

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/07 (589) Wohnen am "Erlhagen"

- a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
- b) Beschluss nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (Satzungsbeschluss)

Beratungsfolge:

05.07.2011 Landschaftsbeirat
06.07.2011 Bezirksvertretung Hagen-Nord
07.07.2011 Umweltausschuss
12.07.2011 Stadtentwicklungsausschuss
14.07.2011 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Zu a) Der Rat der Stadt weist nach eingehender Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die im Rahmen der Bürgeranhörungen, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zurück bzw. entspricht ihnen ganz oder teilweise im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen in der Vorlage gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB).

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. 2/07 (589) – Wohnen am „Erlhagen“ - mit den in der Vorlage beschriebenen geringfügigen Änderungen gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.April 2011 (BGBl. S 619) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. gültigen Fassung als Satzung.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 24.05.2011 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, die als Anlage Gegenstand der Niederschrift wird.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/07 (589) Wohnen am „Erlhagen“ liegt in Hagen-Fley südlich der Straße Erhagen und erstreckt sich von der Kreuzung mit der Weidekampstraße bis zum Haus Erlhagen Nr. 20.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im II. Quartal 2011 wird dieses Bebauungsplanverfahren abgeschlossen.

Kurzfassung

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 21.04.2010 bis zum 21.05.2010 öffentlich ausgelegen. In dieser Vorlage werden die abwägungsrelevanten Bedenken und Anregungen, die während des gesamten Verfahrensablaufes eingegangen sind, mit einer entsprechenden Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

Nach dem Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Begründung

1. Vorlauf / Vorbemerkung - Anlass für die Durchführung des Verfahrens:

Mit Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung für ca. 8 Einfamilienhäuser geschaffen werden. Geplant ist eine zweigeschossige Straßenrandbebauung südlich der Straße Erlhagen mit tiefen Grundstücken. Die Neubebauung soll sich an diesen Bestand anpassen und den Ortsteil nach Westen zur Landschaft hin abrunden.

Verfahrensablauf

- Einleitungsbeschluss nach § 2.1 BauGB, Datum der Vorlage: 07.12.2006, Drs.-Nr. 1072/2006 , Ratsbeschluss am 22.02.2007
- Bekanntmachung der Einleitung des Verfahrens am 09.03.2007
- Scopingtermin am 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.
- Bekanntmachung der Einladung zur Bürgeranhörung: 29.02.2008
- Bürgeranhörung nach § 3.1 BauGB vom 12.03.2008 bis einschl. 14.03.2008 im Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung, Protokoll vom 09.04.2008
- Vorgezogenes Beteiligungsverfahren TÖB § 4.1: Am 29.12.2008 sind die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der TÖB und verschickt worden. Die Frist für den Rücklauf der Stellungnahme war der 30.01.2009
- Beschluss zum Entwurf und Offenlegung § 3.2, Datum der Vorlage ist der 24.11.2009, Drs.- Nr. 0353/2009, Rat 25.02.2010 In dieser Vorlage wurde auch eine Vergrößerung des Plangebietes mit beschlossen. Ergänzungsvorlage zum Problem Waldabstand mit der Drs.-Nr. 066/2010 zur 2. Lesung

- Durchführung der Öffentlichen Auslegung, Tag der Bekanntmachung 09.04.2010, Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 21.04.2010 bis 21.05.2010
- Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange (TÖB), Die Unterlagen wurden am 19.04.2010 verschickt. Die Frist für den Rücklauf der Stellungnahmen war der 28.05.2010

2. Ergebnisse der Bürger und Behördenbeteiligung

Unter **I und II** sind die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger (I.) und der Träger öffentlicher Belange (II.) behandelt.

Von den Bürgern sind hauptsächlich Anregungen zu den folgenden Themen eingegangen:

- Verdichtete Grundstücks- und Gebäudesituation, Reduzierung auf 5 Baufenster
- Erdgeschoss und Traufhöhe festlegen
- Haftung Wald / Waldbrandgefahr
- Grundsätzlicher Verzicht auf die Bebauung

In der vorgezogenen Trägerbeteiligung sind die folgenden abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen. Sie werden ab Seite 9 einzeln bearbeitet:

- II.1 Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Ruhrgebiet, Brößweg 40, 45897 Gelsenkirchen, Schreiben vom 08.01.2009
- II.2 Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 19.12.2008
- II.3 Stadtentwässerung Hagen SEH, Eilper Straße 132 – 136, 58091 Hagen, Schreiben vom 28.01.2009
- II.4 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Schreiben vom 27.01.2009
- II.5 Untere Wasserbehörde der Stadt Hagen, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 20.01.2009
- II.6 Untere Landschaftsbehörde der Stadt Hagen, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 13.01.2009 (Ergänzungsschreiben vom 16.01.2007)

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vom 21.04.2010 bis einschließlich 21.05.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden von folgenden TÖBs bzw. Personen abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. Sie sind in der Vorlage unter **III** einzeln behandelt:

- III.1 Untere Landschaftsbehörde der Stadt Hagen, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 11.06.2010
- III.2 Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 26.05.2010
- III.3 Naturschutzbund Deutschland e.V., Stadtverband Hagen e.V., Hans Busch 2, 58099 Hagen, Schreiben vom 06.05.2010
- III.4 Stadtentwässerung Hagen SEH, Eilper Straße 132 – 136, 58091 Hagen, Schreiben vom 02.06.2010
- III.5 Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Ruhrgebiet, Brößweg 40, 45897 Gelsenkirchen, Schreiben vom 22.04.2010
- III.6-8 Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind Schreiben von Bürgern und Bürgerinnen eingegangen. Aus Gründen des Datenschutzes werden die Stellungnahmen behandelt und abgewogen, ohne dass die Namen in der öffentlichen Beschlussvorlage aufgeführt werden (Punkt III.6 bis Punkt III.8).

Der Rat der Stadt beschließt über die oben aufgeführten Anregungen gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

3. Änderungen im Bebauungsplan, der Begründung und den Gutachten

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden der Plan, die Begründung und der Landschaftspflegerische Begleitplan geringfügig überarbeitet:

Darstellungen im Plan / Textliche Festsetzungen

- Festsetzung der Entwässerungsrinne/Straßenseitengraben als Fläche für Abwasserentsorgung/Ergänzung Drainage
- Rechte für den Schmutzwasserkanal
- Ergänzung der Festsetzung zur oberirdischen Leitungsführung
- Ergänzung der Rechte für die Überfahrt zu den Grundstücken
- Text zu Aufschüttungen überarbeitet
- Ergänzung der Festsetzung zur Zahl der Stellplätze

Hinweise

- Externe Kompensation genau beschrieben
- Überarbeitung der Hinweise zum Bodenschutz
- Ergänzung des Hinweises zur Immissionsduldungsverpflichtung

Änderungen in der Begründung und im Landschaftspflegerischen Begleitplan

- Korrektur Rechtschreibfehler und Klarstellung durch Umformulierungen
- Ergänzung Monitoring

Diese oben aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen sind als geringfügig zu werten, da sie dazu dienen, die bisherigen Aussagen in der Begründung vom 13.04.2010 verständlicher und ausführlicher zu erklären. Bei den Änderungen des LBP geht es um eine Richtigstellung der Bewertung des Eingriffs. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich nur Änderungen, die von den Trägern öffentlicher Belange gefordert wurden, lediglich die Karten zum LBP wurden entsprechend überarbeitet.

Die o. g. Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Planung, sie dienen lediglich der Klarstellung. Weiterhin wird mit den Änderungen bzw. Ergänzungen den Anregungen gefolgt; Interessen Dritter werden nicht tangiert. Auf eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB kann deshalb verzichtet werden.

Die Begründung mit dem Datum 24.05.2011 ersetzt die Begründung vom 13.04.2010.

Bestandteile der Vorlage

- **Begründung und Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/07 (589) – Wohnen am „Erlhagen“ vom 24.05 2011**
- **Übersichtsplan des Geltungsbereiches**

Anlage zur Vorlage

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 2/07 Wohnen am „Erlhagen“

Abwägung der einzelnen Stellungnahmen

I Wortmeldungen aus der Bürgeranhörung (I.): Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger (schriftlich) im Rahmen der Bürgeranhörung

Bedenken: Verdichtete Grundstücks- und Gebäudesituation, Reduzierung der Bau- fenster

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 500 und 810 m². Geplant sind Einzelhäuser und ein Doppelhaus. Es handelt sich um eine offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 (in vergleichbaren Verfahren GRZ 0,4). Bei diesen Grundstücksgrößen kann man in Verhältnis zu anderen Baugebieten von überdurchschnittlich großen Grundstücken reden. Einfamilienhäuser werden meistens auf Flächen von unter 400 qm errichtet.

Auf das Begehren die Baufenster zu reduzieren wurde bereits in der Entwicklungsphase der Planung eingegangen, in dem die ursprünglich geplanten 10 Baufenster auf 7 reduziert worden sind. Das Ergebnis der Beratungen ist Grundlage der verwaltungsseitig abgestimmten Planung und wurde durch den Rat der Stadt so als Entwurf beschlossen.

Die geplanten Grundstücksgrößen und Gebäudeformen können daher nicht als verdichtetet Grundstücks- und Gebäudesituation gezeichnet werden.

Der Anregung wurde teilweise entsprochen.

Bedenken: Grundsätzlicher Verzicht auf die Bebauung

Die Grundstückseigentümer haben mit Datum vom 04.12.2006 den Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Dieser Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in den Gremien der Stadt Hagen beraten und am 22.02.2007 vom Rat der Stadt gefasst.

Die Planung wurde fortentwickelt und vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen. Mit einem Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplanverfahren wären die Festsetzungen des „alten“ Planes überholt und das Planungsziel für diesen Bereich aktualisiert (Neues Recht bricht altes).

Durch diesen Vorhabengebundenen Bebauungsplan wird eine bestimmte, qualitätsvolle Architektur angeboten. Dadurch wird ein Marktsegment bedient, was sonst im Stadtgebiet von Hagen wenig ausgeprägt ist und durch die Gestaltung der Umgebung (schon vorhandene Bebauung an der Straße Linnenkamp) eine bestimmte Klientel anspricht. Im Gegensatz dazu werden sonst in Hagen hauptsächlich Baugebiete mit dichter Bebauung (kleine Grundstücke um 300 qm) realisiert.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Bedenken: Erhalt und Festsetzung der Straßenbäume

Die Baumstandorte, die trotz Ausbau der Straße und Verschiebung des Grabens erhalten bleiben können, werden entsprechend festgesetzt. Hier wird dann bei späterem Abgang auch eine Nachpflanzung erforderlich.

Die Bäume, die leider aufgegeben werden müssen, sind in die Kompensationsberechnung eingeflossen und werden entsprechend ausgeglichen. Weiterhin ist davon auszugehen, dass sich auch jeder private Grundstückseigentümer das Grundstück optisch einfassen möchte und deshalb an der Grundstücksgrenze Gehölze, Bäume oder Hecken anpflanzen werden.

Den Inhalten der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Bedenken: Erdgeschoss und Traufhöhe festlegen

Eine Aufschüttung des gesamten Geländes ist nicht gewünscht und wird deshalb auch nicht festgesetzt.

Falls aus anderen Gründen z.B. ein Angleichen der Höhenlage an die Straße etc. kleinere Anschüttungen erforderlich werden, ist dies im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften erlaubt. Weitere Anschüttungen müssen beantragt werden und können dann auch abgelehnt werden.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt wird eine 2-geschossige Bebauung mit einer Dachneigung bis zu 25° d.h. ein flaches Dach.

Durch diese beiden Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die neue Bebauung ca. 40 – 70 cm niedriger ist als die vorhandene und die Störung nicht so massiv einzuschätzen ist.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II. Anregungen im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

II.1 Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Ruhrgebiet, Brößweg 40, 45897 Gelsenkirchen, Schreiben vom 08.01.2009

Stellungnahme der Verwaltung:

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt Hagen ist Eigentümer der westlich an die Straße Erlhagen angrenzenden Waldparzelle. Die unmittelbar am Waldrand verlaufende öffentliche Straße wird von Kraftfahrzeugen (Anliegern) und einer hohen Zahl von Erholungssuchenden passiert.

Im Hinblick auf diese Straße ist die Stadt Hagen verkehrssicherungspflichtig; dies umfasst auch die regelmäßige und ausreichende Kontrolle derjenigen Bäume, die eine Gefahr für die Benutzer der Straße darstellen können.

Art und Umfang der Verkehrssicherungspflicht wird allerdings nach der berechtigten Sicherheitserwartung des Verkehrs abgestuft. Die FLL-Baumkontrollrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) als "Regelwerk" für die Verkehrssicherung von Bäumen, sieht in dieser Situation die höchste Stufe der Sorgfaltsanforderung vor. Die zukünftige Nutzung des Hintergeländes kann daher zu keiner weiteren Steigerung der Sorgfaltspflicht mehr führen.

Die Verkehrssicherungsmaßnahmen, die in diesem Waldstreifen bereits im Herbst 2009 durchgeführt worden sind, dienen der Verkehrssicherung der oben aufgeführten Straße und waren zeitlich so terminiert, dass sich die Abarbeitung der Gefahrenstellen nicht mit einem möglichen Baubeginn (Ausbau der Straße etc.) überschneiden.

Letztlich wäre diese Maßnahme auch ohne Bauvorhaben notwendig gewesen. Das Kontrollintervall verändert sich auch mit angrenzender Bebauung nicht.

Im Baugenehmigungsverfahren ist jeweils zu prüfen und festzustellen, dass durch den Baumbestand keine konkrete Gefahr für das einzelne Bauvorhaben vorliegt. Dies kann sich das Bauordnungsamt dann durch eine entsprechende Stellungnahme vom Forstamt bescheinigen lassen.

Ergänzend zu den o.g. Ausführungen sollte aus Sicht der Verwaltung, trotzdem die Duldung von Einwirkungen / Immissionen nach § 906 BGB, sog. „unwägbare Stoffe“ als Grunddienstbarkeit eingetragen werden. In diesem Fall gehört dazu Laubfall, evt. auch kleinere Äste, Blüten, Früchte, Verschattung durch den Wald etc.

Im abzuschließenden Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Duldung der Immissionen durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit von den Bauherren der späteren Baugrundstücke hinzunehmen ist, damit sich für den Wald keine weiteren Einschränkungen ergeben und auf das Forstamt keine weiteren Arbeiten zukommen.

In dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird deshalb folgender Hinweis aufgenommen:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich für die Grundstücke im Bereich Erlhagen/ Ecke Weidekampstraße bis zum Haus Erlhagen Nr. 20 (Flurstücke Gemarkung Fley, Flur 4, Flurstücke 147, 148, 170, 184 teilw., 188 und 189 sowie Flst. 759 (teilw.) der Flur 9 in der Gemarkung Boele) eine als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragende Immissionsduldungsverpflichtung bis zum Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Gefordert wird eine Immissionsduldungsverpflichtung mit dem Inhalt, dass die von den nordwestlich der Straße Erlhagen gelegenen Waldflächen ausgehenden Immissionen und Einwirkungen aller Art durch „unwägbare Stoffe“ i.S.v. § 906 BGB (wie Laubfall, kleinere Äste, Blüten, Blütenpollen, Früchte und Verschattung durch den Wald) entschädigungslos zu dulden sind.“

Diese Verpflichtung wird zum einen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und ist zum anderen im Durchführungsvertrag rechtlich verankert.

Den Inhalten der Stellungnahme wird gefolgt.

**II.2 Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen – Rathaus-
straße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 19.12.2008****Stellungnahme der Verwaltung:**

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise sind durch die neue Stellungnahme (Schreiben vom 26.05.2010) der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der öffentlichen Auslegung hinfällig.

Eine Abwägung der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

**II.3 Stadtentwässerung Hagen SEH, Eilper Straße 132 – 136, 58091 Hagen,
Schreiben vom 28.01.2009****Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Anregung wird in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen, die Festsetzungen entsprechend geändert und die Begründung überarbeitet. Die überarbeitete Begründung wird dann Gegenstand des Satzungsbeschlusses.

Der Straßenseitengraben wird sowohl das gedrosselte Oberflächenwasser der Privatgrundstücke als auch das Wasser der öffentlichen Straße aufnehmen. Es wird sich deshalb um eine öffentliche Einrichtung handeln und daher als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt. Diese Fläche wird später auch in den Besitz der Stadt übergehen.

Der Schmutzwasserkanal bleibt im Bereich des Grabens privat. Zugunsten der Anlieger wird ein Leitungsrecht zur Verlegung und zum Betrieb des Kanals festgesetzt. Weitergehende Regelungen werden im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Den Inhalten der Stellungnahme wird gefolgt.

**II.4 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462
Olpe, Schreiben vom 27.01.2009****Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Hinweis zu den Bodendenkmälern wird in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Den Inhalten der Stellungnahme wird gefolgt.

**II.5 Untere Wasserbehörde der Stadt Hagen, Rathausstraße 11, 58095 Hagen,
Schreiben vom 20.01.2009****Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Hinweise zum Straßenseitengraben, den erforderlichen Einleitungsantrag und die sog. „weiße Wanne“ sind im den Bebauungsplanverfahren berücksichtigt worden und/oder entsprechend festgesetzt.

Die Inhalte der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

II.6 Untere Landschaftsbehörde der Stadt Hagen, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 13.01.2009 (Ergänzungsschreiben vom 16.01.2007)**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Eingriffsbilanzierung liegt inzwischen vor und konnte im Rahmen der öffentlichen Auslegung den Trägern öffentlichen Belange zur Stellungnahme vorgelegt werden. Diese Anregungen werden unter Punkt III.1 behandelt.

Zum Grundsätzlichen: Bebauung gegenüber der Waldfläche

Die Grundstückseigentümer haben mit Datum vom 04.12.2006 den Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Dieser Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in den Gremien der Stadt Hagen beraten und am 22.02.2007 vom Rat der Stadt gefasst.

Die Planung wurde fortentwickelt und vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen. Mit einem Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplanverfahren wären die Festsetzungen des „alten“ Planes überholt und das Planungsziel für diesen Bereich aktualisiert (Neues Recht bricht altes).

Die Stadt Hagen ist Eigentümer der westlich an die Straße Erlhagen angrenzenden Waldparzelle. Die unmittelbar am Waldrand verlaufende öffentliche Straße wird von Kraftfahrzeugen (Anliegern) und einer hohen Zahl von Erholungssuchenden passiert.

Im Hinblick auf diese Straße ist die Stadt Hagen verkehrssicherungspflichtig; dies umfasst auch die regelmäßige und ausreichende Kontrolle derjenigen Bäume, die eine Gefahr für die Benutzer der Straße darstellen können.

Art und Umfang der Verkehrssicherungspflicht wird allerdings nach der berechtigten Sicherheitserwartung des Verkehrs abgestuft. Die FLL-Baumkontrollrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) als "Regelwerk" für die Verkehrssicherung von Bäumen, sieht in dieser Situation die höchste Stufe der Sorgfaltsanforderung vor. Die zukünftige Nutzung des Hintergeländes kann daher zu keiner weiteren Steigerung der Sorgfaltspflicht mehr führen.

Die Verkehrssicherungsmaßnahmen, die in diesem Waldstreifen bereits im Herbst 2009 durchgeführt worden sind, dienen der Verkehrssicherung der oben aufgeführten Straße und waren zeitlich so terminiert, dass sich die Abarbeitung der Gefahrenstellen nicht mit einem möglichen Baubeginn (Ausbau der Straße etc.) überschneiden.

Letztlich wäre diese Maßnahme auch ohne Bauvorhaben notwendig gewesen. Das Kontrollintervall verändert sich auch mit angrenzender Bebauung nicht.

Ergänzend zu den o.g. Ausführungen sollte aus Sicht der Verwaltung, trotzdem die Duldung von Einwirkungen / Immissionen nach § 906 BGB, sog. „unwägbare Stoffe“ als Grunddienstbarkeit eingetragen werden. In diesem Fall gehört dazu Laubfall, evt. auch kleinere Äste, Blüten, Früchte, Verschattung durch den Wald etc.

Im abzuschließenden Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Duldung der Immissionen durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit von den Bauherren der späteren Baugrundstücken hinzunehmen ist, damit sich für den Wald keine weiteren Einschränkungen ergeben und auf das Forstamt keine weiteren Arbeiten zukommen. In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag wird deshalb ein entsprechender Hinweis aufgenommen:

Die o.g. Ausführungen machen deutlich, dass keine Auswirkungen auf den Wald zu befürchten sind, die durch mögliche „Beschwerden“ der „neuen“ Anwohner ausgelöst werden könnten.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass zwischen der geplanten Bebauung und der Waldfläche, die öffentliche Straße „Erlhagen“ verläuft, die in Richtung Wald nicht verändert wird. Die Situation des Wald bleibt eigentlich so bestehen, wie sie sich auch ohne Bebauung darstellt, da keine privaten Grundstücke direkt angrenzen.

Den Inhalten der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

III Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

III.1 Umweltamt – Untere Landschaftsbehörde der Stadt Hagen – Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 11.06.2010

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur nachrichtlichen Übernahme des Landschaftsschutzgebietes

Nach Rücksprache mit dem Fachamt wird auf die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes im Bereich der Entwässerungsmulde doch verzichtet, da sonst bei jeglichen Wartungs- und Reinigungsmaßnahmen eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung beantragt werden muss. Hierauf kann verzichtet werden, da die Fläche städtisch und dadurch garantiert ist, dass die Stadt die erforderlichen Maßnahmen sorgfältig durchführt.

Die entsprechenden Textlichen Festsetzungen (Natriumdampflampen) und Hinweise wurden übernommen bzw. korrigiert.

Die Korrekturen im Landschaftspflegerischen Begleitplan wurden vorgenommen.

Zur Grundsätzlichen Ablehnung des Baugebietes:

Die Grundstückseigentümer haben mit Datum vom 04.12.2006 den Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Dieser Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in den Gremien der Stadt Hagen beraten und am 22.02.2007 vom Rat der Stadt gefasst.

Die Planung wurde fortentwickelt und vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen. Mit einem Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplanverfahren wären die Festsetzungen des „alten“ Planes überholt und das Planungsziel für diesen Bereich aktualisiert (Neues Recht bricht altes).

Durch diesen vorhabengebundenen Bebauungsplan wird eine bestimmte, qualitätvolle Architektur angeboten. Dadurch wird ein Marktsegment bedient, was sonst im Stadtgebiet von Hagen wenig ausgeprägt ist und durch die Gestaltung der Umgebung (schon vorhandene Bebauung an der Straße Linnenkamp) eine bestimmte Klientel anspricht. Im Gegensatz dazu werden sonst in Hagen hauptsächlich Baugebiete mit dichter Bebauung (kleine Grundstücke um 300 qm) realisiert.

Die Nähe zum Wald und die damit verbundenen offenen Fragen sind unter Punkt III.5 ausführlich beschrieben und die Lösungsansätze aufgezeigt. Durch die regelmäßige Kontrolle der Bäume durch das Forstamt und die Immissionsduldungsverpflichtung wird dem Sachverhalt Rechnung getragen.

Den Inhalten der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**III.2 Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen – Rathaus-
straße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 26.05.2010****Stellungnahme der Verwaltung:**

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise werden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen bzw. werden entsprechend korrigiert.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

III.3 Naturschutzbund Deutschland e.V., Stadtverband Hagen e.V., Haus Busch 2, 58099 Hagen, Schreiben vom 06.05.2010**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Kompensationsfläche hat eine Größe von ca. 2.304 qm und ist in Karte 3 eindeutig dargestellt.

Die Kompensationsfläche liegt im eigenen Stadtgebiet (Hagen) in Selkinghausen. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, die durch standortgerechte, heimische Laubgehölze wie Stieleiche, Hainbuche und Rotbuche aufgeforstet wird. So entsteht in Verbindung mit den umliegenden Flächen eine durchgängige Waldfläche. Durch die Aufforstung der Ackerfläche wird ein zusätzlicher Puffer zur Autobahn geschaffen. Insbesondere die Anlage eines Waldsaums erhöht die Funktionalität der vorhandenen Waldstrukturen und ergänzt die bestehenden Biotoptypen in sinnvoller Weise.

Die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Hagen hat diese Maßnahme auf Anfrage des Landesbetriebes Forst positiv bewertet, einer Anrechnung als Kompensationsfläche steht daher aus fachlicher Sicht nichts entgegen.

Schleiereule

Als Jagdrevier für Schleiereulen kommt nur der Teil des Plangebietes in Frage, der durch intensive Bewirtschaftung niedrig gehaltene Wiesenstrukturen aufweist. Diese relativ kleinen Flächen bieten keine günstigen Einflugmöglichkeiten, genaue Beobachtungen, ob diese Flächen tatsächlich von den Eulen bejagt werden, gibt es nicht. Natürlich liegen die Flächen im Einzugsbereich der Eulenpopulationen und dürfen nicht unberücksichtigt bleiben.

Da die intensive Nutzung und damit die niedrige Grasflur nicht dauerhaft sichergestellt sind, scheint es sinnvoller bzw. vertretbar, die Ansiedlung von Eulenpopulationen dort zu fördern, wo absehbar größere Wiesenflächen auf lange Sicht zu erwarten sind.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Verweis auf die Stellungnahme des NABU zum Bebauungsplan Nr. 7/02 Wohnbebauung Schmittewinkel / Knippschildstraße:

Der NATurschutzBUnd Deutschland e.V. verweist in seinem Schreiben vom 06.05.2010 auf die Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 7/02 (s.o.). In dieser Stellungnahme wird wiederum weiter verwiesen auf das Protokoll zur Sitzung des Landschaftsbeirates vom 01.09.2010.

Dieser Verweis bedeutet, dass die Verwaltung die Relevanz der angesprochenen Inhalte geprüft hat und zu dem Ergebnis kommt, dass die angesprochenen Punkte teilweise auf das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zutreffen:

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7/02 Wohnbebauung Schmittewinkel

Geschützter Landschaftsbestandteil betroffen	Die Aussage bezieht sich direkt auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7/02 und ist für den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 2/07 nicht relevant. Ein LB ist bei den Planungen nicht betroffen.
Nisthilfen für die Schleiereule	Als Jagdrevier für Schleiereulen kommt nur der Teil des Plangebietes in Frage, der durch intensive Bewirtschaftung niedrig gehaltene Wiesenstrukturen aufweist. Diese relativ kleinen Flächen bieten keine günstigen Einflugmöglichkeiten, genaue Beobachtungen, ob diese Flächen tatsächlich von den Eulen bejagt werden, gibt es nicht. Natürlich liegen die Flächen im Einzugsbereich der Eulenpopulationen und dürfen nicht unberücksichtigt bleiben. Da die intensive Nutzung und damit die niedrige Grasflur nicht dauerhaft sichergestellt sind, scheint es sinnvoller bzw. vertretbar, die Ansiedlung von Eulenpopulationen dort zu fördern, wo absehbar größere Wiesenflächen auf lange Sicht zu erwarten sind.

Stellungnahme zum Protokoll des Landschaftsbeirates vom 01.09.2009 zum TOP 8. Bebauungsplan Nr. 7/02 Wohnbebauung Schmittewinkel / Knippschildstraße

Nisthilfen für die Schleiereule	siehe oben
Ameisenhügel im Plangebiet	Die Aussage bezieht sich direkt auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7/02 und ist für den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 2/07 nicht relevant.
Ausweichmöglichkeiten von Fledermäusen etc.	Die Aussage bezieht sich direkt auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7/02 und den dazugehörigen Text zum Landschaftspflegerischen Begleitplan und ist daher für den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 2/07 nicht relevant.
Hydraulisches Problem Knippschildbach	Die Aussage bezieht sich direkt auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7/02 und das entsprechende Entwässerungskonzept und ist

daher für den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 2/07 nicht relevant.

Regenrückhaltebecken ohne Dauerstau

Die Aussage bezieht sich direkt auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7/02 und das entsprechende Entwässerungskonzept und ist daher für den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 2/07 nicht relevant.

Erhebliche Mängel in der Planung

Die Aussage bezieht sich direkt auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7/02 und ist daher für den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 2/07 nicht relevant.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**III.4 Stadtentwässerung Hagen SEH, Eilper Straße 132 – 136, 58091 Hagen,
Schreiben vom 02.06.2010****Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Anregung wird in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen, die Festsetzungen entsprechend geändert und die Begründung überarbeitet. Die überarbeitete Begründung vom 24.05.2011 wird dann Anlage des Satzungsbeschlusses.

Der Straßenseitengraben wird sowohl das gedrosselte Oberflächenwasser der Privatgrundstücke als auch das Wasser der öffentlichen Straße aufnehmen. Es wird sich deshalb um eine öffentliche Einrichtung handeln und daher als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt. Diese Fläche wird später auch in Besitz der Stadt übergehen.

Der Schmutzwasserkanal bleibt im Bereich des Grabens privat. Zugunsten der Anlieger wird ein Leitungsrecht zur Verlegung und zum Betrieb des Kanals festgesetzt. Weitergehende Regelungen werden im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Den Inhalten der Stellungnahme wird gefolgt.

**III.5 Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt
Ruhrgebiet, Brößweg 40, 45897 Gelsenkirchen, Schreiben vom
22.04.2010**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erstaufforstung der Ackerflächen als Kompensationsflächen ist bereits vom Forstamt genehmigt worden.

Der Landesbetrieb verweist außerdem auf seine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt Hagen ist Eigentümer der westlich an die Straße Erlhagen angrenzenden Waldparzelle. Die unmittelbar am Waldrand verlaufende öffentliche Straße wird von Kraftfahrzeugen (Anliegern) und einer hohen Zahl von Erholungssuchenden passiert.

Im Hinblick auf diese Straße ist die Stadt Hagen verkehrssicherungspflichtig; dies umfasst auch die regelmäßige und ausreichende Kontrolle derjenigen Bäume, die eine Gefahr für die Benutzer der Straße darstellen können.

Art und Umfang der Verkehrssicherungspflicht wird allerdings nach der berechtigten Sicherheitserwartung des Verkehrs abgestuft. Die FLL-Baumkontrollrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) als "Regelwerk" für die Verkehrssicherung von Bäumen, sieht in dieser Situation die höchste Stufe der Sorgfaltsanforderung vor. Die zukünftige Nutzung des Hintergeländes kann daher zu keiner weiteren Steigerung der Sorgfaltspflicht mehr führen.

Die Verkehrssicherungsmaßnahmen, die in diesem Waldstreifen bereits im Herbst 2009 durchgeführt worden sind, dienen der Verkehrssicherung der oben aufgeführten Straße und waren zeitlich so terminiert, dass sich die Abarbeitung der Gefahrenstellen nicht mit einem möglichen Baubeginn (Ausbau der Straße etc.) überschneiden.

Letztlich wäre diese Maßnahme auch ohne Bauvorhaben notwendig gewesen. Das Kontrollintervall verändert sich auch mit angrenzender Bebauung nicht.

Im Baugenehmigungsverfahren ist jeweils zu prüfen und festzustellen, dass durch den Baumbestand keine konkrete Gefahr für das einzelne Bauvorhaben vorliegt. Dies kann sich das Bauordnungsamt dann durch eine entsprechende Stellungnahme vom Forstamt bescheinigen lassen.

Ergänzend zu den o.g. Ausführungen sollte aus Sicht der Verwaltung, trotzdem die Duldung von Einwirkungen / Immissionen nach § 906 BGB, sog. „unwägbare Stoffe“ als Grunddienstbarkeit eingetragen werden. In diesem Fall gehört dazu Laubfall, evt. auch kleinere Äste, Blüten, Früchte, Verschattung durch den Wald etc.

Im abzuschließenden Durchführungsvertrag sollte geregelt sein, dass die Duldung der Immissionen durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit von den Bauherren der späteren Baugrundstücken hinzunehmen ist, damit sich für den Wald keine weiteren Einschränkungen ergeben und auf das Forstamt keine weiteren Arbeiten zukommen.

In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird deshalb folgender Hinweis aufgenommen:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich für die Grundstücke im Bereich Erlhagen/ Ecke Weidekampstraße bis zum Haus Erlhagen Nr. 20 (Flurstücke Gemarkung Fley, Flur 4, Flurstücke 147, 148, 170, 184 teilw., 188 und 189 sowie Flst. 759 (teilw.) der Flur 9 in der Gemarkung Boele) eine als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragende Immissionsduldungsverpflichtung bis zum Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Gefordert wird eine Immissionsduldungsverpflichtung mit dem Inhalt, dass die von den nordwestlich der Straße Erlhagen gelegenen Waldflächen ausgehenden Immissionen und Einwirkungen aller Art durch „unwägbare Stoffe“ i.S.v. § 906 BGB (wie Laubfall, kleinere Äste, Blüten, Blütenpollen, Früchte und Verschattung durch den Wald) entschädigungslos zu dulden sind.“

Diese Verpflichtung wird zum einen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und ist zum anderen im Durchführungsvertrag rechtlich verankert.

Den Inhalten der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Beteiligung der Bürger im Rahmen der Öffentlichen Auslegung im Januar – Februar 2010

III.6 Schreiben von Bürgern vom 17.05.2010

Stellungnahme der Verwaltung:

Geländehöhen

Eine Aufschüttung des gesamten Geländes ist nicht gewünscht und wird deshalb auch nicht festgesetzt.

Falls aus anderen Gründen z.B. ein Angleichen der Höhenlage an die Straße etc. kleinere Anschüttungen erforderlich werden, ist dies im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften erlaubt. Weitere Anschüttungen müssen beantragt werden und können dann auch abgelehnt werden.

Eine zusätzliche Festsetzung einer Drainage bringt Sicherheit, falls doch anfallendes Regenwasser auf die Grundstücke fließt.

Oberflächenwasserableitung/Straßengraben Erlhagen

Zur geplanten Entwässerung ist ein Antrag nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. In diesem Antrag werden alle Rahmenbedingungen und technischen Anforderungen geprüft und beurteilt. Das Ergebnis ist eine Genehmigung, die mit entsprechenden Auflagen erteilt wird.

Bestandteil dieser Genehmigung ist die Festsetzung von Retentionszisternen zur Rückhaltung der einzuleitenden Regenmenge von den privaten Grundstücken, so dass eine Drosselung auf ca. 2,48 l/s realisiert werden kann. So wird vermieden, dass das Gewässer überlastet wird.

Der Straßenseitengraben, der gleichzeitig für die Ableitung der „privaten“ Regenentwässerung genutzt wird und der Durchlass unter der Straße, wird entsprechend den gestellten Anforderungen (Regenmengen) und den allgemein anerkannten Regeln der Technik erstellt und gewartet. Um die Funktion sicherzustellen, wird die Wartung von der Stadt übernommen. Negative Auswirkungen für das Haus Erlhagen Nr. 20 sind nicht zu erwarten. Die Hinweise werden an das ausführende Amt weitergeleitet."

Eine Abwägung der Anregung ist nicht erforderlich.

Verkehrsführung auf der Straße Erlhagen

Nach Rücksprache mit dem ausführenden Amt wird auf die „Sperrung“ der Straße durch einen Poller erst einmal verzichtet. Es wurde verabredet, dass die Entwicklung des Verkehrsaufkommens beobachtet wird. Falls später Maßnahmen erforderlich werden, wird dies mit den zuständigen Stellen geregelt.

Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Den Inhalten der Stellungnahme wird gefolgt.

Kanalanschluss des Bebauungsplangebietes

Der Schmutzwasserkanal, der in der Straße bis zum Anschluss an den vorhandenen Kanal neu verlegt wird, ist vom Vorhabenträger zu erstellen und nach der Abnahme der Stadt (SEH) zu übergeben. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag aufgenommen. Ein Anschlusszwang für das Haus Nr. 20 ist nicht gegeben. Kosten fallen ebenfalls nicht an.

Eine Abwägung der Anregung ist nicht erforderlich.

Nachrichtlich: Weg im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/98 Erlhagen

Der Hinweis betrifft den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 1/98 Erlhagen. Eine Abwägung dieser Anregung kann hier nicht erfolgen, die Informationen werden aber an das zuständige Fachamt (Liegenschaften) weitergegeben.

Kompensation im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/98 Erlhagen

Der Hinweis betrifft den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 1/98 Erlhagen. Eine Abwägung dieser Anregung kann hier nicht erfolgen, die Informationen werden aber an das zuständige Fachamt (Umweltamt) weitergeleitet.

Eine Abwägung der o.g. Anregungen ist nicht erforderlich.

III.7 Schreiben von Bürgern vom 20.05.2010**Stellungnahme der Verwaltung:**

Abweichungen von den früheren Zielvorstellungen

Die Grundstückseigentümer haben mit Datum vom 04.12.2006 den Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Dieser Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in den Gremien der Stadt Hagen beraten und am 22.02.2007 vom Rat der Stadt gefasst.

Die Planung wurde fortentwickelt und vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen. Mit einem Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplanverfahren wären die Festsetzungen des „alten“ Planes überholt und das Planungsziel für diesen Bereich aktualisiert (Neues Recht bricht altes).

Durch diesen vorhabengebundenen Bebauungsplan wird eine bestimmte, qualitätvolle Architektur angeboten. Dadurch wird ein Marktsegment bedient, was sonst im Stadtgebiet von Hagen wenig ausgeprägt ist und durch die Gestaltung der Umgebung (schon vorhandene Bebauung an der Straße Linnenkamp) eine bestimmte Klientel anspricht. Im Gegensatz dazu werden sonst in Hagen hauptsächlich Baugebiete mit dichter Bebauung (kleine Grundstücke um 300 qm) realisiert.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt.Geländehöhen (auf jetzigem Niveau festlegen) Punkt 2 und Punkt 6 des Schreibens

Eine Aufschüttung des gesamten Geländes ist nicht gewünscht und wird deshalb auch nicht festgesetzt.

Falls aus anderen Gründen z.B. ein Angleichen der Höhenlage an die Straße etc. kleinere Anschüttungen erforderlich werden, ist dies im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften erlaubt. Weitere Anschüttungen müssen beantragt werden und können dann auch abgelehnt werden.

Eine zusätzliche Festsetzung einer Drainage bringt Sicherheit, falls doch anfallendes Regenwasser auf die Grundstücke fließt.

Waldabstand / Verkehrssicherungspflicht

Die Stadt Hagen ist Eigentümer der westlich an die Straße Erlhagen angrenzenden Waldparzelle. Die unmittelbar am Waldrand verlaufende öffentliche Straße wird von Kraftfahrzeugen (Anliegern) und einer hohen Zahl von Erholungssuchenden passiert.

Im Hinblick auf diese Straße ist die Stadt Hagen verkehrssicherungspflichtig; dies umfasst auch die regelmäßige und ausreichende Kontrolle derjenigen Bäume, die eine Gefahr für die Benutzer der Straße darstellen können.

Art und Umfang der Verkehrssicherungspflicht wird nach der berechtigten Sicherheitserwartung des Verkehrs abgestuft. Die FLL-Baumkontrollrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) als "Regelwerk" für die Verkehrssicherung von Bäumen, sieht in dieser Situation die höchste Stufe der Sorgfaltsanforderung vor. Die zukünftige Nutzung des Hintergeländes kann daher zu keiner weiteren Steigerung der Sorgfaltspflicht mehr führen.

Die Verkehrssicherungsmaßnahmen, die in diesem Waldstreifen bereits im Herbst 2009 durchgeführt worden sind, dienen der Verkehrssicherung der oben aufgeführten Straße und waren zeitlich so terminiert, dass sich die Abarbeitung der Gefahrenstellen nicht mit einem möglichen Baubeginn (Ausbau der Straße etc.) überschneiden.

Letztlich wäre diese Maßnahme auch ohne Bauvorhaben notwendig gewesen. Das Kontrollintervall verändert sich auch mit angrenzender Bebauung nicht.

Unter Ziffer 72.23 der Verwaltungsvorschrift zur BauONW (VV BauO NW) 2000 hieß es: „Bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Sinne der §§ 34 und 35 BauGB, die in einem Abstand von weniger 35 m zu Wäldern (§ 2 Bundeswaldgesetz in Verbindung mit § 1 LaFoG) errichtet werden sollen, ist die zuständige Forstbehörde zu hören. Im Baugenehmigungsverfahren soll möglichst darauf hingewirkt werden, dass Bauvorhaben einen Abstand von mindestens 35 m zu Wäldern einhalten.“

Ungeachtet dessen, dass die angeführte Verwaltungsvorschrift nicht mehr anzuwenden ist, ist im Baugenehmigungsverfahren jeweils zu prüfen und festzustellen, dass durch den Baumbestand keine konkrete Gefahr für das einzelne Bauvorhaben vorliegt. Dies kann sich das Bauordnungsamt dann durch eine entsprechende Stellungnahme vom Forstamt bescheinigen lassen.

Ergänzend zu den o.g. Ausführungen sollte aus Sicht der Verwaltung, trotzdem die Duldung von Einwirkungen / Immissionen nach § 906 BGB, sog. „unwägbare Stoffe“ als Grunddienstbarkeit eingetragen werden. In diesem Fall gehört dazu Laubfall, evtl. auch kleinere Äste, Blüten, Früchte, Verschattung durch den Wald etc.

Im abzuschließenden Durchführungsvertrag sollte geregelt sein, dass die Duldung der Immissionen durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit von den Bauherren der späteren Baugrundstücken hinzunehmen ist, damit sich für den Wald keine weiteren Einschränkungen ergeben und auf das Forstamt keine weiteren Arbeiten zukommen.

In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird deshalb folgender Hinweis aufgenommen:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich für die Grundstücke im Bereich Erlhagen/ Ecke Weidekampstraße bis zum Haus Erlhagen Nr. 20 (Flurstücke Gemarkung Fley,

Flur 4, Flurstücke 147, 148, 170, 184 teilw., 188 und 189 sowie Flst. 759 (teilw.) der Flur 9 in der Gemarkung Boele) eine als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragende Immissionsduldungsverpflichtung bis zum Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Gefordert wird eine Immissionsduldungsverpflichtung mit dem Inhalt, dass die von den nordwestlich der Straße Erhagen gelegenen Waldflächen ausgehenden Immissionen und Einwirkungen aller Art durch „unwägbare Stoffe“ i.S.v. § 906 BGB (wie Laubfall, kleinere Äste, Blüten, Blütenpollen, Früchte und Verschattung durch den Wald) entschädigungslos zu dulden sind.“

Diese Verpflichtung wird zum einen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und ist zum anderen im Durchführungsvertrag rechtlich verankert.

Den Inhalten der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Besucherparkplätze

Die bauordnungsrechtlich benötigten privaten Stellplätze werden innerhalb des Wohngebietes nachgewiesen. Es wird dafür keine Fläche festgesetzt, damit größtmögliche Flexibilität zur Anordnung der Stellplätze gegeben ist.

Die Zahl der privaten Stellplätze wird in diesem Baugebiet mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Der Besatz der privaten Haushalte mit PKW ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Da in diesem Baugebiet aufgrund des engen räumlichen Geltungsbereiches keine Möglichkeit gegeben ist, den Zweitwagen im Straßenraum abzustellen, werden die Anwohner darauf aufmerksam gemacht, dass sie für ausreichend Stellplätze auf ihrem Grundstück zu sorgen haben.

Die insgesamt drei öffentlichen Parkplätze werden am Wendehammer festgesetzt. Als Durchschnittswert für Besucherstellplätze werden 0,2 pro WE angesetzt. In diesem Fall sind mit 3 festgesetzten Besucherparkplätzen die Anforderungen erfüllt.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Durchfahrtsmöglichkeit

Nach Rücksprache mit dem ausführenden Amt wird auf die „Sperrung“ der Straße durch einen Poller erst einmal verzichtet. Es wurde verabredet, dass die Entwicklung des Verkehrsaufkommens beobachtet wird. Falls später Maßnahmen erforderlich werden, wird dies mit den zuständigen Stellen geregelt.

Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Den Inhalten der Stellungnahme wird gefolgt.

Mängel im Umweltbericht (Schleiereule, Zwergfledermaus, Grünspecht)

Es ist richtig, dass die Schleiereule eine von der Planung betroffene planungsrelevante Vogelart ist.

Sie benötigt als Jagdlebensraum offene Flächen der Kulturlandschaft, vor allem Dauergrünlandbereiche. Diese bestehen im B-Plan-Gebiet in Form von Gärten mit geringen Gehölzbeständen. Die Jagdlebensräume wurden bereits durch die Realisierung des Bauvorhabens „Erlhagen/Linnenkamp“ in gravierendem Maße eingeschränkt. Dennoch wurde der Brutplatz bislang nicht aufgegeben, was offensichtlich auf die Möglichkeit des Ausweichens auf andere Nahrungshabitate im Umfeld zurückzuführen ist. Eine weitere Verkleinerung des Jagdhabitats durch die geplante Bebauung wird eine Beeinträchtigung des bestehenden Brutvorkommens bewirken, die jedoch nicht als gravierend einzuschätzen ist, da auch weiterhin Ausweichhabitate bestehen. Im Umfeld sind weitere kurzrasige Grünlandbestände in Form von Pferdeweiden als Teillebensräume mit Nahrungshabitatfunktion erreichbar. Zwar gilt die Schleiereule in Hagen nicht als gefährdet (ARBEITSGEMEINSCHAFT AVIFAUNA HAGEN 2006), die Art ist im gesamten Hagener Raum jedoch mit nur ca. 5 Brutpaaren vertreten. Der Verlust auch nur eines Brutpaares muss daher als gravierender Einschnitt eingestuft werden und ist hinsichtlich der bestehenden Population als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Die zu einer Bestandsstabilisierung erforderlichen umfangreichen Maßnahmen wurden auch bereits im Bebauungsplan Schmittwinkel festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist weder eine Aufgabe des Brutplatzes aus nahrungsökologischen Gründen noch eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Schleiereulen-Population zu prognostizieren. Ergänzend sind 2 weitere Brutkästen in Hagen zur Stützung der Population in Abstimmung mit der ULB aufzuhängen.

Es ist richtig, dass der Grünspecht (*Picus viridis*) streng geschützt ist. Der Grünspecht ist auch in der Liste, der im Bereich Hagen in diesen Lebensraumtypen potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten aufgeführt, allerdings ist sein Erhaltungszustand günstig, so dass von keiner Gefährdung durch die Bebauung ausgegangen werden kann. Weiterhin ist zu erwähnen, dass der Grünspecht als Kulturfolger bevorzugt Lebensräume, die von Menschen geprägt sind, besiedelt.

Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) ist in ihrem Erhaltungszustand auch als „günstig“ beschrieben. Sie ist, ebenfalls Kulturfolger und kann als sog. „Gebäudefledermaus“ bezeichnet werden; sie suchen als Quartiere fast ausschließlich Spaltenverstecke in und an Gebäuden auf z.B. unter Dachpfannen, hinter Wandverkleidungen oder in Mauerspalten. Zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der Zwergfledermaus sind daher nicht erforderlich.

Straßenverbreiterung / Baumfestsetzungen

Zur geplanten Entwässerung ist ein Antrag nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. In diesem Antrag werden alle Rahmenbedingungen und technischen Anforderungen geprüft und beurteilt. Das Ergebnis ist eine Genehmigung, die mit entsprechenden Auflagen erteilt wird.

Bestandteil dieser Genehmigung ist die Festsetzung von Retentionszisternen zur Rückhaltung der einzuleitenden Regenmenge von den privaten Grundstücken, so dass eine Drosselung auf 2,48 l/s realisiert werden kann. So wird vermieden, dass das Gewässer überlastet wird.

Der Straßenseitengraben, der gleichzeitig für die Ableitung der „privaten“ Regenentwässerung genutzt wird und der Durchlass unter der Straße, wird entsprechend den gestellten Anforderungen (Regenmengen) und den allgemein anerkannten Regeln der Technik erstellt und gewartet. Um die Funktion sicherzustellen, wird die Wartung von der Stadt übernommen. Negative Auswirkungen für das Haus Erhagen Nr. 20 sind nicht zu erwarten. Die Hinweise werden an das ausführende Amt weitergeleitet."

Den Inhalten wird teilweise gefolgt.

Die Baumstandorte, die trotz Ausbau der Straße und Verschiebung des Grabens erhalten bleiben können, werden entsprechend festgesetzt. Hier wird dann bei späterem Abgang auch eine Nachpflanzung erforderlich.

Die Bäume, die leider aufgegeben werden müssen, sind in die Kompensationsberechnung eingeflossen und werden entsprechend ausgeglichen. Weiterhin ist davon auszugehen, dass sich auch jeder private Grundstückseigentümer das Grundstück optisch einfassen möchte und deshalb an der Grundstücksgrenze Gehölze, Bäume oder Hecken anpflanzen werden.

Den Inhalten wird teilweise gefolgt.

III.8 Schreiben eines Bürgers vom 17.05.2010

Stellungnahme der Verwaltung:

Waldabstand / Verkehrssicherungspflicht

Die Stadt Hagen ist Eigentümer der westlich an die Straße Erlhagen angrenzenden Waldparzelle. Die unmittelbar am Waldrand verlaufende öffentliche Straße wird von Kraftfahrzeugen (Anliegern) und einer hohen Zahl von Erholungssuchenden passiert.

Im Hinblick auf diese Straße ist die Stadt Hagen verkehrssicherungspflichtig; dies umfasst auch die regelmäßige und ausreichende Kontrolle derjenigen Bäume, die eine Gefahr für die Benutzer der Straße darstellen können.

Art und Umfang der Verkehrssicherungspflicht wird nach der berechtigten Sicherheitserwartung des Verkehrs abgestuft. Die FLL-Baumkontrollrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) als "Regelwerk" für die Verkehrssicherung von Bäumen, sieht in dieser Situation die höchste Stufe der Sorgfaltsanforderung vor. Die zukünftige Nutzung des Hintergeländes kann daher zu keiner weiteren Steigerung der Sorgfaltspflicht mehr führen.

Die Verkehrssicherungsmaßnahmen, die in diesem Waldstreifen bereits im Herbst 2009 durchgeführt worden sind, dienen der Verkehrssicherung der oben aufgeführten Straße und waren zeitlich so terminiert, dass sich die Abarbeitung der Gefahrenstellen nicht mit einem möglichen Baubeginn (Ausbau der Straße etc.) überschneiden.

Letztlich wäre diese Maßnahme auch ohne Bauvorhaben notwendig gewesen.

Das Kontrollintervall verändert sich auch mit angrenzender Bebauung nicht.

Im Baugenehmigungsverfahren ist jeweils zu prüfen und festzustellen, dass durch den Baumbestand keine konkrete Gefahr für das einzelne Bauvorhaben vorliegt. Dies kann sich das Bauordnungsamt dann durch eine entsprechende Stellungnahme vom Forstamt bescheinigen lassen.

Ergänzend zu den o.g. Ausführungen sollte aus Sicht der Verwaltung, trotzdem die Duldung von Einwirkungen / Immissionen nach § 906 BGB, sog. „unwägbare Stoffe“ als Grunddienstbarkeit eingetragen werden. In diesem Fall gehört dazu Laubfall, evt. auch kleinere Äste, Blüten, Früchte, Verschattung durch den Wald etc.

Im abzuschließenden Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Duldung der Immissionen durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit von den Bauherren der späteren Baugrundstücken hinzunehmen ist, damit sich für den Wald keine weiteren Einschränkungen ergeben und auf das Forstamt keine weiteren Arbeiten zukommen.

In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird deshalb folgender Hinweis aufgenommen:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich für die Grundstücke im Bereich Erlhagen/ Ecke Weidekampstraße bis zum Haus Erlhagen Nr. 20 (Flurstücke Gemarkung Fley, Flur 4, Flurstücke 147, 148, 170, 184 teilw., 188 und 189 sowie Flst. 759 (teilw.) der Flur 9 in der Gemarkung Boele) eine als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragende Immissionsduldungsverpflichtung zum Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Gefordert wird eine Immissionsduldungsverpflichtung mit dem Inhalt, dass die von den nordwestlich der Straße Erlhagen gelegenen Waldflächen ausgehenden Immissionen und Einwirkungen aller Art durch „unwägbare Stoffe“ i.S.v. § 906 BGB (wie Laubfall, kleinere Äste, Blüten, Blütenpollen, Früchte und Verschattung durch den Wald) entschädigungslos zu dulden sind.“

Diese Verpflichtung wird zum einen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und ist zum anderen im Durchführungsvertrag rechtlich verankert.

Den Inhalten der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Wegeverbindung

Der Hinweis betrifft zum einen dieses Verfahren zum anderen den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 1/98 Erlhagen.

An der Festsetzung der Wegefläche im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgehalten. Der Umgang mit dem Gelände bis zur Herstellung des Weges wird im Durchführungsvertrag näher geregelt. Der Fußweg wird ausparzelliert und geht in das Eigentum der Stadt Hagen über. Da die Flächen zur Weiterführung des Fußweges bis zum Linnenkamp noch in Privatbesitz sind, wird die Parzelle des Fußwegs im Plangebiet dem angrenzenden Grundstückseigentümer durch einen Pachtvertrag zur Verfügung gestellt. Der Pachtvertrag erlischt, so bald der Fußweg realisiert werden kann.

Eine Abwägung dieser Anregung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/98 kann hier nicht erfolgen, die Informationen werden aber an das zuständige Fachamt weitergeleitet. Es besteht später die Möglichkeit, beim Verkauf des Baugrundstückes durch den jetzigen Eigentümer, mit dem neuen Eigentümer erneut über eine Veräußerung der Wegeparzelle zu verhandeln.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Geländehöhen

Eine Aufschüttung des gesamten Geländes ist nicht gewünscht und wird deshalb auch nicht festgesetzt.

Falls aus anderen Gründen z.B. ein Angleichen der Höhenlage an die Straße etc. kleinere Anschüttungen erforderlich werden, ist dies im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften erlaubt. Weitere Anschüttungen müssen beantragt werden und können dann auch abgelehnt werden.

Wassersituation

Festsetzung: „Das gesamte Bebauungsplangebiet weist einen hohen Grundwasserstand auf. Bauwerke sind unter Berücksichtigung dieser Grundwasserstände zu planen und zu bauen bzw. es müssen entsprechende Vorkehrungen gegen drückendes Wasser getroffen werden (Verzicht auf Kellergeschoß, Verwendung von wasserundurchlässigem Beton o. ä.). Wasser aus Drainanlagen darf dem Regenentwässerungssystem zugeführt werden.“

Straßenkonzept / Durchfahrtsmöglichkeit

Nach Rücksprache mit dem ausführenden Amt wird auf die „Sperrung“ der Straße durch einen Poller erst einmal verzichtet. Es wurde verabredet, dass die Entwicklung des Verkehrsaufkommens beobachtet wird. Falls später Maßnahmen erforderlich werden, wird dies mit den zuständigen Stellen geregelt.

Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Kreuzungspunkt Erlhagen/Weidekampstraße - Extreme Kurvensituation, Unfallschwerpunkt

Nachfragen bei der zuständigen Polizei haben keine Auffälligkeiten in dem beschriebenen Bereich ergeben, d.h. es liegen keine Anzeigen vor.

Besucherparkplätze

Die bauordnungsrechtlich benötigten privaten Stellplätze werden innerhalb des Wohngebietes nachgewiesen. Es wird dafür keine Fläche festgesetzt, damit größtmögliche Flexibilität zur Anordnung der Stellplätze gegeben ist.

Die Zahl der privaten Stellplätze wird in diesem Baugebiet mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Der Besitz der privaten Haushalte mit PKW ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Da in diesem Baugebiet aufgrund des engen räumlichen Geltungsbereiches keine Möglichkeit gegeben ist, den Zweitwagen im Straßenraum abzustellen, werden die Anwohner darauf aufmerksam gemacht, dass sie für ausreichend Stellplätze auf ihrem Grundstück zu sorgen haben.

Die insgesamt drei öffentlichen Parkplätze werden am Wendehammer festgesetzt. Als Durchschnittswert für Besucherstellplätze werden 0,2 pro WE angesetzt. In diesem Fall sind mit 3 festgesetzten Besucherparkplätzen die Anforderungen erfüllt.

Baufenster

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 500 und 810 m². Geplant sind Einzelhäuser und ein Doppelhaus. Es handelt sich um eine offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 (in vergleichbaren Verfahren GRZ 0,4). Bei diesen Grundstücksgrößen kann man in Verhältnis zu anderen Baugebieten von überdurchschnittlich großen Grundstücken reden. Einfamilienhäuser werden sonst meistens auf Flächen von unter 400 qm errichtet.

Auf das Begehren die Baufenster zu reduzieren wurde bereits in der Entwicklungsphase der Planung eingegangen, in dem die ursprünglich geplanten 10 Baufenster auf 7 reduziert worden sind. Das Ergebnis der Beratungen ist Grundlage der verwaltungsseitig abgestimmten Planung und wurde durch den Rat der Stadt so als Entwurf beschlossen.

Die geplanten Grundstücksgrößen und Gebäudeformen können daher nicht als verdichtetes Grundstücks- und Gebäudesituation gezeichnet werden.

Eine Verschiebung des Baufensters ist aufgrund der festgelegten Wegeverbindung und des Wendehammers nicht möglich.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

☒ 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, -planung und Bauordnung

Gegenzeichnen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**Amt/Eigenbetrieb:****Anzahl:**
