

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 3/05 (569) - Am Höing/Pferdwiese

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen

b) Beschluss gemäß §§ 2 und 10 BauGB (Satzungsbeschluss)

Beratungsfolge:

22.10.2008	Sport- und Freizeitausschuss
04.11.2008	Bezirksvertretung Hagen-Mitte
11.11.2008	Stadtentwicklungsausschuss
13.11.2008	Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt weist nach eingehender Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zurück bzw. entspricht ihnen ganz oder teilweise im Sinne der nachfolgenden Stellungnahme in der Vorlage gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.
- b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplan Nr. 3/05 (569)- Am Höing/Pferdwiese - nebst der Begründung vom 25.09.2008 nach §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches in der zuletzt gültigen Fassung als Satzung.

Die Begründung ist Bestandteil dieses Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Hagen - Mitte und ist Teil des Flurstücks Gemarkung Hagen Flur 1 Flurstück 276. Das Gebiet wird von der Straße "Am Höing", dem Sportplatz Höing, dem Schulgrundstück des Theodor-Heuss- Gymnasiums und den Grundstücken Am Höing 31 und 33 begrenzt.

Der Geltungsbereich ist durch Signatur im Plan eindeutig gekennzeichnet. Dieser Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im IV Quartal 2008 wird das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen und rechtskräftig.

Kurzfassung

Mit Beschluss dieser Vorlage wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 3/05 (569) – Am Höing/Pferdewiese -, Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB abgeschlossen.

Mit Veröffentlichung des Beschlusses wird das Planungsrecht rechtskräftig.

Begründung

Der Rat der Stadt Hagen hat mit Beschluss vom 30.06.2005 die Einleitung des Verfahrens beschlossen. Das Grundstück ist Bestandteil des Programms „100 Einfamilienhausgrundstücke“, mit dem hier ca. 14 Baugrundstücke für bis zu 2-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise zur Verfügung gestellt werden können.

Zur Erfassung der umweltrelevanten Auswirkungen des Projektes hat am 13.10.2005 ein Scopingtermin mit den Fachämtern und Behörden stattgefunden. Die im Ergebnis dieses Termins benannten erforderlichen Gutachten wurden erarbeitet und im Verfahren berücksichtigt.

Am 15.02.2006 wurden die Bürger in Form einer Bürgeranhörung über das Vorhaben informiert. Das Protokoll war in der Verwaltungsvorlage zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Drucksachennummer 0449/2007) mit Datum 09.05.2007 als Anlage beigefügt.

Die vorzeitige Beteiligung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum September/Oktober 2006 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind Fragen hinsichtlich möglicher Betriebseinschränkungen der Sportanlage Höing und zu einer Weide-Ersatzfläche für den Reiterverein durch die Umwandlung der bislang als „Pferdewiese“ genutzten städtischen Liegenschaft in Wohnbaufläche gestellt worden.

Betriebseinschränkung der Sportanlage Höing

Das geplante Wohngebiet grenzt an die vorhandene Sportanlage an. Um den Konflikt des Sportstättenlärms gegenüber der neu heranrückenden Wohnbebauung zu begegnen, wurde ein Lärmimmissionsgutachten in Auftrag gegeben, das den Sportbetrieb auf dem städtischen Höing/Rasenplatz und die Hartplätze (Aschenplätze des SSV Hagen und des Post SV) berücksichtigt.

Die Belegzeiten der Sportanlagen wurden dem Gutachter vom Sportamt der Stadt Hagen zur Verfügung gestellt. Die Einstufung der geplanten Wohnnutzung wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgenommen. Die Beurteilung der Lärmimmissionen erfolgte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Eine

Berechnung für den Nachtzeitraum erübrigte sich, da die Anlagen nachts nicht genutzt werden.

Die schalltechnische Berechnung kommt durch die Nutzung der Sportanlagen zu dem Ergebnis, dass sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten keine Überschreitungen der Immissionswerte bestehen werden.

Das vorliegende Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, dass ausschließlich für die städtische Sportanlage Höing (Rasenplatz) im Ruhezeitraum von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen eine Einschränkung der Nutzung auf max. 18Tage im Kalenderjahr erforderlich ist.

Diese Einschränkung der Belegzeiten wurde vom Fachamt bestätigt.

Unter Einhaltung der vom Gutachter zugrunde gelegten Betriebszeiten werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt. Dies gilt nach Auskunft des Gutachters auch für den Fall, dass der heutige Hartplatz des SSV Hagen künftig mit Kunstrasen ausgestattet und damit einer intensiveren Nutzung zugeführt würde.

Ersatzfläche für den Reiterverein Hagen

Im Rahmen der Bürgeranhörung wies eine Vertreterin des Reitervereins Hagen darauf hin, dass Voraussetzung für die Pferdehaltung eine Weidefläche sei. Dem Verein stünde keine andere Fläche als die sogenannte Pferdewiese zur Verfügung. Die Verwaltung hat zwischenzeitlich Gespräche mit Vertretern des Reitervereins geführt. Ergebnis der Verhandlungen ist, dem Reiterverein Teilflächen aus der dem Reitplatz vorgelagerten Stellplatzanlage sowie auch aus der südwestlich angrenzenden Grünfläche in einer Größe von insgesamt ca. 3.600m² als „Ersatz“ für die durch die geplante Wohnbauflächenausweisung im vorgenannten Bebauungsplan nicht mehr zur Verfügung stehende Fläche an der Straße „Am Höing“ anzubieten.

Diese Flächen wurden bislang auch als Optionsflächen für Stellplätze für den geplanten Neu-/Umbau der Sporthalle Ischeland vorgehalten und entsprechend im Bebauungsplanentwurf 10/06 (587) „Sporthalle Ischeland“ berücksichtigt. Der Gesamtbedarf an Stellplätzen im Sport- und Freizeitpark Ischeland ist aber grundsätzlich auch ohne die „Pferdewiese-Ersatzflächen“ möglich. Die Inanspruchnahme kann innerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes „Sporthalle Ischeland“ kompensiert werden.

Öffentliche Auslegung

Am 19.06.2008 hat der Rat der Stadt Hagen den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen und die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.07.2008 bis 14.08.2008. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Untere Wasserbehörde, Rathausstraße 11, 58095 Hagen
2. Untere Bodenschutzbehörde, Rathausstraße 11, 58095 Hagen
3. Umweltamt, Stabstelle Tierschutz, Rathausstraße 11, 58095 Hagen
4. Untere Umweltschutzbehörde, Rathausstraße 11, 58095 Hagen
ehemals: Staatliches Umweltamt Hagen, Feithstraße 150b, 58097 Hagen
5. Stadtentwässerung Hagen, Eilper Str. 132-136, 58091 Hagen
6. SEWAG, Lennestraße 2, 58507 Lüdenscheid
ehemals: Mark E, Körnerstraße 40, 58095 Hagen
7. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer, Bahnhofstraße 18, 58095 Hagen
8. Hagener Entsorgungsbetrieb (HEB), Fuhrparkstraße 14, 58089 Hagen

Weiterhin ist ein Schreiben eines Bürgers eingegangen. Aus Gründen des Datenschutzes wird die Stellungnahme behandelt und abgewogen, ohne dass der Name in der öffentlichen Beschlussvorlage aufgeführt wird.

Der Rat der Stadt Hagen beschließt über die oben aufgeführten Stellungnahmen gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Begründung zum Bebauungsplan und der Bebauungsplan selbst in einigen Punkten geringfügig überarbeitet. Die Änderungen sind:

im Plan:

- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3.
(Ergänzung einer Immissionsduldungsverpflichtung)
- Ergänzung der textlichen Hinweise zum Thema Umgang mit den Altlasten

In der Begründung zum Bebauungsplan wurden folgende Ergänzungen vorgenommen:

- Unter Punkt 6.3 - Entsorgung/Wasser - wurde am Ende des 2. Absatz eine Ergänzung vorgenommen mit dem Wortlaut:
Die Häuser, deren Grundstücke nicht direkt an die neue Erschließungsstraße angrenzen, müssen ihre Grundstücksentwässerung über einen verlängerten Hausanschluss an die Kanalisation in der Straße „Am Höing“ anschließen.
- Unter Punkt 7- Belange der Umwelt - ist als letzter Punkt das Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags in die Begründung ergänzt worden.

Die o. g. geringfügigen Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Planung, sie dienen lediglich der Klarstellung. Weiterhin wird mit den Änderungen, bzw. Ergänzungen den Stellungnahmen gefolgt; Interessen Dritter werden nicht tangiert. Auf eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4 Abs. 3, bzw. Beteiligung nach § 13 BauGB kann deshalb verzichtet werden.

Die Begründung mit dem Datum 08.05.2007 wird ersetzt durch die Begründung vom 25.09.2008.

Bestandteile der Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3/05 (569) Am Höing / Pferdewiese,
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vom 25.09.2008

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung der Begründung ausgewertet und können im Original in der Sitzung eingesehen werden:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 3/05 „Am Höing“, Stadt Hagen, herbstreit Landschaftsarchitekten, Alte Bahnhofstraße 56, Bochum, Juli 2008
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz, Eppenhauser Straße 101, Hagen, 08.12.2005

Zu 1:

Untere Wasserbehörde, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, mit Schreiben vom 11.10.2006 und 20.08.2008

Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben vom 11.10.2006

Geländeauffüllungen sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht vorgesehen und nicht festgesetzt. Das Plangebiet liegt nicht in der Wasserschutzzone. Eine Aussage über Geländeanfüllungen ist nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben vom 20.08.2008

Die Stellungnahme beinhaltet nur Hinweise zur konkreten Regelung der Gewässerunterhaltung.

Das Schreiben der Unteren Wasserbehörde ist an das zuständige Fachamt weitergeleitet worden.

Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt.

Zu 2:

Untere Bodenschutzbehörde, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, mit Schreiben vom 11.10.2006 und 20.08.2008

Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben vom 11.10.2006

Die Hinweise in Bezug auf den Umgang mit dem Boden sind im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben vom 20.08.2008

Zusätzliche Hinweise zum Umgang mit dem Boden werden im Bebauungsplan unter den Punkt „textliche Hinweise“ ergänzt.

Anmerkungen zur Auffüllung in der Begründung ist nicht Planungsrelevant. Die in der Begründung getroffenen Aussagen liegen außerhalb des Plangebietes.

Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt.

Zu 3:

**Umweltamt, Stabsstelle Tierschutz, Rathausstraße 11, 58095 Hagen mit
Schreiben vom 18.09 2006**

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung hat Gespräche mit Vertretern des Reitervereins geführt. Ergebnis der Verhandlungen ist, dem Reiterverein Teilflächen aus der dem Reitplatz vorgelagerten Stellplatzanlage sowie auch aus der südwestlich angrenzenden Grünfläche in einer Größe von insgesamt ca. 3.600m² als „Ersatz“ für die durch die geplante Wohnbauflächenausweisung im vorgenannten Bebauungsplan nicht mehr zur Verfügung stehende Fläche an der Straße „Am Höing“ anzubieten. Der Reiterverein hat diese Flächen als Ersatzflächen akzeptiert. Es soll eine vertragliche Regelung erfolgen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Zu 4:

**Staatliches Umweltamt Hagen, Feithstr. 150b, 58097 Hagen bzw. die
Nachfolgebehörde: Untere Umweltschutzbehörde, Rathausstraße 11, 58095
Hagen mit Schreiben vom 26.09.2006 bzw. 11.08.2008.**

Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben vom 26.09.2006

In der Behördenbeteiligung, bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind von der Unteren Umweltschutzbehörde (Nachfolgebehörde des Staatlichen Umweltamtes Hagen) die Aussagen der Lärmgutachten, bzw. die daraus abgeleiteten Lösungen bestätigt worden.

Die Bedenken werden mit Schreiben vom 11.08.2008 zurückgenommen.

Zu 5:

Stadtentwässerung Hagen, Eilper Str. 132-136, 58091 Hagen, mit Schreiben vom 31.10.2006 und 15.08.2008

Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben vom 31.10.2006

Die Breite des Fußweges wurde auf 3,00 m festgesetzt.

Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben vom 15.08.2008

In die Begründung wurde unter Punkt 6.3 - Entsorgung /Wasser- der erste Absatz der Stellungnahme von der SEH als Ergänzung aufgenommen worden.

Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt.

Zu 6:

Mark E bzw. SEWAG, Lennestraße 2, 58507 Lüdenscheid, mit Schreiben vom 05.10.2006 bzw. 07.08.2008

Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben vom 05.10.2006

Die Hinweise in Bezug auf die Freihaltung der Leitungstrassen wurden berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben vom 07.08.2008

Die Hinweise auf die möglichen Um- bzw. Neuverlegungen der Leitungstrassen wurden an die zuständigen Fachämter weitergeleitet.

Zwischen der Stadt Hagen und den Versorgungsträgern gilt eine grundsätzliche Vereinbarung, dass die Leitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden.

Ein Beschluss über die Hinweise ist nicht erforderlich.

Zu 7:

**Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, Bahnhofstraße 18,
58085 Hagen, mit Schreiben vom 10.10.2006 und 13.08.2008**

Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben vom 10.10.2006

Aus der Planung sind keinerlei Beeinträchtigungen für die mögliche Erweiterung bzw. Neubau der Ischelandhalle zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung für das Plangebiet erfolgt über die Straße Am Höing. Die Erschließung der Ischelandhalle erfolgt über die Straße Am Sportpark.

Mit der Stellungnahme der SIHK vom 13.08.2008 werden die vorab erhobenen Bedenken zurückgezogen.

Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Zu 8:

Hagener Entsorgungsbetrieb, Fuhrparkstraße 14-20, 58089 Hagen, mit Schreiben vom 4.10.2008

Stellungnahme der Verwaltung mit Schreiben vom 04.10.2008

Die Stellungnahme der HEB (Hagener Entsorgungsbetrieb) wurde an die zuständigen Fachämter weitergeleitet.

Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Schreiben eines Bürgers vom 13.08.2008

(Aus Gründen des Datenschutzes werden Name und Anschrift des Bürgers nicht benannt).

Stellungnahme der Verwaltung

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, durch die gewählte Erschließungsform eine überschaubare Nachbarschaftseinheit zu bilden, die bestimmt durch Art und Maß der baulichen Nutzung, eine verträgliche Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung ohne städtebauliche Brüche gewährleistet.

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ausschließlich für einzel- und Doppelhäuser wird die vorhandenen Bebauungsstruktur in das Plangebiet übernommen. Diesem städtebaulichen Ziel dient auch die Festsetzung der GRZ von 0,3, wodurch eine angemessene städtebauliche Verdichtung ohne negative Auswirkungen auf die städtebaulich – gestalterische Qualität erreicht.

Das neue Wohngebiet soll nach „Außen“ ein eigenes unverwechselbares Profil bekommen und gleichzeitig ein ausreichender Spielraum für die Bebauung der Grundstücke gewährleistet werden. Die getroffene Festsetzungstiefe zu den Firststrichtungen, Trauf - und Firsthöhen ermöglicht eine behutsame, der Situation angepasste Entwicklung des Wohngebietes. Eine Überregulierung durch zusätzliche Festsetzungen zu Dachneigungen bzw. restriktivere Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen würde eher dazu führen, dass die Gestaltungsfreiheit der Bauherren über ein gebotenes Maß hinaus eingeschränkt wird.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister**Gesehen:**_____
Stadtkämmerer_____
Stadtsyndikus_____
Beigeordnete/r**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**Amt/Eigenbetrieb:****Anzahl:**
