Argumentation zu folgen.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Zu Punkt 3:

Mit Abschluss des Durchführungsvertrages zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Vorhabenträger berechtigt, die Böschung an der Berchumer Straße vor dem Grundstück abzutragen, um einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen. Die Fläche verbleibt als Ausbaureserve im Eigentum der Stadt. Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht obliegt bis auf Weiteres dem Vorhabenträger. Die Breite des Bürgersteiges wird als ausreichend erachtet. Eine Verbreiterung auf diesem kurzen Straßenabschnitt wäre wenig effektiv und nur im Zuge einer Gesamtmaßnahme für die Berchumer Straße in Halden sinnvoll. Dieses steht zurzeit aber nicht an.

Der Vorschlag, den Bürgersteig zu verbreitern, wird zurückgewiesen.

Zu Punkt 4:

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird zu den Bäumen folgendes ausgeführt:

„Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“

Die Bedeutung der Bäume für das Ortsbild wird auch vom Gutachter bestätigt. Auch der Eingriff in das Ortsbild wird bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt, woraus ein erhöhter Ausgleichsbedarf resultiert.

Im LBP Kapitel 4 Eingriffsermittlung S. 36 lautet der Text wie folgt:

„Wie in Kapitel 2.6.2.2 beschrieben, ist die Vorhabenfläche nur von einigen Teilflächen öffentlicher oder halböffentlicher Einrichtungen des Umfelds einsehbar. Auf der Berchumer Straße enden die Sichtbeziehungen in etwa 200 m Entfernung. Die visuellen Wirkungen durch das geplante Vorhaben beschränken sich daher auch auf diese Flächen. In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenarterhalts von 2 Punkten angenommen. Die Bewertung der Einzelkriterien Vielfalt, Naturnähe und Ruhe/Geruchsarmut ändert sich eingeschränkt nicht.“

Rechnerisch gehen die Flächen der visuellen Wirkzone I ein, von denen der Eigenartverlust erlebbar ist. Die Berchumer Straße als solche kann methodenbedingt nicht als beeinträchtigt gerechnet werden, da ihr als Straße mit Verkehrsbelastung kein Eigenwert zukommt und selber das Ortsbild beeinträchtigt. Während die Flächen der visuellen Wirkzone I anteilig in die Berechnung der erforderlichen Kompensationsfläche eingehen, wird die zusätzlich neu versiegelte Fläche durch Gebäude und Stellplätze rechnerisch als Vollverlust angerechnet.“

Und direkt anschließend:

„4.7.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Für die Eingriffe durch die zusätzlich versiegelten Flächen ergibt sich ein Kompensationsumfang von 245 m² (auf volle Quadratmeter abgerundet). Die Fläche der Garagen wurde aufgrund der Dachbegrünung nur zu 50% angerechnet.

Die Beeinträchtigungen in der visuellen Wirkzonen I erfordert einen zusätzlichen Kompensationsumfang von 229 m², insgesamt beträgt der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds **474 m²**.“

Also kann man resümieren, dass die Veränderung des Ortsbildes in die Eingriffsbilanzierung als Beeinträchtigung gewertet und entsprechend bilanziert wird und in der Berechnung des erforderlichen Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung findet.

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird dem vom Straßenraum einsehbaren Vorgarten folgendes Kapitel gewidmet:

„Ziergartenteil

Die übrigen Gartenflächen (zur Straßenseite) werden als Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen und Gehölzgruppen aus nicht lebensraumtypischen Gehölzen gewertet. Zu einem geringen Teil tragen auch die Begrünung der Garagen und die nicht voll versiegelten Flächen auf den Stellplätzen zum Gesamtwert der Flächen bei. Besondere Vorgaben zur Artenwahl werden nicht festgelegt.

Entsprechend der Eingriffsermittlung können bezüglich des Ortsbilds nur die Gartenflächen als Kompensation auf der Vorhabenfläche angerechnet werden, die für den Betrachter im öffentlichen Raum wahrnehmbar sind. Dies sind im vorliegenden Fall die straßenzugewandten Pflanzflächen in einem Flächenumfang von ca. 321 m². Da der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds 474 m² beträgt, verbleibt auch hier eine

Biotopwertdifferenz (153 m²), die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Im Rahmen der Maßnahmen soll eine multifunktionale Kompensation erzielt werden. Spezielle, auf einzelne Schutzgüter bezogene Maßnahmen betreffen nur Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen (vgl. die in Kapitel 3 genannten Maßnahmen für die Fauna, den Boden und das Ortsbild).

Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“

Daher wird auch im anschließenden Kapitel 5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen (S. 40 / 41) noch einmal explizit auf das Ortsbild eingegangen:

„5.4.1 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Biotopwertdifferenz von aufgerundet 957 Wertpunkten (WP) ermittelt. Ausgehend vom multifunktionalen Ansatz können die Kompensationsflächen Eingriffe in die Biotopwertigkeit, in den Boden und in das Ortsbild multifunktional ersetzen.

Als Kompensation wird die Beteiligung an einer waldbaulichen Maßnahme zur Aufwertung forstlicher Flächen angestrebt, bei der eine Aufwertung von 3 Wertpunkten je m² in den Kompensationsflächen erzielt werden kann. Zur Verfügung steht eine 483 m² große Kompensationsfläche, mit der 1.447 Wertpunkte erzielt werden können. Der Mindestumfang der Maßnahme wird damit übertroffen.

Für die Eingriffe in das Ortsbild durch die Baufläche ergibt sich entsprechend der Berechnungen ein Mindest-Kompensationsumfang von insgesamt 474 m², von dem ein Umfang von 153 m² für die externe Maßnahme verbleibt. Er kann mit der Maßnahme für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion verrechnet werden. Da die externe Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit **483 m²** beträgt, brauchen für das Ortsbild keine Kompensationsflächen zusätzlich bereitgestellt zu werden.“

Es wird somit festgestellt, dass der Eingriff in die Natur und in das Ortsbild durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die Bedenken zurückgewiesen.

Zu Punkt 5:

In der Eingabe wird auf den Stellplatzbedarf des ambulanten Pflegedienstes „Die Hausschwester“ hingewiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan Kapitel „4.2 Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Str. 64“ (S.5) wurde nun bezüglich des Pflegedienstes der Begriff „mobiler Pflegedienst“ ergänzt. Dieses wird auch im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Die Fahrzeuge des ambulanten Pflegedienstes werden auf dem Grundstück des Bauvorhabens nachgewiesen. Der Stellplatznachweis liegt vor.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Zu Punkt 6:

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) durch das Büro weluga wurden seitens des Architekten drei Standorte in räumlicher Nähe zur Berchumer Str. 64 für mögliche Ausgleichsmaßnahmen abgefragt:

- Gemarkung Halden, Flur 2, Flurstück 819. Zwischen der Autobahnbrücke und der Einmündung Flensburger Str. ist eine Wiesenfläche vorhanden, die ggf. mit Einzelbäumen ergänzt werden könnte.
- Gemarkung Halden, Flur 2, Flurstück 1020. Hier ist eine Wiese, die zwischen zwei Waldsäumen entlang des Haldener Baches liegt, die für eine Aufforstung geeignet erscheint.
- Gemarkung Halden, Flur 2, Flurstück 660 (Rückhaltebecken). Hier ist vor dem Rückhaltebecken eine größere Wiesenfläche im Kreuzungsbereich Berchumer Straße – Harzstraße.

Die Vorschläge 1 und 3 können nicht realisiert werden, da sie für entwässerungs-technische Vorhaben benötigt werden. Die Fläche 2 steht nicht zur Verfügung, da sie Teil der Kompensationsfläche der Renaturierung des Haldener Baches ist und daher ökologisch nicht mehr aufgewertet werden kann.

Die Fläche Am Cisborn kann nicht für dieses Verfahren berücksichtigt werden, da angedacht ist, diese Fläche als Kompensationsfläche in Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 4/15 Feuerwehrgerätehaus Sauerlandstraße zu prüfen.

Dem Vorschlag, die Ausgleichsmaßnahmen als eine Aufforstung der Ackerfläche Am Cisborn durchzuführen, wird nicht gefolgt.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 7), vom 27.01.2016:

Zu Punkt 1 und 3: Gebäudehöhe, Gebäudegröße

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64 soll u. a. die Gebäudehöhe als Höchstmaß auf 131,0 m NHN festgesetzt werden. Die im Projektplan eingezeichnete Höhe der Attika des Dachgeschosses entspricht diesem Maß. Für die seitlichen Gebäudeteile wird das Höchstmaß der Gebäudeoberkante auf 128,5 m festgesetzt. Diese Höhe ist gemäß Projektplan auch für den Großteil der straßenseitigen Fassade vorgesehen. Das Dachgeschoss wird sowohl von den Seiten als auch größtenteils von der Straßenfront zurückgesetzt. Somit entsteht nur im ca. 7 m breiten Bereich des Treppenhauses vom Eingang gemessen (118,85 m NHN) eine ca. 12 m hohe Gebäudewand. Beidseitig des Treppenhauses erreichen die jeweils ca. 10 m breiten Fassadenabschnitte zur Straßenseite eine Höhe von ca. 9,65 m. An den Gebäudeseiten wird dieses Maß aufgrund des Geländeverlaufes weit unterschritten.

Der Dachfirst des bestehenden Gebäudes (Berchumer Str. 64) liegt auf 132,8 m NHN und ist damit sogar höher als die im neuen Bebauungsplan Nr. 7/13 auf 131,0 m NHN vorgesehene Gebäudehöhe.

Dieses ist dem ansteigenden Grundstücksgelände geschuldet. Aufgrund dieser topographischen Gegebenheiten erscheint auch das Sockelgeschoss des geplanten Gebäudes in voller Höhe in der Straßenansicht, obwohl es kein Vollgeschoss nach Bauordnung darstellt. Die hier mit dem Bebauungsplan festzusetzende Höhe erscheint angesichts der in der Nachbarschaft befindlichen Gebäudehöhen angemessen.

Folgende Außenwandhöhen (AWH) und Firsthöhen (NHN-Höhen) werden bei den benachbarten Gebäuden erreicht: Haus Nr. 60 c – AWH 128,3 m, First 134,5 m, Haus Nr. 62 – AWH 125,9 m, First 131,6 m, Haus Nr. 64 (gepl.) AWH 128,5 m und 131m, Haus Nr. 66 – AWH 125,3 m, First 130,8 m, Haus Nr. 66a Kirchturm – AWH 133,1 m, First 136,4 m, Kirchenschiff – AWH 125 m, First 132,3 m. Daraus folgt: Auch weiterhin werden das Haus Nr. 60 c und die Kirche (Haus – Nr. 66a) das geplante Gebäude Berchumer Straße 64 überragen.

Die Anregung, das Gebäude kleiner zu planen, ist städtebaulich nicht begründet.

Die Anregungen und Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Zu Punkt 2: Stellplätze

Wenn es ein Problem mit den Parkplätzen einer benachbarten Bäckerei geben sollte, so kann dies nicht dem Vorhaben dieses Bebauungsplanes angelastet werden.

Jeder geplanten Wohnung kann ein Garagenstellplatz zugeordnet werden. Auch für die weiteren geplanten Nutzungen, die Arztpraxis und den Pflegedienst, werden mit acht Parkplätzen ausreichend Stellplätze nachgewiesen.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Zu Punkt 4: Bäume

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird zu den Bäumen folgendes ausgeführt:

„Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“

Die Bedeutung der Bäume für das Ortsbild wird auch vom Gutachter bestätigt. Auch der Eingriff in das Ortsbild wird bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt, woraus ein erhöhter Ausgleichsbedarf resultiert.

Im LBP Kapitel 4 Eingriffsermittlung S. 36 lautet der vollständige Text wie folgt:

„Wie in Kapitel 2.6.2.2 beschrieben, ist die Vorhabenfläche nur von einigen Teilflächen öffentlicher oder halböffentlicher Einrichtungen des Umfelds einsehbar. Auf der Berchumer Straße enden die Sichtbeziehungen in etwa 200 m Entfernung. Die visuellen Wirkungen durch das geplante Vorhaben beschränken sich daher auch auf diese Flächen. In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenarterhalts von 2 Punkten angenommen. Die Bewertung der Einzelkriterien Vielfalt, Naturnähe und Ruhe/Geruchsarmut ändert sich eingeschränkt nicht.“

Rechnerisch gehen die Flächen der visuellen Wirkzone I ein, von denen der Eigenartverlust erlebbar ist. Die Berchumer Straße als solche kann methodenbedingt nicht als beeinträchtigt gerechnet werden, da ihr als Straße mit Verkehrsbelastung kein Eigenwert zukommt und selber das Ortsbild beeinträchtigt. Während die Flächen der visuellen Wirkzone I anteilig in die Berechnung der erforderlichen Kompensationsfläche eingehen, wird die zusätzlich neu versiegelte Fläche durch Gebäude und Stellplätze rechnerisch als Vollverlust angerechnet.“

Und direkt anschließend:

„4.7.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Für die Eingriffe durch die zusätzlich versiegelten Flächen ergibt sich ein Kompensationsumfang von 245 m² (auf volle Quadratmeter abgerundet). Die Fläche der Garagen wurde aufgrund der Dachbegrünung nur zu 50% angerechnet.

Die Beeinträchtigungen in der visuellen Wirkzonen I erfordert einen zusätzlichen Kompensationsumfang von 229 m², insgesamt beträgt der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds **474 m²**.

Also kann man resümieren, dass die Veränderung des Ortsbildes in die Eingriffsbilanzierung als Beeinträchtigung gewertet und entsprechend bilanziert wird und in der Berechnung des erforderlichen Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung findet.

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird dem vom Straßenraum einsehbaren Vorgarten folgendes Kapitel gewidmet:

„Ziergartenteil

Die übrigen Gartenflächen (zur Straßenseite) werden als Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen und Gehölzgruppen aus nicht lebensraumtypischen Gehölzen gewertet. Zu einem geringen Teil tragen auch die Begrünung der Garagen und die nicht voll versiegelten Flächen auf den Stellplätzen zum Gesamtwert der Flächen bei. Besondere Vorgaben zur Artenwahl werden nicht festgelegt.

Entsprechend der Eingriffsermittlung können bezüglich des Ortsbilds nur die Gartenflächen als Kompensation auf der Vorhabenfläche angerechnet werden, die für den Betrachter im öffentlichen Raum wahrnehmbar sind. Dies sind im vorliegenden Fall die straßenzugewandten Pflanzflächen in einem Flächenumfang von ca. 321 m². Da der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds 474 m² beträgt, verbleibt auch hier eine Biotopwertdifferenz (153 m²), die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Im Rahmen der Maßnahmen soll eine multifunktionale Kompensation erzielt werden. Spezielle, auf einzelne Schutzgüter bezogene Maßnahmen betreffen nur Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen (vgl. die in Kapitel 3 genannten Maßnahmen für die Fauna, den Boden und das Ortsbild).

Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“

Daher wird auch im anschließenden Kapitel 5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen (S. 40 / 41) noch einmal explizit auf das Ortsbild eingegangen:

„5.4.1 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Biotopwertdifferenz von aufgerundet 957 Wertpunkten (WP) ermittelt. Ausgehend vom multifunktionalen Ansatz können die Kompensationsflächen Eingriffe in die Biotopwertigkeit, in den Boden und in das Ortsbild multifunktional ersetzen.

Als Kompensation wird die Beteiligung an einer waldbaulichen Maßnahme zur Aufwertung forstlicher Flächen angestrebt, bei der eine Aufwertung von 3 Wertpunkten je m^2 in den Kompensationsflächen erzielt werden kann. Zur Verfügung steht eine $483\ m^2$ große Kompensationsfläche, mit der 1.447 Wertpunkte erzielt werden können. Der Mindestumfang der Maßnahme wird damit übertroffen.

Für die Eingriffe in das Ortsbild durch die Baufläche ergibt sich entsprechend der Berechnungen ein Mindest-Kompensationsumfang von insgesamt $474\ m^2$, von dem ein Umfang von $153\ m^2$ für die externe Maßnahme verbleibt. Er kann mit der Maßnahme für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion verrechnet werden. Da die externe Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit **$483\ m^2$** beträgt, brauchen für das Ortsbild keine Kompensationsflächen zusätzlich bereitgestellt zu werden.“

Es wird somit festgestellt, dass der Eingriff in das Ortsbild durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Der Eingriff in das Ortsbild zugunsten der Planung eines Mehrfamilienhauses mit Arztpraxis und ambulancem Pflegedienst wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die Bedenken zurückgewiesen.

Zu Punkt 2: Stellplätze

Wenn es ein Problem mit den Parkplätzen einer benachbarten Bäckerei geben sollte, so kann dieses nicht dem Vorhaben dieses Bebauungsplanes angelastet werden.

Jeder geplanten Wohnung kann ein Garagenstellplatz zugeordnet werden. Auch für die weiteren geplanten Nutzungen, die Arztpraxis und der Pflegedienst, werden mit acht Parkplätzen ausreichend Stellplätze nachgewiesen.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Zu Punkt 5: Artenschutz

Zum Bebauungsplan Nr. 7/13 Bebauung Berchumer Str. 64 wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, (Vorprüfung, Stufe I der ASP) durchgeführt. Die Ergebnisse und Empfehlungen werden wie folgt zitiert:

5.7 Ergebnisse und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise

Von einer aktuellen Nutzung des Untersuchungsraums als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch europäisch geschützte Tierarten ist auszugehen. Die Risikoabschätzung für die potenziell vorkommenden Arten (s. Tab. 2) hat ergeben, dass ohne Vermeidungsmaßnahmen bei den verbreiteten Vogelarten sowie bei den Fledermäusen, die Gebäude und den Holzstapel als Quartiere bzw. Ruhestätte nutzen, durch anlage- und baubedingte Eingriffe ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann.

Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote kann allerdings durch einige generelle Maßnahmen, die sich vor allem auf den zeitlichen Bauablauf beziehen, vermieden werden.

Als **artenschutzrechtliche Maßnahmen**, die einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vermeiden, ist eine Abstimmung der Abbrucharbeiten und der Baufeldfreimachung auf die Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen vorzusehen.

Die anschließend im Gutachten aufgeführten Empfehlungen werden mit gleichem Inhalt als textliche Festsetzung Nr. 1 in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen lauten:

- a) Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in potenziellen Gebäudequartieren sind Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar durchzuführen. Hierdurch werden potenzielle Beeinträchtigungen von Tieren während der Sommerquartierphase und in der Übergangszeit vermieden. Vorbereitende Arbeiten (Entkernungsarbeiten) können auch von Anfang September bis Ende April (außerhalb der potenziellen Wochenstubenzeiten) durchgeführt werden. Bei Arbeiten im September/Oktober sowie März/April müssen Arbeiten im Bereich potenzieller Fledermausverstecke von Hand ausgeführt werden, damit noch vorhandene Fledermäuse wegfliegen und auf andere Quartiere ausweichen können. Dies betrifft im vorliegenden Fall Arbeiten am Dachfirst, am Ortgang und an den Seiten der Gauben des Wohngebäudes sowie der Nebengebäude.
- b) Eine Beseitigung von Gehölz- und Strauchvegetation auf dem Grundstück (auch Rankenpflanzen an der Hausfassade und Entfernen/Abtransport des Schnittguts) darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar (§ 64 LG NW) durchgeführt werden.

- c) Die Beseitigung des Holzstapels soll zum Schutz der Brutvögel und der Rauhautfledermaus im Herbst (September/Oktober) erfolgen. Im Frühjahr und Sommer ist darauf zu achten, dass sich keine nistenden Vögel im Stapel befinden.
- d) Damit mittelfristig weiterhin geeignete Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gebäudebewohnender Fledermäuse in ausreichender Zahl vorhanden sind, sind im Plangebiet oder in geeigneten Flächen des Umfelds in Absprache mit der unteren Landschaftsbehörde folgende Nisthilfen an den Gebäuden anzubringen:

Vier Fledermausquartiere, z. B. Fledermauskästen/doppelwandige Fledermausbretter für Spaltenbewohner an den Gebäudefassaden, alternativ Einbauelemente wie Fledermaussteine oder gleichwertige Nisthilfen unterhalb der Attika am Staffelgeschoss. Zwei Nisthilfen auf der Südostseite, eine auf der Südwestseite und eine auf der Nordwestseite.

Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die o. g. Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden können. **Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.**

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die genannten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten und mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen:

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Zu Punkt 6: Nachbarschaft Rüggeweg

Gebäude am Rüggeweg können nicht zur Beurteilung des Ortsbildes in diesem Abschnitt an der Berchumer Straße herangezogen werden, da hier kein Sichtbezug besteht. Vorbehalte gegen die Gebäude Am Rüggeweg können nicht zum Gegenstand dieses Verfahrens gemacht werden.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 8), vom 28.01.2016:

In der Eingabe wird darauf hingewiesen, dass unter Punkt 8 „Familienfreundliche Planung / Gender Planning“ der Begründung vom 21.08.2015 zum Bebauungsplan die Situationsbeschreibung nicht dem Ortsteil Halden entspricht.

Dieser Hinweis ist korrekt. Deshalb wird folgender Satz unter Punkt 8 „Familienfreundliche Planung / Gender Planning“ auf Seite 16 der Begründung vom 21.08.2015 zum Bebauungsplan ersetzt:

„Eine Bushaltestelle befindet sich direkt am Köhlerweg und weitere Buslinien sind in einer Entfernung von ca. 800 m erreichbar. Fußläufig und eben sind Läden des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung, Apotheken, Post- und Bankfilialen zu erreichen“

Punkt 8 erscheint nun auf Seite 17 der Neufassung der Begründung vom 10.03.2016 mit folgendem Wortlaut:

„Die Bushaltestelle der Hagener Straßenbahn "Dümpelstraße" liegt 130 m vom Plangebiet entfernt. Fußläufig sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und eine Bankfiliale gut zu erreichen.“

Den Bedenken, dass die Beschreibung nicht der Situation Haldens entsprach, wird stattgegeben.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 9), vom 29.01.2016:

Zu Punkt 1: Kirchengebäude

Das Kirchengebäude wird durch Planung nicht beeinträchtigt und bei der Bewertung des Ortsbildes durch den LBP gebührend berücksichtigt. Der LBP enthält dazu in Kapitel 3 „Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen“ auf den Seiten 29/30 folgende Feststellung:

„Eingriffe in das Landschaftsbild können durch Eingrünungsmaßnahmen und durch die Lage der Gebäude und der versiegelten Flächen beeinflusst werden. Der Entwurf sieht ein Gebäude vor, das von der Straße zurückgesetzt sich in der Gebäudehöhe dem vorhandenen Bestand in der Berchumer Straße unterordnet. Das Dach des neuen Gebäudes liegt niedriger als der heutige Dachfirst des jetzigen Gebäudes.

Die Gebäudefront wird soweit von der Straße zurückgesetzt, dass sich das Schiff der benachbarten Kirche in einer Linie mit der Front befindet. Der Blick entlang der Berchumer Straße zum Kirchturm wird durch diese Anordnung nicht durch das Gebäude verstellt. Vor dem Gebäude befinden sich ausreichend große Pflanzflächen, die eine Eingrünung auch mit Gehölzen ermöglichen, sodass mittelfristig Teile der großen Gebäudefront in der Straßenperspektive hinter „Grün“ zu liegen kommen.“

**Somit liegt hinsichtlich des Kirchengebäudes keine Beeinträchtigung vor.
Ein Ausgleich ist hierfür nicht erforderlich.**

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Zu den Punkten 2 und 3: Baumbestand und Ortsbild

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird zu den Bäumen folgendes ausgeführt:

„Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“

Die Bedeutung der Bäume für das Ortsbild wird auch vom Gutachter bestätigt. Auch der Eingriff in das Ortsbild wird bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt, woraus ein erhöhter Ausgleichsbedarf resultiert.

Im LBP Kapitel 4 Eingriffsermittlung S. 36 lautet der Text wie folgt:

„Wie in Kapitel 2.6.2.2 beschrieben, ist die Vorhabenfläche nur von einigen Teilflächen öffentlicher oder halböffentlicher Einrichtungen des Umfelds einsehbar. Auf der Berchumer Straße enden die Sichtbeziehungen in etwa 200 m Entfernung. Die visuellen Wirkungen durch das geplante Vorhaben beschränken sich daher auch auf diese Flächen. In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenarterhalts von 2 Punkten angenommen. Die Bewertung der Einzelkriterien Vielfalt, Naturnähe und Ruhe/Geruchsarmut ändert sich eingriffsbedingt nicht.“

Rechnerisch gehen die Flächen der visuellen Wirkzone I ein, von denen der Eigenartverlust erlebbar ist. Die Berchumer Straße als solche kann methodenbedingt nicht als beeinträchtigt gerechnet werden, da ihr als Straße mit Verkehrsbelastung kein Eigenwert zukommt und selber das Ortsbild beeinträchtigt. Während die Flächen der visuellen Wirkzone I anteilig in die Berechnung der erforderlichen Kompensationsfläche eingehen, wird die zusätzlich neu versiegelte Fläche durch Gebäude und Stellplätze rechnerisch als Vollverlust angerechnet.“

Und direkt anschließend:

„4.7.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Für die Eingriffe durch die zusätzlich versiegelten Flächen ergibt sich ein Kompensationsumfang von 245 m² (auf volle Quadratmeter abgerundet). Die Fläche der Garagen wurde aufgrund der Dachbegrünung nur zu 50% angerechnet.

Die Beeinträchtigungen in der visuellen Wirkzonen I erfordert einen zusätzlichen Kompensationsumfang von 229 m², insgesamt beträgt der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds **474 m².**“

Also kann man resümieren, dass die Veränderung des Ortsbildes in die Eingriffsbilanzierung als Beeinträchtigung gewertet und entsprechend bilanziert wird und in der Berechnung des erforderlichen Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung findet.

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird dem vom Straßenraum einsehbaren Vorgarten folgendes Kapitel gewidmet:

„Ziergartenteil

Die übrigen Gartenflächen (zur Straßenseite) werden als Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen und Gehölzgruppen aus nicht lebensraumtypischen Gehölzen gewertet. Zu einem geringen Teil tragen auch die Begrünung der Garagen und die nicht voll versiegelten Flächen auf den Stellplätzen zum Gesamtwert der Flächen bei. Besondere Vorgaben zur Artenwahl werden nicht festgelegt.

Entsprechend der Eingriffsermittlung können bezüglich des Ortsbilds nur die Gartenflächen als Kompensation auf der Vorhabenfläche angerechnet werden, die für den Betrachter im öffentlichen Raum wahrnehmbar sind. Dies sind im vorliegenden Fall die straßenzugewandten Pflanzflächen in einem Flächenumfang von ca. 321 m². Da der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds 474 m² beträgt, verbleibt auch hier eine Biotopwertdifferenz (153 m²), die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Im Rahmen der Maßnahmen soll eine multifunktionale Kompensation erzielt werden. Spezielle, auf einzelne Schutzgüter bezogene Maßnahmen betreffen nur Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen (vgl. die in Kapitel 3 genannten Maßnahmen für die Fauna, den Boden und das Ortsbild).

Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“

Daher wird auch im anschließenden Kapitel 5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen (S. 40 / 41) noch einmal explizit auf das Ortsbild eingegangen:

„5.4.1 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Biotopwertdifferenz von aufgerundet 957 Wertpunkten (WP) ermittelt. Ausgehend vom multifunktionalen Ansatz können die Kompensationsflächen Eingriffe in die Biotopwertigkeit, in den Boden und in das Ortsbild multifunktional ersetzen.

Als Kompensation wird die Beteiligung an einer waldbaulichen Maßnahme zur Aufwertung forstlicher Flächen angestrebt, bei der eine Aufwertung von 3 Wertpunkten je m² in den Kompensationsflächen erzielt werden kann. Zur Verfügung steht eine 483 m² große Kompensationsfläche, mit der 1.447 Wertpunkte erzielt werden können. Der Mindestumfang der Maßnahme wird damit übertroffen.

Für die Eingriffe in das Ortsbild durch die Baufläche ergibt sich entsprechend der Berechnungen ein Mindest-Kompensationsumfang von insgesamt 474 m², von dem ein Umfang von 153 m² für die externe Maßnahme verbleibt. Er kann mit der Maßnahme für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion verrechnet werden. Da die externe Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit **483 m²** beträgt, brauchen für das Ortsbild keine Kompensationsflächen zusätzlich bereitgestellt zu werden.“

Es wird somit festgestellt, dass der Eingriff in die Natur und in das Ortsbild durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die Bedenken zurückgewiesen.

Zu Punkt 4: Gebäude rechts vom Weg zum Friedhof

Spekulationen über mögliche zukünftige Begehrlichkeiten in der Nachbarschaft zum geplanten Bauvorhaben gehören nicht zum Bebauungsplanverfahren.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Zu Punkt 5: Anregung

Es wird angeregt, das Gebäude weiter ins hintere Gelände mit einem Stockwerk weniger auszuführen.

Bei diesem Vorschlag müsste zuerst das bestehende Gebäude abgerissen und damit die Arztpraxis aufgegeben werden. Dieses würde aber die Existenz der Arztpraxis infrage stellen, die ja während der geplanten Baumaßnahmen weiter betrieben werden soll.

Bei Verzicht auf ein Geschoss des Bauwerkes würden 4 Wohneinheiten weniger realisiert. Es besteht aber grundsätzlich ein Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, auch in Halden.

Die Anregung, das Gebäude weiter ins hintere Gelände mit einem Stockwerk weniger auszuführen wird zurückgewiesen.

Zu Punkt 6: Gebäude Rüggeweg

Gebäude am Rüggeweg können nicht zur Beurteilung des Ortsbildes in diesem Abschnitt an der Berchumer Straße herangezogen werden, da hier kein Sichtbezug besteht. Vorbehalte gegen die Gebäude Am Rüggeweg können nicht zum Gegenstand dieses Verfahrens gemacht werden.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

2.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Dezember 2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt und wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten bis zum 28. Januar 2016 ihre Stellungnahmen zur Planung im Rahmen ihrer Zuständigkeit abzugeben.

Eingegangen sind Stellungnahmen ohne Bedenken folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

- LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe vom 14.12.2015
- Keine Bedenken - mit Verweis auf Textliche Hinweise im Bebauungsplan
- Energie Vernetzt GmbH, Engineering Service, Netz- und Anlagenplanung, Lüdenscheid vom 05.01.2016
- Keine Bedenken - mit Hinweis auf die Stellungnahme vom 12.01.2015
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Hagen vom 14.01.2016
- Keine Bedenken - mit der Bitte um Information zum weiteren Planungsstand
- WBH – Wirtschaftsbetrieb Hagen vom 18.01.2016
- Keine Bedenken

Da in diesen Eingaben keine Bedenken oder weitere Anregungen vorgebracht wurden, ist hierzu kein Beschluss erforderlich.

Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beinhalten Bedenken und Anregungen, die teilweise zu geringfügigen Änderungen der Begründung zum Bebauungsplan vom 21.08.2015 geführt haben. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde deshalb mit Datum vom 10.03.2016 neu gefasst. Grundzüge der Planung sind davon nicht berührt.

- Evang.-Luth. Friedens-Kirchengemeinde, Hagen vom 19.01.2016
- Umweltamt – Abteilung Generelle Umweltplanung vom 16.12.2015
- Untere Landschaftsbehörde vom 19.01.2016
- Untere Wasserbehörde vom 28.01.2016

Zu den Eingaben nimmt die Verwaltung auf den folgenden Seiten Stellung, worüber der Rat der Stadt Hagen zu beschließen hat.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Evang.-Luth. Friedens-

Kirchengemeinde, Hagen vom 19.01.2016:

Punkt 1: Veränderung des Ortsbildes und Umweltbedenken

In der Eingabe werden als weitere ortsbildprägende und erhaltungswürdige Gebäude die Kirche, der gegenüberliegende „Hof Hamann“ und das Kriegerdenkmal angeführt.

Das hier angesprochene Kirchengebäude wird durch Planung nicht beeinträchtigt und bei der Bewertung des Ortsbildes durch den LBP gebührend berücksichtigt. Der LBP enthält dazu in Kapitel 3 „Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen“ auf den Seiten 29/30 folgende Feststellung:

„Eingriffe in das Landschaftsbild können durch Eingrünungsmaßnahmen und durch die Lage der Gebäude und der versiegelten Flächen beeinflusst werden. Der Entwurf sieht ein Gebäude vor, das von der Straße zurückgesetzt sich in der Gebäudehöhe dem vorhandenen Bestand in der Berchumer Straße unterordnet. Das Dach des neuen Gebäudes liegt niedriger als der heutige Dachfirst des jetzigen Gebäudes.

Die Gebäudefront wird soweit von der Straße zurückgesetzt, dass sich das Schiff der benachbarten Kirche in einer Linie mit der Front befindet. Der Blick entlang der Berchumer Straße zum Kirchturm wird durch diese Anordnung nicht durch das Gebäude verstellt. Vor dem Gebäude befinden sich ausreichend große Pflanzflächen, die eine Eingrünung auch mit Gehölzen ermöglichen, sodass mittelfristig Teile der großen Gebäudefront in der Straßenperspektive hinter „Grün“ zu liegen kommen.

Die helle Grundfarbe und ein in der Farbe abgesetzter Treppenhaus- und Staffelbereich sowie das in der Grundfläche kleinere Staffelgeschoss, das ein Satteldach ersetzt, tragen zur Auflockerung der Gebäudeansichten bei. Damit Garagen, Parkplätze und die parkenden Autos nicht das Straßenbild beeinträchtigen, wurde entgegen den ersten Entwürfen kein Stellplatz vor die straßenseitige Gebäudefront, sondern nur an der Stichstraße südlich des Gebäudes platziert. Die geplanten Garagen sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten und liegen im rückwärtigen Teil des Grundstücks.“

**Somit liegt hinsichtlich des Kirchengebäudes keine Beeinträchtigung vor.
Ein Ausgleich ist hierfür nicht erforderlich.**

Zu den Kulturdenkmälern „Hof Hamann“ und Kriegerdenkmal ist festzustellen, dass sie von der Baumaßnahme aus Sicht des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt sind. Hierzu liegt eine entsprechende Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde vor. Dazu wird in Kapitel 2 Bestandserfassung und –Bewertung im Unterpunkt „Beschreibung und Bewertung der ästhetischen Raumeinheit“ die „Ästhetische Raumeinheit Dorflage Halden“ ab Seite 20 ausgeführt:

„Siedlungsbereich mit noch vorhandener Dorfstruktur mit Kulturdenkmälern und guter Durchgrünung, teilweise kleinstädtischer Charakter ...“

und

„Die Eigenart ist wiederum mit „hoch“ zu bewerten. Es sind Kirchplätze, alte historische Gebäude, teilweise Baudenkmäler vorhanden.“

Es ist festzustellen, dass die genannten Gebäude ebenfalls in die Bewertung des Ortsbildes eingeflossen sind und berücksichtigt wurden.

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird zu den Bäumen folgendes ausgeführt:

„Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“

Die Bedeutung der Bäume für das Ortsbild wird auch vom Gutachter bestätigt. Auch der Eingriff in das Ortsbild wird bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt, woraus ein erhöhter Ausgleichsbedarf resultiert.

Im LBP Kapitel 4 Eingriffsermittlung S. 36 lautet der Text wie folgt:

„Wie in Kapitel 2.6.2.2 beschrieben, ist die Vorhabenfläche nur von einigen Teilflächen öffentlicher oder halböffentlicher Einrichtungen des Umfelds einsehbar. Auf der Berchumer Straße enden die Sichtbeziehungen in etwa 200 m Entfernung. Die visuellen Wirkungen durch das geplante Vorhaben beschränken sich daher auch auf diese Flächen. In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenarterhalts von 2 Punkten angenommen. Die Bewertung der Einzelkriterien Vielfalt, Naturnähe und Ruhe/Geruchsarmut ändert sich eingriffsbedingt nicht.“

Rechnerisch gehen die Flächen der visuellen Wirkzone I ein, von denen der Eigenartverlust erlebbar ist. Die Berchumer Straße als solche kann methodenbedingt nicht als beeinträchtigt gerechnet werden, da ihr als Straße mit Verkehrsbelastung kein Eigenwert zukommt und selber das Ortsbild beeinträchtigt. Während die Flächen der visuellen Wirkzone I anteilig in die Berechnung der erforderlichen Kompensationsfläche eingehen, wird die zusätzlich neu versiegelte Fläche durch Gebäude und Stellplätze rechnerisch als Vollverlust angerechnet.“

Und direkt anschließend:

„4.7.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Für die Eingriffe durch die zusätzlich versiegelten Flächen ergibt sich ein Kompensationsumfang von 245 m² (auf volle Quadratmeter abgerundet). Die Fläche der Garagen wurde aufgrund der Dachbegrünung nur zu 50% angerechnet.

Die Beeinträchtigungen in der visuellen Wirkzonen I erfordert einen zusätzlichen Kompensationsumfang von 229 m², insgesamt beträgt der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds **474 m²**.

Also kann man resümieren, dass die Veränderung des Ortsbildes in die Eingriffsbilanzierung als Beeinträchtigung gewertet und entsprechend bilanziert wird und in der Berechnung des erforderlichen Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung findet.

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird dem vom Straßenraum einsehbaren Vorgarten folgendes Kapitel gewidmet:

„Ziergartenteil

Die übrigen Gartenflächen (zur Straßenseite) werden als Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen und Gehölzgruppen aus nicht lebensraumtypischen Gehölzen gewertet. Zu einem geringen Teil tragen auch die Begrünung der Garagen und die nicht voll versiegelten Flächen auf den Stellplätzen zum Gesamtwert der Flächen bei. Besondere Vorgaben zur Artenwahl werden nicht festgelegt.

Entsprechend der Eingriffsermittlung können bezüglich des Ortsbilds nur die Gartenflächen als Kompensation auf der Vorhabenfläche angerechnet werden, die für den Betrachter im öffentlichen Raum wahrnehmbar sind. Dies sind im vorliegenden Fall die straßenzugewandten Pflanzflächen in einem Flächenumfang von ca. 321 m². Da der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds 474 m² beträgt, verbleibt auch hier eine Biotopwertdifferenz (153 m²), die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Im Rahmen der Maßnahmen soll eine multifunktionale Kompensation erzielt werden. Spezielle, auf einzelne Schutzgüter bezogene Maßnahmen betreffen nur Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen (vgl. die in Kapitel 3 genannten Maßnahmen für die Fauna, den Boden und das Ortsbild).

Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“

Daher wird auch im anschließenden Kapitel 5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen (S. 40 / 41) noch einmal explizit auf das Ortsbild eingegangen:

„5.4.1 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Biotopwertdifferenz von aufgerundet 957 Wertpunkten (WP) ermittelt. Ausgehend vom multifunktionalen Ansatz können die Kompensationsflächen Eingriffe in die Biotopwertigkeit, in den Boden und in das Ortsbild multifunktional ersetzen.

Als Kompensation wird die Beteiligung an einer waldbaulichen Maßnahme zur Aufwertung forstlicher Flächen angestrebt, bei der eine Aufwertung von 3 Wertpunkten je m^2 in den Kompensationsflächen erzielt werden kann. Zur Verfügung steht eine $483\ m^2$ große Kompensationsfläche, mit der 1.447 Wertpunkte erzielt werden können. Der Mindestumfang der Maßnahme wird damit übertroffen.

Für die Eingriffe in das Ortsbild durch die Baufläche ergibt sich entsprechend der Berechnungen ein Mindest-Kompensationsumfang von insgesamt $474\ m^2$, von dem ein Umfang von $153\ m^2$ für die externe Maßnahme verbleibt. Er kann mit der Maßnahme für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion verrechnet werden. Da die externe Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit **$483\ m^2$** beträgt, brauchen für das Ortsbild keine Kompensationsflächen zusätzlich bereitgestellt zu werden.“

Es wird somit festgestellt, dass der Eingriff in die Natur und in das Ortsbild durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die Bedenken zurückgewiesen. Der Forderung nach einem weiteren Gutachten wird nicht gefolgt.

Punkt 2: Parkplatzsituation

Im Bereich der Garagen- und Stellplatzzufahrten wird der Erschließungsweg auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers in Richtung seiner Grundstückszufahrt aufgeweitet. Dieses wird im Erschließungsvertrag geregelt. So würde sich sogar die Situation für den Begegnungsverkehr und Fußgänger an dieser Stelle verbessern. Falls einige Fahrzeughalter aber diese Grundstückseinfahrten zuparken sollten, so kann dieses regelwidrige Verhalten ebenso wenig dem Vorhabenträger angelastet werden, wie das unerlaubte „Zuparken“ des gesamten Erschließungsweges.

Für alle Nutzungen, einschließlich des ambulanten Pflegedienstes, werden die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens nachgewiesen. Der Stellplatznachweis liegt vor.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Punkt 3: Nachbargrundstück

Abstand

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände (Abstandflächen gemäß § 6 BauO NW) sind bei dem anstehenden Bauantrag nachzuweisen. Den vorliegenden Plänen nach, werden sie durch das Projekt eingehalten.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Wertverlust

Die Rechtssprechung hat sich mit dem Thema Wertminderung befasst. In einem Urteil des OVG Münster vom 15.03.2007 (Az. 10 A 998/06) wird festgestellt, dass Wertminderungen als Folge der Ausnutzung der einem Dritten erteilten Baugenehmigung für sich genommen keinen Maßstab dafür bilden, ob Beeinträchtigungen im Sinne des Rücksichtnahmegebotes zumutbar sind oder nicht. Es gibt keinen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der Einzelne einen Anspruch hat vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden. Der Marktwert einer Immobilie unterliegt unterschiedlichsten Kriterien. Zum heutigen Zeitpunkt kann eine mögliche zukünftige Änderung des Marktwertes nicht eingeschätzt werden.

Nach unserem Erachten wird das östlich angrenzende Flurstück durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7/13 (651) - Bebauung Berchumer Straße 64 nicht an Wert verlieren. Die Befürchtung eines Wertverlustes ist unbegründet.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Verschattung

Nach geltender Gesetzeslage hat niemand ein Recht auf Verschattungsfreiheit. In einem bebauten innerstädtischen Gebiet oder Siedlungsbereich muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht – insbesondere § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) – vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.

Quelle: OVG Münster vom 19.07.2010 (Az. 7 A 3199/08)

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Lärmimmissionen

Die geplanten Nutzungen „Arztpraxis“ und „mobiler Pflegedienst“ befinden sich bereits jetzt auf dem Grundstück. Konflikte durch von diesen Nutzungen ausgehende

Lärmimmissionen in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten sind nicht bekannt. Es ist nicht ersichtlich, warum von dem neuen Gebäude stärkere Schallemissionen ausgehen sollten, die in der Nachbarschaft zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete führen könnten.

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Punkt 4: Grundsätzliches

Die laut § 3 BauGB (Baugesetzbuch) vorgesehene Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer Bürgeranhörung (§ 3 Abs. 1) und mittels öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2) durchgeführt worden. Die Nachbarschaft hat von diesen Möglichkeiten Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus wurde mit Anschreiben vom 03.12.2014 und 10.12.2015 die benachbarte Evang.-Luth. Friedens-Kirchengemeinde im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zweimal beteiligt und um Abgabe von Stellungnahmen gebeten. In beiden Fällen wurden auf Anfrage auch Fristverlängerungen gewährt.

Zuletzt wurden die gewünschten Ansichten, die auch in der öffentlichen Auslegung und über den Internet-Auftritt der Stadt Hagen einsehbar waren, der Kirchengemeinde zugesandt. Von der Fristverlängerung zur Abgabe einer weiteren Stellungnahme (bis 07.03.2016) wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Kritik wird als unbegründet zurückgewiesen.

Zur Frage, ob ein kleineres Gebäude denkbar wäre:

Der Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hatte ein Gebäude zum Inhalt, das zum einen eine Arztpraxis und zum anderen 10 Wohneinheiten aufweist. Alle Nutzungen sollen barrierefrei erreichbar sein.

Aufgrund der demographischen Entwicklung in Hagen besteht ein Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, so wie es auch grundsätzlich von Vorteil ist, wenn eine Arztpraxis barrierefrei ist.

Es kann vom Antragsteller / Investor nicht verlangt werden, alternative Pläne vorzulegen.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (siehe unter 2.3) hatte die Evang.-Luth. Friedens-Kirchengemeinde am 06.12.2014 eine inhaltlich gleiche Stellungnahme abgegeben (anliegend). Eine gesonderte Stellungnahme zu den einzelnen Punkten seitens der Verwaltung ist daher entbehrlich. Der Beschluss über die oben aufgeführten Anregungen und Bedenken gilt für die Eingabe vom 06.12.2014 entsprechend.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des Umweltamtes – Abteilung Generelle Umweltplanung vom 16.12.2015

Dem Hinweis auf die Novellierung der zitierten Energieeinsparverordnung folgend wurde nach der öffentlichen Auslegung der Umweltbericht vom 21.08.2015 redaktionell korrigiert. Seit dem 01.01.2016 gelten erhöhte Anforderungen an Neubauten. Nunmehr wird in Kapitel 4.1.8 die neue EnEV 2014 zitiert.

Die Neufassung des Kapitels 4.1.8 im Umweltbericht vom 10.03.2016 lautet wie folgt:

„4.1.8 Energieoptimale Bebauungsplanung

Am 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Forderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) in Kraft getreten. Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten, eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien zu fordern. Dieses Gesetz und die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) sollen dazu beitragen, dass die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis zum Jahr 2050, erreicht werden. Sie verpflichten jeden Eigentümer von Neubauten zur anteiligen Nutzung regenerativer Energien und Effizienzmaßnahmen zur Energieeinsparung.

Das Vorhaben sieht den Einbau einer Photovoltaik-Anlage für die Stromerzeugung, sowie eine Heizung in Gas-Brennwerttechnik oder als Luft-Wärmepumpe, jeweils in Kombination mit einer den neuesten Erkenntnissen entsprechenden Wärmedämmung der Außenfassade vor.“

Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht berührt.

Der Anregung wird stattgegeben.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde vom 19.01.2016

Die in der textlichen Festsetzung 3.1 bis 3.2 genannten Flächenbezeichnungen P1, P2 und P 3 beziehen sich auf den Umweltbericht, nicht auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LBP). Dieses wurde nach der öffentlichen Auslegung im Bebauungsplan-Entwurf korrigiert.

Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht berührt.

Die Umsetzung und die Pflege der Kompensationsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger durch Bankbürgschaften sichergestellt.

Der Anregung wird stattgegeben.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Unteren Wasserbehörde vom 28.01.2016

Die Begründung in Kapitel „6.2 Öffentliche Entwässerung“ (S. 8) wurde ergänzt und lautet nun wie folgt:

„Die entwässerungstechnische Erschließung ist grundsätzlich gesichert. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen-Fley. Die Entwässerung erfolgt zurzeit im Mischsystem.

Vor dem Grundstück fließt der verrohrte Wiesenbach. Das Vorhaben ist im Trennsystem zu entwässern. Für die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers ist ein Antrag nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Hagen zu stellen. Auf der Vorhabenfläche ist eine Regenrückhaltung zu erstellen. Im Rahmen der Grundstückserschließung sind grundsätzlich die Einschränkungen des Landeswassergesetzes (LWG NW) zu beachten.“

Ein genehmigungsfähiger Antrag nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Wiesenbach liegt der Unteren Wasserbehörde bei Satzungsbeschluss vor.“

Der Anregung folgend wurde die Begründung zum Bebauungsplan überarbeitet.

Es wurde seitens des Vorhabenträgers zugesagt, dass bis zum Satzungsbeschluss ein genehmigungsfähiger Antrag nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Wiesenbach vorliegen wird. Dabei werden die Details zur Regenrückhaltung geklärt.

3. Das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit Satzungsbeschluss folgt der Rat der Stadt Hagen der Argumentation der Begründung Teil A Kapitel 7.5.

Die Untersuchungen im Rahmen des Umweltberichtes haben ergeben, dass die Beeinträchtigungen der Bestandteile des Naturhaushaltes unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Diese Beeinträchtigungen im Ortskern Haldens werden für das Erreichen des städtebaulichen Ziels billigend in Kauf genommen.

Städtebauliches Ziel ist der Erhalt eines zentralen und barrierefreien Arztpraxisstandortes und die Schaffung eines barrierefreien Wohnangebotes in zentraler Lage des Stadtteils Halden.

Aufgrund einer immer älter werdenden Bevölkerung, deren Anteil sogar in absoluten Zahlen zukünftig noch steigen wird, wird der Bedarf, die Infrastruktureinrichtungen und damit auch Arztpraxen barrierefrei zu gestalten, immer dringender.

Auch der Wunsch älterer Menschen, in ihrem gewohnten Umfeld auch zukünftig selbstbestimmt leben zu wollen, macht es erforderlich, barrierefreien Wohnraum in den Stadtteilen zu schaffen.

4. Planergänzung

Der Bebauungsplan 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64 setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt, war die Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht hinreichend bestimmt.

Im Durchführungsvertrag wird das Vorhaben für die Errichtung eines Wohnhauses mit Arztpraxis und mobilen Pflegedienst verbindlich vereinbart.

Der Bebauungsplan erhält deshalb die „bedingte“ Festsetzung Nr. 8

„Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.“

Der bislang der Beratung zugrundeliegende Bebauungsplan - Entwurf, den der Rat am 26.11.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen hat, wird aufgrund der vorgenommenen Änderungen / Ergänzungen durch den im Sitzungssaal ausgehängten Plan ersetzt.

Dementsprechend wird das Kapitel „4.2 Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Str. 64“ auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan um folgenden Absatz ergänzt:

„Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.“

Im Durchführungsvertrag wurde die Errichtung eines Wohnhauses mit Arztpraxis und mobilen Pflegedienst vereinbart. Sollte der Durchführungsvertrag hinsichtlich der Gebäudenutzungen geändert werden, so sind diese Nutzungen im Rahmen der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wie oben beschrieben zulässig.“

Die Begründung zum Bebauungsplan vom 21.08.2015 erhält aufgrund dieser und der oben unter Punkt 3 genannten Ergänzungen eine Neufassung mit Datum vom 10.03.2016.

Zu b)

Satzungsbeschluss

Die Ergänzung des Entwurfes zum 7/13 (651) „Bebauung Berchumer Straße 64“ bezüglich der bedingten Festsetzung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Weiterhin wird durch Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan (Teil A und Teil B) den Stellungnahmen der Umweltbehörden gefolgt. Belange sonstiger Dritter werden nicht tangiert. Von einer erneuten Beteiligung kann deshalb abgesehen werden. Eine erneute öffentliche Auslegung wird somit nicht erforderlich und der Bebauungsplan kann als Satzung beschlossen werden.

Bestandteile der Vorlage

- Protokoll der Bürgeranhörung vom 18.11.2013 bis 22.11.2013
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Str. 64 Teil A - Städtebau vom 10.03.2016
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Str. 64 Teil B – Umweltbericht vom 10.03.2016
- Projektplan
- Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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 Luftschadstoffimmissionen von simuPLAN vom 17.03.2015

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Erik O. Schulz (Oberbürgermeister)

gez. i.V. Thomas Huyeng (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:**
