

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:

69 Umweltamt

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 2/08 (598) Wohnbebauung Ergster Weg - West

a) Beschluss zur Erweiterung des Plangebietes

b) Beschluss zur öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

28.01.2009 Bezirksvertretung Hohenlimburg
03.02.2009 Landschaftsbeirat
05.02.2009 Umweltausschuss
10.02.2009 Stadtentwicklungsausschuss
12.02.2009 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Zu a)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Erweiterung des Plangebietes.

Zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2/08 (598) „Wohnbebauung Ergster Weg – West“ nebst Begründung vom 14.01.2009 nach § 3 Abs. 2 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.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Berchum, westlich des Ergster Weges und südlich der Straße Lichtenböcken. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst im Einzelnen in der Gemarkung Berchum, Flur 1, die Flurstücke 253, 686 teilweise, 687, 774 und 775 und in Flur 2 die Flurstücke 1 teilweise, 214, 215 teilw., 237, 279 teilw., 280 bis 282, 431, 617 teilw. und 888 bis 893.

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

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt soll im Sommer 2009 der Satzungsbeschluss erfolgen.

Kurzfassung

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 2/08 (598) „Wohnbebauung Ergster Weg – West“ wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Hagen am 06.03.2008 eingeleitet.

Als nächster Verfahrensschritt wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Bürgeranhörung hat am 10.04.2008 in Berchum stattgefunden.

Der nun anstehende Verfahrensschritt, die öffentliche Auslegung, soll mittels dieser Verwaltungsvorlage beschlossen werden. Damit wird zugleich die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen, in Richtung Berchumer Bach für eine Regenwasserrückhaltung beschlossen.

Nach Beschluss dieser Vorlage wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt.

Begründung

Zu Beschluss Punkt a): Erweiterung des Plangebietes

Westlich des Erschließungsweges, gegenüber den für die Bebauung vorgesehenen Grundstücken, ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) geplant. Daneben soll eine Obstwiese als Kompensationsmaßnahme angelegt werden. Da die Entwässerungsanlage als Teil der Erschließung anzusehen ist, ist es sinnvoll diese mit in den Geltungsbereich des Plangebietes einzubeziehen und als solche festzusetzen. Die Obstwiese wird als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Da diese Obstwiese zwischen der Wohnbebauung und dem RRB liegen wird, begründet der unmittelbare räumliche Zusammenhang die Aufnahme ins Plangebiet.

Mit der Erweiterung des Plangebietes können die dem Grundstückseigentümer vertraglich vereinbarten Maßnahmen (RRB und Obstwiese) nun auch planungsrechtlich gesichert werden.

Zu Beschluss Punkt b): Auslegungsbeschluss

Nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch den Ratsbeschluss vom 06.03.2008 hat eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Dazu wurde ihnen der Bebauungsplanvorentwurf am 18.03.2008 zugeleitet. Die Abfrage des Umfanges und Detaillierungsgrades der umweltrelevanten Inhalte und der Umweltprüfung hat bereits in einem Scopingtermin am 05.03.2008 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde als Bürgeranhörung am 10.04.2008 im Gemeindehaus der ev. reformierten Kirchengemeinde Berchum, Auf dem Blumenkampe 8, durchgeführt.

Die Bedenken der Gegner einer Ausweisung von Wohngebieten am Ergster Weg richten sich vorwiegend gegen eine Zunahme der Verkehrsbelastung im Ortsteil Berchum. Der Straßenausbau ist unbefriedigend und die Verkehrssituation kann tatsächlich nicht als optimal bezeichnet werden. In Anbetracht der Größenordnung jedoch, Berchum hat ca. 1.500 Einwohner, sind ca. 20 zusätzliche Wohneinheiten, bedingt durch die Bebauungspläne Ergster Weg - West und - Nord zusammen, in Hinblick auf die Verkehrsentwicklung vernachlässigbar.

Vom 3. bis 8. April 2008 fanden in den Straßen Am Linnufer und Ergster Weg Verkehrszählungen statt. Am Linnufer wurde eine tägliche Verkehrsbelastung in beide Richtungen von 4.146 Kfz. gezählt. An der Zählstelle im Ergster Weg unterhalb der Jugendbildungsstätte wurden am Samstag 524 Fahrzeuge, ansonsten zwischen 300 und 375 Fahrzeuge pro Tag gezählt.

Zu beachten ist die Verhältnismäßigkeit. Verfügen die Haushalte im Schnitt über 1,5 PKW, entstehen durch die ca. 20 geplanten Wohneinheiten in der morgendlichen Spitzenstunde eine Mehrbelastung von voraussichtlich 10 PKW, also alle 6 Minuten ein zusätzliches Fahrzeug. Diese geringe Zunahme des Erschließungsverkehrs bewegt sich noch in einem überschaubaren Rahmen und begründet allein keinen größeren Ausbau der übergeordneten Infrastruktur.

Das Protokoll der Bürgeranhörung vom 10.04.2008 ist Anlage dieser Verwaltungsvorlage.

Den in der Bürgeranhörung geäußerten Befürchtungen, dass mit Ausweisung allgemeiner Wohngebiete (WA) ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Sicherheitsrisiko verursacht würde, wird mit einschränkenden Festsetzungen Rechnung getragen. Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf maximal 2 begrenzt, um große Mehrfamilienhäuser auszuschließen. Die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für WA wie Beherbergungsgewerbe, Tankstellen usw. werden gänzlich ausgeschlossen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere zulässige Nutzungen wie Läden, Wirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe dürfen lediglich der Versorgung des Wohngebietes dienen, was aufgrund der geringen Größe eine sehr starke Einschränkung darstellt. Darüber hinaus bedingt die Lage und Größe der Baugebiete einen engen Rahmen für weitere zulässige Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Anlagen wären nur in geringer Größe möglich und müssten sich der Wohnnutzung unterordnen.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurde das Plangebiet erweitert (Beschluss a) und einige textliche Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Nachdem mit den Beteiligten und Fachämtern die offenen Fragen geklärt und die erforderlichen Fachbeiträge erarbeitet wurden, liegt jetzt der Bebauungsplanentwurf vor. Mit diesem Beschluss könnte im März 2009 die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

Bestandteile der Vorlage :

- Protokoll der Bürgeranhörung vom 10.04.2008
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2/08 (598) „Wohnbebauung Ergster Weg – West“ vom 14.01.2009.
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 02/08 (598) „Wohnbebauung Ergster Weg – West“, Ökoplan - Bredemann, Fehrmann, Hemmer und Kordges, Essen, im Januar 2009
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 02/08 (598) „Wohnbebauung Ergster Weg – West, Ökoplan - Bredemann, Fehrmann, Hemmer und Kordges, Essen, im Oktober 2008

Folgendes Gutachten, das als Anlage der Begründung zugleich Bestandteil des Bebauungsplanes ist, wird in den Sitzungen der politischen Gremien bereitgehalten und ist zudem im Internet über das „Allris“- Informationssystem abrufbar:

- Ing.-Büro für Akustik und Lärmimmissionsschutz Dipl.-Ing. Peter Buchholz: GERÄUSCH-IMMISSIONSGUTACHTEN bezogen auf eine nach § 34 (4) BauGB geplante Wohnbebauung am Ergster Weg / Lichtenböcken in Hagen-Berchum, Hagen, den 06.11.2006

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

Rechtscharakter

Auftragsangelegenheit	Fiskalische Bindung
Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung	Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonst.
Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung	Dienstvereinbarung mit dem GPR
Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe	Ohne Bindung
Vertragliche Bindung	

1) Gesamtkosten der Maßnahme/ Aufwand

- | | |
|-----------------------------|--------|
| a) Zuschüsse Dritter | 0,00 € |
| b) Eigenfinanzierungsanteil | 0,00 € |

2) Investive Maßnahmen

Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert/ soll gesichert werden durch
 Veranschlagung im investiven Teil des
 Teilfinanzplans [REDACTED], Teilfinanzstelle [REDACTED]

Jahr	Ifd Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3	
Betrag	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

3) Konsumtive Maßnahmen

Die Finanzierung der Maßnahme ist beantragt zum/ vorgesehen im

Ergebnisplan [REDACTED] Produktgruppe [REDACTED] Aufwandsart [REDACTED] Produkt: [REDACTED]

4) Folgekosten

- | | |
|---|-------|
| a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil
(nur bei investiven Maßnahmen) | 0,00€ |
| b) Gebäudeunterhaltsaufwand je Jahr | 0,00€ |
| c) sonstige Betriebskosten je Jahr | 0,00€ |
| d) personelle Folgekosten je Jahr | 0,00€ |

Stellen-/Personalbedarf:

Anz.	Stelle(n) nach BVL-Gruppe	Bewertung	sind im Stellenplan	Jahr	einurichten
Anz.	üpl. Bedarf(e) in BVL-Gruppe	Bewertung	sind befristet bis	Datum	anzuerkennen
e) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen)					0,00€
Zwischensumme					0,00€
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr					0,00€
Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt					0,00€

5) Bilanzielle Auswirkungen (von der Kämmerei auszufüllen)

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
69 Umweltamt

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:
