

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/04 (564) -Oberste Hülberg 1-
hier:

- a) Beschluss über die eingegangenen Bedenken und Anregungen
- b) Beschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

01.09.2009	Landschaftsbeirat
02.09.2009	Bezirksvertretung Hagen-Nord
02.09.2009	Umweltausschuss
08.09.2009	Stadtentwicklungsausschuss
10.09.2009	Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

zu a) Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und privaten Belange die vorgebrachten Anregungen zurück bzw. berücksichtigt sie ganz oder teilweise im Sinne der Stellungnahmen in der Begründung der Vorlage. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/04 (564) –Oberste Hülberg 1– einschließlich der Begründung vom 16.06.2008 nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung i. V. m. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zuletzt gültigen Fassung als Satzung.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3/04 (564) –Oberste Hülberg 1– vom 16.06.2008 ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich/Plangebiet:

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 539 und 540, Flur 9, Gemarkung Vorhalle.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das oben beschriebene Plangebiet

eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan im Maßstab 1: 500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im 4. Quartal 2009

Kurzfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung des Umbaus und der Umnutzung eines Teils der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle "Oberste Hülberg 1" zu einem Wohnhof für kinderreiche Familien.

Begründung

Vorbemerkung:

Das Plangebiet liegt nördlich der BAB A1 und südlich der Volmarsteiner Straße und wird durch die an die Volmarsteiner Straße angeschlossene, vorhandene Straße "Oberste Hülberg" verkehrsmäßig erschlossen.

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Plangebiet) umfasst die Flurstücke 539 und 540, Flur 9, Gemarkung Vorhalle.

Der Bereich ist durch Lärm von der BAB A1 von Süden, der Volmarsteiner Straße und der DB – Anlage von Norden aus vorbelastet. Er liegt zwischen den geplanten Gewerbegebieten südlich der Volmarsteiner Straße.

Es handelt sich bei der Baulichkeit "Oberste Hülberg 1" um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle im Außenbereich (§ 35 BauGB).

In dem ehemaligen Stall- und Futterlagergebäude, in dem in den 60er Jahren 3 Wohnungen und ein Kleingewerbe errichtet wurden, wurden Umbauten vorgenommen und Bestandssicherung betrieben.

Es soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Festsetzung Mischgebiet (MI) mit dem grundsätzlichen Ausschluss der Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten/Vergnügungsstätten gem. Ausnahmeregelung des § 6 Abs. 3 BauNVO für den bebauten Bereich der Hofstelle eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes, sowie des Umbaus und der Umnutzung eines Teils der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle "Oberste Hülberg 1" zu einem Wohnhof für kinderreiche Familien erfolgen. Zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist verpflichtet sich der Vorhabenträger in einem mit der Stadt Hagen abzuschließenden Durchführungsvertrag. Bei Änderungen am Vorhaben, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht widersprechen, kann eine entsprechende Anpassung durch Änderung des Durchführungsvertrages oder einen neu abgeschlossenen Durchführungsvertrag ohne eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.

Der Flächennutzungsplan muss für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgrund der geringen Größe des Vorhabens/des Plangebietes nicht geändert werden.

Verfahren:

Es handelt sich um ein Verfahren gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)
(§ 12: Vorhaben- und Erschließungsplan).

Antrag auf Einleitung des Verfahrens durch den Vorhabenträger bzw. seinen
Bevollmächtigten: 29.03.2004

Ratsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens: 15.07.2004

Bürgeranhörung: 15.08.2006

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB): 28.01.2008 (Datum des Anschreibens) bis 22.02.2008

Durchführung der Öffentlichen Auslegung
Tag der Bekanntmachung 15.01.2009
Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 26.01.2009 bis 26.02.2009

Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange (TÖB)
(§ 4.2 BauGB):
Die Unterlagen wurden am 22.01.2009 verschickt. Die Frist für den Rücklauf der
Stellungnahmen war der 27.02.2009.

Beim Beschluss zur Einleitung des Verfahrens "Vorhabenbezogener Bebauungsplan
3/04 (564) –Oberste Hülsberg 1- wurde vom STEA am 13.07.2004 und vom Rat am
15.07.2004 folgende Ergänzung in den Beschluss aufgenommen:
"Die Verwaltung wird beauftragt, bei der weiteren Bearbeitung dieses Verfahrens
festzustellen, ob sich die vorgesehene Bebauung in eine gewerbliche Nutzung
entlang der Volmarsteiner Straße einfügen würde".

Die Realisierung des Vorhabens hat auf die geplante gewerbliche Nutzung an der
Volmarsteiner Straße (Bebauungsplanverfahren 11/05 Gewerbegebiet Volmarsteiner
Straße und Bebauungsplanverfahren 9/07 Volmarsteiner Straße/Am Tempel) keine
direkt negativen Auswirkungen, da auch weitere vorhandene Wohnbebauung im
Umfeld der geplanten Gewerbegebiete berücksichtigt werden muss.

Im Hinblick auf die offensichtlich vorhandene Lärmbelastung wurde ein
Lärmgutachten für die Lärmimmissionsbelastung der Hofstelle "Oberste Hülsberg 1"
gefordert, erstellt und den diesbezüglich zuständigen Fachbereichen mit der Bitte um
Stellungnahme vorgelegt.

Zusammenfassend ergibt sich aus den Stellungnahmen:

Das STUA Hagen, jetzt Umweltamt als gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen, rät dazu, von der vorgesehenen Nutzung Abstand zu nehmen.

Das Umweltamt der Stadt Hagen führt aus: "...die abseitige Lage des Bereiches sich nicht für die angestrebte Nutzung "Kinderreiche Familien" eignet. Es wird lediglich einer Siedlungsentwicklung im Außenbereich der Weg geebnet."

Der Vorhabenträger beabsichtigt trotz der negativen Stellungnahmen/Beurteilungen an der Planung festzuhalten und den Lärmschutz der Hofstelle gemäß den Vorgaben des Gutachtens/Gutachters "Büro HEBO, Dipl.-Ing. Gernot Henrich, Bessemer Straße 80, D-44793 Bochum" zu gewährleisten.

Der Gutachter (HEBO, Dipl.-Ing. Gernot Henrich, Bessemer Straße 80, D-44793 Bochum, Ergänzende Gutachterliche Stellungnahme Nr. 095-05L, Punkt. 5. Zusammenfassung) kommt diesbezüglich zu dem Schluss: "... Die Kombination von zusätzlichen Abschirmmaßnahmen und passiven Lärmschutzmaßnahmen ist geeignet, bessere Wohnverhältnisse herzustellen als sie z.B. an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen vorherrschen. Aus gutachterlicher Sicht kann somit eine relevante Gesundheitsgefährdung der Bewohner ausgeschlossen werden."

Das Gutachten, das anfänglich zur Lärmberechnung von einer Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h auf der Volmarsteiner Straße ausging wurde im Hinblick auf die tatsächlich zugelassene Fahrgeschwindigkeit von 70 km/h überprüft. Es ergeben sich keine Änderungen bzgl. der gutachterlichen Stellungnahmen und der Lärminderungsmaßnahmen gemäß den ursprünglichen Gutachten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen bzgl. Immissionen (s.o.), Entwässerung, Umweltbericht etc. wurden bei der Erstellung des zur öffentlichen Auslegung vorliegenden Bebauungsplanentwurfes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) 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 VI. Umweltbericht" enthalten.

Die Entwässerung (Regenwasser und Abwasser) kann mit dem wasserrechtlichen Erlaubnisbescheid vom 08.01.2007 zur Einleitung des anfallenden häuslichen Abwassers in gereinigtem Zustand und des unbelasteten Niederschlagswassers in den Hegtbach als gelöst angesehen werden.

Der Ausgleich des Eingriffs für die Entwässerungsanlagen erfolgt auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplans teilweise auf den im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden Flächen parallel der nordöstlichen

Grundstücksgrenze. Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. für das Vorhaben selbst ist kein Ausgleich notwendig.

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 Umbau und Umnutzung vorgesehenen Bebauungsplanbereiches 3/04 (564) –Oberste Hülberg 1- hat keine den Planungen widersprechenden/entgegenstehenden Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ergeben.

Es ist allerdings zu beachten, dass evtl. mögliche Rodungen von Gehölzen wie auch Umbaumaßnahmen an brutrelevanten Gebäudebestandteilen in den Wintermonaten außerhalb der Brutzeit stattzufinden haben. Für die potentiell vorkommenden, überwiegend Gebäude bewohnenden Fledermäuse sind im Zug eventueller Um- und Ausbauarbeiten die relevanten Quartiere dauerhaft zu erhalten bzw. adäquate Alternativen (Fledermauskästen) zu schaffen.

Die Investorengemeinschaft hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (mit den aufgrund der Lage des Vorhabens (Nähe zur BAB A 1, der Volmarsteiner Straße und des Rangierbahnhof Hagen–Vorhalle) erforderlichen Lärmgutachten und bzgl. der Ausgleichsmaßnahmen (für die nicht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans enthaltene Abwasserbeseitigung/Niederschlagswasserbeseitigung)) den erforderlichen Grünordnungsplan/Landschaftspflegerischen Begleitplan sowie den Umweltbericht für das Vorhaben und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag durch Fachplanungsbüros erarbeiten lassen.

Dieser Plan/diese Planung hat gem. § 3 Absatz 2 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung in der Zeit vom 26.01.2009 bis 26.02.2009 öffentlich ausgelegen und es sind in der Zeit vom 22.01.2009 (Datum des Anschreibens) bis 27.02.2009 gem. § 4 Absatz 2 BauGB die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um die Abgabe von Stellungnahmen zu den Planungen gebeten worden.

Von Bürgern/der beteiligten Öffentlichkeit sind keine zu berücksichtigenden Anregungen/Bedenken bzgl. der Planung eingegangen.

Während der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Anregungen und Stellungnahmen eingegangen, die zur Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans führen:

von:

Betr.:

LWL:

evtl. Bodendenkmäler, Benachrichtigung bei

SEWAG Netze:	Baubeginn
Untere Landschaftsbehörde:	Schutzstreifen/Bewuchs
Untere Bodenschutzbehörde:	Anschüttungen in Kompensationsfläche/Hinweis auf Fledermausvorkommen
	ergänzende Festsetzung für den Spielplatz

Weitere Stellungnahmen beziehen sich auf Vorhaben/Einrichtungen/Aktivitäten, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind bzw. zu keinen Änderungen des Bebauungsplans führen:

von:	Betr.:
Generelle Umweltplanung:	nicht vom Vorhabenträger vorgesehene Umnutzung im Bestand
Untere Wasserbehörde:	Schmutzwasserbeseitigung bei sich ändernder Personenzahl / Veränderungen in Bezug auf die Abwasserbeseitigung
Umweltamt als gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen:	Bedenken wg. Ausweisung Mischgebiet bei Wohnnutzung

Die Stellungnahmen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen sind dieser Vorlage als Anhang beigelegt.

Durch die Änderungen/Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die erneute Einholung der Stellungnahmen kann daher auf die von der Änderung/Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschränkt werden (§ 4a, Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB)), in diesem Fall auf die Zustimmung des Vorhabenträgers zu den notwendigen Änderungen.

Wegen der im Bebauungsplan vorgenommenen/vorzunehmenden Änderungen/Ergänzungen wurde in der Zeit vom 14.05.2009 (Datum des Anschreibens) bis zum 12.06.2009 eine eingeschränkte Beteiligung der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit, hier des Vorhabenträgers, durchgeführt.

Aus dieser erneuten Beteiligung haben sich keine weiteren Änderungen/Ergänzungen bzw. keine zu berücksichtigenden Stellungnahmen bzgl. der Planung/Änderung/Ergänzung ergeben.

Der Vorhabenträger hat den aufgrund der in der Offenlage bzw. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen notwendigen/vorgeschlagenen Änderungen in dem o.a. beschränkten Beteiligungsverfahren in vollem Umfang zugestimmt.

Eine Änderung der Begründung vom 16.06.2008 ist nicht notwendig.

Eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind nicht notwendig.

Zusammenfassung der berücksichtigten bzw. nicht berücksichtigten Stellungnahmen des gesamten Verfahrens:

Bürgeranhörung:

In der Bürgeranhörung wurden keine bebauungsplanrelevanten Anregungen /Bedenken vorgetragen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden Hinweise/textliche Festsetzungen auf die Wasserschutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Volmarstein, bzgl. Eingriffen in den Boden, Altlasten Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen, Korrektur von Pflanzennamen, entfallene Baumschutzsatzung eingefügt/korrigiert.

Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Beeinträchtigung des Vorhabens durch die als unverhältnismäßig hoch eingeschätzten Immissionsbelastungen (Lärm) konnten keine entsprechende Berücksichtigung finden, da der Vorhabenträger anhand von diesbezüglich erstellten Gutachten die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den gesetzlichen Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen/-Verhältnisse nachgewiesen hat.

Nicht berücksichtigt wurden Stellungnahmen, bzgl. der Aufrechterhaltung / Erneuerung / Erweiterung der gesicherten Abwasserentsorgung des Vorhabens, da dies nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Die Stellungnahmen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen sind dieser Vorlage als Anhang beigelegt.

Öffentliche Auslegung:

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen/Bedenken eingegangen.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der zum Vorhaben gehörende Spielplatz als "privat" gekennzeichnet, die textliche Festsetzung bzgl. der Kompensationsfläche korrigiert, der Hinweis bzgl. der Fledermäuse und der Schutzstreifen der Freileitung mit einer hierauf bezogenen textlichen Festsetzung eingefügt.

Nicht berücksichtigt wurden Stellungnahmen, bzgl. der Aufrechterhaltung / Erneuerung / Erweiterung der gesicherten Abwasserentsorgung des Vorhabens, da dies nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Die Stellungnahmen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen sind dieser Vorlage als Anhang beigelegt.

Erneute beschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit:

Den aus den eingegangenen Stellungnahmen notwendigen Änderungen (s. "Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange") wurde vom Vorhabenträger (einziger Betroffener) mit Schreiben vom 25.05.2009 in vollen Umfang zugestimmt.

Weitergehende Ausführungen zum Bebauungsplan sind der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/04 (564) –Oberste Hülshaus 1- vom 16.06.2008, die als Anlage Bestandteil dieser Vorlage ist, zu entnehmen.

Anlagen:

Übersichtsplan Lage und Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3/04 (564) –Oberste Hülshaus 1-

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/04 (564) –Oberste
Hülsberg 1- vom 16.06.2008

Anhang:

Stellungnahmen der Verwaltung

**zu den im Rahmen der Beteiligungen der
Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher
Belange eingegangenen Stellungnahmen**

Teil I

Frühzeitige Beteiligung (§ 4.1 BauGB) (28.01.2008 – 22.02.2008)

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/04 (564) –Oberste Hülberg 1-

hier: Stellungnahme der Gemeinschaftswasserwerk Volmarstein GmbH

Schreiben vom 22.02.2008

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Stellungnahme der Gemeinschaftswasserwerk Volmarstein GmbH wurde der Hinweis

➤ Wasserschutzzone

Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Volmarstein. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG–VO) sind zu beachten.

eingefügt.

Die Stellungnahme der Gemeinschaftswasserwerk Volmarstein GmbH wurde berücksichtigt.

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/04 (564) –Oberste Hülberg 1-

hier: Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde

Schreiben vom 21.02.2008

Stellungnahme der Verwaltung:

Stellungnahme der Verwaltung:

- Eine Baumschutzsatzung wird in der überarbeiteten Begründung nicht mehr erwähnt.
- Die textliche Festsetzung "Kompensationsmaßnahme" erhielt den erläuternden Zusatz "Nur dem Regenrückhaltebecken zuzuordnen".
- Die Pflanzennahmen (der Kompensationsmaßnahme) wurden berichtigt.

Der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde wurde im vollen Umfang gefolgt.

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/04 (564) –Oberste Hülberg 1-

hier: Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde

Schreiben vom 14.02.2008

Stellungnahme der Verwaltung:

Die in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen/Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde bzgl. Eingriffen in den Boden, Altlasten etc wurden in den Hinweisen im Bebauungsplan sowie in der Begründung berücksichtigt.

Der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wurde gefolgt.

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/04 (564) –Oberste Hülberg 1-

hier: Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde

Schreiben vom 14.02.2008

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Aufrechterhaltung / Erneuerung / Erweiterung der gesicherten Abwasserentsorgung des Vorhabens ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Ein Beschluss zur Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Teil II

Beteiligung (§ 4.2 BauGB) (22.01.2009 – 27.02.2009)

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/04 (564) –Oberste Hülberg 1-

hier: Stellungnahme des LWL–Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe

Schreiben vom 24.02.2009

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird standardmäßig ein Hinweis zur Behandlung evtl. aufgefundener Bodendenkmäler in den Bebauungsplan/die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Eine darüber hinausgehende Benachrichtigung über den Beginn der Bauarbeiten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Stellungnahme des LWL–Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe wird für das Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/04 (564) –Oberste Hülberg 1-

hier: Stellungnahme der SEWAG Netze GmbH

Schreiben vom 25.02.2009

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme der SEWAG Netze GmbH folgend, wird die textliche Festsetzung Nr. 7 mit folgendem Wortlaut:

- Die Schutzstreifenbreite der Freileitung beträgt je 15,0 m beiderseits der Leitungsachse. Geplante Gebäude im Schutzstreifen der o.g. Freileitung müssen von der SEWAG Netze GmbH vor Baubeginn genehmigt werden. Bauarbeiten im Schutzstreifen sind ohne besondere Zustimmung nicht gestattet. In einem Radius von 15, 0 m – gemessen vom Mastmittelpunkt des Mast 16 – ist die Errichtung von weiteren Gebäuden nicht zulässig. Im Schutzstreifen dürfen nur niedrigwachsende Büsche und Sträucher angepflanzt werden, die voll ausgewachsen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.

in den Bebauungsplan eingefügt.

Der Schutzstreifen der Freileitung wird im Bebauungsplan festgesetzt und durch die textliche Festsetzung Nr. 7 mit der Beachtung des Maststandortes verknüpft. Weitergehende Maßnahmen zur Leitungssicherung, Leitungsneuverlegungen, Errichtung von Versorgungsanlagen, Erweiterung der Wasserversorgungseinrichtungen sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Stellungnahme der SEWAG Netze GmbH wird berücksichtigt.

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/04 (564) –Oberste Hülberg 1-

hier: Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde

Schreiben vom 26.02.2009

Stellungnahme der Verwaltung:

Die textliche Festsetzung / der textlicher Hinweis "Raute 5" wird aus der Kompensationsfläche entfernt.

Die textlichen Hinweise zu Bodendenkmälern, Bodenschutz, Bodenveränderung/Altlasten und Wasserschutzzone sind für das gesamte Plangebiet und somit auch für die Kompensationsflächen gültig.

Es wird der textliche Hinweis eingefügt:

Vor Beginn der Um- und Ausbaumaßnahmen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Gebäude auf Fledermausvorkommen untersucht werden und die Nutzbarkeit der gegebenenfalls vorhandenen Quartiere dauerhaft sichergestellt bzw. adäquate Alternativen geschaffen werden; konkrete Maßnahmen können erst bei Bekanntsein der tatsächlichen Vorkommen und deren Habitatansprüchen sowie in Abhängigkeit von den tatsächlich durchgeführten Um- und Ausbauarbeiten benannt werden.

Die Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde wird berücksichtigt.

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/04 (564) –Oberste Hülberg 1-

hier: Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde

Schreiben vom 16.02.2009

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird die textliche Festsetzung Nr. 6 für den Bereich des Spielplatzes eingefügt:

- Der Boden im Bereich des Spielplatzes hat die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einzuhalten.

Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde wird berücksichtigt.

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/04 (564) –Oberste Hülberg 1-

hier: Stellungnahme der Generellen Umweltplanung

Schreiben vom 27.02.2009

Stellungnahme der Verwaltung:

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das Vorhaben bezieht sich auf Umbauten im Bestand des ehemaligen Stallgebäudes und die beabsichtigte Nutzungsänderung zu Wohnzwecken. Auf dieses Gebäude (und den Innenhof) bezieht sich die gutachterliche Stellungnahme zum Lärmschutz.

Als Bestand vorhanden und für den Erhalt vorgesehen sind die den zentral gelegenen Innenhof begrenzenden Gebäude. Nutzungsänderungen/Umbauten und dadurch hier evtl. notwendige Schallschutzmaßnahmen in diesem Bestand sind nicht Gegenstand des Vorhabens.

Die Stellungnahme der Generellen Umweltplanung wird zurückgewiesen.

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/04 (564) –Oberste Hülberg 1-

hier: Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde

Schreiben vom 16.02.2009

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Aufrechterhaltung / Erneuerung / Erweiterung der gesicherten Abwasserentsorgung des Vorhabens ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Ein Beschluss zur Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/04 (564) –Oberste Hülberg 1-

hier: Stellungnahme des Umweltamtes als
gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum,
Dortmund und Hagen

Schreiben vom 13.02.2009

Stellungnahme der Verwaltung:

Festsetzung Mischgebiet

Es soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Festsetzung Mischgebiet (MI) mit dem grundsätzlichen Ausschluss der Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten/Vergnügungsstätten gem. Ausnahmeregelung des § 6 Abs. 3 BauNVO für den bebauten Bereich der Hofstelle eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes, sowie des Umbaus und der Umnutzung eines Teils der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle "Oberste Hülberg 1" zu einem Wohnhof für kinderreiche Familien erfolgen. Zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist verpflichtet sich der Vorhabenträger in einem mit der Stadt Hagen abzuschließenden Durchführungsvertrag. Bei Änderungen am Vorhaben, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht widersprechen, kann eine entsprechende Anpassung durch Änderung des Durchführungsvertrages oder einen neu abgeschlossenen Durchführungsvertrag ohne eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.

Auch wenn das Vorhaben als ein Bestandteil der Hofstelle speziell auf die Wohnnutzung für kinderreiche Familien konzipiert wird, ist die Hofstelle mit der Festsetzung "Mischgebiet" als Ganzes zu betrachten. Zu dieser Hofstelle gehören – auch nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes – u. a. Vorratssilos sowie eine Scheune und eine Wagenremise die als museale Abstellräume, Abstellflächen, Hobby- und Werkräumen genutzt werden sollen.

Die Festsetzung Mischgebiet lässt somit auf der Hofstelle auch entsprechend andere (hofstellentypische) Nutzungen, die nicht durch das "Vorhaben Wohnbebauung" erfasst werden, zu.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das Vorhaben bezieht sich auf Umbauten im Bestand des ehemaligen Stallgebäudes und die beabsichtigte Nutzungsänderung. Auf dieses Gebäude (und den Innenhof) bezieht sich die gutachterliche Stellungnahme zum Lärmschutz und die beschriebenen Schallschutzmaßnahmen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt trotz der negativen Stellungnahmen/Beurteilungen an der Planung festzuhalten und den Lärmschutz der Hofstelle gemäß den Vorgaben des Gutachtens/Gutachters "Büro HEBO, Dipl.-Ing. Gernot Henrich, Bessemer Straße 80, D-44793 Bochum" zu gewährleisten.

Als Bestand vorhanden und für den Erhalt vorgesehen sind die den zentral gelegenen Innenhof begrenzenden Gebäude.

Die Bedenken gegen die Nutzung Wohnen im Mischgebiet werden 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:**
