

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/07 (589) – Wohnen am Erlhagen –
hier:

- a) Änderung des Plangebietes
- b) Beschluss zur Öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Beratungsfolge:

09.12.2009 Bezirksvertretung Hagen-Nord
09.12.2009 Landschaftsbeirat
10.12.2009 Umweltausschuss
15.12.2009 Stadtentwicklungsausschuss
17.12.2009 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Zu a)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Erweiterung des Plangebietes um die Straßenfläche der Straße Erlhagen und den Bereich der Einleitungsstelle des Oberflächenwassers im Wald.

Das Plangebiet ist im ausgehängten Plan eindeutig dargestellt.

Zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2/07 (589) – Wohnen am „Erlhagen“ – einschließlich der Begründung vom 23.11.2009 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:

Der Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Hagen-Nord zwischen der Straße Erlhagen und dem Baugebiet Fley-Erlhagen.

Er umfasst im Einzelnen die Flurstücke, Gemarkung Fley, Flur 4, Flst. 147, 148, 170, 184 teilw. 188 und 189 sowie Flst. 759 (teilw.) der Flur 9 in der Gemarkung Boele.

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

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt soll nach Durchführung der öffentlichen Auslegung im Sommer 2010 der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren gefasst werden.

Kurzfassung

Nach § 3 (2) BauGB wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2/07 - Wohnen am „Erlhagen“ - sowie die dazugehörige Begründung inkl. Umweltbericht und erstellter Gutachten für 4 Wochen öffentlich ausgelegt und damit der Öffentlichkeit und den Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Begründung

Aufgrund des Bekanntwerdens in der Öffentlichkeit, dass die Waldabstandsregelung für den Bereich der Bauleitplanung aufgehoben worden ist, wurde von den Grundstückseigentümern die Frage der Wohngebietserweiterung zwischen dem Baugebiet Erlhagen und dem Wald neu gestellt.

Auf der Basis des bestehenden Planungsrechts (B-Plan Nr. 1/98, Festsetzung „Grünfläche“) konnte eine Bebauung nicht realisiert werden, so dass daraufhin im Dezember 2006 ein Antrag zur Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt wurde.

Zwischen der Einleitung des Verfahrens und der weiteren inhaltlichen Bearbeitung ist einige Zeit vergangen. Es gab zahlreiche Gespräche und Diskussionen mit Vertretern des Forstamtes, des Rechtsamtes und der Politik bzgl. des Problems des direkt angrenzenden städtischen Waldes. Dass der Waldabstandserlass aufgehoben wurde, hat nicht zur Folge, dass die Auswirkungen des Waldes auf die geplante angrenzende Bebauung nicht mehr zu beachten sind. Die Probleme mit der Verkehrssicherungspflicht und weiteren Haftungsfragen bestehen weiterhin und müssen im Verfahren z.B. im Durchführungsvertrag geklärt werden.

Die weiteren Inhalte der Planung sind der beigefügten Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

Verfahrensablauf

In der Gremienrunde im Februar 2007 hat der Rat der Stadt den Einleitungsbeschluss nach § 2.1 BauGB gefasst (Datum der Vorlage: 07.12.2006, Drs.-Nr. 1072/2006). Dieser Beschluss vom 22.02.2007 wurde am 09.03.2007 öffentlich bekanntgemacht.

Scopingtermin - 05.03.2008

Der Scopingtermin wurde zusammen mit den Verfahren zu den B-Plänen Ergster Weg – Nord und – West durchgeführt.

Im Protokoll vom 14.04.2008 sind die Ergebnisse zusammengefasst.

Bürgeranhörung - 12.03. bis einschl. 14.03.2008

Die Bürgeranhörung nach § 3.1 BauGB hat vom 12.03.2008 bis einschl. 14.03.2008 im Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung im Historischen Rathaus stattgefunden. Die Bekanntmachung der Einladung zur Bürgeranhörung erfolgte am 29.02.2008. Das Protokoll vom 09.04.2008 mit Originalschreiben liegt der Vorlage als Anlage bei.

Die Bürger haben sich vor Ort persönlich informiert. Danach sind von 6 Bürgern schriftliche Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen richten sich hauptsächlich

- gegen eine grundsätzliche Überplanung des Gebietes, weil die Anwohner durch die Festsetzung „Private Grünfläche“ auf die „Nichtbebauung“ vertraut haben
- gegen die vorgesehene Dichte der Bebauung im Verhältnis zum Bestand
- gegen die Anordnung der Baufenster

Als Folge der Anregungen wurden die Baufelder der Neubebauung auf 7 beschränkt und so festgelegt, dass sich die privaten Bereiche der Grundstücke nicht gegenseitig stören. Außerdem wird die Anzahl der möglichen Wohneinheiten auf 2 WE pro Grundstück begrenzt.

Vorgezogenes Beteiligungsverfahren TÖB § 4.1

Am 29.12.2008 sind die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange verschickt worden. Die Frist für den Rücklauf der Stellungnahme war der 30.01.2009.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und wenn möglich bei der Planung berücksichtigt. Sie bezogen sich hauptsächlich auf folgende Punkte:

- Belange des Waldes
- Abmessungen und Ausstattung der Erschließungsstraße
- Berücksichtigung der Untergrundverhältnisse

Die Abwägung aller Stellungnahmen findet im Rahmen der Satzungsvorlage statt.

Mit der öffentlichen Auslegung wird nun allen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange noch einmal die Gelegenheit gegeben, sich über die Planung im Detail zu informieren und Stellungnahmen abzugeben.

Bestandteile der Vorlage

Begründung und Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/07 (589) Wohnen am „Erlhagen“, Büro Saborowski, Hagen vom 23.11.2009

Übersichtsplan

Protokoll zum Scopingtermin am 05.03.2008, vom 14.04.2008

Protokoll der Bürgeranhörung vom 09.04.2008 mit Originalschreiben

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

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/07 (589) Wohnen am „Erlhagen“ inkl. Artenschutz gem. § 42 BNatSchG, Freiraumplanung Neitzel, Dreerhöhe 1, 44498 Bochum vom 12.11.2009

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

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:

