

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Beteiligt:**Betreff:**Bebauungsplanentwurf Nr. 8/00 (526) -Vorhalle-Süd / Steinbruch-
hier:

- a) Beschluss über die Plangebietsverkleinerung
- b) Beschluss über die erneute öffentliche 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 01.03.2001 und vom 30.06.2005 die Veränderung des Plangebietes des Bebauungsplanentwurfes Nr. 8/00 (526) - Vorhalle-Süd / Steinbruch-.

Mit der Plangebietsänderung wird das Plangebiet eingeschränkt auf den Bereich des ehem. Steinbruchs und die konkret zur Bebauung vorgesehenen unmittelbar westlich angrenzenden Flächen.

Die Plangebietsverkleinerung betrifft die Fläche östlich entlang des Sporbecker Weges zwischen der ehemaligen Reichsbahntrasse und der heutigen Zufahrt zum Steinbruch-.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das geänderte Plangebiet nach der Plangebietsverkleinerung/Plangebietserweiterung eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

zu b) Der Rat der Stadt Hagen beauftragt die Verwaltung, den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplanentwurf Nr. 8/00 (526) - Vorhalle-Süd / Steinbruch- einschließlich der Begründung vom 22.11.2005 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 22.11.2005 ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

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.

Bebauungsplanentwurf Nr. 8/00 (526) - Vorhalle-Süd / Steinbruch-

Eine direkt westlich an den Steinbruch Vorhalle angrenzende Brachfläche soll einer Bebauung mit ca. 50 Gebäuden in einem als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bereich zugeführt werden.

Der aufgelassene Tonschiefer - Steinbruch soll entgegen einer früheren Verfüllungsaufgabe nicht mehr verfüllt werden. Die mit der Verfüllungsaufgabe verbundene Aufforstungsverpflichtung soll wegen fehlender verfügbarer Flächen im Stadtgebiet Hagen im Kreis Unna erfüllt werden.

Die geplante Wegeverbindung Eckesey - Vorhalle auf der alten Reichsbahntrasse durch den Steinbruch soll planungsrechtlich gesichert werden, ebenso ein Standort für ein mögliches kleines Informationsgebäude im Bereich des Naturdenkmals Kersbergwand und der dort vorhandenen paläontologischen Fundstätten mitsamt der entsprechenden Zuwegung.

Die Bürgeranhörung, eine vorgezogene TÖB-Beteiligung und eine erste öffentliche Auslegung mit einer gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind bereits erfolgt.

Die Anregungen wurden in die Planungen eingearbeitet, so dass der vorliegende, zur öffentlichen Auslegung bestimmte Plan den bislang letzten Erkenntnisstand zum Projekt widerspiegelt.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung parallel zur öffentlichen Auslegung werden im Folgenden in dieser Vorlage behandelt.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 1

Drucksachennummer:

1045/2005

Datum:

22.11.2005

zu a)

Der Geltungsbereich des mit Beschluss des Rates der Stadt Hagen vom 01.03.2001 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/00 (526) –Vorhalle Süd/Steinbruch- umfasste neben dem eigentlichen Bereich des unmittelbaren Umfeldes des Steinbruchs auch die für eine Arrondierung der Wohnbebauung vorgesehen südlich angrenzenden Flächen bis zum Akazienweg.

In einer ersten Plangebietsänderung wurde der gesamte Bereich südlich des Weges "In den Erlen" aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/00 (526) –Vorhalle Süd/Steinbruch- herausgenommen um die hier mögliche städtebauliche Entwicklung in einem gesonderten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt – aufbauend auf die jetzt geführte Bauflächendiskussion im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans – neu zu definieren.

Ebenso aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde die westlich des Sporbecker Wegs gelegene Teilfläche der ehemaligen Reichsbahntrasse.

Um das neue Wohnbaugebiet verkehrsgerecht an den Sporbecker Weg anzubinden, wurde der Geltungsbereich im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße um eine Teilfläche der Hofstelle Blankelnagel ergänzt.

Der Rat der Stadt Hagen hat diese Plangebietsänderung am 30.06.2005 beschlossen.

Aufgrund neuer Überlegungen zur Ansiedlung eines Einzelhandels am Sporbecker Weg soll eine Fläche entlang des Sporbecker Weges zwischen der ehemaligen Reichsbahntrasse und der heutigen Zufahrt zum Steinbruch- aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 8/00 (526) –Vorhalle Süd/Steinbruch- herausgenommen werden, um eine vom Bebauungsplanverfahren unabhängige Genehmigung des vorgesehenen Einzelhandels zu ermöglichen.

zu b)

Im Ortsteil Hagen Vorhalle existiert zwischen Sporbecker Weg, Bundesbahngüter-/Verbindungsstrecke Hagen-Heubing - Hagen -Eckesey und dem Waldgebiet In der Halle der seit 1989 aufgelassene Tonschiefersteinbruch Vorhalle. Direkt westlich angrenzend liegt der Grünbereich "In den Erlen", eine heute mit gemischtem Bewuchs bedeckte Brachfläche.

Lange Zeit stand eine Verfüllung/Teilverfüllung des Steinbruchs unter Berücksichtigung des flächigen Naturdenkmals "Kersbergwand" zur Diskussion. Von einer Verfüllung/Teilverfüllung des Steinbruchs wird inzwischen abgesehen.

Da der Bereich Vorhalle hinter der allgemeinen Entwicklung des Stadtgebietes im Hinblick auf Baumöglichkeiten, insbesondere Eigenheimbebauung, zurückzubleiben droht, wurden die Überlegungen eines Investors zur Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten im Bereich des Steinbruchs aufgegriffen.

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

1045/2005

Teil 3 Seite 2

Datum:

22.11.2005

Es wurden verschiedene Bebauungsvarianten im Steinbruch (mit Teilverfüllung) und neben dem Steinbruch überprüft. Der jetzt vorliegende Entwurf stellt einen abgestimmten Kompromiss unter den berücksichtigten Gesichtspunkten Ökonomie, Ökologie, Paläontologie und Stadtentwicklung dar.

Die vorliegende Planung sieht keine Verfüllung des Steinbruchs mehr vor; die Bebauung soll direkt neben dem Steinbruch auf der angrenzenden Brachfläche realisiert werden.

1. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs Nr. 8/00 (526) -Vorhalle-Süd / Steinbruch- liegt östlich des Sporbecker Weges (Bereich des ehemaligen Steinbruchs Vorhalle) zwischen dem Weg „In den Erlen“ und der DB-Güter-/Verbindungsstrecke Hagen-Heubing - Hagen - Eckesey , nördlich anliegend an den gewerblich genutzten Bauflächen östlich des Sporbecker Weges, südlich begrenzt durch das Waldgebiet „In der Halle“.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan teilweise als Fläche für die Landwirtschaft / Forstwirtschaft und für den Bereich des eigentlichen Steinbruchs als Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen mit einem Bodendenkmal in diesem Bereich dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren geändert.

2. Verfahren

Bisheriger Verfahrensablauf:

Einleitungsbeschluss:	01.03.2001
Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses:	24.03.2001
Bürgeranhörung:	09.10.2003
vorgezogene TÖB -/Ämterbeteiligung:	08.12.2003 - 09.01.2004
öffentliche Auslegung:	29.08.2005 - 29.09.2005
Beteiligung der TÖB/Ämter:	05.09.2005 - 14.10.2005

Von Bürgern sind keine Anregungen eingegangen.

Von folgenden Behörden/TÖB sind Stellungnahmen eingegangen:

mark-E:	Stellungnahme vom 07.10.2005, Brief
PLE DOC für e.on ruhr gas:	Stellungnahme vom 05.10.2005, Brief
Regionalverband Ruhr:	Stellungnahme vom 13.10.2005, Brief
SEH:	Stellungnahme vom 04.10.2005, Brief
STUA:	Stellungnahme vom 18.10.2005, Brief

Die vorgebrachten Stellungnahmen bzgl. Schutzstreifenbreite und Lage der Gasleitung, der Energieversorgung und Entwässerung werden in den Planungen zur erneuten öffentlichen

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

1045/2005

Teil 3 Seite 3

Datum:

22.11.2005

Auslegung sowie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 8/00 (526) - Vorhalle-Süd / Steinbruch- weitgehend berücksichtigt.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Lage der Belastungsfläche/des Schutzstreifens für die e.on ruhrgas Gasleitung wird berichtigt.
- Für die Versorgung des Informationsgebäudes wird für die mark e im geplanten Fuß- und Radweg zwischen "Planstraße C" und der vorgesehenen Zufahrt zum Informationsgebäude ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.
- Durch die Verschwenkung der Hecke im Bereich des neu anzulegenden Spielplatzes wird der Abfanggraben für das anfallende Niederschlagswasser aus den südlichen Außengebieten ebenfalls so verschwenkt, dass es nicht über den Weg "In den Erlen" zum Sporbecker Weg sondern in den Steinbruchbereich abgeleitet wird.
- Bzgl. der Entwässerung der tiefliegenden Gebäude wird ein Gefährdungshinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Planung:

Die Planung auf der Brachfläche zwischen Steinbruch und dem Weg In den Erlen sieht vor, dass dort ca. 50 Gebäude entstehen sollen.

Die Erschließung erfolgt über neu anzulegende Stichstraßen mit abschließenden Wendeanlagen.

Für die Anbindung dieser Erschließungsanlage an den Sporbecker Weg wird der heutige Einmündungsbereich des Weges "In den Erlen" so umgebaut, dass zwischen Sporbecker Weg/Einmündung Ulmenstraß/Einmündung "In den Erlen" eine verkehrsgerechte Kreuzung entsteht.

Gegenüber der ersten Planung, die der durchgeführten ersten öffentlichen Auslegung zugrunde lag, wird in der neuen Planung das Flächenverhältnis zwischen Wohnbauflächen und Verkehrsflächen zu Gunsten der Wohnbauflächen verbessert und ein Kinderspielplatz neben dem Wohngebiet in die Planung eingefügt.

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 (Prägung durch Gewerbe und Wohnen) Rechnung.

Schon in den Vorplanungen war eine Begegnungsmöglichkeit für Alt- und Neuvorhaller im neuen Baugebiet vorgesehen. Die Möglichkeit evtl. eine Gaststätte in diesem Bereich zu betreiben trägt auch diesen Absichten Rechnung.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal im Sporbecker Weg zugeführt, das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet über ein Regenrückhaltebecken in den Erlenbach eingeleitet.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 4

Drucksachennummer:

1045/2005

Datum:

22.11.2005

Im Steinbruch selbst soll die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Eckesey und Vorhalle und der Bau eines kleinen Informationsgebäudes für paläontologische Fundstücke durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Die für das Informationsgebäude notwendigen Stellplätze werden im Einfahrtsbereich/Eingangsbereich des Steinbruchs angelegt.

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

Weitergehende Ausführungen/Erläuterungen und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf Nr. 8/00 (526) - Vorhalle-Süd / Steinbruch- sind der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 8/00 (526) - Vorhalle-Süd / Steinbruch-, Teil I, vom 22.11.2005 zu entnehmen.

Stellungnahmen
der
Träger öffentlicher Belange
TÖB

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

1045/2005

Teil 3 Seite 6

Datum:

22.11.2005

mark-E:

Stellungnahme vom 07.10.2005, Brief

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Trafostation wird in den entsprechenden Textteil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 8/00 (526) - Vorhalle-Süd / Steinbruch- aufgenommen.

Für die Versorgung des Informationsgebäudes wird für die mark e im geplanten Fuß- und Radweg zwischen "Planstraße C" und der vorgesehenen Zufahrt zum Informationsgebäude ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

1045/2005

Teil 3 Seite 7

Datum:

22.11.2005

PLE DOC für e.on ruhrgas: Stellungnahme vom 05.10.2005, Brief

Stellungnahme der Verwaltung:

Die berichtigte Lage der Belastungsfläche/des Schutzstreifens für die e.on ruhrgas Gasleitung wird in den Bebauungsplanentwurf Nr. 8/00 (526) - Vorhalle-Süd / Steinbruch- aufgenommen.

Der im Eingangsbereich des geplanten Wohngebietes festgesetzte Baum neben den Stellplätzen liegt direkt im Grenzbereich des Schutzstreifens zum "freien" Gelände und soll bestehen bleiben.

Die Ausführung der Pflanzgrube muss im Hinblick auf die Sicherung der Leitungen mit der e.on abgestimmt werden.

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

1045/2005

Teil 3 Seite 8

Datum:

22.11.2005

Regionalverband Ruhr:

Stellungnahme vom 13.10.2005, Brief

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Teil der Fläche des Aufnahmevorschlags für die Änderung der Verbandsgrünfläche wird durch die Plangebietsänderung/Plangebietsverkleinerung aus dem Bebauungsplanverfahren herausgenommen.

Insgesamt ist das Verfahren zur Änderung des Verbandsverzeichnisses für die Verbandsgrünfläche Nr. 18 nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Regionalverband Ruhr wird im Laufe des Verfahrens weiterhin beteiligt.

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

1045/2005

Teil 3 Seite 9

Datum:

22.11.2005

SEH:

Stellungnahme vom 04.10.2005, Brief

Stellungnahme der Verwaltung:

Wegen der evtl. notwendigen Flexibilität bei der Verlegung der Kanäle (z.B. evtl. Fossilienfunde) in den öffentliche Verkehrsflächen wird auf die nachrichtliche Eintragung der Kanäle verzichtet. Die Lage der Kanäle kann im Erschließungsvertrag verankert werden.

Der Erlenbach bzw. die Lage des Erlenbachs ist im Kataster des Bebauungsplan vorhanden.

Durch die Verschwenkung der Hecke im Bereich des neu anzulegenden Spielplatzes wird der Abfanggraben für das anfallende Niederschlagswasser aus den südlichen Außengebieten ebenfalls so verschwenkt, dass es nicht über den Weg "In den Erlen" zum Sporbecker Weg sondern in den Steinbruchbereich abgeleitet wird.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 10

Drucksachennummer:

1045/2005

Datum:

22.11.2005

STUA:

Stellungnahme vom 18.10.2005, Brief

Stellungnahme der Verwaltung:

Die durch zurückstauendes Wasser des Erlenbaches gefährdeten "Unterlieger" werden nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 8/00 (526) - Vorhalle-Süd / Steinbruch- erfasst.

Das aus dem geplanten Baugebiet abfließende Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken dem Erlenbach zugeleitet. Die zulässige, einzuleitende Drosselwassermenge ist so bemessen, dass eine über das heutige Maß des Abflusses aus dem Gebiet hinausgehende Gefährdung nicht zu erwarten ist.

Im Laufe des weiteren Verfahrens wird jedoch noch eine gutachterliche Gefährdungsabschätzung zu diesem Punkt eingeholt.

Die Druckleitung in der "Planstraße C" zur Schmutzwasserentsorgung der tiefliegenden Gebäude ist der Beginn der öffentlichen Kanalisation.

Zum Schutz der Bewohner dieser Gebäude und der Gebäude selbst wird ein textlicher Hinweis auf die evtl. Gefährdung dieses Bereichs durch Rückstau von Schmutzwasser in die Gebäude in den Bebauungsplanentwurf Nr. 8/00 (526) - Vorhalle-Süd / Steinbruch- aufgenommen.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 11

Drucksachennummer:

1045/2005

Datum:

22.11.2005

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

1045/2005

Datum:

22.11.2005

