



Anfrage für die Sitzung des SBW am 02.02.2023

Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung Im Langen Lohe (DS 0685/2022)

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Klepper,

gemäß § 5 Absatz 1 der GeschO des Rates vom 08.05.2008 in der Fassung des in der Fassung des 8. Nachtrages vom 20.05.2021 stellen wir zu o.g. Themenkomplex folgende Fragen und bitten um schriftliche Beantwortung bis zur Sitzung des Ausschusses:

I. Untergrundbeschaffenheit

1. Wann haben die Rammkernbohrungen auf dem Areal stattgefunden?
2. Reicht die Dichte der 22 Rammkernsondierungen aus, um verlässliche Informationen über die Bodenbeschaffenheit im Bereich angedachten Tiefgaragen zu erhalten?
3. Sind nach Einschätzung der Verwaltung Sprengungen notwendig, um die geplanten Tiefgaragen in den Untergrund zu treiben?
4. Wie will die Verwaltung insgesamt sicherstellen, dass ein künftiger Generalunternehmer mit möglichst schonenden Techniken dabei vorgeht, um möglichst keine Schäden an benachbarten Gebäuden zu verursachen?
5. Dürfen die Tiefgaragen gemäß vorliegendem Bebauungsplanentwurf teilweise unter- und oberirdisch realisiert werden und durch Geländemodellierung überdeckt werden, um auf diese Weise Sprengungen zu vermeiden?
6. Sofern auf Sprengungen verzichtet wird: Wird sich dadurch die Gesamthöhe der Gebäude bzw. der Tiefgaragen ab Geländeoberkante erhöhen?

II. Topographie: Höhenermittlung

1. Von welchem Punkt an wird die maximale Gebäudehöhe von 12,50 Metern gemessen?
2. Welche Vorgaben werden den Bewerbern für den Ausbau des Areals in Bezug auf die Geländemodellierung auferlegt? Oder sind die Bewerber weitgehend frei in der Oberflächenmodellierung des Areals?
3. Darf der Bodenaushub auf der Fläche zur Modellierung verwendet werden, um die Zahl der Transportfahrten durch den Stadtteil zu verringern?
4. Wie wird das Gefälle zur Pferdewiese ausgeglichen?

III. Größenordnungen der Gebäude

1. Wäre eine Erschließung mit einer reiner Einfamilienhausbebauung ebenfalls möglich?
2. Wäre nicht eine Beschränkung der Geschosswohnungsbauten auf zwei Voll- plus ein Staffelgeschoss an dieser Stelle nicht passender als ein Ausbau mit drei Voll- und einem Staffelgeschoss?
3. Führt die Höhe der bislang geplanten Mehrfamilienhäuser (3 VG + 1SG) nicht zu einer Beschattung der viel niedrigeren Einfamilienhäuser?

VIII. Verkehrs- und Parkraumserschließung / Schulwegsicherung

Sicherung von Kindern auf Schulwegen

1. Wo sind die Schulwege für die Kinder vorgesehen? Wie werden sollen die Wege gesichert werden?

Parkraummanagement

2. Reichen die Tiefgaragen-Stellplätze der Geschosswohnungsbauten aus, um die Fahrzeuge aus den Mehrfamilienhäusern aufzunehmen?
3. Reichen die Tiefgaragen-Stellplätze der Geschosswohnungsbauten aus, um auch Fahrzeuge aus den Einfamilienhäusern aufzunehmen?
4. Sofern nicht: Wo sollen überzählige Fahrzeuge der MFH/EFH parken?
5. Welche Maßnahmen wird die Verwaltung ergreifen, um den Parkdruck in der nahe gelegenen Ascherothstraße und dem Starenweg zu beseitigen?
6. Ist der Verwaltung bekannt, dass der Ausbau der nahegelegenen Villa Kerkhoff zu weiterem Parkdruck im Quartier führen wird? Welche Maßnahmen sieht die Stadt hierzu vor?
7. Wann ist zu erwarten, dass die Lehrer die ihnen zugewiesenen bewirtschafteten Parkplätze nutzen werden, statt Parkraum in den Quartieren zu nutzen?
8. Hat die Verwaltung ein Konzept zur Eingrenzung der parkenden Lehrer im Quartier rund um das Rahel-Varnhagen-Kolleg / die Grundschule Ernst entwickelt?
9. Ist geplant, die Lohestraße im Anschluss an die Fertigstellung der Gebäude als Allee zu bepflanzen, um die Ausbreitung von Lärm zu verringern?
10. Mit welchen geeigneten Maßnahmen wird die Verwaltung den künftig noch zunehmenden Parkdruck bei der Bezirkssportanlage entlang der Haßleyer Straße entgegenwirken?

Leistungsfähigkeit der Karl-Ernst-Osthaus-Straße

11. Hat die Stadtverwaltung ein Verkehrskonzept für die Abwicklung aller erwarteten Verkehre für die Karl-Ernst-Osthaus-Straße erstellt?
12. Gibt es Berechnungen oder Planungen der Anschlüsse an die Karl-Ernst-Osthaus-Straße und die Haßleyer Straße?
13. Wie wird die Verwaltung den Verkehr regeln, um den Zufluss/Abfluss der Fahrzeuge in das oder aus dem Wohngebiet zu den üblichen Spitzenzeiten sicherzustellen?
14. Zieht die Verwaltung beispielsweise Kreisverkehre zur Sicherstellung des Verkehrsflusses statt an Einmündungen an Hauptverkehrsstraßen in Betracht?

Verkehrsproblem Trödelmarkt

15. Wird das Ordnungsamt diese Verstöße künftig konsequenter kontrollieren und ahnden?

IV. Wasserversorgung

1. Ist die Wasserversorgung der Neubauten auf dem Areal der Baugebiete „Am Langen Lohe“ und „Auf der Gehre“ gesichert oder ist mir temporären Druckunterschieden im Tagesverlauf zu rechnen?
2. Wirken sich die Neubauten verschärfend auf die bereits bestehende Situation der Wasserversorgung auswirken oder wird die Wasserversorgung an die neuen Wohneinheiten angepasst / erweitert?

V. Stromversorgung

Wird das Neubaugebiet so ausgestattet, dass es den künftigen Ansprüchen an die Elektromobilität gerecht wird?

VI. Existenzgarantie Tennisplatz & Hagener Tennis Club Blau-Gold e.V.

1. Ist daran gedacht, dem Hagener Tennis Club Blau-Gold e.V. eine Bestands- und Entwicklungsgarantie am aktuellen Standort auszusprechen?
2. Reicht der im B-Plan vorgesehene Abstand von 20 Metern zwischen Sportanlage und Wohnbebauung aus, damit der Sportbetrieb dauerhaft und uneingeschränkt aufrechterhalten werden kann?
3. Ist bei der Bebauung mit bedacht, dass die Anlage um weitere Tennisplätze westlich der bereits bestehenden Plätze erweitert werden soll?
4. Reicht der im B-Plan vorgesehene Abstand von 20 Metern zwischen Sportanlage und Wohnbebauung aus, damit der Sportbetrieb auch auf den geplanten weiteren Platz westlich der bestehenden ausgeweitet werden kann?
5. Wären dafür nicht 30 Meter Abstand notwendig?
6. Wird der von der Verwaltung gewählte Abstand durch ein belastbares Schallschutzgutachten untermauert?
7. Wäre vor diesem Hintergrund nicht eine Beschränkung auf zwei Voll- plus Staffelgeschoss sachlich richtiger?
8. Wie wird der Verein von Seiten der Stadt gegen mögliche Einsprüche und Klagen künftiger Bewohner geschützt (Eintragung ins Grundbuch, städtebaulicher Vertrag mit Investor, Immissionsduldungsklauseln in Kauf- und Mietverträgen, etc.)?
9. Können die zu garantierenden Betriebszeiten des Tennis Clubs ins Grundbuch eingetragen werden?

VII. Mögliche Belästigungen während der Bauphase

1. Ist daran gedacht, den Marktplatz während der Bauarbeiten weitgehend in seiner bisherigen Funktion als Park- und Marktplatz freizuhalten?
2. Wenn ja: Wie wird der Bauträger entsprechend rechtswirksam daran gebunden?
3. Ist beispielsweise daran gedacht, den Marktplatz während der Bauarbeiten von Baumaterial und Baumaschinen freizuhalten?
4. Über welche Straßen erfolgt der Baustellenverkehr?
5. Wird den Bauunternehmen auferlegt, mindestens die Reifen der Baufahrzeuge vor dem Verlassen der Baustelle zu reinigen?

6. Muss der Bodenaushub anderenorts zwischengelagert werden oder kann dieser vor Ort gelagert werden?
7. Darf der Bodenaushub auf der Fläche zur Modellierung verwendet werden, um die Zahl der Transportfahrten durch den Stadtteil zu verringern?
8. Wird die Lohestraße auch Baustellenerschließungsstraße?

Begründung:

Die Partei und Fraktion der Hagener CDU traten mit den unmittelbaren Anliegern des geplanten Neubaugebiets „Im Langen Lohe“ am Abend des 21.11.2022 in einen Bürgerdialog. Dabei waren zwischen 50-70 Personen anwesend und nahmen rege am Austausch der Argumente teil.

Aus dieser zweistündigen Diskussionsveranstaltung kamen zahlreiche Hinweise auf Probleme, die aus Sicht der CDU-Ratsfraktion nicht bzw. nicht ausreichend beantwortet sind. Aus diesem Grund legen die Fragesteller die aufgetauchten Fragen hiermit vor und bitten um schriftliche Beantwortung, um die Bürgerinnen und Bürger wiederum korrekt informieren zu können.

Die CDU-Fraktion befürwortet Im Langen Lohe eine maßvolle Bebauung, möglichst mit den unstrittigen Einfamilienhäusern. Sie sieht aber nach dem Bürgerdialog auch die dringende Notwendigkeit, die oben dargestellten Fragen hinreichend zu beantworten.

Untergrundbeschaffenheit

Unstreitig ist, dass der Untergrund der Stadtteile Eppenhäuser und Emst unterhalb einer mehr oder weniger dünnen Schicht aus Erdboden felsig ist. Der Kalkstein aus dem Erdzeitalter des Devon ist sehr fest – und lässt sich maschinell nur schwer abtragen. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) gibt dazu Auskunft auf Seite 19 (siehe DS 0685/2022).

„Das Bodengutachten (HALBACH + LANGE 2022) basiert auf Daten von insgesamt 22 Probestellen im Geltungsbereich des BPlans (siehe Abbildung 4), an denen bodenbezogene Untersuchungen vorgenommen wurden. (...)

Ein Großteil der Bohrungen wurde bereits in geringen Tiefen aufgrund zu hoher Eindringwiderstände bzw. anstehendem Gestein abgebrochen. Bei den 5 zusätzlichen Sondierungen, die der Abgrenzung des festen bis harten Gebirgshorizontes vor allem in Bezug auf die geplanten Tiefgaragen dienten, erfolgten die Sondierungen bis zu Tiefen von 0,9 m (RKS19) - 3,4 m (RKS22). Eine Ausnahme stellt Probestelle 20 mit 6 m Tiefe dar.“

Die Abbildung 4 auf Seite 20 des Umweltberichts zeigt, dass die überwiegende Zahl der Rammkernsondierungen außerhalb der derzeit skizzierten Baufenster der Geschosswohnungsbauten bzw. deren Garagen vorgenommen wurden. Lediglich die fünf oben erwähnten Probestellen tragen zur groben „Klärung“ des Baugrunds der Tiefgaragen und der Geschosswohnungsbauten bei. Nähere Angaben zu den Probenergebnissen finden sich in der Darstellung des Gutachters nicht.

Die Anwohner in Eppenhäuser/Emst befürchten deshalb, dass die vorgesehenen Keller unter den Geschosswohnungsbauten und die Tiefgaragen „in den Fels gesprengt werden müssen“. Das sei seinerzeit beim Bau der Häuser am Starenweg erforderlich gewesen.

Aus Erfahrungen mit früheren Sprengungen dieser Art legen die Anwohner dar, dass sie im Anschluss an solche Sprengarbeiten mit temporären oder dauerhaften Schäden an ihren bestehenden Gebäuden leben mussten (Risse, Probleme mit dem Wasserrohrnetz). Sie fürchten deshalb erste oder weitere Beschädigungen an ihren Immobilien.

Topographie: Höhenermittlung

Das Plangebiet weist deutliche Höhenunterschiede aus. Darüber hinaus bildet die Bodenbeschaffenheit ein natürliches Hindernis, das es bei der künftigen Bebauung zu beachten gilt.

Größenordnungen der Gebäude

Die Anwohner machen deutlich, dass sie einer Bebauung des Areals mit Einfamilienhäusern ohne Zögern und Einsprüche mittragen würden. Eine Verdichtung mit Geschosswohnungsbau sehen sie jedoch ausgesprochen kritisch.

Das begründen sie mit verschiedenen Argumenten:

- Die Größe der Bebauung passt nicht zum Charakter des dortigen Gebiets.
- Die Vielzahl der Wohneinheiten führt zu einem massiven Aufwuchs an Fahrzeugen, die den bereits vorhandenen Parkdruck verschärfen, die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes zu den Spitzenzeiten weiter belasten und die Schulwege für die Kinder unsicherer machen.
- Die Wasserversorgung des Plangebiets belastet möglicherweise die Versorgung des gesamten Stadtteils.

Verkehrs- und Parkraumerschließung

Im Plangebiet sollen rund 90 Wohneinheiten insgesamt entstehen. Zu jeder dieser Wohneinheit wird mindestens ein Fahrzeug erwartet – in den Einfamilienhäusern mehr, in den Mehrfamilienhäusern im glücklichsten Fall weniger als eines pro Wohnung.

Leistungsfähigkeit der Karl-Ernst-Osthaus-Straße

Die Anwohner in Emst befürchten einen erheblichen Zuwachs an Berufs- und Freizeitverkehr auf der Karl-Ernst-Osthaus-Straße. Diese sei bereits heute zu bestimmten Uhrzeiten an der Leistungsgrenze angekommen. Täglich würden 16.000 Fahrzeuge abgewickelt. Allein die geplanten Neubauten würden zu 600 bis 800 zusätzlichen Fahrten führen.

Hinzu kämen künftig mehr Spiele auf dem neuen zweiten Kunstrasenplatz der Bezirkssportanlage, sowie der geplante vergrößerte Vollversorger am Ende der Karl-Ernst-Osthaus-Straße (beides am Ostende der Straße).

Verkehrspröblem Trödelmarkt

Auf dem Emster Marktplatz findet in unregelmäßigen Abständen ein Trödelmarkt statt. An Trödelmarkt-Tagen parken nicht selten zahlreiche Autos im Wald westlich des Bebauungsgebietes.

Verkehrspröblem Bezirkssportanlage

An zahlreichen Wochenenden finden Veranstaltungen auf dem Gelände der Bezirkssportanlage statt. Mit dem Bau eines weiteren Kunstrasenplatzes wird zwar die Existenz der dortigen Sportvereine abgesichert, aber aus Sicht der Anwohner auch der Parkdruck erhöht.

Wasserversorgung

Verschiedene Anwohner in Emst beklagen bereits heute zwischen 17 und 19 Uhr einen regelmäßig auftretenden Druckverlust bei der Wasserversorgung. Duschen ist aufgrund des geringeren Drucks in manchen Stockwerken zu diesen Zeiten kaum möglich.

Stromversorgung

Mit zunehmender Verbreitung der Elektromobilität wird auch die Zahl von Wallboxen und E-Tankstellen steigen. Dies sollte bei der Bebauung „Im Langen Lohe“ mitgedacht werden.

Existenzgarantie Tennisplatz & Hagener Tennis Club Blau-Gold e.V.


Ein Teil der geplanten Mehrfamilienhausbauten im Bebauungsplan „Am Langen Lohe“ soll in der Nähe der Platzanlage vom Hagener Tennis Club Blau-Gold e.V. entstehen. Diese besteht derzeit aus einer Platzanlage mit sechs Tennisplätzen. Die Anlage soll jedoch perspektivisch um weitere Plätze erweitert werden. Dazu hat der Verein den westlich davon gelegenen Wald angekauft.

Wohnbebauung und Sportbetrieb funktionieren insbesondere dann nicht reibungsfrei nebeneinander, wenn wichtige Grundlagen für die Koexistenz nicht von vorneherein klar festgelegt werden. Der Tennisverein stellt deshalb die oben genannten Fragen.

Mögliche Belästigungen während der Bauphase

Die Anwohner fürchten während der Bauphase Belästigungen und Behinderungen für den ganzen Stadtteil. Diese ließen sich jedoch im Vorfeld weitgehend vermeiden, wenn dem künftigen Bauträger entsprechende Auflagen erteilt würden.

Mit der Bitte um weitere Veranlassung und freundlichen Grüßen verbleiben



Dr. Stephan Ramrath
Fraktionssprecher



F.d.R. Alexander M. Böhm
Geschäftsführer

CDU-Ratsfraktion Hagen . Rathausstraße 11 . 58095 Hagen
Telefon: 02331 2073507 . E-Mail: boehm@cdu-fraktion-hagen.de

Dokument: 2023_02_02_Anfrage_SBW_ImLangenLohe, 12.01.2023