

# ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Beteiligt:****Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/09 (607) Teil 1

Wohnbebauung Köhlerweg

a) Beschluss zur Teilung und Erweiterung des Plangebietes

b) Offenlegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB

**Beratungsfolge:**

01.06.2010 Landschaftsbeirat  
01.06.2010 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
02.06.2010 Umweltausschuss  
08.06.2010 Stadtentwicklungsausschuss  
10.06.2010 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Teilung des Plangebietes in den verbleibenden Teil 1 und den auszuklammernden Teil 2 und eine geringfügige Erweiterung des Teiles 1 im Bereich des Köhlerweges südöstlich der Buswende.

Das Plangebiet des Teiles 1 umfasst

- den Köhlerweg im Bereich der Buswende,
- nordöstlich des Köhlerweges (Richtung Autobahn) die Flurstücke Gemarkung Holthausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 526, 528, 455 tlw., 1534 tlw. und
- südwestlich des Köhlerweges die Flurstücke Gemarkung Delstern, Flur 3, Flurstücke 154 tlw. und 241 tlw. .

b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/09 (607) Teil 1 Wohnbebauung Köhlerweg nebst der Begründung vom 01.04.2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der z.Z. gültigen Fassung. Die Begründung ist Bestandteil dieses Beschlusses und als Anlage

Gegenstand der Niederschrift.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Nach der öffentlichen Auslegung wird im 4. Quartal die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes angestrebt.

## **Kurzfassung**

Das Bebauungsplanverfahren wird geteilt und der Teil 1 (Wohnen im Alter) vorrangig weitergeführt. Nach dem Ratsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf zum Teil 1 mit der Begründung und dem Umweltbericht für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und damit der Öffentlichkeit und den Behörden zur Stellungnahme vorgestellt.

## **Begründung**

### **1. Anlass**

Die ha.ge.we. hatte am 18.09.2008 den Antrag gestellt, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich beiderseits der Wendefläche Köhlerweg aufzustellen. Ziel dieses Antrags war die Erstellung von altengerechten mehrgeschossigen Wohnhäusern östlich des Köhlerweges und westlich der Straße die Entwicklung eines Wohngebietes mit 12 Einfamilienhäusern.

### **2. Verfahrensablauf**

#### **2.1 Einleitung des Verfahrens**

Der Rat der Stadt hatte in seiner Sitzung am 14.05.2009 diesem Antrag entsprochen und die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beschlossen. (Drucksachennummer der Vorlage: 0312/2009)

#### **2.2 Scopingtermin 14.05.2009**

Die frühzeitige Beteiligung der umweltrelevanten Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Abstimmung der notwendigen Umweltgutachten erfolgte in einem Scopingtermin.

#### **2.3 Bürgeranhörung 09.06.2009**

In einer Abendveranstaltung wurden ca. 75 Bürgern das städtebauliche Konzept für die geplante Wohnbebauung vorgestellt. Zusätzlich fand die Bürgeranhörung für die 35. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit dem Arbeitstitel Haßleyer Insel und für den Bebauungsplan Nr. 2/05 Haßleyer Insel statt. Das Protokoll liegt der Vorlage als Anlage bei.

Nachfolgend werden die gestellten Fragen und Anregungen kurz aufgeführt. Die endgültige Abwägung der eingebrachten Stellungnahmen erfolgt im Rahmen der Vorlage zum Satzungsbeschluss.

- Durch die geplante Bebauung wird eine wesentliche Erhöhung des Verkehrs in der Elmenhorststraße befürchtet.
- Bedenken wegen weiterer Zunahme des Verkehrs auf dem Köhlerweg – Abkürzung zur Autobahn
- Die Innenentwicklung sollte vorrangig vor der Außenentwicklung betrieben werden. Als Beispiel wurde die Nutzung von alten Gebäuden und brachliegenden Grundstücken aufgeführt.
- Es wurden Fragen zum Lärmschutz an den neuen Gebäuden und an bestehenden Gebäuden gestellt.
- Der Eigentümer einer bestehenden Tischlerei wies auf den Konflikt zwischen dem Handwerksbetrieb und der geplanten Wohnbebauung hin. (betrifft Teil 2 des Bebauungsplanes Nr. 2/09)

#### **2.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung 16.10. bis zum 13.11.2009**

In der Zeit vom 16.10. bis zum 13.11.2009 erfolgte die frühzeitige Behördenbeteiligung (TöB) nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und wenn möglich bei der Planung berücksichtigt. Nachfolgend werden die Anregungen kurz aufgeführt. Die endgültige Abwägung der eingebrachten Stellungnahmen erfolgt im Rahmen der Vorlage zum Satzungsbeschluss.

- Tischlerei Dukatz:

Die SIHK bemängelt eine nicht ausreichende Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin und der Tischlerei Dukatz.

Die gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen bestätigen das positive Ergebnis des Lärmgutachtens. Sie weisen allerdings darauf hin, dass die Schreinerei zukünftig von allen Seiten mit Wohnbebauung umgeben ist und haben Zweifel, dass ein konfliktfreies Nebeneinander zukünftig noch möglich sein wird. Es wird ein größerer Abstand zwischen der Schreinerei und der geplanten Wohnbebauung angeregt.

Die Schreinerei grenzt an den Bereich der geplanten Einfamilienhausbebauung an. Die Behandlung dieser Konfliktsituation wird im Verfahren zu Teil 2 erfolgen.

- Freiflächenverbrauch

Der NABU Stadtverband Hagen und die Untere Bodenschutzbehörde bemängeln den Freiflächenverbrauch und regen die Nutzung von bereits versiegelten Flächen oder Baulücken an.

Die Untere Landschaftsbehörde spricht sich für die Reduzierung der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes auf die jetzt vorliegende Planung aus.

- Untere Immissionsschutzbehörde

Bedenken wegen des Autobahnlärms

Eine kostenaufwändige Lärmsanierung gem. § 47 BlmSchG wird ab 2013 befürchtet.

- Versorgungsträger

Hinweise zum Leitungsnetz

### **3. Beschlüsse**

#### **Zum Beschluss a)**

##### **Planteilung**

Weil die Planung für den Einfamilienhausbereich noch nicht abgeschlossen ist, wird das Plangebiet geteilt. Das Bebauungsplanverfahren für den Teil 1 (altengerechtes Wohnen) wird vorrangig bearbeitet, während die politische Beratung des Teils 2 über den Entwurf und die öffentliche Auslegung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll. Die Teilung des Plangebietes ist möglich, weil beide Abschnitte unabhängig voneinander realisiert werden können.

##### **Erweiterung des Plangebietes**

Weil weitere Baumaßnahmen in Zukunft nicht gänzlich auszuschließen sind, sieht der Bebauungsplan ab der Buswende Richtung Staplack auf einer Länge von ca. 40 m eine Verbreiterung des Köhlerweges für einen verkehrsgerechten Ausbau vor. Diese Festsetzung der Verkehrsfläche dient allerdings nur der Flächensicherung auf den privaten Flächen beiderseits des Weges und ist für einen optionalen Ausbau gedacht. Zur Zeit ist eine Veränderung bzw. Ausbau des Köhlerweges nicht beabsichtigt. Hierfür ist eine Erweiterung des Plangebietes für den Teil 1 erforderlich.

#### **Zum Beschluss b)**

Mit diesem Beschluss wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan inkl. der Begründung als Entwurf beschlossen und für die Dauer eines Monats öffentlich

ausgelegt. Parallel zu der Offenlage erfolgt die Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der städtischen Ämter.

#### **4. Bestandteile der Vorlage**

- Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/09 (607) Teil 1  
Wohnbebauung Köhlerweg vom 01.04.2010  
Teil A - Städtebau  
Teil B - Umweltbericht
- Protokoll über die Bürgeranhörung am 09.06.2009
- Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Planungsstudie Teil 1 und Teil 2
- Gebäudeansichten

#### **5. Anlagen zur Begründung**

Diese Unterlagen wurden zur Erstellung der Begründung ausgewertet und können im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden.

##### Anlage 1

Landschaftspflegerischer Begleitplan von weluga umweltplanung, 01.04. 2010

##### Anlage 2

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von weluga umweltplanung, 01.04. 2010

##### Anlage 3

Schalltechnische Untersuchung von MODUS CONSULT, März 2010



## **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:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---