

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:

69 Umweltamt

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1/08 (597) - Wohnbebauung - Ergster Weg Nord -
hier:

- a) Beschluss zur Verkleinerung des Plangebietes
- b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

30.09.2009 Bezirksvertretung Hohenlimburg
30.09.2009 Landschaftsbeirat
01.10.2009 Umweltausschuss
06.10.2009 Stadtentwicklungsausschuss
08.10.2009 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:**Beschlussvorschlag:**

Zu a)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Verkleinerung des Plangebietes.

Zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/08 (597) „Wohnbebauung Ergster Weg – Nord“ nebst Begründung vom 26.08.2009 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 westlich des Ergster Weges und nördlich der Straße Lichtenböcken. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Berchum, Flur 2, und umfasst die Flurstücke 152, 236 teilweise, 799 teilw., 800, 894 teilw., 895, 897, 898 und 899.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das Plangebiet eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt soll die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

Kurzfassung

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 1/08 (597) „Wohnbebauung Ergster Weg – Nord“ wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Hagen am 06.03.2008 eingeleitet.

Als nächster Verfahrensschritt wurden die Behörden und sonstigen Trägern 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 Verkleinerung des Geltungsbereiches beschlossen.

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

Begründung

Zu Beschluss Punkt a): Verkleinerung des Plangebietes

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzte an das Grundstück der Jugendbildungsstätte „esw“ an. Bereits die frühere Satzung gemäß § 34 BauGB sah hier eine Bebaubarkeit nur unter der Voraussetzung gegeben, dass die esw eine Nutzungsänderung vornähme, die eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im geplanten Baugebiet zur Folge hätte. Eine entsprechende Nutzungsänderung ist in absehbarer Zeit jedoch nicht zu erwarten und aktive Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle, dem Kreativzentrum der Jugendbildungsstätte, werden vom Betreiber abgelehnt. Eine „heranrückende“ Wohnbebauung, die näher an der esw als das vorhandene Wohnhaus Ergster Weg 57 errichtet würde, wäre durch Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück selbst vor den Schallimmissionen zu schützen, die durch Feierlichkeiten im Kreativzentrum ausgelöst werden. Da solche baulichen Maßnahmen aufwendig sind und für sich selbst (Abstand-) Flächen in Anspruch nehmen, wie z.B. bei einer Lärmschutzwand, würden Bauvorhaben an dieser Stelle unwirtschaftlich. Der Immissionsschutz wird hier aus wirtschaftlicher und planerischer Sicht günstiger durch eine Vergrößerung der Distanz zur Lärmquelle erzielt. Die Verkleinerung des Plangebietes im nördlichen Bereich ist somit die Konsequenz aus dem „Abrücken“ der Wohnbebauung von der Jugendbildungsstätte.

Für den Süden des Plangebietes, die Grundstücke Lichtenböcken 55 bis Ergster Weg 53 betreffend, wird kein Planungserfordernis gesehen. Die Grundstücke sind bereits bebaut und weitere Bauvorhaben sind gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung zulässig, unter der Maßgabe, dass sie sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügen. Die Verkleinerung des Plangebietes im südlichen Bereich entspricht dem Wunsch der Eigentümer, die eine „Überplanung“ ihrer Grundstücke ablehnen, die somit aus dem Geltungsbereich fallen.

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.

Auf Anregung der Bauordnung wurden hinsichtlich passiver Schallschutzmaßnahmen Festsetzungen getroffen und Hinweise eingebracht.

Aufgrund der vorgebrachten Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde wurden textliche Hinweise zum Bodenschutz 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 kann die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

Bestandteile der Vorlage :

- Protokoll der Bürgeranhörung vom 10.04.2008
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/08 (597) „Wohnbebauung Ergster Weg – Nord“ vom 26.08.2009.
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 01/08 (597) „Wohnbebauung Ergster Weg – Nord“, Ökoplan - Bredemann, Fehrmann, Hemmer und Kordges, Essen, im November 2008
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 01/08 (597) „Wohnbebauung Ergster Weg – Nord“, Ökoplan - Bredemann, Fehrmann, Hemmer und Kordges, Essen, im Oktober 2008

Folgende 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
- ERGÄNZUNG zum GERÄUSCH-IMMISSIONSGUTACHTEN bezogen auf eine nach § 34 (4) BauGB geplante Wohnbebauung am Ergster Weg / Lichtenböcken in Hagen-Berchum (Planänderung),
Hagen, den 16.01.2007
- 2. ERGÄNZUNG zum GERÄUSCH-IMMISSIONSGUTACHTEN bezogen auf eine nach § 34 (4) BauGB geplante Wohnbebauung am Ergster Weg / Lichtenböcken in Hagen-Berchum, (Bolzplatzgeräusche)
Hagen, den 30.05.2007

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] Produktgrp. [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	einzurichten
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:**
