

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Beteiligt:**Betreff:**Bebauungsplanentwurf Nr. 5/00 (523) -Garenfeld Gräweken-
hier:

- a) Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs (Plangebietserweiterung)
- b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge:

06.12.2005	Landschaftsbeirat
07.12.2005	Bezirksvertretung Hagen-Nord
08.12.2005	Umweltausschuss
13.12.2005	Stadtentwicklungsausschuss
15.12.2005	Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

zu a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt, unter teilweiser Änderung seines Beschlusses vom 29.11.2001 und vom 11.12.2003 die Erweiterung des Plangebietes des Bebauungsplanentwurfes Nr. 5/00 (523) -Garenfeld-Gräweken-. Mit der Plangebietserweiterung soll eine in diesem Bereich abgeschlossene Planung zur Fassung des südlichen Ortsrandes von Garenfeld zwischen Westhofener Straße und Steinbergweg festgesetzt werden.

Die Plangebietserweiterung betrifft einen Geländestreifen von ca 30 m südlich parallel zur bestehenden Abgrenzung des Bebauungsplanes und umfasst/erfasst die Flurstücke Gemarkung Garenfeld, Flur 3, Flurstück 36 (tlw.) und 255 (tlw.).

Die Grenze des Bebauungsplanes verläuft in diesem Bereich jetzt in einem Abstand von ca. 85m parallel zur Straße Gräweken.

zu b) Der Rat der Stadt Hagen beauftragt die Verwaltung, den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplanentwurf Nr. 5/00 (523) -Garenfeld-Gräweken-, einschließlich der Begründung vom 17.11.2005. gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit § 244 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung öffentlich auszulegen. Die Begründung vom 17.11.2005 ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich :

Das gesamte, erweiterte Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes Nr. 5 / 00 (523) - Garenfeld -Gräweken- wird begrenzt durch die Westhofener Straße im Südwesten und erstreckt sich vom südlichen Rand der Bebauung des Dorfes Garenfeld auf einer Breite von ca. 150 m nördlich der Westhofener Straße und südlich der Bebauung entlang des Steinbergweges in östlicher Richtung bis ca. 85 m über die Straße Gräweken hinaus nach Osten.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 171, 231 (tlw.), 295 (tlw.), 488 (tlw.), und 489, alle Flur 1, Gemarkung Garenfeld und die Flurstücke 36 (tlw.) und 255, alle Flur 3, Gemarkung Garenfeld.

In dem im Sitzungssaal aufgehängten Lageplan ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Weiteres Verfahren:

Die Offenlegung des Planes sowie die vorgenannte Beteiligung der Behörden soll im Januar/Februar durchgeführt werden. Sofern sich aus Offenlegung und Beteiligung keine Änderungen ergeben, ist beabsichtigt, den Satzungsbeschluss zu diesem Verfahren Mitte 2006 herbeizuführen.



Das Bebauungsplanverfahren Nr. 5/00 (523) -Garenfeld-Gräweken- dient der Regelung der städtebaulichen Ordnung und insbesondere zur Abrundung bzw. Fassung der Wohnbebauung/des Ortsrandes im südlichen Bereich des Dorfes Garenfeld.

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

1042/2005

Teil 3 Seite 1

Datum:

21.11.2005

Vorbemerkung:

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 5/00 (523) -Garenfeld-Gräweken- dient der Regelung der städtebaulichen Ordnung und insbesondere zur Abrundung bzw. Fassung der Wohnbebauung/des Ortsrandes im südlichen Bereich des Dorfes Garenfeld.

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit der Zielsetzung eingeleitet, in diesem Bereich Wohnbauflächen zu schaffen, um weitere Abwanderungen bauwilliger Bevölkerungsschichten ins Umland/ländliche Nachbargemeinden zu verhindern.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 5/00 (523) -Garenfeld-Gräweken- wurde nach der Einleitung des Verfahrens um einen Bereich erweitert, der in direkter Nähe zur vorhandenen Bebauung am Steinbergweg und der Neisenstraße als Außenbereich (Beurteilung gem. § 35 BauGB) einzustufen ist.

Dieser Bereich war bislang mit einer -inzwischen abgebrochenen- Reithalle bebaut und soll im Rahmen des laufenden Verfahrens ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Eine früher geplante, vorgezogene Genehmigung der Bebauung gem. § 33.2 BauGB (alte Fassung) nach durchgeführter Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger im Umfeld der Maßnahme (s.a. Punkt 2. Verfahren) scheitert an der fehlenden Möglichkeit, dieses Gebiet -auch nach erreichtem Stand nach § 33.2 BauGB- von den Festsetzungen des Landschaftsplans der Stadt Hagen zu befreien.

Plangebiet:

Das gesamte, erweiterte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 / 00 (523) -Garenfeld - Gräweken- wird begrenzt durch die Westhofener Straße im Südwesten und erstreckt sich vom südlichen Rand der Bebauung des Dorfes Garenfeld auf einer Breite von ca. 150 m nördlich der Westhofener Straße und südlich der Bebauung entlang des Steinbergweges in östlicher Richtung bis ca. 85 m über die Straße Gräweken hinaus nach Osten.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren geändert.

Verfahren

Bisheriger Verfahrensablauf

Einleitung des Verfahrens:

Ratsbeschluss:

29.11.2001

Bekanntmachung d. E. d. V.:

19.12.2001

Bürgeranhörung

14.07.2003

Plangebietserweiterung (Bereich Reithalle Lobbe):

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

1042/2005

Teil 3 Seite 2

Datum:

21.11.2005

Ratsbeschluss:

11.12.2003

Bekanntmachung:

16.01.2004

A) Vorgezogenes Verfahren:

1. vorgezogene Bürgerbeteiligung zur Erreichung eines Verfahrensstandes nach § 33.2 BauGB (alt) für einen Teilbereich des Bebauungsplanentwurfsgebietes (ehem. Reithalle Lobbe):

25.08.2004 - 17.09.2004

vorgezogene Beteiligung der TÖB:
weitere Beteiligungen vom

07.07.2004 - 23.07.2004

23.08.2004 - 20.09.2004

(Eingang letztes Antwortschreiben)

2. vorgezogene Bürgerbeteiligung zur Erreichung eines Verfahrensstandes nach § 33.2 BauGB (alt) für einen Teilbereich des Bebauungsplanentwurfsgebietes (ehem. Reithalle Lobbe):

16.11.2004 - 03.12.2004

Auf Antrag der angeschriebenen Bürger
verlängert bis

17.12.2004

(Wegen der Lage des Gebietes im Außenbereich (§ 35 BauGB) werden bei einem Stand nach § 33.2 BauGB (alt) die Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht außer Kraft gesetzt. Es ist daher notwendig, vor Erteilung einer Baugenehmigung, den Satzungsbeschluss für das Verfahren herbeizuführen.)

Es handelt sich bei dem Verfahren zum Bebauungsplanentwurf Nr. 5/00 (523) -Garenfeld-Gräweken- um ein Verfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der alten Fassung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137). Das Verfahren wurde gemäß den Bestimmungen dieser Gesetzesfassung eingeleitet und es wird davon ausgegangen, dass das Verfahren bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, finden auf das Verfahren die Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) Anwendung.

Planung:

Es ist geplant, im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 5/00 (523) -Garenfeld-Gräweken- auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche insgesamt ca. 60 Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise zu erstellen.

Die Erschließung eines Teils dieses Bebauungsplangebietes wird über die bestehende Erschließungsanlage der ehemaligen Hofstelle Lobbe sowie durch eine von dieser abzweigende neu anzulegende Erschließungsanlage mit abschließender Wendeanlage eigenständig gesichert.

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

1042/2005

Teil 3 Seite 3

Datum:

21.11.2005

Der südliche und südöstliche Bereich des geplanten Baugebietes wird mit einem neu anzulegenden Erschließungsstraßensystem bzw. mit einer Erschließungstichstraße von der Straße Gräweken aus erschlossen.

Die Verbindung des Straßensystems zwischen der von der Straße Gräweken ausgehenden westlichen Erschließung des Neubaugebietes und der Neisenstraße wird, um den Befürchtungen der Anlieger nach zuviel Verkehr aus dem Neubaugebiet in den Dorfbereich über diese Verbindung Rechnung zu tragen durch einen Absperrpfosten für den Pkw-Verkehr unterbrochen. Die Fuß- und Radwegeverbindung bleibt hingegen uneingeschränkt gewährleistet.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit dem Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben festgesetzt. Die Ausweisung trägt den geänderten Ansprüchen an Wohngebiete (Ich-AG's, kleinere Dienstleistungsbetriebe nicht nur für die Bewohner des Gebietes) sowie der Anpassung an das Umfeld einer dörflichen Siedlung Rechnung.

Das anfallende Schmutzwasser sowie das anfallende Regenwasser des nördlichen Bereiches werden über die bereits teilweise erstellte bzw. neu zu erstellende Kanalisation dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Neisenstraße bzw. dem Steinbergweg zugeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem südlichen und südöstlichen Bereich des geplanten Baugebietes wird in einem Rückhalteraum mit variablen Volumen (RRB) gesammelt, der über einen Notüberlauf an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen wird.

Weitergehende Ausführungen/Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 5/00 (523) - Garenfeld-Gräweken- sind der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 5/00 (523) - Garenfeld-Gräweken- vom 17.11.2005 zu entnehmen.

Dieser Bebauungsplanentwurf soll gem. § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit § 244 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung öffentlich ausgelegt und gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit § 244 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung die Träger öffentlicher Belange beteiligt werden.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

1042/2005

Datum:

21.11.2005

Veröffentlichung:

Ja
Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

