

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Beteiligt:**

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte  
66 Fachbereich Planen und Bauen für Grün, Straßen und Brücken  
69 Umweltamt  
SEH Stadtentwässerung Hagen - Anstalt öffentlichen Rechts

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 11/05 (577) –Gewerbegebiet Volmarsteiner Straße-  
hier:

- a) Beschluss zur Plangebietsänderung/Plangebietserweiterung
- b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

**Beratungsfolge:**

20.08.2008 Bezirksvertretung Hagen-Nord  
27.08.2008 Landschaftsbeirat  
28.08.2008 Umweltausschuss  
02.09.2008 Stadtentwicklungsausschuss  
04.09.2008 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

zu a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt, unter teilweiser Änderung seines Beschlusses vom 02.03.2006 die Veränderung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 11/05 (577) –Gewerbegebiet Volmarsteiner Straße-.

Mit der Plangebietsänderung wird das Plangebiet zwischen der Volmarsteiner Straße und der DB – Anlage auf die für die Um-/Ausbaumaßnahmen zum Anschluss des geplanten Gewerbegebietes notwendigen Flächen zurückgenommen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Entwässerungsplanung wird das Plangebiet im südwestlichen Bereich südlich der Volmarsteiner Straße und zur planungsrechtlichen Sicherung der neuen Anbindung der Straße Oberste Hülsberg an die Erschließungsstraße des geplanten Gewerbegebietes im nordöstlichen Bereich (Einmündung Planstraße / Oberste Hülsberg) erweitert.

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/05 (577) –Gewerbegebiet Volmarsteiner Straße- liegt zwischen der DB – Anlage nördlich der Volmarsteiner Straße, der Straße "Oberste Hülsberg, der BAB A1, und dem Wäldchen beim Gut Schönenfeld und umfasst nach der Plangebietsänderung die Flurstücke 87 (tlw.) 88, 92

(tlw.), 454, 455, 457, 471 (tlw.), 538 (tlw.), 599 (tlw.), 641 und 642 alle Flur 9, Gemarkung Vorhalle.

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 beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11/05 (577) – Gewerbegebiet Volmarsteiner Straße- nebst der Begründung vom 25.07.2008 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der z. Zt. gültigen Fassung. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Nächster Verfahrensschritt:

Nach der Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der zweiten Jahreshälfte 2008 soll ein Planungsstand nach § 33 BauGB erreicht werden.

Anfang des Jahres 2009 soll dann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

## **Kurzfassung**

Mit dem Bebauungsplanverfahren erfolgt der erste Schritt um die Entwicklung der Gewerbeansiedlung entlang der Volmarsteiner Straße voranzutreiben.

## **Begründung**

### **Vorbemerkung:**

Der Bebauungsplan ist in seinen Festsetzungen so gefasst, dass alle Optionen (sowohl Großbetrieb als auch mehrere kleinere Betriebe) zur Vermarktung offen gehalten werden.

Die Gewerbefläche und die Straße Oberste Hülsberg erhält durch die Verlegung der Einmündung Oberste Hülsberg mit der , den Erfordernissen einer Gewerbegebietseröffnung genügenden, neu zu erstellende Einmündung in die Volmarsteiner Straße lediglich einen Anschluss an das öffentliche Straßennetz. Von diesem Anschlusspunkt kann die Gewerbefläche über privatrechtlich zu sichernde Erschließungsflächen erschlossen werden.

### **Verfahrensablauf:**

Dem Beschluss des Rates der Stadt Hagen folgend, die Anfang der 90er Jahre durchgeführten Arbeiten zur Aufschließung gewerblicher Bauflächen an der Volmarsteiner Straße wieder aufzunehmen und die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Volmarsteiner Straße schnellstmöglich einer gewerblichen Nutzung zuzuführen wurde das Bebauungsplanverfahren 11/05 (577) – Gewerbegebiet Volmarsteiner Straße – durch Beschluss des Rates der Stadt Hagen eingeleitet.

Einleitungsbeschluss: 02.03.2006

Veröffentlichung d. E. d. V.: 07.03.2006

Scopingtermin: 07.02.2006

Bürgeranhörung (§ 3 Abs. 1 BauGB): 15.08.2006

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB): 08.11.2006 – 11.12.2006

Das Protokoll des Scopingtermins ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Das Protokoll der Bürgeranhörung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Die im Rahmen des Scopingtermins, der Bürgeranhörung und der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen bzgl. verkehrlichem Anschluss, Entwässerung, Umweltbericht etc.

wurden bei der Erstellung des jetzt zur öffentlichen Auslegung vorliegenden Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

Der Umweltbericht gem. §2a Satz 1 Pkt. 2 BauGB wurde als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan erstellt und ist in dieser unter "Punkt 10. Umweltbericht" enthalten.

Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplans/Landschaftspflegerischen Fachbeitrags fast ausschließlich auf externen Kompensationsflächen durch Waldumwandlung.

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 hat der Bundesgesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. In diesem Zusammenhang muss nunmehr entsprechend den europäischen Bestimmungen eine Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Bauleitplanverfahren erfolgen.

Die Artenschutzrechtliche Überprüfung des für die Gewerbeansiedlung vorgesehenen Bebauungsplanbereiches 11/05 (577) –Gewerbegebiet Volmarsteiner Straße– hat keine den Planungen widersprechenden/entgegenstehenden Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ergeben.

Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Hagen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die aktuell ermittelten Straßenbaukosten für die Anschluss des Gewerbegebietes an die Volmarsteiner Straße sowie die neue Anbindung der Straße Oberste Hülsberg betragen ca. 600.000 Euro. Hinzuzurechnen sind die anfallenden Unterhaltungskosten.

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen einschließlich 10jähriger Pflege betragen ca. 240.000 €.

Die entwässerungstechnische Erschließung/Entsorgung erfolgt durch die Stadtentwässerung Hagen und wird über die Gebührensatzung anteilig refinanziert.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes wird sich an den Bedarfen der einzelnen Nutzer/Investoren orientieren. Zu den Kosten kann derzeit noch keine Angabe erfolgen. Anzunehmen ist, dass aufgrund der Bodenbelastung allein für die Abfuhr und Deponierung Kosten in der Höhe von insgesamt 750.000 € anfallen werden.

Bei Bodeneingriffen können 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. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe

(Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuseigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Oberen Denkmalbehörde bzw. dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe freigegeben wird. 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).

Hinsichtlich der Bombenabwurfgebiete sind die Luftbilder der Bebauungsplanfläche ausgewertet worden. Dabei sind keine Hinweise auf Kampfmittel festgestellt worden.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann aber nie völlig ausgeschlossen werden. Gerade bei Eingriffen in das Erdreich ist daher mit äußerster Vorsicht vorzugehen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

**Anlagen:**

Übersichtsplan Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans  
Protokoll des Scopingtermins  
Protokoll der Bürgeranhörung

Weitere Ausführungen sind der Begründung vom 25.07.2008 zum Bebauungsplan Nr. 11/05 (577) –Gewerbegebiet Volmarsteiner Straße–, die Anlage dieser Vorlage ist, enthalten.

Die u.a. Unterlagen, die zur Erstellung des Bebauungsplans und der Begründung ausgewertet wurden, können im Original/Mailausdruck in der jeweiligen Ausschusssitzung eingesehen werden:

- "Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten für die Stadt Hagen hinsichtlich der Bebauungspläne Nr. 11/05 "Gewerbegebiet Volmarsteiner Straße" und Nr. 09/07 "Gewerbegebiet Volmarsteiner Straße/Am Tempel" in Bezug auf die durch die Plangebiete zu erwartenden Geräuschemissionen und –immissionen, mit Angabe von Emissionskontingenten"  
Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Dipl.-Ing. Peter Buchholz,  
Eppenhauser Straße 101, 58093 Hagen,  
Bearb.-Nr.: 07/205, vom 29.05.2008

- Baugrundstück in Hagen–Vorhalle, Volmarsteiner Straße, westlich der Straße "Oberste Hülsberg" – **Kurzbericht zu den wesentlichen Bodeneigenschaften**– Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt, Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Beratende Ingenieure VBI, Am Ossenbrink 40, 58313 Herdecke, Bearb.-Nr.: A6/14687 vom 21. März 2006
- Baugrundstück in Hagen–Vorhalle, Volmarsteiner Straße, westlich der Straße "Oberste Hülsberg" – **Baugrunduntersuchung und baugrundtechnische Beratung in der Entwurfsphase** Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt, Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Beratende Ingenieure VBI, Am Ossenbrink 40, 58313 Herdecke, Bearb.-Nr.: A6/14687 vom 06. April 2006
- Baugrundstück in Hagen–Vorhalle, Volmarsteiner Straße, westlich der Straße "Oberste Hülsberg" – **Baugrunduntersuchung und baugrundtechnische Beratung in der Entwurfsphase; hier: zusätzliche Bohrungen mit Grundwasserbeobachtungspegeln und Pumpversuche im hangseitigen Grundstücksbereich zur Beurteilung des Hangwasseranfalls** Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt, Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Beratende Ingenieure VBI, Am Ossenbrink 40, 58313 Herdecke, Bearb.-Nr.: A6/14687 vom 21. Juni 2006
- Planung Gewerbepark Volmarsteiner Straße, Hagen Vorhalle, **Hydrogeologische Untersuchungen zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Untergrundes & Baugrundgutachten für den Bauvorentwurf** Angewandte Geologie, Rummel & Knüfermann, Umwelt –Hydro – Ingenieurgeologie, Schwerter Strasse 47, 44289 Dortmund 19.12.1994
- Für den Bebauungsplanbereich aufbereitete **Altlastenuntersuchung**: "Belastung mit Klärschlamm im Bereich "Gut Schönenfeld" Ergebnisse der Untersuchungen des Hygiene–Instituts Gelsenkirchen sowie des Umweltamtes der Stadt Hagen, Pendelbrief vom 15.02.92

**Umweltbezogene Informationen** u.a. als Teil bzw. Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11/05 (577) –Gewerbegebiet Volmarsteiner Straße–:

- **Umweltbericht** als gesonderter Teil der Begründung (Punkt 10. "Umweltbericht")
- **Landschaftspflegerischer Begleitplan/Landschaftspflegerischer Fachbeitrag** Büro plan b, Landschaftsarchitekten BDLA AKNW, Jürgensmann Landers GbR, Mercatorstraße 114, 47051 Duisburg vom 09.07.2008 mit den Anlagen:
  - Karte "Örtliche Situation"

- Karte "Maßnahmen"
- Karte "Externe Kompensation"
- Bebauungsplan Nr. 11/05 "Gewerbegebiet Volmarsteiner Strasse" der Stadt Hagen, **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**  
Herbstreit Landschaftsarchitekten GmbH & Co. KG, Alte Bahnhofstraße 56, 44892 Bochum
- **Faunistischer Fachbeitrag** zu den Bebauungsplänen  
9/07 (596) "Volmarsteiner Straße/Am Tempel"  
3/04 (564) "Oberste Hülsberg 1"  
11/05 (577) "Gewerbegebiet Volmarsteiner Straße"  
in Hagen–Volmarstein  
biopace – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Gereonstraße 21, 48145 Münster, 23. Juni 2008
- Bebauungsplan "Gewerbegebiet Volmarsteiner Straße" der Stadt Hagen  
**Kartierung der Amphibien und der Brutvögel**  
Natur und Planung, Martina Müller–Liesendahl, Biologen und Landschaftsplaner, Freiligrathstraße 64, 42289 Wuppertal, Juli 2006



## **Verfügung / Unterschriften**

## Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

## **Oberbürgermeister**

## Gesehen:

---

Stadtkämmerer

---

## Stadtsyndikus

---

**Beigeordnete/r**

### **Amt/Eigenbetrieb:**

- 61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
  - 23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte
  - 66 Fachbereich Planen und Bauen für Grün, Straßen und Brücken
  - 69 Umweltamt
  - SEH Stadtentwässerung Hagen - Anstalt öffentlichen Rechts

## Gegenzeichen:

### **Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

### **Amt/Eigenbetrieb:**

Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---