

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/02 (545)  
-Gewerbliche Baufläche Villigster Straße / Steinbergweg-  
1. Änderung nach § 13 BauGB

hier:

- a) Beschluss über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen
- b) Beschluss gemäß § 2 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

**Beratungsfolge:**

26.04.2006	Bezirksvertretung Hagen-Nord
02.05.2006	Landschaftsbeirat
04.05.2006	Umweltausschuss
09.05.2006	Stadtentwicklungsausschuss
11.05.2006	Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

zu a)

Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und privaten Belange die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen zurück bzw. berücksichtigt sie ganz oder teilweise im Sinne der Stellungnahmen in der Begründung der Vorlage. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4/02 (545)  
-Gewerbliche Baufläche Villigster Straße/Steinbergweg- 1. Änderung nach § 13 BauGB mit den in der Vorlage beschriebenen Änderungen/Ergänzungen einschließlich der Begründung vom 30.03.2006 nach § 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung i. V. m. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zuletzt gültigen Fassung als Satzung.

Ferner beschließt der Rat der Stadt Hagen die Begründung zur 1. Änderung gem. § 13 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4/02 (545) -Gewerbliche Baufläche

Villigster Straße/Steinbergweg- 1. Änderung nach § 13 BauGB vom 30.03.2006, die Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift ist.

Geltungsbereich :

Das gesamte Plangebiet des bestehenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4/02 (545) -Gewerbliche Baufläche Villigster Straße / Steinbergweg- wird begrenzt durch die BAB A 45 Dortmund - Siegen im Osten, den Garenfelder Weg im Süden sowie die Villigster Straße im Westen bis zur Einmündung des Steinbergweges, dann durch die südliche Grenze des Flurstücks 253, Flur 3, Gemarkung Garenfeld, die westlichen Grenzen der Flurstücke 252, Flur 3, Gemarkung Garenfeld und Flurstück 307, Flur 2, Gemarkung Garenfeld sowie die nördliche Grenze des Flurstücks 307, Flur 2, Gemarkung Garenfeld.

Der Geltungsbereich des 1. Änderungsverfahrens umfasst die Flurstücke 270 und 271, Flur 3, Gemarkung Garenfeld und als Plangebietserweiterung für die Ausgleichsmaßnahmen einen Teil des Flurstücks 262, Flur 2, Gemarkung Garenfeld.

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

Voraussichtlicher Ablauf des Verfahrens:

Rechtskraft mit der Veröffentlichung im Juni/Juli 2006.



Aufgrund geänderter Anforderungen des Betriebsablaufes der Firma Cramer wird der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/02 (545) -Gewerbliche Baufläche Villigster Straße / Steinbergweg- geändert.

## **BEGRÜNDUNG**

**Drucksachennummer:**

0319/2006

**Teil 3 Seite 1**

**Datum:**

05.04.2006

### **Vorlauf:**

Der Rat der Stadt Hagen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/02 (545) - Gewerbliche Baufläche Villigster Straße / Steinbergweg - am 15.07.2004 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 06.09.2004, damit wurde der Plan rechtsverbindlich

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist diese Fläche, nach der Flächennutzungsplanänderung 2002/2003 als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist für den Änderungsbereich die Festsetzungen "Gewerbegebiet" und "Fläche für Ausgleichsmaßnahmen" aus.

Aufgrund geänderter Anforderungen des Betriebsablaufes der Firma Cramer wird der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/02 (545) -Gewerbliche Baufläche Villigster Straße / Steinbergweg- geändert.

Die Änderungen umfassen:

- die Erweiterung und die Art der Befestigung/Versiegelung der Fahrzeugabstellflächen,
- die dadurch bedingte Änderung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- und das zu ändernde Regenwasserbewirtschaftungskonzept.

Den betriebsbedingten Änderungen wird stattgegeben. Zu diesem Zweck werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans teilweise geändert/erweitert.

### **Verfahren:**

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Planungsziel "Gewerbegebiet zur Errichtung einer Wartungshalle und eines Bürogebäudes mit angegliederten Abstellflächen" bleibt ohne Einschränkung erhalten bzw. wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Das Änderungsverfahren konnte daher nach § 13 BauGB durchgeführt werden, auf eine Bürgeranhörung wurde verzichtet.

In diesem Verfahren wurden der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie auch den Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der jeweils zuletzt gültigen Fassung innerhalb einer angemessenen Frist bzw. im Rahmen der Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Von einer erneuten generellen Umweltprüfung wurde abgesehen, da diese bereits umfassend im Rahmen des vorhergegangenen Verfahrens durchgeführt wurde. Die sich aus der Neuplanung ergebenden Änderungen in Bezug auf Ausgleich und Ersatz wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden eingearbeitet.

**Planung:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat folgende Änderungen erfahren:

**Änderungen an den Aufstell und- Bewegungsflächen**

Die vorgenannte Fläche wird erweitert. An Stelle der Schotterrasenfläche sollen Pflasterflächen angelegt werden.

**Regenwasserkonzept**

Das Regenwasserkonzept mit großen Verdunstungsmulden und einer geringen Ableitung wird verworfen. Das neue Konzept sieht die Rückhaltung in einem natürlich gestalteten Becken mit verzögerter Ableitung in den Kahlenbergbach vor.

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im unmittelbaren Umfeld der geplanten Halle werden reduziert, die Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im südlichen Bereich des Erweiterungsgebiets aufgegeben. Hierfür werden insgesamt auf der direkt nördlich am Betriebsgelände Cramer liegenden Ackerfläche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt. In diesem Bereich soll eine Waldfläche mit Waldsaum entstehen.

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.01.2006 bis 10.02.2006 einschließlich statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, fand parallel zur öffentlichen Auslegung statt.

Von Bürgern sind keine Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen.

Von folgenden Behörden/TÖB sind Stellungnahmen eingegangen:

Die Hagener Umweltverbände

Dortmunder Energie- und Wasserversorgungs GmbH (DEW)

Mark-E

Staatliches Umweltamt Hagen

Stadtentwässerung Hagen (SEH)

Die vorgebrachten Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange betr. Bodenschutz, Eingriffsregelung/Ausgleich, Wasserrecht etc. sind durch die Beschreibung in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/02 (545) -

## BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0319/2006

Teil 3 Seite 3

Datum:

05.04.2006

Gewerbliche Baufläche Villigster Straße/Steinbergweg- 1. Änderung nach § 13 BauGB, vom 30.03.2006 berücksichtigt bzw. werden in den Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden/TÖB behandelt.

Sofern sich diese Stellungnahmen auf die Bauausführung beziehen, wurde der Vorhabenträger bzw. das durch den Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro diesbezüglich informiert.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen müssen keine Änderungen im Plan vorgenommen werden.

Die o.a. Begründung wird in Punkt 11. Festsetzungen, Punkt i geändert:

➤ der Text:

*die Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses*

wird ersetzt durch:

➤ die Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.

Wegen einer festgestellten Differenz von 60,00 m<sup>2</sup> in der Ausgleichsbilanz für die gesamte Grundstücksfläche zwischen der ursprünglichen Planung und der Neuplanung durch das Büro Tomczak wird das Grünordnungskonzept angepasst.

Folgende Flächen wurden in der Anlage 5 - Massnahmeplan (Tabelle Anlage 4, Gesamtfläche D (Planungszustand)) korrigiert:

Code 9.4-II = 114,00 m<sup>2</sup>

Code 9.3-IV = 290,00 m<sup>2</sup>

Code 9.3.II = 1988,00 m<sup>2</sup>

Das geänderte/angepasste Grünordnungskonzept ist Anlage der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/02 (545) -Gewerbliche Baufläche Villigster Straße/Steinbergweg- 1. Änderung nach § 13 BauGB vom 30.03.2006.

Durch die Berücksichtigung der Änderungen/Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung ist deshalb nicht notwendig.

Hinweis:

Weitergehende Ausführungen/Erläuterungen und Hinweise zum Bebauungsplanverfahren sind der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/02 (545) -Gewerbliche Baufläche Villigster Straße/Steinbergweg- 1. Änderung nach § 13 BauGB vom 30.03.2006 zu entnehmen.

**Stellungnahmen  
der  
Behörden  
und weiterer  
Träger öffentlicher Belange  
(TÖB)**

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 5**

**Drucksachennummer:**

0319/2006

**Datum:**

05.04.2006

Die Hager Naturchutzverbände, Schreiben vom 14.01.2006 ?, Brief, eingegangen bei der Stadtverwaltung Hagen am 18.01.2006.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Bei der 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/02 (545) -Gewerbliche Baufläche Villigster Straße/Steinbergweg- werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Plangebietserweiterung ist flächenmäßig gegenüber dem Gesamtplangebiet als gering einzustufen. Das Änderungsverfahren wird daher gem. § 13 BauGB (Baugesetzbuch) in der z. Z. gültigen Fassung durchgeführt. Da die Umweltprüfung im vorangegangenen Aufstellungsverfahren bereits berücksichtigt wurde, wird von einer erneuten Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Der Grünordnungsplan ist zwischen Unterer Landschaftsbehörde und dem Planbearbeiter abgestimmt. Die Art des Berechnungsansatzes als auch die Art und der Umfang des Ausgleiches entsprechen dieser Abstimmung. Der Vorhabenträger ist im Besitz des Grundstücks/der Grundstücke , auf dem/auf denen die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Bzgl. der Ableitung des Niederschlagswassers wurde mit Schreiben des Umweltamtes der Stadt Hagen, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde / Untere Abfallwirtschaftsbehörde, vom 07.04.2006 die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG für die Einleitung des auf dem Grundstück Steinbergweg 52 anfallenden Niederschlagswassers in den Kahlenbergbach erteilt.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.



## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 6**

**Drucksachennummer:**

0319/2006

**Datum:**

05.04.2006

Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 27.01.2006, Brief

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Leitungstrasse der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung (DEW) ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/02 (545) -Gewerbliche Baufläche Villigster Straße/Steinbergweg- 1. Änderung nach § 13 BauGB in der Breite von 8,00 m berücksichtigt und mit den textlichen Festsetzungen

- Nr. 1 "Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)"

und

- Nr. 7 "Im Bereich der Belastungsflächen sind Baumpflanzungen, die den Betrieb der Versorgungsanlagen gefährden, nicht zulässig."

Diese Festsetzungen sind unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen worden und waren im Verfahren zu diesem Plan mit der DEW abgestimmt.

Die Sicherheit und Zugänglichkeit der Trasse der Versorgungsleitung ist somit gewährleistet.

Die Sicherheit und der Schutz der DEW - Wasserleitung und ihrer Nebeneinrichtungen im Zuge der geplanten Baumaßnahmen bzw. die Sicherung des Betriebsgeländes der geplanten Firmenerweiterung gegen Betreten Unbefugter im Zusammenhang mit den Betretungswünschen der DEW ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Stellungnahme der DEW wurde an den Bauherrn mit der Bitte um Beachtung bei der Bauausführung weitergeleitet.

Ein Beschluss über die Anregungen ist nicht erforderlich.

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 7**

**Drucksachennummer:**

0319/2006

**Datum:**

05.04.2006

Mark-E, Schreiben vom 02.02.2006, Brief

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der angesprochene Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Die Stellungnahme der Mark-E wurde an den Bauherren mit der Bitte um Beachtung bei der Bauausführung weitergeleitet.

Ein Beschluss über die Anregungen ist nicht erforderlich.

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 8**

**Drucksachennummer:**

0319/2006

**Datum:**

05.04.2006

Staatliches Umweltamt Hagen, Schreiben vom 17.01.2006, Brief

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Schlammräumung der Sohle des Regenrückhaltebeckens wird im wasserrechtlichen Verfahren geregelt.

Mit Schreiben des Umweltamtes der Stadt Hagen, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde / Untere Abfallwirtschaftsbehörde, vom 07.04.2006 wurde die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG für die Einleitung des auf dem Grundstück Steinbergweg 52 anfallenden Niederschlagswassers in den Kahlenbergbach erteilt.

Der Empfehlung wird gefolgt.

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 9**

**Drucksachennummer:**

0319/2006

**Datum:**

05.04.2006

Stadtentwässerung Hagen (SEH), Schreiben vom 20.01.2006, Brief

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Mit Schreiben des Umweltamtes der Stadt Hagen, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde / Untere Abfallwirtschaftsbehörde, vom 07.04.2006 wurde die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG für die Einleitung des auf dem Grundstück Steinbergweg 52 anfallenden Niederschlagswassers in den Kahlenbergbach erteilt.

Die Sicherstellung der Standsicherheit des Beckenwalls und die Ableitung des Notüberlaufwassers liegt im Verantwortungsbereich des Ingenieurbüros für Umwelt- und Verfahrenstechnik, Dipl. - Ing. Michael Tomczak M. Sc., Hansastrasse 42, 44866 Bochum.

Bezüglich einer Gefährdung der naheliegenden Autobahnböschung hat das o.a. Büro die Unbedenklichkeit einer Regenrückhaltung in diesem Bereich des Bebauungsplans schriftlich bestätigt.

Die Stellungnahme der SEH wurde an den Bauherrn mit der Bitte um Beachtung bei der Bauausführung weitergeleitet.

Ein Beschluss über die Anregungen ist nicht erforderlich.

# **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 10**

**Drucksachennummer:**

0319/2006

**Datum:**

05.04.2006

**FINANZIELLE  
AUSWIRKUNGEN**

**Teil 4 Seite 1**

**Drucksachennummer:**

0319/2006

**Datum:**

05.04.2006

**VERFÜGUNG /  
UNTERSCHRIFTEN**

**Drucksachennummer:**

0319/2006

**Teil 5 Seite 1**

**Datum:**

05.04.2006

**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:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_