

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Beteiligt:**Betreff:****Bebauungsplan Nr. 4/01 (531) Turmstraße/Auf der Heide**

- a) Beschluss über die Anregungen und Bedenken
- b) Beschluss nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

01.12.2004	Bezirksvertretung Hagen-Nord
08.12.2004	Landschaftsbeirat
09.12.2004	Umweltausschuss
14.12.2004	Stadtentwicklungsausschuss
16.12.2004	Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

BESCHLUSSVORSCHLAG**Drucksachennummer:**

0817/2004

Teil 2 Seite 1**Datum:**

18.11.2004

- a) Der Rat der Stadt weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und privaten Belange, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen zurück bzw. entspricht ihnen ganz oder teilweise im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen in der Vorlage gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.
Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

- b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I, S.137), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I. S.1359) i.V.m. den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs.2 S. 1 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplantentwurfs Nr. 4/01, – Turmstraße/Auf der Heide - nebst Begründung vom 16.11.2004, sowie Landschaftspflegerischen Begleitplan vom 17.11.04, die als Anlage Bestandteil dieser Vorlage ist.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurbezeichnungen:
Gemarkung Boele, Flur 19 die Flurstücke mit den Nummern 105, 123 und 124 sowie Flur 20 die Flurstücke mit den Nummern 1 (teilweise), 2, 3, 161 und 196.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplantentwurf ist das Plangebiet eindeutig dargestellt. Ein Lageplan liegt dieser Vorlage

BEGRÜNDUNG**Drucksachennummer:**

0817/2004

Teil 3 Seite 1**Datum:**

18.11.2004

In der Zeit vom 10.02.2003 bis 10.03.2003 wurde gemäß § 3Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung durchgeführt. Parallel fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange bzw. Personen wurden Anregungen vorgebracht.

1. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, Bahnhofstraße 18, 58095 Hagen.
2. Kommunalverband Ruhrgebiet, Kronprinzenstrasse 35, 45128 Essen
3. Handwerkskammer Dortmund, Reinoldistrasse 7-9, 44135 Dortmund
4. Mark –E, Körnerstraße 40, 58095 Hagen
5. Evangelische Kirche im Raum Hagen, Grünstraße 16, 58095 Hagen
6. Staatliches Umweltamt Hagen, Feithstraße 150 b, 58097 Hagen
7. Kirchenvorstand der Katholischen Kirchengemeinde St. Johannes-Baptist, Hospitalstraße 13, 58099 Hagen
8. Gemeineverband Katholischer Kirchengemeinden Ruhr-Mark, Zehlendorfer Straße 19, 58097 Hagen
9. Deutsche Telekom AG, Postfach 1000, 58086 Hagen
10. Umweltzentrum Hagen, Boeler Straße 39, 58097 Hagen

11. Wilhelm Tempelmann Sohn, Postfach 3707, 58037 Hagen
12. Frau M Nickel, Turmstraße 55, 58099 Hagen
13. Horst Schmidt und Monika Schmidt, Turmstraße 65, 58099 Hagen
14. Uwe Buchsein, Turmstraße 56B, 58099 Hagen
15. Peter Rüßmann, Turmstraße 56, 58099 Hagen

Der Rat der Stadt Hagen beschließt über die oben aufgeführten Anregungen gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs.6 BauGB.

Nach dem Beteiligungsverfahren wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet. Im Ergebnis des Geräusch-Immissionsschutz-Gutachtens ist ein Lärmschutzwall im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes, wie im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf vorgesehen, nicht mehr notwendig. Auf Grund der veränderten Ausgangssituation wurde der Entwurf in

BEGRÜNDUNG**Drucksachennummer:**

0817/2004

Teil 3 Seite 2**Datum:**

18.11.2004

Abstimmung mit den Eigentümern und in Zusammenarbeit mit dem von den Kirchen beauftragten Architekten grundlegend überarbeitet.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung und Anlagen wird mit zur Offenlage gebracht.

Die hier der Begründung noch nicht beigelegte zusammenfassende Beurteilung der Einwirkungen des Vorhabens auf die Umwelt wird zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorliegen.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 3

Drucksachennummer:

0817/2004

Datum:

18.11.2004

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer (S IHK) zu Hagen mit Schreiben vom 06.03.2003.

Der Rat der Stadt Hagen hat am 25.07.1989 (Dringlichkeitsbeschluss) die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/63 – Bereich zwischen Turm-, Schwerter- und Kleine Strasse - beschlossen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 des BauGB erfolgte gleichzeitig in der Zeit vom 01.09.1993 bis 01.10.1993. Im Beteiligungsverfahren wurde die Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen mit Datum vom 23.08.1993 angeschrieben, von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und um eine schriftliche Stellungnahme gebeten. Von Seiten der SIHK ist kein Antwortschreiben eingegangen, was die Schlussfolgerung zulässt, dass gegen die Planung keine Bedenken vorzubringen sind. Insofern stimmt die Aussage der SIHK nicht.

Das Geräusch – Immissionsschutz – Gutachten Teil A +B vom 10.07.2003 bzw. 10.09.2003 sagt aus, dass in Bezug auf Geräusche von Betrieben aus den nahegelegenen südlichen Gewerbevlächen die schallmesstechnischen Untersuchungen gezeigt haben, dass weder in der 1. Untersuchungsperiode im Jahre 2001 noch in der 2. Untersuchungsperiode im Jahr 2003 in den Messzeiträumen hör- und messbare, die o.a. Messwerte beeinflussende Geräusche auftraten. Nach den von Firmeninhabern und/oder Betriebsleitern der nächst benachbarten relevanten Gewerbebetriebe an der Lütkenheider Straße / Kleine Straße gemachten Angaben, wird bei keinem der Betriebe Nacharbeit durchgeführt. Festzustellen ist, dass bei den heutigen Betriebszuständen von Seiten der Betriebe nur solche Geräusche ausgehen, die einer Geräuschimmissionsmäßigen WA-Gebietsausweisung für die geplante Wohnbaufläche nicht entgegenstehen.

Mit Bezug auf betrieblicherseits möglicherweise geplante Arbeitszeiterweiterungen auf Nacharbeit, wird darauf hingewiesen, dass im Gewerbegebiet selbst bereits (z.T. nicht betriebsbezogene) Wohnhäuser vorhanden sind, bei denen die für GE-Gebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte von tags/nachts 65/50 dB(A) einzuhalten sind. Aus dieser Situation heraus sind die Betriebe hinsichtlich geplanter Nachtaktivitäten bereits erheblich eingeschränkt.

Darüber hinaus belegt das Geräusch–Immissionsschutz–Gutachten Teil B vom 10.09.2003, dass das im Bebauungsplan Nr. 3/63 enthaltende Gewerbegebiet durch die angrenzenden bereits vorhandenen schutzbedürftigen Flächen – insbesondere durch das im nordwestlichen Bereich angrenzende im Bebauungsplan Nr. 27/63 festgesetzte WR -Gebiet (reines Wohngebiet) – in seiner Nutzbarkeit eingeschränkt ist.

Durch die im Bebauungsplan Nr. 4/01 Turmstraße / Auf der Heide geplante – an das Gewerbegebiet heranrückende – Wohnbebauung ergibt sich auf Grund des festgesetzten Gebietseinstufung als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) dagegen

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 4****Drucksachennummer:**

0817/2004

Datum:

18.11.2004

keine weitere Beschränkung der zulässigen Geräuschemissionen des Gewerbegebietes. Der aktuelle Status des vorhandenen GE-Gebietes bleibt gewahrt.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

BEGRÜNDUNG**Drucksachennummer:**

0817/2004

Teil 3 Seite 5**Datum:**

18.11.2004

**2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des Kommunalverbandes
Ruhrgebiet mit Schreiben vom 24.02.2003**

Die Bilanzierung des Eingriffs durch die Bebauung ist in dem in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügten Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt. Die Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird im Erschließungsvertrag abgesichert und die Umsetzung vor Ort entsprechend kontrolliert.

Der Kommunalverband wird über den Stand des Verfahrens rechtzeitig unterrichtet.

Den Anregungen wird entsprochen.

BEGRÜNDUNG**Drucksachennummer:**

0817/2004

Teil 3 Seite 6**Datum:**

18.11.2004

3. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Handwerkskammer Dortmund mit Schreiben vom 24.02.2003

Die ansässigen Gewerbebetriebe im Bereich der Lütkenheider Str. genießen selbstverständlich Bestandsschutz.

Das Geräusch–Immissionsschutz–Gutachten Teil A + B vom 10.07.2003 bzw. 10.09.2003 kommt zu dem Ergebnis, dass das im Bebauungsplan Nr. 3/63 enthaltende Gewerbegebiet durch die angrenzenden bereits vorhandenen schutzbedürftigen Flächen – insbesondere durch das im nordwestlichen Bereich angrenzende im Bebauungsplan Nr. 27/63 festgesetzte WR -Gebiet (reines Wohngebiet) – in seiner Nutzbarkeit eingeschränkt ist.

Durch die im Bebauungsplan Nr. 4/01 Turmstraße / Auf der Heide geplante – an das Gewerbegebiet heranrückende – Wohnbebauung ergibt sich auf Grund des festgesetzten Gebietseinstufung als WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) dagegen keine weitere Beschränkung der zulässigen Geräuschemissionen des Gewerbegebietes. Der aktuelle Status des vorhandenen Gewerbegebietes bleibt gewahrt.

Der Bauträger ist angehalten, die Information über die Existenz des GE-Gebietes an die potentiellen Käufer weiterzugeben.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

BEGRÜNDUNG**Drucksachennummer:**

0817/2004

Teil 3 Seite 7**Datum:**

18.11.2004

4. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Mark – E mit Schreiben vom 04.03.2003 und 07.03.2003

Die am östlichen Rand des Plangebietes befindlichen zwei Wasser – Haupttransportleitungen der Dimensionen DN 700 und DN 400 sowie 1kV- bzw. 10 kV-Stromkabel werden von einer Bebauung freigehalten und mit entsprechenden Festsetzungen geschützt.

Die technischen Hinweise wurden an die Fachverwaltung und den Planer weitergeleitet.

Der Standort für die Errichtung einer Ortsnetzstation wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Den Anregungen wird entsprochen.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 8****Drucksachennummer:**

0817/2004

Datum:

18.11.2004

5. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Evangelischen Kirche im Raum Hagen mit Schreiben vom 27.02.2003.

Nach dem Beteiligungsverfahren wurde der städtebauliche Entwurf grundlegend überarbeitet.

Hierbei wurden die Belange/Anregungen der Grundstückseigentümer in Zusammenarbeit mit dem planenden Architekten weitestgehend berücksichtigt.

Ein Beschluss über die Anregung ist nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG**Drucksachennummer:**

0817/2004

Teil 3 Seite 10**Datum:**

18.11.2004

6. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des Staatlichen Umweltamtes Hagen mit Schreiben vom 10.03.2003

Das Geräusch – Immissionsschutz – Gutachten Teil A und Teil B vom 10.07.2003 bzw. 10.09.2003 kommt zu dem Ergebnis, dass das im Bebauungsplan Nr. 3/63 enthaltende Gewerbegebiet durch die angrenzenden bereits vorhandenen schutzbedürftigen Flächen – insbesondere durch das im nordwestlichen Bereich angrenzende im Bebauungsplan Nr. 27/63 festgesetzte WR -Gebiet (reines Wohngebiet) – in seiner Nutzbarkeit eingeschränkt ist.

Durch die im Bebauungsplan Nr. 4/01 Turmstraße / Auf der Heide geplante – an das Gewerbegebiet heranrückende – Wohnbebauung ergibt sich auf Grund des festgesetzten Gebietseinstufung als WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) dagegen keine weitere Beschränkung der zulässigen Geräuschemissionen des Gewerbegebietes. Der Status des Gewerbegebietes bleibt gewahrt.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Hinsichtlich der geplanten Entwässerung liegt nunmehr ein Konzept vor, dass die Anforderungen und Empfehlungen des StuA aufnimmt. Unter Berücksichtigung des § 51 Landeswassergesetz NW wurden die Möglichkeiten einer sinnvollen Regenwasserbewirtschaftung geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der nur geringen Versickerungsfähigkeit nur eine Einleitung in den Mischwasserkanal möglich wird. Detaillierte Angaben hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Den Anregungen wird gefolgt.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 11****Drucksachennummer:**

0817/2004

Datum:

18.11.2004

7. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des Kirchenvorstandes der Katholischen Kirchengemeinde St. Johannes – Baptist mit Schreiben vom 26.02.2003.

Nach dem Beteiligungsverfahren wurde der städtebauliche Entwurf grundlegend überarbeitet.

Hierbei wurden die Belange/Anregungen der Grundstückseigentümer in Zusammenarbeit mit dem planenden Architekten weitestgehend berücksichtigt.

Ein Beschluss über die Anregung ist nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG**Drucksachennummer:**

0817/2004

Teil 3 Seite 12**Datum:**

18.11.2004

8. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des Gemeindeverbandes Katholischer Kirchengemeinden Ruhr – Mark mit Schreiben vom 04.03.2003

Nach dem Beteiligungsverfahren wurde der städtebauliche Entwurf grundlegend überarbeitet.

Hierbei wurden die Belange/Anregungen der Grundstückseigentümer in Zusammenarbeit mit dem planenden Architekten weitestgehend berücksichtigt.

Ein Beschluss über die Anregung ist nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 13

Drucksachennummer:

0817/2004

Datum:

18.11.2004

9. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des Umweltzentrums Hagen mit Schreiben 04.03.2003.**Planungsziel**

Aufgrund des vorhandenen Bedarfs nach Baugrund in der Stadt Hagen ist es erforderlich, durch die Bauleitplanung neue Wohnbauflächen auszuweisen. Dieser Bedarf ergibt sich trotz der aktuell sinkenden Einwohnerzahl aufgrund der Veränderungen in der Haushaltsstruktur. Diese zeichnet sich dadurch aus, dass eine weitere Zunahme an kleineren bzw. Single-Haushalten stattfindet und dadurch ein zusätzlicher Bedarf an Wohneinheiten zu erwarten ist.

Gemäß des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses (STEA) vom 28.02.2002 soll ein Konzept zur Offensive gegen die Abwanderung aus Hagen erarbeitet werden. Wesentliches Ziel ist insofern die Deckung des Wohnbedarfs der Hagener Bevölkerung. Gleichzeitig soll dieser Bebauungsplan einen Beitrag gegen die Abwanderung der Hagener Bevölkerung in die Umlandgemeinden leisten.

Durch den Bebauungsplan wird im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser, bzw. Doppelhäuser ein nachfragegerechtes Angebot geschaffen.

In der Stadt Hagen wurden in den letzten Jahren zahlreiche attraktive Wohngebiete in den unterschiedlichsten Stadtteilen geplant und realisiert.

So vielseitig wie die Wohnformen sind auch die Standorte so gewählt worden, dass unterschiedliche Bedürfnisse innerhalb der Stadtgrenzen befriedigt werden können. So sind attraktive Wohnstandorte auf alten Industriebrachen entstanden, die in ihrer Konzeption und Qualität überzeugen. Auch in diesem Bereich wurde auf einen optimalen Nutzungsmix aus verschiedenen Wohnformen Wert gelegt, der von der Bevölkerung angenommen wird.

Ein weitere Schwerpunkt liegt in der Entwicklung von Wohngebieten in Stadtrandlagen. Die Attraktivität dieser Wohngebiete begründet sich aus der besonderen Lagegunst der Stadt Hagen am Rand des Sauerlandes.

Diese Wohngebiete, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen sind in sich unterschiedlich konzipiert mit der Zielsetzung, ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Nutzer zu schaffen. Bereich, in denen preiswerter Wohnraum angeboten wird, wechseln sich ab mit Wohngebieten für freistehende Einfamilienhäuser. Doppel- und Reihenhäuser und qualitätsvoller Geschoßwohnungsbau ergänzen die Angebotspalette. In allen Gebieten im gesamten Stadtgebiet sind die planerischen Voraussetzungen geschaffen worden um die verschiedenen Bedürfnisse der Bauwilligen zu befriedigen.

Der hier aufzustellende Bebauungsplan ist lediglich ein weiterer wichtiger Baustein, um den Zielen der Stadtentwicklung gerecht werden zu können.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 15

Drucksachennummer:

0817/2004

Datum:

18.11.2004

Gebietsentwicklungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Titel „67. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen – Turmstraße „ durchgeführt. Für den Flächennutzungsplan wurde im gleichen Zeitraum die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 30.04.2003 ist die Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Eigentumsverhältnisse

Die Aufstellung des Bebauungsplanes liegt im Interesse der Stadt Hagen. Verwiesen wird hier auf den Beschluss des Rates der Stadt zur Einleitung des Verfahrens.

Ein Beschluss über die Anregungen ist nicht erforderlich.

Benachbarte Bebauungspläne

In dem in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügten Geräusch – Immissionsschutz – Gutachten wird dargestellt, dass das im Bebauungsplan Nr. 3/63 enthaltende Gewerbegebiet durch die angrenzenden Bereits vorhandenen schutzbedürftigen Flächen – insbesondere durch das im nordwestlichen Bereich angrenzende im Bebauungsplan Nr. 27.63 festgesetzte WR -Gebiet (reines Wohngebiet) – in seiner Nutzbarkeit schon heute eingeschränkt ist.

Durch die im Bebauungsplan Nr. 4/01 Turmstraße / Auf der Heide geplante – an das Gewerbegebiet heranrückende – Wohnbebauung ergibt sich auf Grund des festgesetzten Gebietseinstufung als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) dagegen keine weitere Beschränkung der zulässigen Geräuschemissionen des Gewerbegebietes. Der aktuelle Status des GE-Gebietes bleibt gewahrt.

Der Anregung wird gefolgt.

Altlasten

Dem Umweltamt liegen zwei Gutachten vom Ingenieurbüro ingeo vor. Das erste Gutachten ist die Gefährdungsabschätzung für das Plangebiet vom 11. 02.2003. Das zweite Gutachten stellt das Sanierungskonzept für die Fläche dar und datiert vom 08.09.2004.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 16

Drucksachennummer:

0817/2004

Datum:

18.11.2004

Die Kontaminationen sind vor einer Bebauung zu sanieren. Die Sanierung erfolgt durch einen ca. 30 cm mächtigen Bodenabtrag im Bereich der Belastungen. Dieser Bodenabtrag ist auf einer dafür zugelassenen Deponie ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die gesamte Maßnahme wird gutachterlich begleitet. Nach der Durchführung der Maßnahme ist dem Umweltamt unaufgefordert ein Abschlußbericht vorzulegen. In diesem Abschlußbericht ist durch entsprechende Berichte, Schnitte und Lagepläne und Analysen darzulegen, dass die Sanierung erfolgreich durchgeführt wurde und die erforderlichen Anfüllungen ordnungsgemäß erstellt wurden.

Die Abschlußberichte müssen weiterhin einen Tätigkeitsnachweis des Gutachters enthalten, aus dem hervorgeht, zu welchen Zeiten die Kontrolle der Arbeiten stattgefunden hat. Es muss aus dem Tätigkeitsnachweis klar hervorgehen, dass die Baustelle kontinuierlich betreut wurde.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme erfolgt auf Kosten des Erschließungsträgers, in Abstimmung und mit Überwachung des Umweltamtes der Stadt Hagen. Erst nach Vorlage des o.g. Abschlußberichtes wird die klärschlammbelastete Fläche aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen gelöscht.

Die belastete Fläche wird im Bebauungsplan entsprechend § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB gekennzeichnet und die erforderlichen Maßnahmen textlich festgesetzt.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Niederschlagswasser

Die hydrogeologischen Untersuchungen ergaben, dass aufgrund der anstehenden Schluffe und verlehmteten Kiese die Voraussetzung für den Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen nicht ausreichend erfüllt wird bzw. großräumige dezentrale Versickerungsanlagen geschaffen werden müssten. Dieses lässt sich bei den gepl. Grundstücksgrößen nicht realisieren.

Auch eine Ableitung des Regenwassers über Fremdgrundstücke zum ca. 400 Meter entfernten Gewässer „Niedernhofbach“ ist nicht durchsetzbar.

Die innere entwässerungstechnische Erschließung wird somit auch im Mischsystem erstellt. Um zumindest eine ökologische Entwässerung zu unterstützen, ist die Installierung von privaten Retentionszisternen oder /und von „kombinierten Zisternen“ vorgesehen. Der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen ist den Bauherrn anheim gestellt.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass mit dem Aufstau von versickerndem Niederschlagswasser nach niederschlagsreichen Perioden gerechnet werden muss. Der Investor **muss** die entsprechende notwendige private Bauvorsorge treffen.

Ein Beschluss über die Anregung ist nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 17****Drucksachennummer:**

0817/2004

Datum:

18.11.2004

Ökologischer Eingriff

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist ein Landschaftspflegerischer Beitrag. In ihm sind die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen, z.B. zu den Ausgleichsflächen, in Bild und Zeichnung sowie als Text beschrieben (siehe Anlage).

Bei der Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit „Bestand und Planung“ ergibt sich insgesamt eine Differenz von 33.994 Biotopwertpunkten.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundstücke unterschiedlicher Eigentümer betroffen sind, ist die Ermittlung des Eingriffs - Gegenüberstellung Bestands- und Planungswert – auf die einzelnen Teilflächen bezogen (vgl. Landschaftspflegerischer Beitrag und Grüngestaltung, Tabellen S. 15ff).

Das Defizit der Teilflächen I + II wird durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die erforderlichen Kompensationsflächen für die kleineren Teilflächen III bis V werden bis zum Satzungsbeschuß festgelegt.

Die detaillierten Angaben zu Art und Umfang der Bepflanzungen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der Anregung wird stattgegeben.

Landschaftsplan

Die Hinweise zu den Zielen des Landschaftsplans sind im Landschaftspflegerischen Beitrag, der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes ist, aufgenommen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist Teil des Landschaftsschutzgebietes 1.2.2.9 Hilgenland. Entsprechend den Bestimmungen des Landschaftsplans treten mit der Rechtskraft dieser Satzung (Bebauungsplan) widersprechende Festsetzungen außer Kraft.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

BEGRÜNDUNG	Drucksachennummer: 0817/2004
Teil 3 Seite 18	Datum: 18.11.2004

10. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des Herrn Wilhelm Tempelmann Sohn mit Schreiben vom 05.03.2003

Das Geräusch – Immissionsschutz – Gutachten Teil A + B vom 10.07.2003 bzw. 10.09.2003 kommt zu dem Ergebnis, dass das im Bebauungsplan Nr. 3/63 enthaltende Gewerbegebiet durch die angrenzenden bereits vorhandenen schutzbedürftigen Flächen – insbesondere durch das im nordwestlichen Bereich angrenzende im Bebauungsplan Nr. 27/63 festgesetzte WR -Gebiet (reines Wohngebiet) – in seiner Nutzbarkeit eingeschränkt ist.

Durch die im Bebauungsplan Nr. 4/01 Turmstraße / Auf der Heide geplante – an das Gewerbegebiet heranrückende – Wohnbebauung ergibt sich auf Grund des festgesetzten Gebietseinstufung als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) dagegen keine weitere Beschränkung der zulässigen Geräuschemissionen des Gewerbegebietes. Der Bestandsschutz, d.h. der aktuelle Status des vorhandenen Gewerbegebietes wird gewahrt.

Zusätzliche passive bzw. aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

BEGRÜNDUNG**Drucksachennummer:**

0817/2004

Teil 3 Seite 19**Datum:**

18.11.2004

11. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen von Frau M. Nickel mit Schreiben vom 25.02.2003.

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren wurden für die überplanten Bereiche Luftbildauswertungen durchgeführt.

Diese Untersuchung haben ergeben, dass die vereinzelten Bombenabwürfe keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlag erkennen lassen.

Die bauausführenden Fachämter und der Bauträger werden darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann und entsprechende Vorsicht bei Eingriffen in das Erdreich geboten ist.

Der Anregung wurde gefolgt.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 20****Drucksachennummer:**

0817/2004

Datum:

18.11.2004

12. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen Monika und Horst Schmidt mit Schreiben vom 19.02.2003 und 26.02.2003.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde geändert. Das Flurstück wurde aufgrund der Anregungen herausgenommen, die angrenzende geplante Baufläche entsprechend der erforderlichen Grenzabstände reduziert.

Der Anregung wird gefolgt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes weist in zweiter Reihe hinter den vorhandenen Wohnhäusern Turmstraße 56 etc. Baufelder aus, die über eine private Erschließung - im Bebauungsplan als Belastungsfläche mit Geh-, Fahr – und Leitungsrechten zugunsten Dritter ausgewiesen - erschlossen wird. Der bereits geplante Spielplatz wurde verlegt.

Dem Begehrten auf Nachricht über die Änderung der Planung wird mit der Offenlegung gefolgt.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 21

Drucksachennummer:

0817/2004

Datum:

18.11.2004

BEGRÜNDUNG**Drucksachennummer:**

0817/2004

Teil 3 Seite 22**Datum:**

18.11.2004

13. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des Herrn Uwe Buchsein mit Schreiben vom 12.02.2003 und ergänzt am 13.03.2003.

Die Belastungsfläche für die Erschließung der drei Grundstücke wurde weiter in nördlicher Richtung verlegt. Die Erschließung der Grundstücke kann nur auf der Grundstücksfläche erfolgen. Außerhalb der Grundstücke ist eine Erschließungstrasse nicht möglich, da diese Flächen außerhalb des Geltungsbereich liegen.

Der Standort vom Spielplatz wurde verlagert, so dass keine Lärmstörung für die betroffenen Anwohner zu erwarten sind.

Den Anregungen wurde gefolgt.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 23

Drucksachennummer:

0817/2004

Datum:

18.11.2004

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:
0817/2004

Teil 3 Seite 24

Datum:
18.11.2004

14. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Herrn Peter Rüßmann mit Schreiben vom 07.03.2003

Zwischenzeitlich hat eine grundsätzliche Abstimmung hinsichtlich der Verfügbarkeit der für die Erschließung notwendigen Flächen zwischen dem Eigentümer und dem planenden Architekten stattgefunden.

Ein Beschluss über die Anregungen ist nicht erforderlich.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0817/2004

Datum:

18.11.2004

**VERFÜGUNG /
UNTERSCHRIFTEN**

Teil 5 Seite 1

Drucksachennummer:

0817/2004

Datum:

18.11.2004

Veröffentlichung:

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerin

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:
