

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

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

Bebauungsplan Nr. 3/09 (608) –Wohnquartier Unterberg–

Bebauungsplan der Innenentwicklung – Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch  
( BauGB)

hier:

- a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
- b) Beschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

**Beratungsfolge:**

31.08.2010 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

14.09.2010 Stadtentwicklungsausschuss

16.09.2010 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 bzw. Stellungnahmen 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 Bebauungsplan Nr. 3/09 (608) - Wohnquartier Unterberg– und die in der Vorlage beschriebenen Änderungen/Ergänzungen einschließlich der Begründung vom 05.02.2010 nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der z.Zt. gültigen Fassung i. V. m. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zuletzt gültigen Fassung als Satzung.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3/09 (608) - Wohnquartier Unterberg– vom 05.02.2010 ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet wird von der Volmestraße 50 – 70 (B 54) / dem Märkischer Ring 105 –113, der Buschhofstraße, den nordöstlichen Grundstücksgrenzen Buschhofstraße 3–11 sowie Töpferstraße 9 u. 12 und den südöstlichen Grundstücksgrenzen Töpferstraße 12–2 sowie Düppenbeckerstraße 12 und ca. der Hälfte Düppenbeckerstraße 10, der ca. mittigen von West nach Ost verlaufenden Trennungsline im Grundstück / Haus Düppenbeckerstraße 10, der Verbindung von dort zur nördlichen Grundstücksgrenze Düppenbeckerstraße 7, den westlichen Grundstücksgrenzen der Düppenbeckerstraße 1 – 7 und der Volmestraße 56a sowie der südlichen Grundstücksgrenzen der Volmestraße 56a und Düppenbecker Straße 2 und der Böschungsoberkante an der westlichen Erschließung Diesterwegstraße und der Verbindung südwestliche Diesterwegstraße – Volmestraße begrenzt.

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

**Nächster Verfahrensschritt**

Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im vierten Quartal 2010.

Mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich / rechtswirksam.

**Kurzfassung**

Das Bebauungsplanverfahren dient in erster Linie dem Schutz der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung vor einer Ausweitung von Prostitutions-, Bordell- und Sexbetrieben in diesem Quartier.

**Begründung**

Für den Bereich Unterberg lag bereits seit 2003 ein Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Nr. 2/03 (556) "Unterberg") vor, der schon die jetzt wieder aufgegriffene Frage des Umgangs mit den Prostitutions-, Bordell und Sexbetrieben zum Inhalt hatte. Eine Weiterführung des Verfahrens wurde bislang zurückgestellt, da sich die Frage des konfliktfreien Umgangs zwischen dem vorhandenen Wohnen und der „gewerblichen Nutzung“ allein auch bauordnungsrechtlich lösen ließ.

Obwohl ein Antrag auf Nutzungsänderung des Gebäudes Düppenbeckerstraße 12 in einen Bordellbetrieb zwischenzeitlich zurückgenommen wurde, sieht sich die Verwaltung veranlasst, hier vorsorglich für das Gesamtquartier zeitnah konkret zu handeln. Das Gebiet, in dem künftig keine Prostitutions-, Bordell- und Sexbetriebe zulässig sein sollen muss eindeutig begrenzt werden. Eine Erweiterung des durch die Prostitutions-, Bordell- und Sexbetriebe vorgeprägten Bereiches ist städtebaulich nicht gewünscht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich im Wesentlichen auf die Gebietskategorisierung „Besonderes Wohngebiet“ gem. § 4a BauGB. Diese Festsetzung wurde nach umfassender Recherche im Wohnquartier gefasst, sie trägt der besonderen Eigenart des Quartiers, der Mischung von überwiegend Wohnnutzung mit Geschäften und sonstigen gewerblichen Einrichtungen, Rechnung. Die in besonderen Wohngebieten ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in Bezug auf Prostitutions-, Bordell- und Sexbetriebe ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die ggf. ergänzend überbaut werden soll, soll auch weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden.

**Verfahrensablauf:**

Ratsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens:	14.05.2009
Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses:	16.05.2009/11.07.2009

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 21.04.2010  
bis  
21.05.2010 einschließlich stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 21.04.2010  
(Datum des Anschreibens: 19.04.2010) bis  
28.05.2010

und auf Antrag darüber hinaus durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung im "besonderen Wohngebiet (WB)".

Die Stellungnahme der Verwaltung hierzu ist dieser Vorlage als "Anhang I" angefügt.

Die Stellung nehmende Person wurde in Form eines Zwischenbescheides über die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die Möglichkeiten einer Gewerbeausübung im Plangebiet informiert.

Von Seiten der beteiligten Behörden sind abzuwägende Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen beziehen sich auf die Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung im "besonderen Wohngebiet (WB)" sowie auf die Frage/Problematik der Lärmimmissionen.

Die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind dieser Vorlage als "Anhang II" angefügt.

Stellungnahmen, die lediglich bzgl. ihrer folgenden Hinweise berücksichtigt wurden, bedürfen keiner weiteren Abwägung.

Die Hinweise werden direkt in den Bebauungsplan übernommen.

Es wird ein Hinweis bzgl. des Vorhandenseins eines Bombenabwurfgebietes eingefügt:

"Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines vom Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst gemeldeten Bombenabwurfgebietes.

Bei zukünftigen Erdeingriffen muss vorher vom Amt für öffentliche Sicherheit, Verkehr und Personenstandswesen Kontakt mit dem Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen werden, um eine Auswertung der dort vorhandenen Luftbilder zu beantragen."

Auf Bitte der Unteren Bodenschutzbehörde werden folgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 7 BBodSchG gilt, dass sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
2. Sollten sich bei Eingriffen in den Boden Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, so ist die untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.
3. Die Verwendung von mineralischen Reststoffen ist genehmigungspflichtig. Es ist rechtzeitig beim Umweltamt eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dies gilt nicht für den Einbau von geogenen Materialien wie z.B. Kalksteinschotter, Kies oder Basalt.

Redaktionelle Anpassung:

Zur Verdeutlichung der Abgrenzung zwischen der Bebauung an der Volmestraße / Märkischer Ring und der Verkehrsfläche dieser Straßen, wird entlang dieser Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Straßenbegrenzungslinie eingefügt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wie auch die redaktionelle Anpassung bzgl. der Straßenbegrenzungslinie sowie die Übernahme der Hinweise in den Bebauungsplan führen zu keiner Änderung der Planung.

Die Begründung vom 05.02.2010 muss nicht geändert werden.

Eine erneute Offenlage ist daher nicht notwendig.

Dieser Bebauungsplan Nr. 3/09 (608) – Wohnquartier Unterberg – wird in Anlehnung an die Regelung über die vereinfachte Änderung eines Bebauungsplanes (§ 13 BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Es wird daher gem. § 13 Abs 3 keine Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB erstellt.

Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) gem. § 4c BauGB findet nicht statt.

**Bestandteile der Vorlage**

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3/09 (608) - Wohnquartier Unterberg - vom 05.02.2010

Übersichtsplan

**Anhang I:**

Stellungnahmen der Verwaltung

zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen

Betr.: Bebauungsplan Nr. 3/09 (608) - Wohnquartier Unterberg –

hier: Stellungnahme des Herrn [REDACTED] für Frau [REDACTED]  
Eingegangen als Fax vom 27.04.2010

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der o.a. Bebauungsplan setzt für die Art der baulichen Nutzung in seinem Geltungsbereich gemäß § 4a der BauNVO (Baunutzungsverordnung) fest: "Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)". Einschrieb im Bebauungsplan: "WB".

In einem so festgesetzten Gebiet ist der Betrieb einer Rechtsanwaltskanzlei zulässig, sofern nicht bauordnungsrechtliche, durch den Bebauungsplan nicht zu regelnde, Zwänge entgegenstehen.

Lediglich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in Bezug auf Prostitutions-, Bordell- und Sexbetriebe ausgeschlossen.

Ein Beschluss zur Stellungnahme ist nicht erforderlich.

**Anhang II:**

Stellungnahmen der Verwaltung

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

Betr.: Bebauungsplan Nr. 3/09 (608) - Wohnquartier Unterberg –

hier: Stellungnahme der SIHK, Südwestfälische Industrie- und Handelskammer

Stellungnahme vom 26.05.2010 (Brief)

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der o.a. Bebauungsplan setzt für die Art der baulichen Nutzung in seinem Geltungsbereich gemäß § 4a der BauNVO (Baunutzungsverordnung) fest: "Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)". Einschrieb im Bebauungsplan: "WB".

In einem so festgesetzten Gebiet ist der Bestand der vorhandenen Betriebe gesichert, bzw. die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zulässig, sofern nicht bauordnungsrechtliche, durch den Bebauungsplan nicht zu regelnde, Zwänge entgegenstehen.

Lediglich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in Bezug auf Prostitutions-, Bordell- und Sexbetriebe ausgeschlossen.

Ein Beschluss zur Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Betr.: Bebauungsplan Nr. 3/09 (608) - Wohnquartier Unterberg –

hier: Stellungnahme der Untere Wasser– und Bodenschutzbehörde

Stellungnahme vom 26.05.2010

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bitte der Unteren Bodenschutzbehörde um Übernahme der von ihr formulierten Hinweise zum Bodenschutz (s. Text: "Hinweise") in den Bebauungsplan wird gefolgt.

Ein Beschluss zur Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Betr.: Bebauungsplan Nr. 3/09 (608) - Wohnquartier Unterberg –

hier: Stellungnahme des Umweltamtes (Generelle Umweltplanung)

Stellungnahme vom 25.05.2010

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Bebauungsplanverfahren dient der planungsrechtlichen Absicherung des Schutzes der Gewerbenutzung sowie der planungsrechtlichen Absicherung der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung.

Dem Hinweis auf die Notwendigkeit eines Lärmgutachtens wird nicht gefolgt.

Die Festsetzung eines "besonderen Wohngebietes (WB)" in einem vollständig bebauten, innenstadtnahen Gebiet impliziert nicht die Erstellung einer tiefgreifenden baulichen Veränderung in diesem Bereich.

Festsetzungen aktiver Lärmschutzmaßnahmen sind im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ohnehin nicht möglich.

Der evtl. notwendige Einsatz passiver Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz einer den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechender Nutzung (z.B. Umbau eines gewerblich genutzten Gebäudes zu Wohnzwecken) ist Aufgabe des jeweiligen Bauherrn.

In einem evtl. Baugenehmigungsverfahren hat der Bauherr die Einhaltung der für sein Projekt relevanten Lärmemissionsgrenzwerte bzw. gegebenenfalls im entgegengesetzten Fall der Lärmemissionsgrenzwerte nachzuweisen.

Das "Umweltamt als gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen" hat in seiner Stellungnahme keine Notwendigkeit eines Lärmgutachtens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesehen bzw. bestätigt, dass gegen das Vorhaben keine Bedenken bestehen.

Der Forderung zur Erstellung eines Lärmgutachtens wird nicht gefolgt.

## 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:** \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---