

**ÖFFENTLICHE
BESCHLUSSVORLAGE****Amt/Eigenbetrieb:**

61 Stadtplanungsamt

Beteiligt:**Betreff:**

Bebauungsplanentwurf Nr. 6/99 (512)

"Bereich ehemalige Elbersdrucke"

- a) Beschluss über Anregungen zur erneuten öffentlichen Auslegung
- b) Beschluss über Änderungen nach § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB
- c) Beschluss über die Teilung des Plangebietes
- d) Satzungsbeschluss nach §§ 2 und 10 BauGB

Beratungsfolge:

23.06.2004	Landschaftsbeirat
24.06.2004	Umweltausschuss
29.06.2004	Bezirksvertretung Hagen-Mitte
13.07.2004	Stadtentwicklungsausschuss
15.07.2004	Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

BESCHLUSSVORSCHLAG**Drucksachennummer:**

0352/2004

Teil 2 Seite 1**Datum:**

13.05.2004

a)

Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und privaten Belange die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 u. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen entsprechend der Stellungnahmen in der Sitzungsvorlage zurück bzw. entspricht ihnen im Sinne der vorgenannten Stellungnahmen.

b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Änderungen des erneut öffentlich ausgelegenen Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB.

c)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Teilung des Plangebietes in den verbleibenden Teil 1 und den auszuklammernden Teil 2.

d)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden geänderten Bebauungsplanentwurf Nr. 6/99 (512) Teil 1 „Bereich ehemalige Elbersdrucke“ nebst der Begründung vom 12.5.2004 nach §§ 2 und 10 BauGB in der z.Z. gültigen Fassung in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Z. gültigen Fassung als Satzung.

Die Sitzungsvorlage einschließlich der Begründung vom 12.5.2004 werden Bestandteil des Beschlusses und sind als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0352/2004

Teil 3 Seite 1

Datum:

13.05.2004

Verfahrensablauf

19.08.1999	Beschluss zur Einleitung
21.08. – 25.08.2000	Ausstellung Rahmenplanung Oberhagen
28.08.2000	Bürgeranhörung
29.07. – 30.08.2002	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
03.04.2003	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
16.04. – 16.05.2003	Öffentliche Auslegung
11.03.2004	Beschluss zu erneuten öffentl. Auslegung
29.03. - 13.04.2004	Erneute öffentl. Auslegung

Zu a)

Der Rat der Stadt Hagen hatte am 11.03.2004 beschlossen, dass zur erneuten öffentlichen Auslegung nur Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Von den nachfolgend aufgeführten Trägern öffentlicher Belange und Bürgern wurden Anregungen zur Planung vorgebracht:

- 1.1 Die Hagener Naturschutz-Verbände /14.04.2004
 - 1.2 Südwestfälische Industrie- und Handelskammer / 19.04.2004
 - 1.3 Westfälisches Amt für Denkmalpflege / 07.04.2004
-
- 2.1 Fa. Bergerhoff GmbH & CO.KG, Frau Helga Westphal, Herr Martin Elflein, Fa. Elflein Grundstücks Verwaltungs GmbH Immobilien KG vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Kruse / 02.04.2004

Zu b)

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung werden im Bebauungsplanentwurf Änderungen vorgenommen. Weil die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht berührt sind, konnte auf eine weitere öffentliche Auslegung verzichtet werden. Es erfolgte die Beteiligung der Betroffenen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

- Festsetzung einer zusätzlichen Geländehöhe in der öffentlichen Grünfläche am Volmeufer im nördlichen Planbereich aus Gründen des Hochwasserschutzes
Zusätzlich wird die Zeichenerklärung dahingehend geändert, dass sich die Höhenfestsetzungen nicht nur auf einen geplanten Fußweg sondern auch auf das Gelände beziehen.
- Wasserrechtliche Festsetzung für die zukünftige Lage der geplanten verrohrten Verlegung des Buntebaches
Im Bebauungsplanentwurf war bisher für diese Fläche eine Belastungsfläche zugunsten der Stadtentwässerung Hagen vorgesehen. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird die geplante Bachtrasse jetzt als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen in der Ebene -1 ausgewiesen. Die textliche Festsetzung Nr. 18 wird neu formuliert.

Zu beiden Änderungen wurde das Staatliche Umweltamt Hagen und die Gesellschaft HAGENPEG Projektentwicklungs GmbH & Co. KG beteiligt. Es bestanden keine Anregungen zu diesen Änderungen.

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0352/2004

Teil 3 Seite 2

Datum:

13.05.2004

- Festsetzung einer Geländehöhenfestsetzung in der geplanten öffentlichen Grünfläche am Volmeufer / Eilper Straße aus Gründen des Hochwasserschutzes
Weil durch die Teilung des Bebauungsplanes für die Grünfläche an der Volme / Eilper Straße keine Geländehöhenfestsetzung im Teil 1 bestanden hätte, wird diese jetzt noch zusätzlich vorgenommen.

Die Fläche ist im Besitz der Stadt Hagen. Beteiligt wurde das Staatliche Umweltamt Hagen, das keine Anregungen zu dieser Änderung hatte.

- Sondergebiet an der Volme / ehemaliges Lagerhaus der Fa. Elbersdrucke
Damit der Anbau eines Wintergartens an das bestehende Gebäude möglich ist, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Verschiebung von zwei Baugrenzen innerhalb des Sondergebietes vergrößert und die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht. Die Erweiterungsmöglichkeit in Richtung der Volme ist auf die vorhandene Bodenplatte eines ehemaligen Anbaus beschränkt.

Beteiligt wurde die Gesellschaft HAGENPEG Projektentwicklungs GmbH & Co. KG, die mit dieser Änderung einverstanden war.

In der Legende des Bebauungsplanentwurfes wird unter der Art der baulichen Nutzung / Sondergebiete der § 10 der BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) gestrichen. Hierbei handelt es sich nur um eine redaktionelle Änderung. Eine Beteiligung Betroffener war nicht erforderlich.

Zu c)

Der Bebauungsplan Nr. 6/99 (512) „Bereich ehemalige Elbersdrucke“ wird geteilt. Abgeteilt und im nachfolgenden Verfahren als Teil 2 bezeichnet wird das Gebiet zwischen der Volme, der hinteren Elisabethstraße und dem ehemaligen Busdepot. Grund der Teilung sind die Bedenken der Grundstückseigentümer zu der Überplanung der vorhandenen Gewerbebetriebe mit einer öffentlichen Grünfläche und eines Sondergebietes. Obwohl der Bestandsschutz für diese Betriebe nach der öffentlichen Auslegung ausgeweitet wurde, bestehen weiterhin Bedenken der Eigentümer zu dieser Überplanung. Weil aufgrund der angespannten Haushaltssituation der Stadt Hagen Betriebsverlagerungen mittelfristig nicht zu erwarten sind, soll dieser Bereich des Bebauungsplanverfahrens ruhen. Es bestehen dann größere Entscheidungsräume bei der Genehmigung eventueller Betriebsveränderungen.

Die Teilung des Bebauungsplanes hat keine Rückwirkungen auf die planerischen Festsetzungen des hier als Satzung zu beschließenden Teilplanes. Von einer erneuten Offenlage kann deshalb abgesehen werden.

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0352/2004

Teil 3 Seite 3

Datum:

13.05.2004

Zu d)

An mehreren Stellen war eine Überarbeitung der Begründung, bedingt auch durch die Teilung des Bebauungsplanes, erforderlich. Die neue Begründung vom 12.5.2004 ersetzt die Begründung zur erneuten öffentlichen Auslegung vom 9.2.2003 und die Ergänzungsbegründung vom 11.2.2004. Im wesentlichen wurden in folgenden Abschnitten Änderungen vorgenommen:

1. Räumlicher Geltungsbereich
- 3.1 Flächennutzungsplan
4. Städtebauliche Situation
- 5.1 d Sondergebiete entlang der neuen Erschließungsstraße ...
7. Ver- und Entsorgung / Entwässerung
- 8.2 Geplante Wege- und Grünverbindungen
- 8.4 Grünflächen / Grünflächen im Bereich der ...
9. Eingriffsbilanzierung
10. Umweltbericht
 - Kultur- und sonstige Sachgüter
 - Auswirkungen auf den Wasserhaushalt
 - Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange
11. Städtebauliche Bewertung
12. Maßnahmen zur Realisierung / Kosten

Zu 1.1:

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Hagener Naturschutz-Verbände, Boeler Straße 39, 58097 Hagen, vom 14.4.2004 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 6/99 (512) „Bereich ehemalige Elbersdrucke“

Zu 1)

Wasserrecht

Die zukünftige Lage der verrohrten Bachverlegung wird als „Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ in der Ebene –1 festgesetzt.

Offenlegung des Baches siehe Abschnitt Zu 2)

Zu 2)

Ausgleichsmaßnahmen

Der o.g. Bebauungsplanentwurf liegt im stark versiegelten und dicht bebauten Bereich der Innenstadt von Hagen.

Im Rahmen der Abwägung wurde ein rechnerischer Vergleich der Biotoptypen - Bestandswerte und der Biotoptypen - Planungswerte ermittelt, die sich ergeben, wenn die im Bebauungsplanentwurf dargestellten neuen Nutzungen planungsrechtlich festgesetzt werden.

Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die neuen Nutzungen der Flächen keine negative Bilanz ergeben und daher die im § 8a BNatSchG und in weiteren §§ des BauGB beschriebene Eingriffsregelung in Form eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen nicht erforderlich ist.

Im direkten Vergleich wurde ohne Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen ein rechnerischer Überschuss an Ökowertpunkten durch die erhebliche Steigerung an Grünflächen (Entsiegelungen) ermittelt und damit theoretisch ein Kompensationsgrad von 174% erreicht.

In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass die von den Hagener Naturschutzverbänden genannte Grünsperre (Zitat der Verbände: „heimliche Volmequerung“) und die Teilabbruchflächen zwischen dem ehemaligen Busdepot, den Gewerbebetrieben und der Volme nicht als Ausgleichsnachweis gem. §1a BauGB erforderlich ist.

Falls diese o.g. Grünflächen mit ihren Hallenteilen und versiegelten Platzflächen spekulativ nicht für eine Grünflächenumwandlung verfügbar wären, wird entgegen der in der Gesamtbilanz ermittelten Steigerung von 74 % immer noch eine **Ökowertpunktsteigerung von 25%** erreicht !

Volmequerung / Bachverlegung / Ausgleichsbilanzierung

Die Verlegung in die geplante Grünfläche und der Ausbau als offener Bachlauf soll nicht erfolgen, weil der Bach in Tieflage geführt ist und eine Offenlegung nur mit hohem technischen Aufwand möglich ist. Außerdem werden bei Starkregen Mischwasserabschläge des vorhandenen Regenüberlaufes Jägerstraße dem Bach zugeführt, was bei der i.d.R. geringen Wasserführung des Buntebaches in wenig ästhetischer Weise zu sehen wäre. Diese Auffassung wird auch durch das Gutachten des

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0352/2004

Teil 3 Seite 5

Datum:

13.05.2004

Ingenieurbüros Rademacher + Partner zur Umlegung des Baches gestützt. Zitat: „Nach Abwägung aller Aspekte ist die Umlegung des Buntebaches durch eine Verrohrung DN 1400 als die sinnvollste Lösung anzusehen.“ Nach der Umlegung des Buntebaches wird sich die Hochwassergefährdung der angrenzenden Gebiete durch Überstau im Vergleich zum Ist-Zustand erheblich reduzieren. Die og. Untersuchung weist zum Fall des hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) nach, dass mit dem Einbau der Umlegungstrasse für den Buntebach mit Durchmesser 1400 mm gegenüber der bestehenden Situation mit Durchmesser 800 mm eine deutliche Verbesserung (45 %) der erkannt kritischen Abflussverhältnisse verbunden ist.

Die Grünflächen sind in diesem Fall keine Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB (siehe oben). Zur Festsetzung dieser Grünflächen hatte auch Herr Kruse im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung Anregungen geäußert. Die Stellungnahme der Verwaltung in der Vorlage vom 10.12.2003 (Drucksachen-Nr. RAT 600178/03) wird erneut aufgeführt:

Es bestehen Überlegungen zur Verkehrsplanung, die eine Verbindung der Frankfurter Straße mit der Volmestraße vorsehen. Die Planung und der Bau dieser Verbindung ist allerdings auch mittelfristig nicht beabsichtigt. Die Realisierung dieser Straße soll als Option bestehen und die Diskussion über die Notwendigkeit der Zukunft vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Damit diese Option durch zukünftige Baumaßnahmen nicht erschwert wird, sieht der Bebauungsplan die Entwicklung eines Grünzuges von der Frankfurter Straße bis zur Volme vor. Mit der Verknüpfung des geplanten Grünzuges entlang des Volmeufers besteht die Möglichkeit, das Wohnquartier Elisabethstraße wesentlich aufzuwerten. Die Festsetzung einer Grünfläche geschieht daher nicht ausschließlich zur Bevorratung einer eventuellen Verkehrsanbindung sondern entspricht auch den städtebaulichen Zielen in diesem Bereich.

Zu 3)

Sondergebiete

In der Legende wird der § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) gestrichen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung von Sondergebieten nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, weil sich die Kombination der städtebaulich erwünschten Nutzungen wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2-9 BauNVO unterscheiden.

- Die Festsetzung eines Mischgebietes kann nicht erfolgen, weil aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen das Wohnen nur eingeschränkt (für Betriebsinhaber usw.) zulässig sein soll. Mischgebiete dienen aber der Unterbringung von Gewerbebetrieben und dem Wohnen in gleicher Weise.
- Wesentlicher Bestandteil eines Kerngebietes sind neben anderen Nutzungen Handelsbetriebe. Der Bebauungsplan setzt aber nur Einzelhandelsflächen in einer untergeordneten Größe und auch nur für einige Sondergebiete fest. Die Festsetzung von Kerngebieten kommt daher nicht in Betracht.

Aus der Kommentierung zur Baunutzungsverordnung (Ernst-Zinkahn-Bielenberg) geht hervor, dass die Gemeinde bei der Festsetzung eines Sondergebietes die Möglichkeit der Entscheidung hat, welche Anlagen allgemein zulässig, unzulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0352/2004

Teil 3 Seite 6

Datum:

13.05.2004

Zu 1.2:

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen, Staberger Straße 5, 58511 Lüdenscheid, vom 19.04.2004 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 6/99 (512) „Bereich ehemalige Elbersdrucke“

Die SIHK hatte bereits im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung (16.4. – 16.5.2003) die Teilung des Bebauungsplanverfahrens angeregt, weil Probleme für die gewerblichen Betriebe an der hinteren Elisabethstraße befürchtet wurden. Aufgrund der eingegangenen Anregungen erfolgte die Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Durch die Verschiebung der hinteren Elisabethstraße und der Wegfall einer Verkehrsgrünfläche wurden die Belange der Betriebe stärker berücksichtigt. Trotz dieser Änderung regt die SIHK weiterhin an, eine Überplanung des südöstlichen Planbereiches zurückzustellen.

Der Anregung der SIHK zur Teilung des Bebauungsplangebietes wird nicht in vollem Umfang gefolgt, weil die planungsrechtliche Absicherung der geplanten hinteren Elisabethstraße mit der Anbindung an die Eilper Straße für erforderlich angesehen wird. Es besteht dann die Möglichkeit, bei verkehrlicher Notwendigkeit die Straße möglichst zeitnah zu realisieren.

Es wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan in der Weise zu teilen, dass die Betriebsgrundstücke der Firmen Bergerhoff und Westphal im Teil 2 des Verfahrens liegen. Lediglich ca. 120 qm Grundstücksfläche der Fa. Bergerhoff und ca. 40 qm der Firma Westphal werden als Verkehrsfläche für den geplanten Straßenausbau benötigt und verbleiben im Teil 1. Das Verfahren zum Teil 2 soll ruhen und zu gegebener Zeit weitergeführt werden. Zwischenzeitlich bestehen größere Spielräume bei der Genehmigung eventueller Betriebsveränderungen.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 7

Drucksachennummer:

0352/2004

Datum:

13.05.2004

Zu 1.3:

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege, Landschaftsverband Westfalen – Lippe, 48133 Münster, vom 07.04.2004 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 6/99 (512) „Bereich ehemalige Elbersdrucke“

Die Lage des Kinderspielplatzes, wie sie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist, wurde mit den Grundstückseigentümern der denkmalgeschützten Gebäude abgestimmt und ist auch Bestandteil des Grundstückstauschvertrages. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes (öffentliche Grünanlage) lassen allerdings auch die Anordnung von Kinderspielgeräten im Bereich des ehemaligen Turbinenhauses („Närrischer Reichstag“) zu.

Die endgültige Lage des Spielplatzes kann in weiteren Gesprächen mit der Gesellschaft HAGENPEG Projektentwicklungs GmbH & Co. KG ohne Änderung des Bebauungsplanentwurfes abgestimmt werden. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Zu 2.1:

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Fa. Bergerhoff GmbH & CO.KG, Frau Helga Westphal, Herrn Martin Elflein sowie die Fa. Elflein Grundstücks Verwaltungs GmbH Immobilien KG vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Kruse, Postfach 3825, 58038 Hagen vom 02.04.2004 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 6/99 (512) „Bereich ehemalige Elbersdrucke“

Die Anregungen des Herrn Rechtsanwalt Kruse vom 16.5.2003 sind zur ersten öffentlichen Auslegung vorgebracht worden, die in der Zeit vom 16.04. – 16.05.2003 stattgefunden hat. Es folgt eine Aufzählung der Anregungen:

a) Zurückgewiesene Anregungen

- Zu weitgehende Nutzungen in den Sondergebieten
- Verkleinerung des Plangebietes / Plangrenze südöstliche Grenze der Sonderbaufläche Parkhaus
- Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung
- Festsetzung Grünfläche und gleichzeitig Option für zukünftige Verkehrsfläche
- Überschreitung der Grenzwerte für Lärm
- Festsetzung Hotel
- Verlagerungskosten, Herabzonungsschaden
- Wegfall von Parkplätzen für Mitarbeiter

b) Gefolgten Anregungen

- Erschließungsprobleme für die Gewerbebetriebe
- Verkleinerung der Betriebsflächen

Der Bebauungsplanentwurf wurde aufgrund der og. Anregungen zu b) geändert und erneut ongelegt (29.3. – 13.4.2004).

Für den Bereich Elisabethstraße erfolgten folgende Änderungen zugunsten der Gewerbebetriebe:

- Verschiebung der hinteren Elisabethstraße nach Süden
- Wegfall einer Verkehrsgrünfläche
- Erweiterung des dynamischen Bestandsschutzes
- Festsetzung des dynamischen Bestandsschutzes auch für den Teil der Gewerbegrundstücke, die zwischen dem ehemaligen Busdepot und der hinteren Elisabethstraße als Grünfläche überplant sind.

Obwohl der Bebauungsplanentwurf geändert wurde, erhält Herr Rechtsanwalt Kruse seine Anregungen aufrecht.

Hierzu bedarf es keinen erneuten Beschlusses, weil der Rat der Stadt Hagen in seiner Sitzung am 11.03.2004 bereits über diese Anregungen beschlossen hat. (siehe beiliegende Abwägung Drucksachen-Nr. RAT 600178/03, Seite 11 – Seite 15)

Sehrwohl soll das Bebauungsplanverfahren geteilt, um den angesiedelten Firmen nördlich der geplanten neuen Erschließung größere Spielräume bei Betriebsveränderungen zu bieten. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme zu den Anregungen der SIHK (Zu 1.2) verwiesen.

Der Anregung zur Verkleinerung des Plangebietes wird teilweise gefolgt.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0352/2004

Datum:

13.05.2004

