



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

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

hier:

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

Beratungsfolge:

31.08.2016 Bezirksvertretung Hohenlimburg
15.09.2016 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität
20.09.2016 Stadtentwicklungsausschuss
22.09.2016 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 Bebauungsplan Nr. 9/10 (624) Wohnbebauung Tiefendorfer Straße / Auf dem Burhof – Verfahren nach § 13 a BauGB – gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung. Die Begründung vom 05.07.2016 wird dem Bebauungsplan beigelegt

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

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



Nächster Verfahrensschritt:

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



Kurzfassung

Das Planverfahren dient der Schaffung von Planungsrecht für die Erschließung eines Grundstückes an der Tiefendorfer Straße für ca. 14 Einfamilienhäuser. Mit Beschluss dieser Verwaltungsvorlage wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Begründung

Zu Beschlussvorschlag a):

1. Einleitung des Verfahrens und Prüfaufträge

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

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

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

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

Entlang der Tiefendorfer Straße soll im Abschnitt des Neubaugebietes ein Gehweg angelegt werden, der sich bis zur Straße Am Blumenkampe fortsetzt. Dabei werden ein 1 m breiter Streifen aus dem privaten Grundstück Auf dem Blumenkampe 2 und ein ca. 65 cm breiter Streifen aus dem städtischen Flurstück der Tiefendorfer Straße beansprucht. Dafür muss die Böschung zwischen Fahrbahn und Grundstück beseitigt werden. Die Fahrbahn wird nicht verengt.



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

2. Verfahrensablauf

2.1 Bürgeranhörung

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

- Verkehrsproblematik an der Tiefendorfer Straße und in Berchum

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

- Auf dem Burhof

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

- Dorf Berchum

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



- Gemeindehaus

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

Im anliegenden Protokoll sind die Punkte detailliert aufgeführt. Im Nachgang zu dieser Bürgeranhörung sind vier schriftliche Eingaben von Bürgern und zwei Eingaben von der Ev.- Reformierten Kirchengemeinde Berchum mit ähnlich lautenden Inhalten eingegangen.

Die Verwaltung nimmt zur Vorbereitung der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB im Folgenden zusammenfassend Stellung zu den Eingaben und zu den in der Bürgeranhörung vorgebrachten Bedenken:



Die Verwaltung nimmt zu den in der Bürgeranhörung vom 24.01. bis 28.01.2011 geäußerten Bedenken sowie zu den Eingaben der Bürger vom 30. / 31.01.2011 und vom 05.02.2011 wie folgt Stellung:

Verkehrsbelastung / Einwohnerentwicklung / Schulweg

Die vorgebrachten Bedenken bezüglich der allgemeinen Verkehrsbelastung in Berchum werden von der Verwaltung nicht geteilt.

Am 04.04.2008 wurde an der Straße Am Linnufer im Rahmen einer Verkehrszählung ein Aufkommen von 4.146 Kfz registriert. Das ist das Verkehrsaufkommen an einem Tag in beiden Richtungen. Für den Abschnitt der Tiefendorfer Straße zwischen den Einmündungen „Auf dem Burhof“ und „Auf dem Blumenkampe“ haben aktuelle Modellberechnungen (Juli 2016) eine Belastung von **1.850 Kfz. / 24h** ergeben. Dieses Verkehrsaufkommen stellt für die Erschließungsstraße keine Überlastung dar.

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

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

Für Fußgänger problematisch ist der Abschnitt Tiefendorfer Straße zwischen den Straßen „Auf dem Burhof“ und „Auf dem Blumenkampe“ im Bereich der Bruchsteinmauer. Um die Situation insbesondere für Schulkinder zu entschärfen, wird innerhalb des neuen Wohngebietes eine neue fußläufige Verbindung hergestellt. Von der Straße „Auf dem Burhof“ wird über die neue Erschließungsstraße (Verkehrsmischfläche) und den neuen Gehweg an der Tiefendorfer Straße ein sicherer Schulweg entstehen.

Unfallhäufigkeit

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



Erschließung / Verkehrssituation auf dem Burhof

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

Dorf Berchum / Wohnsituation

Der Ortsteil Berchum beheimatet zurzeit noch drei landwirtschaftliche Betriebe. Zugleich ist Berchum ein beliebter Wohnstandort, was sich in der konstanten Einwohnerzahl zeigt, die entgegen der Hagerer Abwanderungstendenz nur minimal abgenommen hat. Die dörfliche Struktur wird nicht unter der Wohnbebauung leiden. Das Baugebiet erstreckt sich über eine brachgefallene Obstwiese und ihre Bebauung geht nicht zu Lasten einer landwirtschaftlichen Nutzung. Andererseits sind bezüglich der von den Bauernhöfen ausgehenden Emissionen bisher keine wesentlichen Störungen in dem bestehenden Dorf-/ Wohngebiet aufgetreten.

Die Untere Umweltschutzbehörde gab im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 20.05.2016 folgende Stellungnahme ab:

„Aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde Bochum, Dortmund und Hagen bestehen gegen die Ansiedlung von Wohnbebauung keine grundsätzlichen Bedenken.

Im näheren Umfeld um das Plangebiet befinden sich drei Bauernhöfe mit Viehhaltung. Aufgrund der geringen Großvieheinheiten und der Tatsache, dass es sich statt um einen um drei Betriebe handelt, kann eine einfache Bestimmung des Mindestabstandes nach TA-Luft (5.4.7.1) oder VDI 3894 Blatt 1 und 2 nicht erfolgen. Deshalb wurden an drei verschiedenen Tagen bei unterschiedlichen Wetterlagen (Temperatur, Windrichtung etc.) Geruchsüberprüfungen vor Ort vorgenommen. Es waren jedes Mal nur Platzgerüche wahrnehmbar. Beim Betrieb Nr. 2 treten im Wesentlichen Gerüche beim Befüllen, Entleeren und Rühren des Güllebehälters auf. Diese Vorgänge treten sehr selten auf. Gülle wird an maximal 5 Tagen pro Jahr auf die Felder ausgetragen. Somit kann aufgrund der seltenen Ereignisse und der seltenen Winde aus östlicher Richtung ausgeschlossen werden, dass es im geplanten Gebiet zu erheblichen Geruchsbelästigungen (Geruchshäufigkeiten größer oder gleich 10 % der Jahresstunden) kommt. Geringe Belästigungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es existieren zudem bereits viele Ein- und Mehrfamilienhäuser, die unmittelbar an die landwirtschaftlichen Betriebe angrenzen. Von Seiten der Bewohner gab es bis heute keinerlei Beschwerden über Geruchsbelästigungen. Auf die Anfertigung eines Geruchsgutachtens kann aus hiesiger Sicht verzichtet werden.



Gemeindehaus / weitere Entwicklung

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

Es bestehen weiterhin Erschließungsmöglichkeiten von den Straßen „Lürwald“ und „Auf dem Blumenkampe“.

Eine Konfliktsituation mit der Wohnbebauung besteht nicht und wird auch bei neuen Wohngebieten nicht bestehen, solange im Gemeindehaus keine Veranstaltungen nach 22 Uhr (Nachtzeit) stattfinden. Solche Veranstaltungen finden im Gemeindehaus Auf dem Blumenkampe 10 nicht statt und sind bisher auch noch nicht beantragt worden. Ein Lärmimmissionsgutachten für diese Einrichtung ist daher entbehrlich. Hier muss die Gemeinde auch auf die bereits bestehende und näher benachbarte Wohnbebauung „Auf dem Blumenkampe“ Rücksicht nehmen. In Allgemeinen Wohngebieten sind auch Anlagen für kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke zulässig.

Das geplante Wohngebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden mit dem Ausschluss von kirchlichen und kulturellen Anlagen. Dies geschieht nicht aufgrund eines möglichen Lärm-Immissionskonfliktes, sondern weil kirchliche und kulturelle Anlagen oft mit Versammlungsstätten und somit auch mit den dafür erforderlich hohen Stellplatzzahlen einhergehen. Dies hätte in der Wohnstraße zu Konflikten mit den An- und Abfahrten führen können. Soziale Einrichtungen wie z. B. Kitas und Jugendeinrichtungen sollen dagegen zulässig sein.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung) geäußerten Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.



2.2 Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Hagen hat am 07.04.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen. Vom 25.04.2016 bis zum 25.05.2016 erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes während der Dienststunden im Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung. Die Bekanntmachung erfolgte gemäß § 23 der Hauptsatzung der Stadt Hagen im Amtsblatt Nr. 15/2016, ausgegeben am 15.04.2016.

Zu den Eingaben der Bürger zur öffentlichen Auslegung, welche für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB relevant sind, nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:



2.2.1 Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 5) im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 28.04.2016:

Zum Punkt: Aktuelle Verkehrssituation

Die angesprochenen Missstände, die durch die schmale Führung der Tiefendorfer Straße hervorgerufen werden, liegen ursächlich in der historischen Bebauung und Einengung der Straße durch die denkmalgeschützte Mauer des Hauses Tiefendorfer Straße 8 auf der einen Seite der Straße und das Wohnhaus Tiefendorfer Straße 5 gegenüber auf der anderen Seite der Straße. Die Führung der Buslinie verläuft in diesem Abschnitt deshalb in Einbahnregelung nur „aufwärts“ in Richtung Schule.

Für den Abschnitt der Tiefendorfer Straße zwischen den Einmündungen „Auf dem Burhof“ und „Auf dem Blumenkampe“ haben aktuelle Modellberechnungen (Juli 2016) eine Belastung von **1.850 Kfz. / 24h** ergeben. Dieses Verkehrsaufkommen stellt für die Erschließungsstraße keine Überlastung dar.

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

Der Straßenabschnitt im Bereich der Bruchsteinmauer wird durch die Planung nicht verändert.

Zum Punkt: Situation gemäß Bauplanung

Die Planung sieht eine Veränderung oberhalb des zuvor behandelten Abschnittes vor. Dabei soll entlang der Tiefendorfer Straße im Abschnitt des Neubaugebietes ein Gehweg angelegt werden, der sich bis zur Straße Am Blumenkampe fortsetzt. Dabei werden ein 1 m breiter Streifen aus dem privaten Grundstück Auf dem Blumenkampe 2 und ein ca. 65 cm breiter Streifen aus dem städtischen Flurstück der Tiefendorfer Straße beansprucht. Dafür muss die Böschung zwischen Fahrbahn und Grundstück beseitigt werden. Die Fahrbahn, die hier für den Begegnungsverkehr ausreichend bemessen ist, wird nicht verengt. Die Straßenplanung sowie eine Querschnittszeichnung zur Planung werden dieser Stellungnahme zugefügt.

Somit entspricht die Planung der in der Eingabe vom 28.04.2016 vorgeschlagenen Alternative (zweiter Spiegelstrich), wonach der Bürgersteig ausschließlich über das Baugrundstück und entlang der Böschung verlaufen sollte.

Zu den Anregungen:

Die in der Eingabe vorgeschlagene Lösung, für die Engstelle im Bereich des Hauses Tiefendorfer Straße 5 (s. o.), die Bruchsteinmauer zu verlegen, ist leider aufgrund



des Denkmalschutzes nicht möglich. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzes **muss diese Anregung zurückgewiesen werden.**

Der Vorschlag, die Tiefendorfer Straße zur Einbahnstraße zu machen, betreffe eine ordnungsbehördlich Maßnahme zur Verkehrsführung, die nicht zum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens gemacht werden kann. Solch eine Maßnahme müsste durch eine gesonderte Beschlussfassung der politischen Gremien in die Wege geleitet werden.

Die Anregung, die Tiefendorfer Straße zur Einbahnstraße zu machen, wird zurückgewiesen.



2.2.2 Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 6) im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 30.04.2016 (E-Mail):

Für einige Baufenster ist eine Firstrichtung durch den Bebauungsplan festgesetzt: Im Bereich der Tiefendorfer Straße östlich des Denkmals Haus Nr. 8 verläuft die vorgegebene Firstrichtung von Nordwest nach Südost, im Plangebiet südlich des Denkmals ist sie fast in Nord – Süd - Ausrichtung vorgegeben.

Die Festsetzung der Firstrichtung östlich des Denkmals soll bewirken, im Straßenverlauf mit dem Denkmal und der Neubebauung eine einheitliche giebelständige Bebauung zu erhalten. Damit zeigen zukünftig alle Häuser auf dieser Straßenseite mit dem Giebel zur Tiefendorfer Straße einschließlich der Häuser Auf dem Burhof 2 und Auf dem Blumenkampe 2. Gegenüber zeigen auch die Giebel der Häuser Tiefendorfer Straße 1, 5 und 9 zur Straße und Haus Nr. 3 mit einem Zwerchgiebel. Ein Haus Nr. 7 existiert nicht.

Eine Solarnutzung für die Neubauten direkt an der Tiefendorfer Straße wird durch die Festsetzung nicht unmöglich. Es wird kaum ein Unterschied im Wirkungsgrad feststellbar sein zwischen einer Südost- oder Südwestausrichtung einer möglichen Photovoltaikanlage.

Daher sollte hier aus städtebaulichen Gründen und im Interesse des Denkmalschutzes an der Festsetzung der Firstrichtung in diesem Baufeld festgehalten werden.

Der Anregung, die Festsetzung der Firstrichtung um 90 Grad zu drehen oder auf diese Festsetzung zu verzichten, wird nicht stattgegeben.

Südlich des Denkmals ließe sich der städtebauliche Zusammenhang für eine Firstrichtung nur vom Denkmal ableiten. Da die Firstrichtung der Neubauten in diesem Bereich für den Denkmalschutz nur von marginaler Bedeutung ist und die NNW – SSO – Ausrichtung der Firstrichtung sich auf den Wirkungsgrad der Photovoltaik ungünstig auswirkt, soll im Baufeld südlich des Denkmals auf die Festsetzung einer Firstrichtung verzichtet werden.

Der Anregung, von einer Festsetzung der Firstrichtung abzusehen, wird für den Bereich südlich des Denkmals stattgegeben.



2.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Am 13.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt und wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten bis zum 25.05.2016 ihre Stellungnahmen zur Planung im Rahmen ihrer Zuständigkeit abzugeben.

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

- PLEDOC, Leitungsauskunft (Ferngas usw.), Essen vom 22.04.2016
 - Nicht betroffen
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Hagen vom 18.04.2016
 - Keine Bedenken – mit der Bitte um Information zum weiteren Planungsstand.
- Bezirksregierung Arnsberg, Ländliche Entwicklung, Bodenordnung, Soest vom 25.04.2016
 - Nicht betroffen
- Landwirtschaftskammer NRW, Unna vom 06.05.2016
 - Keine Bedenken – die Planung wird begrüßt.
- GASCADE Gastransport GmbH, Kassel vom 12.05.2016
 - Nicht betroffen
- Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, Dortmund vom 17.05.2016
 - Hinweis – Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen. Die Planung befindet sich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Ruhr“.
- Enervie Vernetzt GmbH, Engineering Service, Lüdenscheid vom 24.05.2016
 - Keine Bedenken – mit Hinweis, dass Leistungsangaben benötigt werden, um ein Versorgungskonzept festlegen zu können und dass keine Gasversorgung bereitgestellt werden kann.

Da in diesen Stellungnahmen keine Bedenken oder weiter Anregungen eingebracht wurde, ist hierzu kein Beschluss erforderlich.



Die Stellungnahmen einiger Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beinhalten Bedenken oder Anregungen, die zu Änderungen des Planes oder der Begründung geführt haben. Der Plan und die Begründung zum Bebauungsplan wurden deshalb mit Datum vom 05.07.2016 neu gefasst. Die Grundzüge der Planung sind davon nicht berührt.

Es handelt sich um folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange:

1. Untere Wasserbehörde, Hagen vom 13.05.2016
2. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, vom 03.05.2016
3. WBH Wirtschaftsbetrieb Hagen – Entwässerungsplanung, vom 01.06.2016
4. WBH Wirtschaftsbetrieb Hagen – Straßen- und Kanalbau, vom 08.06.2016
5. HEG Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, vom 03.06.2016

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



2.3.1 Stellungnahme der Verwaltung zu der Anregung der Unteren Wasserbehörde Hagen vom 13.05.2016:

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz nicht ausreichend geprüft.

Daraufhin hat die Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG), die das Baugebiet erschließen wird, Versickerungsuntersuchungen durchführen lassen.

Die Versickerungsuntersuchungen des Ingenieurbüros für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik GmbH aus Sprockhövel – Haßlinghausen (23.06.2016) kommen zu folgendem Ergebnis:

„Insgesamt wird daher bei den vorliegenden Untergrundverhältnissen auch unter Berücksichtigung der z. T. angetroffenen örtlichen Vernässungszonen empfohlen, auf die Ausführung von Versickerungsanlagen zu verzichten und die anfallenden Niederschlagswässer einer ordnungsgemäßen Vorflut zuzuleiten.“

Somit sind keine weiteren Änderungen des Bebauungsplanentwurfes erforderlich und das Regenwasser kann wie geplant dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Der Anregung, die (nicht-) Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gutachterlich nachzuweisen, wird stattgegeben. Das Gutachten wird als Anlage Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.



2.3.2 Stellungnahme der Verwaltung zu der Anregung des Landschaftsverbandes Westfalen – Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, vom 03.05.2016:

Nach §1 Abs. 3 DSchG NW sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen angemessen zu berücksichtigen. Die zuständigen Behörden sind frühzeitig einzuschalten. Dies gilt auch für „vermutete Bodendenkmäler“. Mit dem Schreiben vom 03.05.2016 hat das LWL seinen begründeten Verdacht geäußert, dass sich auf dem in Rede stehenden Plangebiet Reste von Vorgängerbauten und/oder Nebengebäuden der mittelalterlichen Hofbebauung befinden.

Der Anregung, explizit auf die „vermuteten Bodendenkmäler“ hinzuweisen, wird stattgegeben.

Der allgemeine Hinweis im Bebauungsplan und in der Begründung auf mögliche Bodenfunde im Sinne des DSchG NW wird daher wie folgt geändert:

Bei Bodeneingriffen **werden mit großer Wahrscheinlichkeit** Bodendenkmäler (Kultur – und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Deshalb **muss sichergestellt werden**, dass der Vorhabenträger eine vollständige archäologische Begleitung der Bodeneingriffe, die im Zusammenhang mit der Erschließungsstraße durchgeführt werden, gewährleistet. Der Oberboden muss dabei mit einem Bagger mit Böschungsschaufel im rückwärtigen Verfahren durchgeführt werden. Die Begleitung ist von Personal einer archäologischen Fachfirma durchzuführen. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger (§ 29 Abs. 1 DSchG NW).

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).



2.3.3 Stellungnahme der Verwaltung zu der Anregung des WBH – Wirtschaftsbetrieb Hagen AÖR – Abteilung Entwässerungsplanung vom 01.06.2016:

Entwässerungstechnisch wird das Baugebiet an den Mischwasserkanal in der Tiefendorfer Straße angeschlossen.

In einer früheren Planungsphase sollte die Entwässerung des Plangebietes als Trennsystem ausgeführt werden, d. h. Schmutzwasser und Regenwasser sollten in separaten Kanälen abgeführt werden, bevor sie zusammen in den Mischwasserkanal der Tiefendorfer Straße eingeleitet werden.

Da diese Planung komplett auf das Mischsystem umgestellt wurde, ändert sich der Text an entsprechender Stelle der Begründung.

Außerdem ergeben sich weitere Änderungen der Begründung wie folgt:

- der Text zum Überflutungsschutz wird aktualisiert (entspricht somit der Fassung auf dem Bebauungsplan)
- die Beschreibung der verkehrlichen Erschließung wird verständlicher formuliert.

An den genannten Stellen wird entsprechend der Anregung des WBH die Begründung geändert.

Der Anregung, die festgesetzten Geländehöhen (OK-Höhen) zu ändern, wird jedoch nicht gefolgt, da auf diese Festsetzung verzichtet wird.

(s. folgende Stellungnahme)



2.3.4 Stellungnahme der Verwaltung zu der Anregung des WBH – Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR – Abteilung Straßen- und Kanalbau vom 08.06.2016:

Im Bebauungsplan wurden First- und Traufhöhen in Metern einheitlich über dem Erdgeschossfußboden als Maximalwerte festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens sollte wiederum 20 bis 40 cm über dem Gelände vor dem Haus liegen, was dem Überflutungsschutz und dem homogenen Erscheinungsbild der Siedlung dienen sollte. Mittels Festsetzung der Geländehöhen zwischen der Erschließungsstraße und der (vorderen) Baugrenze sollte für diese Festsetzung eine rechtssichere Eindeutigkeit erreicht werden.

Der WBH weist darauf hin, dass je nach Anlage der Grundstückszufahrten und – Zugänge deren Höhenlagen variieren können, besonders bei Eckgrundstücken. Im Zusammenhang mit einer starren Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen könnte dieses dazu führen, dass unerwünschte Gebäudesockel oder Abgrabungen mit Treppenanlagen benötigt werden.

Der Anregung, von einer Festsetzung von Geländehöhen abzusehen und stattdessen die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen auf das Straßenniveau zu beziehen, wird stattgegeben.

Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf 0,2 bis 0,4 m über der Höhe der ausgebauten Straße im Bereich der Hauseingänge und Zufahrten festgesetzt (Festsetzung 2).



2.3.5 Stellungnahme der Verwaltung zu der Anregung der HEG – Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH vom 03.06.2016:

Es wird angeregt, die Baumasken südöstlich der Wendefläche zusammenzufassen, um die in der Abbildung dargestellte Bebauungsvariante zu ermöglichen.

Der Anregung wird stattgegeben.



2.4 Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren haben sich nach der öffentlichen Auslegung einige Änderungen des Entwurfes ergeben, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren. Daher wurde eine erneute Öffentliche Auslegung nicht erforderlich.

Die Änderungen betreffen:

- die Baugrenzen im Baugebiet WA (1) südöstlich des Wendehammers,
- die Baugrenzen im Baugebiet WA (2) um das Denkmalgebäude mit Ausweisung einer Baugrenze für Wintergärten,
- die Kennzeichnung der Mauer an der Tiefendorfer Straße als Denkmal,
- die Festsetzung eines Baumes mit Erhaltungsgebot,
- den Verzicht einer Festsetzung der Firstrichtung im Baufeld südlich des Denkmals,
- die Änderung des Bezugshöhen der festgesetzten First- und Traufhöhen, wobei auf eine Festsetzung der Geländehöhen verzichtet wird,
- die Änderung der Hinweise zum Denkmalschutz im Bebauungsplan,
- die Änderung der Begründung in den Kapiteln 4.2 Maß der baulichen Nutzung, 5.1 Verkehrliche Erschließung, 6.2 Abwasserbeseitigung und 9 Denkmalschutz,
- und die Anlage 4 zur Begründung: Versickerungsuntersuchung (Halbach + Lange).

Die Baugrenzen im Baugebiet WA (2) um das Denkmalgebäude mit Ausweisung einer Baugrenze für Wintergärten wurde auf Wunsch des Eigentümers in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde festgesetzt. Damit ist die Hoffnung verbunden, eine adäquate Nutzung des Baudenkmals zu ermöglichen und somit seinen Erhalt langfristig zu sichern.

Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch erneut beteiligt, sowie der betroffene Grundstückseigentümer.

Ihnen wurden am 11.07.2016 der Bebauungsplanentwurf und die Begründung in den Fassungen vom 05.07.2016 zugesandt mit einer verkürzten Frist für die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.07.2016.

Stellungnahmen konnten nur zu den nach der öffentlichen Auslegung geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. (Eingeschränkte Beteiligung)



Beteiligt wurden unter anderem alle Behörden usw., welche Einwendungen gemacht hatten. Beteiligt wurden (Eingeschränkte Beteiligung, § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB):

- Untere Wasserbehörde
- Untere Denkmalbehörde
- Landschaftsverband Westfalen - Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe
- Landschaftsverband Westfalen - Lippe, LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur, Münster
- Landschaftsverband Westfalen - Lippe, LWL-Museum für Naturkunde, Münster
- WBH Wirtschaftsbetriebe Hagen AöR
- HEG Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Es wurden keine weiteren Stellungnahmen abgegeben.

Zu Beschlussvorschlag b):

Satzungsbeschluss

Die Änderungen des Bebauungsplan - Entwurfes Bebauungsplan Nr. 9/10 (624) Wohnbebauung Tiefendorfer Straße / Auf dem Burhof – Verfahren nach § 13 a BauGB –, welche nach der öffentlichen Auslegung erfolgten, berühren nicht die Grundzüge der Planung. Eine erneute öffentliche Auslegung wurde somit nicht erforderlich. Im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (zu Beschlussvorschlag a) wird der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bestandteile der Vorlage

- Protokoll der Bürgeranhörung vom 24.01.2011 bis zum 28.01.2011
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9/10 (624) Wohnbebauung Tiefendorfer Str. / Auf dem Burhof Verfahren nach § 13 a BauGB
- Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Anlagen zur Begründung

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

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauvorhaben „Wohnen auf dem Blumenkampe“, weluga Umweltplanung, Bochum, 08.10.2010
- Anlagen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag: Vogelbeobachtung 2009/2010, Prüfprotokolle planungsrelevanter Arten, weluga Umweltplanung
- Baugrunduntersuchung / Gründungsberatung, Fuhrmann & Brauckmann GbR, Balve, 14.06.2011 (Hinweise für die Versickerung von Niederschlagswasser)
- Versickerungsuntersuchungen, Halbach + Lange, Sprockhövel-Haßlinghausen, 23.06.2016

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Erik O. Schulz (Oberbürgermeister)

gez. Thomas Grothe (Technischer Beigeordneter)



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

