

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

69 Umweltamt

Betreff:

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/09 (612)
–Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz–Reuter–Straße–
(Verfahren gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB)

hier:

- a) Beschluss über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen
- b) Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB –Satzungsbeschluss–

Beratungsfolge:

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 Hagen weist nach eingehender Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen zurück bzw. berücksichtigt sie ganz oder teilweise im Sinne der 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/09 (612) –Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz–Reuter–Straße– (Verfahren gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB) einschließlich der Begründung vom 26.05.2011 nach § 10 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung i. V. m. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zuletzt gültigen Fassung als Satzung.

Dem Bebauungsplan ist die "Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/09 (612) –Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz–Reuter–Straße– (Verfahren gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB) vom 26.05.2011" beigefügt, die als Anlage Gegenstand der Niederschrift wird.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt zwischen der bestehenden Wohnbebauung westlich des Lönsweges und der bestehenden Wohnbebauung östlich der Fritz–Reuter–Straße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 196 (tlw.), 545, 877 (tlw.) und 878 (tlw.), Flur 16, Gemarkung Boele sowie die Flurstücke 587 und 589 (hervorgegangen aus einer Flurstücksteilung / Flurstückszusammenlegung während des laufenden Verfahrens) Flur 15, Gemarkung Boele.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt.

Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Juli / August 2011

Kurzfassung

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die Nachverdichtung der Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz–Reuter–Straße ermöglichen.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 14.01.2011 bis zum 14.02.2011 öffentlich ausgelegen. In der Vorlage werden die abwägungsrelevanten Anregungen und Stellungnahmen, die während der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangen sind, mit einer entsprechenden Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

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

Begründung**Vorbemerkung:**

Der Vorhabenträger muss sich gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB zur Durchführung der Vorhaben– und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ohne Durchführungsvertrag nicht rechtswirksam. Der Durchführungsvertrag ist jedoch – anders als der Vorhaben – und Erschließungsplan – nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Er ist nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zu schließen, d.h. spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB. Er muss deshalb zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan bereits abgeschlossen sein, weil er Voraussetzung für den Bebauungsplan und ggf. für die Beurteilung der Abwägung relevant ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann nur beschlossen werden, wenn auch der Durchführungsvertrag vorliegt.

Städtebauliche Intentionen / Grundlagen / Randbedingungen / Gründe des Bebauungsplanverfahrens:

Grundsätzlich bleibt es der Einschätzung der Gemeinde überlassen, ob sie einen Bebauungsplan aufstellt, ändert oder aufhebt oder dem Antrag eines Vorhabenträgers stattgibt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auszuarbeiten. Maßgebend sind ihre eigenen städtebaulichen Vorstellungen.

In dem vorliegenden Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7/09 (612) –Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz–Reuter–Straße– ist der Anlass des Verfahrens, die längst überholte und gegenstandslos gewordene Planung der "Verkehrsfläche der verlängerten Alexanderstraße" (Bebauungsplan Nr. 1/62 (037) Verkehrsfläche der verlängerten Alexanderstraße (rv: 16.01.1971) durch eine

städtebaulich vertretbare, planungsrechtlich abgesicherte Verdichtung der Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Trassenführung zwischen Lönsweg und Fritz–Reuter–Straße und Kapellen– und Birkenstraße zu ersetzen.

Die Möglichkeit der Nachverdichtung im Bereich/Umkreis/Einzugsbereich vorhandener Infrastruktureinrichtungen, Schulen etc. zu deren besserer Nutzung/Ausnutzung, die Wiedernutzbarmachung bislang mit anderen Nutzungen, die gegenstandslos wurden (Straßenverbindung "verlängerte Alexanderstraße"), überplanten Flächen, die dadurch mögliche Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich sowie die Berücksichtigung der Auflage, im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen keine weiteren Wohnbauflächen außerhalb der bebauten Strukturen auszuweisen und der Versuch, auch mit Blick auf das 100 Grundstücksprogramm der Stadt Hagen, junge Familien / Einwohner in Hagen zu halten / binden erfordert die Überplanung dieses Bereiches zur Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Es besteht allerdings ein qualifizierter Planungsbedarf, da die Genehmigungspraxis auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB städtebauliche Konflikte auslösen könnte / auszulösen droht, die eine Abwägung / Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern.

Die Architektengemeinschaft Schäfer / Sommer (Dipl. Ing. Erwin Sommer, Walddorfstraße 10a, 58093 Hagen, und Dipl. Ing. Wolfgang Schäfer, Haus Ruhreck, 58099 Hagen) hat diesbezüglich einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Dem Antrag wurde durch den Rat der Stadt Hagen stattgegeben.

Im Laufe des Verfahrens zeigte sich, durch die zahlreich eingegangenen, aber durch vorwiegend eigennützige Sichtweisen geprägten Einsprüche / Stellungnahmen besonders der Anwohner des Lönsweges, auch wenn sie selbst durch die geplante Baumaßnahme nicht oder nur geringfügig betroffen sind, dass dieser gewählte Schritt / Ablauf / dieses gewählte Verfahren notwendig war.

Planung:

Geplant ist der Bau von ca. 7 – max. 10 Einfamilienhäusern als Einzel– bzw. Doppelhäuser. Die Erschließung erfolgt über Privatstraßen von der Straße Lönsweg und von der Fritz–Reuter–Straße aus.

Die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lautet "WR – Reines Wohngebiet" und wird mit Festsetzungen zum Maß der Nutzung eindeutig definiert. Die Festsetzung berücksichtigt die Lage der geplanten Neubebauung zwischen dem umliegenden Altbestand an Wohnhäusern und dient somit auch dem Nachbarschutz.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7/09 (612) –Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz–Reuter–Straße– wird nach § 13a IVm § 12 Abs. 2 BauGB als

Bebauungsplanverfahren für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Nach erfolgreicher Durchführung des Verfahrens soll der Flächennutzungsplan, im Wege der Berichtigung (§ 13a, Abs. 2 Satz 2 BauGB) angepasst werden

Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan wird nicht erstellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 hat der Bundesgesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. In diesem Zusammenhang muss nunmehr entsprechend den europäischen Bestimmungen eine Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Bauleitplanverfahren erfolgen.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung für den größten Teil des nördlichen, noch mit Bewuchs bedeckten Bebauungsplanbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7/09 (612) –Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz–Reuter–Straße– hat kein erhöhtes Gefährdungspotential für die Tierwelt d.h. keine den Planungen widersprechenden / entgegenstehenden Vorkommen planungsrelevanter Arten ergeben.

Die zum Schutz evtl. betroffener Tiere vorgeschlagenen Vorsorgemaßnahmen wie künstliche Nisthilfen, fledermausfreundliche Beleuchtung, zeitliche Beschränkung des Fällzeitraums der bestehenden Gehölze etc. werden als Hinweis, mit einem Verweis auf den Durchführungsvertrag, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dem vorgeschlagenen Erhalt der Weidenreihe (vorhandene Vegetationsrandstruktur) kann wegen der geplanten Baulichkeiten und einem Nachbarrechtsstreit bzgl. Astüberhang und daraus resultierender Verkehrssicherungspflicht nicht gefolgt werden.

Die von der Investorengemeinschaft erarbeitete Planung, die gem. § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung öffentlich ausgelegt worden ist und zu der gem. § 4 Absatz 2 BauGB die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden, ist mit den aus der Beteiligung aufgenommenen, die Planung nicht wesentlich verändernden Änderungen und Ergänzungen in dem im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/09 (612) –Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz–Reuter–Straße– zeichnerisch dargestellt und in der als Anlage beigefügten "Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/09 (612) –Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz–Reuter–Straße– (Verfahren gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB) vom 26.05.2011" beschrieben.

Verfahrensablauf:

Verfahrensablauf	
Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Antrag auf Einleitung des Verfahrens durch den Vorhabenträger / Vorhabenträgergemeinschaft	22.06.2009 (ergänzt per Mail v. 17.07.2009)
Ratsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens	10.09.2009
Veröffentlichung der Einleitung des Verfahrens	19.09.2009
Bürgeranhörung sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Es wurde der Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung beschlossen
Öffentliche Auslegung	14.01.2011 bis einschließlich 14.02.2011
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	14.01.2011 bis einschließlich 18.02.2011 (Datum des Anschreibens: 11.01.2011)
auf Antrag gewährte Fristverlängerung für Behörden / TöB	bis zur – 8 – KW (21.02.2011 – 25.02.2011)

Abwägung der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen:**Auswertung der öffentlichen Auslegung:**

Während der öffentlichen Auslegung sind von ca. 90 Bürgern / Personen (Einzeln und mit Unterschriftenlisten die nicht auf Doppeleingaben abgeglichen wurden) Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen, die ausschließlich auf die Ablehnung bzw. Verhinderung des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich abzusichernden Bauvorhabens zielen, beziehen sich vor allem auf eine als mangelhaft angesehene Erschließung, auf eine durch eine Wohnbebauung im Gartenbereich zu erwartende Ruhestörung durch die neuen Bewohner bzw. deren Fahrverkehr, Zerstörung eines vorhandenen Grünbereichs, Beeinträchtigung der Spielmöglichkeiten für Kinder sowie die Belästigungen während der Bauzeit und des Einzugs der Bewohner als auch auf erwartete Parkplatzprobleme im Bereich der Neubebauung und des Lönsweges.

Die Bürger haben in ihren Einsprüchen diverse Gerichtsurteile angeführt, die ihre Position / Sichtweise des Sachverhalts, nach ihrer Meinung eindeutig die Nichtzulässigkeit der beabsichtigten Bebauung, untermauern sollen.

Der in den Urteilen, die teilweise vor relativ langer Zeit ergangen sind, beschriebene Sachverhalt scheint sich vielfach ähnlich darzustellen, weicht aber nach genauerer Betrachtung / Überlegung doch erheblich von der dargestellten Planung zur Ansiedlung einer Wohnbebauung zwischen der bestehenden Bebauung am Lönsweg und der Fritz–Reuter–Straße ab, da sich nahezu alle Urteile auf andere/abweichende Sachverhalte beziehen.

Um dieser angeblich auf das geplante Bauvorhaben bezogenen "Rechtsprechung" Rechnung zu tragen, wurden von der Verwaltung Urteile der neueren Rechtsprechung zu diesem Thema ermittelt.

Die Ausführungen in diesen Urteilen lassen sich auf das geplanten Bauvorhaben beziehen, zeigen allerdings bei einer differenzierten Betrachtung ein anders Bild des Sachverhalts als von den Bürgern beschrieben und werden daher an dieser Stelle zitiert.

Vor der Abarbeitung der einzelnen Widersprüche erfolgt daher eine kurze Zusammenstellung und Bewertung der einzelnen Urteile im Hinblick auf die konkreten Planungen.

Die nachfolgende Zusammenfassung gibt diesbezüglich insgesamt einen Kurzüberblick.

Kurzfassung der Urteilsinhalte

(Von den Einsprechern angeführt / ermittelt)

- Urteil des BVerwG 4. Senat, IV C 66.67 vom 16.04.1971

Das Urteil bezieht sich auf eine vorbeugende Unterlassungsklage gegen erwartete Baugenehmigungen zugunsten von Nachbarn

- Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht vergleichbar.
- Das Urteil ermöglicht eventuelle Klagen nach der eingetretenen Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

- Urteil des BVerwG 4. Senat, IV C 53.76 vom 28.04.1978

Das Urteil bezieht sich auf die Privilegierung eines privaten Schießplatzes im Außenbereich. U. a. wird auf die zusätzliche Lärmbelästigung im Zusammenwirken mit bereits vorhandenem Flug- und Autobahnlärm Bezug genommen.

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen; ebenso gebotene Rücksichtnahme.

- Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht vergleichbar.

- BVerwG, Urteil vom 13.02.1976 – IV C 53.74 -, Baurechtsammlung (BRS) 30 Nr. 30;

Das Urteil bezieht sich auf eine Baugenehmigung für ein Wochenendhaus im Außenbereich in einer bestehenden Wochenendhaussiedlung bei nicht ausreichender Erschließung.

- Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht vergleichbar.

- Hessischer Verwaltungsgerichtshof (Hess. VGH), Urteil vom 24.11.1977 – IV OE 102/75 – BRS 32 Nr. 47;

Das Urteil bezieht sich auf die erfüllten Mindestanforderungen an eine gesicherte verkehrsmäßige Erschließung weiterer Bebauung im unbeplanten Innenbereich. Die Erschließung muss demnach in der Lage sein, den auf das Grundstück bezogenen Verkehr gefahrlos aufnehmen zu können.

- Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht direkt vergleichbar. Prinzipiell spricht dieses Urteil jedoch für die Möglichkeit der Durchführung (erschließungstechnisch) des zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße geplanten Bauvorhabens.

- Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NW), Urteil vom 24.08.1979 – XI A 611/79 -, BRS 35 Nr. 150:

Das Urteil bezieht sich auf die fehlerhafte Erschließungssicherung von 5 Einfamilienhäusern im Außenbereich

➤ Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht vergleichbar.

- Urteil vom 12.05.1980 – 11 A 454/78 -, BRS 36 Nr. 133,

Das Urteil bezieht sich auf die nicht als gesichert anzusehende Erschließung eines Lebensmittelmarktes von 2400 m².

➤ Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht vergleichbar.

- Urteil vom 6.09.1982 – 7 A 1247/80 -,

Das Urteil bezieht sich auf eine geplante Bebauung im nicht beplanten Innenbereich über eine mehrere hundert Meter lange (ca. 350 m), aber sehr schmale (2,80 m – 3,50 m), nur provisorisch befestigte Erschließungsstraße.

➤ Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht vergleichbar.

- Urteil vom 12.11.1982 – 10 A 1638/80 –

Das Urteil bezieht sich auf eine nicht ausreichende Erschließung in einem teilweise bebauten aber unbeplanten Bereich der im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

➤ Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht vergleichbar.

- Beschluss des OVG NW- 7 B 1292/93- vom 22.06.1993

Das Urteil bezieht sich auf eine Stellplatzanlage, die die Stellplätze eines gesamten Mehrfamilienhauses (9 Stellplätze) an einer Stelle unter Zuhilfenahme mechanischer Parkeinrichtungen aufnehmen soll. Insbesondere der durch die Nutzung dieser Anlagen entstehende Lärm wird als nicht zumutbar eingestuft.

➤ Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht vergleichbar.

OVG Lüneburg: Beschluss 6 L 131/89 vom 23.09.1991

Das Urteil bezieht sich auf die Stellplatzanlage einer Spielhalle unter Berücksichtigung eines "lebhaften Besucherverkehrs" in der Nachbarschaft zu einem bisher ungestörten Wohngartenbereich mit gepflegten und ruhigen Erholungsmöglichkeiten.

➤ Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht vergleichbar.

- Verwaltungsgericht Arnsberg, Aktenzeichen ■■■

Aus den vom Gericht übersandten Verfahrensunterlagen kann nicht auf einen gleichgelagerten Sachverhalt geschlossen werden. Das Verfahren wurde eingestellt / mit einem Vergleich beendet.

➤ Der Fall scheint nach den Unterlagen keinesfalls die gleiche Situation darzustellen, ist mit dem Bauvorhaben nicht vergleichbar.

Die diesem Verfahren zugeschriebene "Anlage ■■" beweist lediglich, dass zum Bau neuer Wohnhäuser von dem Bauherrn eine andere, vorhandene Zuwegung genutzt werden musste. Ob dies im Zusammenhang mit einem Gerichtsurteil steht oder Eigentumsrechtlich (Privatweg etc.) bedingt ist, geht aus dieser Anlage nicht hervor.

Weitere Urteile:

Neuere Rechtsprechung zum Thema

(Nicht von den Einsprechern angeführt sondern von der Verwaltung ermittelt)

Die Ausführungen in diesen Urteilen lassen sich in ihrer Ablehnung von darin beschriebenen Vorhaben auf die Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße beziehen und werden daher an dieser Stelle zitiert.

- Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen; 10. Senat; Urteil vom 04.09.2008; Az.: 10 A 1678/07

Es geht um die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit rückwärtiger Stellplatzanlage (Tiefgarage und zusätzlich Garagen an der Nachbargrenze) Die Zufahrt erfolgt über Rampen mit erheblichen Längsneigungen. Durch die Stellplatzanlage wird ein zu großes Störpotential und daher deren Unzulässigkeit gesehen.

Es geht um die Nichteinhaltung von Abstandsflächen.

Die rückwärtige Garagenanlage führt zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaft, die über das zumutbare Maß hinausgehen.

Unzumutbarkeit der Garagenanlage, da sie nicht ebenerdig angefahren wird.

Dem Schutz der Gebäuderückseiten kommt aufgrund des Ruhebedürfnisses der Bewohner grundsätzlich besondere Bedeutung zu.

➤ Vergleich zum geplanten Bauvorhaben Lönsweg:

Bei diesem Bauvorhaben sind keine Stellplatzanlagen vorgesehen. Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze und Garagen verteilen sich auf die einzelnen Baufelder und werden nicht über Rampen mit erheblichen Längsneigungen angefahren.

Das in dem Urteil aufgezeigte erhebliche Störpotential kann hier nicht für die Unzulässigkeit der Planung herangezogen werden.

Es handelt sich hier nicht um ein Störpotential mit dem der Kläger nicht rechnen musste. Einige der Einsprecher haben der Bebauung und dem Wegerecht unwiderruflich beim Kauf ihrer Wohnung zugestimmt. Zumindest diese Gruppe musste mit einem Störpotential rechnen.

Der Zu und Abfahrtsbereich ist durch bestehende Stellplätze sowie deren Zufahrt vorbelastet.

- Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein–Westfalen; 10. Senat; Urteil vom 20.06.2006; Az.: 10 A 80/04 (s.a. Kommentar zum Urteil vom 20.06.2006; Az.: 10 A 80/04 (s.u.))

Es geht in diesem Fall um eine Einzelgarage im rückwärtigen Bereich eines Grundstücks mit einer langen Zufahrt.

Diese Anlage, 37 m hinter der Straßenbegrenzungslinie im rückwärtigen Grundstücksbereich mit einer Zufahrt entlang des Wohnhauses und der Terrasse des Nachbarn und dem unmittelbaren Zugang zur Garage an dieser Terrasse und damit direkt an der Ruhezone des Nachbarn, ist im Einzelfall unzumutbar, weil es sich in diesem Fall um ein Störpotential handelt, mit dem der Nachbar nicht rechnen musste

➤ Vergleich zum geplanten Bauvorhaben Lönsweg:

Die Länge der Zuwegung zum südlichsten durch diese erschlossenen Baufeld von der Straße Lönsweg aus ist länger als die o.a. 37m.

Es handelt sich hier nicht um ein Störpotential mit dem der Kläger nicht rechnen musste. Die direkten Anwohner dieser neuen Erschließung haben der Bebauung und dem Wegerecht unwiderruflich beim Kauf ihrer Wohnung zugestimmt. Zumindest diese Gruppe musste mit einem Störpotential rechnen.

Der Zu– und Abfahrtsbereich zwischen dem Lönsweg und der geplanten neuen Erschließung ist durch bestehende Stellplätze hinter dem Haus Lönsweg 4a sowie deren Zufahrt vorbelastet.

- BVerwG 4. Senat; Beschluss vom 20.03.2003; Az.: 4 B 59/02
Es geht darum, dass Wohnhäuser rechtmäßig, die zugehörigen Stellplätze (wg. Emissionen von Stellplätzen und Garagen) nicht genehmigungsfähig sind. Es geht um die Möglichkeit, dass Stellplätze (und/oder Garagen) auf dem Baugrundstück nicht oder nur mit Einschränkungen errichtet werden dürfen.
Sie (Stpl./Gar.) sind unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.
(Hinweis: Baugebiet entlang des Lönsweg lt. B-Plan "WA" (allgemeines Wohngebiet), geplantes Baugebiet "WR" (reines Wohngebiet))

Zu- und Abgangsverkehr belastet die Nachbarschaft regelmäßig am stärksten

Demgegenüber begegnen Garagen und Stellplätze in ruhigen, rückwärtigen Gartenbereichen hinter Wohnhäusern oft rechtlichen Bedenken, hier: Unzumutbarkeit nach Eigenart des Baugebietes und den Umständen des Einzelfalls, wobei die Beeinträchtigung der Nachbarschaft u.a. durch eine Anordnung von Stellplätzen, die eine Massierung vermeidet, auf ein zumutbares Maß gemindert werden kann.

Daraus folgt, dass die Nachbarn die von Stellplätzen einer rechtlich zulässigen Wohnbebauung ausgehenden Emissionen im Regelfall hinzunehmen haben, dass aber besondere örtliche Verhältnisse auch zu dem Ergebnis führen können, dass die Errichtung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück nicht oder nur mit Einschränkungen genehmigt werden kann.

- Vergleich zum geplanten Bauvorhaben Lönsweg:
Der Innenbereich zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße weist eine Vorbelastung durch Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, durch Garagen und Stellplätze selbst sowie durch Zufahrt / Zugang zur Kleingartennutzung und Kleingartennutzung selbst auf.
Der Zu- und Abgangsverkehr zur geplanten Bebauung verteilt sich auf drei unabhängige Zufahrten.
Besondere örtliche Verhältnisse, die gegen die Errichtung von Stellplätzen auf den einzelnen Baugrundstücken sprechen, liegen nicht vor.
Die angesprochene, zu vermeidende, Massierung von Stellplätzen tritt im geplanten Bauvorhaben Lönsweg nicht auf.
Eine Unzumutbarkeit wg. der Eigenart des Baugebietes wird nicht gesehen.

Bei dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan werden die realisierbaren Stellplätze und Garagen nicht über den festgestellten Bedarf hinausgehen. Aufgrund der Raumverhältnisse werden keine "Quartiersgaragen" entstehen können, die auch den Nutzern aus anderen Gebieten offen stehen.

Deshalb ist unter dem Gesichtspunkt des generellen Gebietsgewährleistungsanspruchs ebenfalls kein schützenswertes Recht der Eigentümergemeinschaft LW anzuerkennen, das bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB eine entscheidende Rolle spielen kann.

Fazit aus den aufgeführten "rechtlichen Grundlagen / Urteilen" in Bezug auf das geplante Bauvorhaben zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße:

Entgegen den in den gerichtlichen Entscheidungen bemängelte "fehlende ausreichende bzw. fehlende gesicherte Erschließung" ist durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen, mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Zuwegungen bei dem o.a. geplanten Bauvorhaben die Erschließung als gesichert anzusehen.

Die in den gerichtlichen Entscheidungen dargelegte Unzumutbarkeit von Stellplätzen / Stellplatzanlagen ist auf das Projekt zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße nicht übertragbar.

Der Nachbarschutz bei Stellplatzanlagen gem. § 51 Abs. 7 BauONRW (*"Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören. Es kann verlangt werden, dass an Stelle von Stellplätzen Garagen hergestellt werden."*) ist bei den Planungen gewährleistet.

Es ist bei den wenigen Gebäuden keine Massierung von Stellplätzen zu erwarten, ebenso wenig wie unzumutbare Zufahrtssituationen zu den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen.

Bei dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan werden die realisierbaren Stellplätze und Garagen nicht über den festgestellten Bedarf hinausgehen. Aufgrund der Raumverhältnisse werden keine "Quartiersgaragen" entstehen können, die auch den Nutzern aus anderen Gebieten offen stehen. Deshalb ist unter dem Gesichtspunkt des generellen Gebietsgewährleistungsanspruchs ebenfalls kein schützenswertes Recht der ■ Lönsweg anzuerkennen, das bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB eine entscheidende Rolle spielen kann.

Weitere für die Abwägung zu berücksichtigenden Argumente lassen sich aus den angeführten gerichtlichen Entscheidungen nicht ableiten.

Aus den Stellungnahmen der Bürger ergeben sich daher keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Planung.

Die Einsprüche, Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen der Bürger selbst werden im Anhang 1 dieser Vorlage behandelt.

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen von:

Umweltamt als gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen:

- Hinweis zum Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum im reinen Wohngebiet.

SEH

Stadtentwässerung Hagen, Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Hagen:

- Änderung des Begründungstextes bzgl. der Ableitung des Niederschlagswassers, der Schmutzwasserableitung und der Rückstauproblematik.

Amt für Brand und Katastrophenschutz:

- Hinweis auf Notwendigkeit einer Bewegungsfläche für die Feuerwehr aufgrund zu langer Zuwegung.

Untere Landschaftsbehörde:

- Ablehnung der Planungen wg. einer hierdurch verschwindenden, letzten Grünverbindung / Biotopverbundes in diesem Bereich.

Untere Bodenschutzbehörde:

- Hinweiserweiterung bzgl. Baumaterialien und Geländeverhältnissen.

Untere Wasserbehörde

- Hinweis auf fehlende Einleitungsgenehmigung für das anfallende Oberflächenwasser in den Lönsbach.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden im Anhang 2 dieser Vorlage behandelt.

Änderungen im Bebauungsplan / der Begründung

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

Darstellungen im Plan / Textliche Festsetzungen / Hinweise

- Im Bereich der südlichen Zufahrt vom Lönsweg aus wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine über die bestehende Belastungsfläche hinausgehende Bewegungsfläche für die Feuerwehr mit eingetragener Bemaßung festgesetzt.
- Es wird eine textliche Festsetzung über die Nutzung / Ausgestaltung der Bewegungsfläche für die Feuerwehr eingefügt ("Fläche besonderen Nutzungszwecks" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).
- Es wird eine textliche Festsetzung bzgl. der Entwässerung eingefügt.
- Es wird ein Hinweis bzgl. der Installation privater Regenwasserrückhalteanlagen mit dem Verweis auf den Durchführungsvertrag eingefügt.
- Es wird ein Hinweis bzgl. der aus der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung notwendigen Maßnahmen bzgl. Gartenrotschwanz und Fledermäusen mit dem Verweis auf den Durchführungsvertrag eingefügt.
- Es werden die ergänzenden Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde eingefügt.
- Es wird ein Standardhinweis bzgl. evtl. Kampfmittelfunde eingefügt.

Änderungen in der Begründung

In die Begründung wird eingefügt:

der Punkt:

- Vorbemerkung (wie Vorlage s.o.)
- Städtebauliche Intentionen/Grundlagen/Randbedingungen/Gründe des Bebauungsplanverfahrens (wie Vorlage s.o.)

In der Begründung wird ersetzt / geändert:

- der Punkt 6.2 Abwasser gemäß den Vorgaben der SEH (ausgenommen eine Festsetzung der privaten Regenwasserrückhalteanlagen).
- der Punkt 11.1
Es sind im Plan keine Verkehrsflächen festgesetzt, daher entfällt die Zeile "Verkehrsflächen"

Diese oben aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen sind als geringfügig zu werten, da sie dazu dienen, die bisherigen Aussagen in der Begründung vom 27.09.2010 verständlicher und ausführlicher zu erklären. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich nur Änderungen, die von den Trägern öffentlicher Belange gefordert wurden.

Die o. g. Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Planung, sie dienen lediglich der Klarstellung/Verdeutlichung. Weiterhin wird mit den Änderungen bzw. Ergänzungen den Anregungen gefolgt; Interessen Dritter werden nicht tangiert. Durch die Einarbeitung der Änderungen in den Plan und die Begründung stimmt der Vorhabenträger den Änderungen zu. Auf eine erneute öffentliche Auslegung kann deshalb verzichtet werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan vom 27.09.2010 wird überarbeitet und durch die neue Begründung vom 26.05.2011 ersetzt.

Bestandteile der Vorlage

Begründung vom 26.05.2011 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/09 (612) –Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz–Reuter–Straße– (Verfahren gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB)

Übersichtsplan

Umweltbezogene Informationen

u.a. als Teil bzw. Anlage der Begründung vom 26.05.2011 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/09 (612) –Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz–Reuter–Straße– (Verfahren gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB)

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bauvorhaben "Lönsweg", öKon GmbH, Dorotheenstraße 26a, 48145 Münster, 20. November 2009
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bauvorhaben "Lönsweg" –ergänzende Stellungnahme zum aufgeweiteten B–Plan–, öKon GmbH, Dorotheenstraße 26a, 48145 Münster, 25. Mai 2011

Anhang

Stellungnahmen der Verwaltung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/09 (612)
–Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße–
(Verfahren gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a
(BauGB))

Anhang 1

**Stellungnahmen der Verwaltung zu den eingegangenen
Anregungen und Stellungnahmen der Bürger**

Vorbemerkung:

Das anonym im Umfeld des Plangebietes verteilte "Informationspapier" / Pamphlet ("Info an alle Nachbarn im Lönsweg") wird nicht abwägend behandelt, da es nicht im Rahmen des Verfahrens –öffentliche Auslegung im öffentlich bekanntgemachten Zeitraum– der Stadt / Verwaltung zugestellt wurde, sondern scheinbar dazu dienen sollte, die in der Umgebung Wohnenden weniger über das Projekt zu informieren als gegen das Projekt aufzubringen. Die darin enthaltenen "Bedenken" sind jedoch durch die Abwägung anderer, im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingegangenen, Einsprüche von der Abwägung erfasst.

Bedenken und Anregungen der ■ der Häuser Lönsweg ■ (Eingereicht durch den Vertreter von ■ der ■)
Schreiben vom 18.01.2011
ergänzt durch
Schreiben vom 17.02.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

(zum Schreiben vom 18.01.2011)

zu 1. und 2.

Die notariell beurkundete Teilungserklärung zur Begründung von Wohnungseigentum in den Häusern Lönsweg ■ enthält in § 15 "Allgemeines" unter Nummer 2 den folgenden Passus:

"2. Die Eigentümergemeinschaft der Wohnhäuser Lönsweg ■ erteilen dem jeweiligen Eigentümer der Flurstücke ■ und ■ unwiderruflich die Vollmacht, Baulasten bzw. Grunddienstbarkeiten für Wege und Leitungsrechte zugunsten dieser beiden Flurstücke eintragen zu lassen und zwar in jeglicher Form, die für die Erschließung, Bebauung und Erreichbarkeit der genannten Flurstücke entsprechend aller gesetzlicher Vorschriften und behördlicher Auflagen erforderlich ist.

Falls das Flurstück ■, zur Zeit mit der Nutzungsart „Grünland“ im Grundbuch eingetragen, eventuell bebaut werden darf, stimmt die Eigentümergemeinschaft unwiderruflich einer Bebauung des Flurstücks ■ zu. Desweiteren erteilt die Eigentümergemeinschaft unwiderruflich die Vollmacht, notwendige Baulasten, wie etwa Abstandsbaulasten, Grunddienstbarkeiten zu bestellen und einzutragen, die notwendig werden sollten, um das Flurstück ■ bebauen zu können. Insoweit bevollmächtigt die Eigentümergemeinschaft den jeweiligen Verwalter, diese Zustimmung mit Wirkung für die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem jeweils Berechtigten zu erteilen.

Ein Wegerecht für das Grundstück Gemarkung Boele, Flur ■, Flurstück ■ ist im Grundbuch der Eigentümer der Häuser Lönsweg ■ eingetragen.

Das Wegerecht resultiert aus dem Kaufvertrag über die Flurstücke Gemarkung Boele, Flur ■, Flurstücke ■ und ■ (Freifläche Lönsweg sowie Gebäude- und Freifläche Lönsweg ■) und zwar in der Form:

Der jeweilige Eigentümer des Grundbesitzes Flur ■, Flurstück ■ räumt zugunsten des Grundstücks Flur ■, Flurstück ■ (Hagen Blatt ■) ein Wegerecht vom Flurstück ■ (Straße Lönsweg) über das Flurstück ■ zum Flurstück ■ ein. Die Vertragsparteien bewilligen die Eintragung des Wegerechts im Grundbuch.

(Die eingereichte "Gedächtnisschilderung" eines "Zeugen" bzgl. des Wegerechtes lässt sich nur so interpretieren, dass das Wegerecht jederzeit gesichert ist.)

Die obige Zusammenstellung vorausgeschickt, ergibt sich in der Abwägung zwischen den Interessen der Bewohner / Eigentümer und dem Vorhabenträger das Ergebnis, dass die vorgebliche Unwissenheit der Eigentümer bzgl. der ins Grundbuch noch einzutragenden Lasten und des eingetragenen Wegerechts nichts an der Möglichkeit des Vorhabenträgers eine Bebauung des Flurstücks 545 Gemarkung Boele, Flur 16 in der angestrebten Form durchzuführen ändert.

Aus der Teilungserklärung geht die Erteilung einer "unwiderruflichen Vollmacht" bzgl. der Eintragung weiterer Lasten ins Grundbuch und die "unwiderrufliche Zustimmung der Eigentümergemeinschaft zu einer Bebauung des Flurstücks 545" Eindeutig hervor.

Diese Vollmacht wurde ohne eine Einschränkung bzgl. Art und Maß der ermöglichten Bebauung erteilt.

Die Erschließung der geplanten bzw. möglichen Häuser wird auf drei Erschließungswege verteilt und läuft nicht ausschließlich über die durch ein Wegerecht gesicherte Zufahrt zwischen den Häusern Lönsweg 4 und 4a.

Eine Zerstörung dieser Wegefläche durch schwere Baufahrzeuge würde auf die Bauzeit beschränkt sein. Ebenso die Lärm- und Schadstoffbelastung.

Der Verursacher eventuell auftretender Schäden (Bauträger etc.) hätte diese nach Beendigung der Baumaßnahmen auf seine Kosten zu beseitigen.

Die Pflicht zur Wiederherstellung dieser Fläche ergibt sich auch aus der Verlegung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen in diesem Bereich.

Die Schadensbeseitigung wird im Durchführungsvertrag zum Vorhaben festgelegt und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Falls die Bewohner / Eigentümer eine Gefährdung hinter dem Haus spielender Kinder sehen, obliegt es ihrer Aufsichtspflicht, das Grundstück entsprechend, evtl. durch eine Umzäunung, zu sichern

Die Belästigung durch Möbelwagen ist nur als kurzzeitige Störung anzusehen.

Die angesprochenen, erwarteten mindestens 20 Pkw werden nicht Tag und Nacht über das Grundstück der Einsprecher fahren.

Eine anzunehmende Anzahl von ca. 20 – 40 Pkw – Bewegungen pro Tag im Bereich der Erschließungen vom Lönsweg aus bedeutet keinen ständigen und dauernden Lärm. Auf die Spitzenstunde der Verkehrsbelastung (10% der Tagesbelastung in einer Stunde) bezogen bedeutet dies max. 2 – 4 Pkw – Bewegungen in einer Stunde. Von einer übermäßigen Belastung ("Dauerfahrten Tag und Nacht") kann hier nicht gesprochen werden.

zu 3.

Der Bezug auf das verwaltungsgerichtliche Verfahren ("■ u.a. gegen die Bundesrepublik Deutschland, Aktenzeichen ■■■ (Verwaltungsgericht Arnsberg)")

bringt im Falle des Vorhabens "Wohnbebauung Lönsweg" keine der Planung entgegenstehenden Erkenntnisse.

- Verwaltungsgericht Arnsberg
Beschluss vom 02.11.1999; Aktenzeichen ■■■■

Aus der Entscheidungsabschrift zum Beschluss vom 02.11.1999 des Verwaltungsgerichts Arnsberg zum Aktenzeichen ■■■■ geht hervor, dass eine "... bei Gericht anhängige Klage gegen den planungsrechtlichen Vorbescheid ..." zurückgenommen wurde.

Die Klägerseite hatte dazu erklärt: "Die Kläger behalten sich nach entsprechender Prüfung Rechtsmittel gegen eine Baugenehmigung im Kontext des streitigen Vorhabens vor."

➤ Das Verfahren wurde eingestellt.

Eine völlige Übereinstimmung des Falls H■■■straße mit dem Fall Lönsweg kann, auch unter Berücksichtigung der nachgereichten Unterlage ■■■ nicht gesehen werden. Aus allen Unterlagen lässt sich keine vergleichbare, sogar noch nicht einmal die eigentliche Situation H■■■straße erkennen.

Rechtliche Fragen bzgl. einer zeitlich versetzten Eintragung eines Wegerechts im Grundbuch gegenüber dem Abschlussdatum eines Kaufvertrages sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

zu P.S.:

Die Zufahrt vom Lönsweg zu den in einer Breite von 4,25 m neu anzulegenden Erschließungswegen für die geplante Neubebauung wird auf dem Flurstück 878 (Lönsweg 4–8) nicht verbreitert. Die vorgesehene Verbreiterung beginnt ca. am westlichen Ende des Hauses Lönsweg 4a und betrifft die dort angelegten Stellplätze geringfügig.

Eine Einverständniserklärung der Bewohner / Eigentümer des Flurstücks 878 (Lönsweg 4–8) ist hierzu nicht notwendig.

Wie der Unterhalt des mit dem Wegerecht belasteten Teils der "Privatstraße" geregelt ist / wird, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zum Schreiben vom 17.02.2011

zu 1.

- Verwaltungsgericht Arnsberg
Beschluss vom 02.11.1999; Aktenzeichen ■■■■

Aus der Entscheidungsabschrift zum Beschluss vom 02.11.1999 des Verwaltungsgerichts Arnsberg zum Aktenzeichen ■■■ geht hervor, dass eine "... bei Gericht anhängige Klage gegen den planungsrechtlichen Vorbescheid ..." zurückgenommen wurde.

Die Klägerseite hatte dazu erklärt: "Die Kläger behalten sich nach entsprechender Prüfung Rechtsmittel gegen eine Baugenehmigung im Kontext des streitigen Vorhabens vor."

➤ Das Verfahren wurde eingestellt.

Dass man sich darauf, wie im Schreiben des Einsprechers dargelegt "... dahingehend geeinigt hat, dass die Zufahrt zwischen den Häusern H■■straße ■■ und ■■ nicht als Bauzufahrt und nicht als Zuwegung für die neuen Häuser genutzt werden darf." geht aus der Entscheidungsabschrift an keiner Stelle hervor.

Die diesbezüglich als angeblicher Beweis angeführte und dem Schreiben in Kopie beigefügte "Anlage ■■, Verwalter der Wohnanlage" lässt lediglich den Schluss zu, dass eine genehmigte Bebauung im Baustadium unrechtmäßig über ein Fremdgrundstück angefahren wurde und dass es eine befahrbare, rechtmäßige Zufahrt/Erschließung an anderer Stelle gab.

zu 2.

Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Bau von 7 – 10 Einfamilienhäusern geplant. Diese werden von insgesamt drei Zufahrten in Form von Anliegerwegen (Breite 3,00 m bis 4.25 m) erschlossen, von denen zwei an den Lönsweg, eine an die Fritz–Reuter–Straße angebunden sind.

Es gibt keine durchgängige Straßenverbindung von der Fritz–Reuter–Straße zum Lönsweg

Eine anzunehmende Anzahl von ca. 20 – 40 Pkw – Bewegungen pro Tag im Bereich der Erschließungen vom Lönsweg aus bedeutet keinen ständigen und dauernden Lärm. Auf die Spitzenstunde der Verkehrsbelastung (10% der Tagesbelastung in einer Stunde) bezogen bedeutet dies max. 2 – 4 Pkw – Bewegungen in einer Stunde. Diese Belastung kann nicht als erhebliches Verkehrsaufkommen angesehen werden. Dass dadurch der Weg /die Wegefläche der Einsprecher durch diese "... vorgesehene fremde Nutzung der neuen Anwohner unzumutbar belastet und geschädigt wird." kann nicht gesehen werden. Die Reparatur evtl. auftretender Beschädigungen wäre unter den Nutzern / Eigentümern der Fläche privatrechtlich zu regeln und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

In dem zitierten Urteil (BVerwG, Urteil vom 13.02.1976 –IV C 53.74–) wird im Leitsatz ausgeführt:

"Die Anforderungen an die ausreichende (wegemäßige) Erschließung richten sich nach den jeweiligen Gegebenheiten. Sie hängen unter anderem von der zu erwartenden Verkehrsbelastung ab ... ; gewisse Mindestanforderungen müssen aber dennoch erfüllt werden."

Bei einer Belastung von ca. 2 bis 4 Pkw – Bewegungen pro Stunde (s.o.) ist davon auszugehen, dass die wegemäßige Erschließung, die, außer im direkten Einfahrtsbereich, auch Begegnungsverkehr zulässt, als ausreichend anzusehen ist.

Auf die im Punkt 2. dieses Schreibens angeführten Gerichtsurteile / Entscheidungen wird im Folgenden mit einer jeweiligen Kurzstellungnahme eingegangen:

- BVerwG, Urteil vom 13.02.1976 – IV C 53.74 -, Baurechtsammlung (BRS) 30 Nr. 30;

Das Urteil bezieht sich auf eine Baugenehmigung für ein Wochenendhaus im Außenbereich in einer bestehenden Wochenendhaussiedlung bei nicht ausreichender Erschließung.

➤ Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht vergleichbar.

- Hessischer Verwaltungsgerichtshof (Hess. VGH), Urteil vom 24.11.1977 – IV OE 102/75 – BRS 32 Nr. 47;

Das Urteil bezieht sich auf die erfüllten Mindestanforderungen an eine gesicherte verkehrsmäßige Erschließung weiterer Bebauung im unbeplanten Innenbereich. Die Erschließung muss demnach in der Lage sein, den auf das Grundstück bezogenen Verkehr gefahrlos aufnehmen zu können.

➤ Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht direkt vergleichbar. Prinzipiell spricht dieses Urteil jedoch für die Möglichkeit der Durchführung (erschließungstechnisch) des zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße geplanten Bauvorhabens.

- Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW), Urteil vom 24.08.1979 – XI A 611/79 -, BRS 35 Nr. 150:

Das Urteil bezieht sich auf die fehlerhafte Erschließungssicherung von 5 Einfamilienhäusern im Außenbereich

➤ Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht vergleichbar.

- Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW), Urteil vom 12.05.1980 – 11 A 454/78 -, BRS 36 Nr. 133,

Das Urteil bezieht sich auf die nicht als gesichert anzusehende Erschließung eines Lebensmittelmarktes von 2400 m².

- Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht vergleichbar.
- Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW),
Urteil vom 6.09.1982 – 7 A 1247/80 -,

Das Urteil bezieht sich auf eine geplante Bebauung im nicht beplanten Innenbereich über eine mehrere hundert Meter lange (ca. 350 m), aber sehr schmale (2,80 m – 3,50 m), nur provisorisch befestigte Erschließungsstraße.

- Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht vergleichbar.
- Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW),
Urteil vom 12.11.1982 – 10 A 1638/80 –

Das Urteil bezieht sich auf eine nicht ausreichende Erschließung in einem teilweise bebauten aber unbeplanten Bereich der im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

- Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht vergleichbar.

zu 3.

Es kann bei dieser Planung nicht von einer wesensfremden Hinterlandbebauung ausgegangen werden.

Es ist unstreitig, dass sich durch die geplante Nutzungsänderung der bestehenden Grünflächen, oder was davon noch vorhanden ist, eine Veränderung des Wohnumfeldes für die bestehende Bebauung ergeben wird. In verdichteten Lagen bzw. in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen muss jedoch immer mit dem Heranrücken weiterer Bebauung an das eigene Grundstück / die eigene Wohnung bzw. der Nutzung innerstädtischer, bislang unbebauter Grundstücke gerechnet werden. Die Absicht, diese Grundstücke einer Bebauung zuzuführen wurde schon durch entsprechende Klauseln in den Kauf- bzw. Aufteilungsverträgen für einige Häuser / Wohnungen am Lönsweg dokumentiert.

Jede neue Bebauung auf nicht versiegelten, begrünten Flächen bedeutet einen Eingriff in die Landschaft.

Die vorhandenen Gärten sind jedoch als Zwischennutzung seit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01/62 (037) –Verkehrsfläche der verlängerten Alexanderstraße–, der seit 1971 und bis heute rechtswirksam ist entstanden. Von einem negativen Eingriff in die natürliche Eigenart der Landschaft, die hier durch künstlich angelegte Kleingärten repräsentiert sein soll, kann hier keineswegs gesprochen werden.

Von unzumutbaren Störungen durch Stellplätze, Garagen und Verkehr kann bei den zu erwartenden Verkehrsbelastungen von ca. 2 bis 4 Pkw – Bewegungen in der Spitzenstunde (s.o.) nicht ausgegangen werden.

Auf die im Punkt 3. dieses Schreibens angeführten Gerichtsurteile / Entscheidungen wird im Folgenden mit einer jeweiligen Kurzstellungnahme eingegangen:

- Beschluss des OVG NRW -7 B 1292/93- vom 22.06.1993

Das Urteil bezieht sich auf eine Stellplatzanlage, die die Stellplätze eines gesamten Mehrfamilienhauses (9 Stellplätze) an einer Stelle unter Zuhilfenahme mechanischer Parkeinrichtungen aufnehmen soll. Insbesondere der durch die Nutzung dieser Anlagen entstehende Lärm wird als nicht zumutbar eingestuft.

➤ Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht vergleichbar.

- OVG Lüneburg: Beschluss 6 L 131/89 vom 23.09.1991

Das Urteil bezieht sich auf die Stellplatzanlage einer Spielhalle unter Berücksichtigung eines "lebhaften Besucherverkehrs" in der Nachbarschaft zu einem bisher ungestörten Wohngartenbereich mit gepflegten und ruhigen Erholungsmöglichkeiten.

➤ Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht vergleichbar.

Bei dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan werden die realisierbaren Stellplätze und Garagen nicht über den festgestellten Bedarf hinausgehen. Aufgrund der Raumverhältnisse werden keine "Quartiersgaragen" entstehen können, die auch den Nutzern aus anderen Gebieten offen stehen.

Deshalb ist unter dem Gesichtspunkt des generellen Gebietsgewährleistungsanspruchs ebenfalls kein schützenswertes Recht der Eigentümergemeinschaft Lönsweg anzuerkennen, das bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB eine entscheidende Rolle spielen kann.

Nachbarrechte sind daher nicht verletzt und der Maßstab der Zumutbarkeit nicht überschritten. Das Plangebiet weist zudem eine gewisse Vorbelastung durch Stellplätze und Garagen ("Tiefgarage" Fritz-Reuter-Straße) mit deren Zufahrten auf.

Eine aus der geplanten Baumaßnahme resultierende Wertminderung der angrenzenden Immobilien kann aus diesem von der Gemeinde gesehenen Erfordernis einer Nachverdichtung der Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zur besseren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur nicht abgeleitet werden.

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

Bedenken und Anregungen der ■
Schreiben vom 02.02.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1.

Nach der Planung bleiben diese Stellplätze erhalten, lediglich die zur Verfügung stehende Länge der Stellplätze verkürzt sich von 6 auf 5 bis 4 Meter. Dies ist für die meisten marktgängigen Fahrzeuge hinreichend. Eine Verschiebung der Parkplätze auf dem Grundstück ließe sich ermöglichen

zu 2.

Die zur Bebauung vorgesehene Grünfläche steht im Eigentum des Vorhabenträgers. Die hier evtl. vorhandenen Spielmöglichkeiten für Kinder sind nicht öffentlich zugänglich bzw. nicht einem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken zuzuordnen.

Sollte ein Spielplatz erforderlich sein oder von den Bewohnern/Eigentümern der Häuser Lönsweg ■ gewünscht werden, so müssten diese ihn auf eigene Kosten auf ihren eigenen Grundstücken anlegen.

zu 3.

Für den "Grüngenuss" der Bewohner der Häuser Lönsweg ■ sind die Bewohner/Eigentümer dieser Häuser selbst verantwortlich.

Die Sicherstellung eines "Grüngenusses" der Nachbarn muss nicht durch das Privateigentum eines anderen Nachbarn, der andere Vorstellungen von der Nutzung seines Eigentums hat, sichergestellt werden.

zu 4.

Naturschutz ignoriert / Grüngürtel, Grabeland

Die Belange des Naturschutzes wurden mit der Durchführung einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung untersucht und werden gemäß deren Vorgaben berücksichtigt. Es ergab sich aus dieser Vorprüfung kein der Bebauung dieses Bereiches entgegenstehender Hinweis.

Das Planungsziel "Grünfläche" war die beabsichtigte Verbindung der Grün- und Erholungsbereiche "Hamecke" und "Malmke" größtenteils entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen.

Der zur Umsetzung dieses Ziels eingeleitete Bebauungsplan Nr. 10/87 (440) – Grünzug Boelerheide–, hatte in seinem Bearbeitungsstadium für seinen Geltungsbereich keine rechtlichen Auswirkungen. Eine Weiterbearbeitung auf der

Grundlage der seinerzeit vorgestellten Planungen war nicht abzusehen bzw. durch zwischenzeitlich durchgeführte Baumaßnahmen u.a. im Bereich des Lönsweges und wegen der bestehende Eigentumsverhältnisse im Zuge der geplanten Wegeverbindung nicht erfolversprechend.

Die Planungen eines durchgehenden Grünzugs wurden wegen fehlender Erfolgsaussichten bereits 2009 eingestellt.

Die Umsetzung der im für diesen Bereich noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1/62 (037) –Verkehrsfläche der verlängerten Alexanderstraße festgesetzten Straßenverkehrsfläche wurde durch die Stadt Hagen aufgegeben.

Die Darstellung des FNP "Grünfläche" wird im Zuge der Berichtigung in "Wohnbaufläche" angepasst.

zu 5.

Von einer Lärmbelästigung rund um die Uhr kann bei den das Haus der Einsprecher tangierenden Zufahrten nicht gesprochen werden.

Eine anzunehmende Anzahl von ca. 20 – 40 Pkw – Bewegungen pro Tag im Bereich der Erschließungen vom Lönsweg aus bedeutet keinen ständigen und dauernden Lärm. Auf die Spitzenstunde der Verkehrsbelastung (10% der Tagesbelastung in einer Stunde) bezogen bedeutet dies max. 2 – 4 Pkw – Bewegungen in einer Stunde. Auch heute schon wird das Haus an zwei Seiten durch "hausgemachte" Fahrzeuggeräusche (Zufahrt zum hauseigenen Parkplatz, Parkplatz) sowie an der dritten Seite (Straße Lönsweg) durch Fahrzeuggeräusche betroffen / beaufschlagt.

Da die vierte Seite des Hauses neben einem zum Lönsweg offenen Gartenbereich/Garagenzufahrt des Nachbargrundstücks liegt, ist eine Zufahrt auf dem Nachbargrundstück für maximal ein Doppelhaus nicht als weitere Lärmbelastung anzusehen.

zu 6.

„Parkmöglichkeiten für Besucher“

Die geplanten Verkehrsflächen bleiben Privatstraße und sind so dimensioniert, dass auch Besucher halten/parken können.

Im Bereich der Zufahrt zwischen Lönsweg und der Erschließung der Bebauung gewährleistet die Wegebreite von nur 3 m dass die Bewohner der anliegenden Gebäude von parkendem Besucherverkehr nicht belästigt werden.

zu 7:

Die Stellplätze der Mieter und Eigentümer der Häuser Lönsweg ■ sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

zu 8:

Den Mietern des Hauses stehen heute Stellplätze im Südwesten und Südosten des Gebäudes zur Verfügung, die sie über eine private Zufahrt auf der Südseite anfahren. Daran ändert sich nichts. Die private Zufahrt wird künftig von weiteren

Nutzern in einer Menge (s.o.) angefahren, die dank der geplanten Verkehrsverteilung vertretbar ist.

Die neu geplante Zufahrt auf der Nordseite ist als Grundstückszufahrt bereits heute vorhanden und die Erschließung für höchstens zwei Bauflächen mit Einzel- oder Doppelhäusern, die ebenfalls keine nennenswerte Belastung bringen werden. Diese Zufahrt liegt etwas tiefer als das Nachbargrundstück, so dass auch dadurch die mögliche Belastung gemindert wird.

zu 9:

Nachbarschaftlicher Sichtkontakt ist bei im Zusammenhang bebauten Ortslagen normal. Die Erstellung individuell gewünschten Sichtschutzes ist die Aufgabe des Schutzsuchenden.

zu 10 und 11:

Da nur Fremdgrundstücke, ausgenommen der Zufahrt, genutzt werden, kann, da sich für die bestehenden Nutzungen keine Änderungen ergeben, außer einer geringfügigen Veränderung an drei betroffenen Stellplätzen, dieser Einwand nicht nachvollzogen werden.

zu 12:

Die Abrechnung von Nebenkosten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Da jedoch für eine Neubebauung nur Fremdgrundstücke in Anspruch genommen werden, kommen die neuen Eigentümer entsprechend für die Kosten ihrer eigenen Grundstücke auf.

zu 13:

Bei der geringen Anzahl der geplanten Wohneinheiten ist nicht davon auszugehen, dass die Abgasbelastung im bestehenden Wohnumfeld spürbar ansteigt. Ob die Gegend durch die Neubebauung hässlich wird, liegt im Auge des jeweiligen Betrachters.

Eine aus der geplanten Baumaßnahme resultierende Ermittlung der Miethöhen, Mietminderungen etc. ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

zu 14:

Bautätigkeiten (Neubauten, Umbauten, etc.) sind in bebauten Ortslagen durchaus übliche Aktivitäten. Sie sind unter Einhaltung gesetzlicher Vorgaben (Beachtung von Ruhezeiten etc.) durchzuführen und von Nachbarn zu dulden.

Eine zeitweise Beeinträchtigung durch Baufahrzeuge ist nicht zu vermeiden. Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der mit einer Durchführungsverpflichtung belegt wird, werden die Vorhabenträger für eine kurze Bauzeit sorgen und die Beeinträchtigungen möglichst gering halten.

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

Bedenken und Anregungen der Eheleute ■■■
Schreiben vom 10.02.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Haus der Einsprecher wird von keiner Erschließungsanlage für das Vorhaben belästigt. Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt in diesem Bereich von der Fritz–Reuter–Straße aus und liegt vom Haus der Einsprecher aus gesehen hinter einer möglichen Bebauung.

Eine Betätigung um das Haus der Einsprecher findet nicht statt.

Sollte von den Einsprechern eine Betätigung um das im Rahmen des Vorhabens zu errichtende Haus gemeint sein, so wäre eine normale Nutzung eines Wohnhauses bzw. dessen Außenbereiches durch seine Eigentümer / Nutzer von den Einsprechern hinzunehmen.

Der angesprochen Bereich wird schon heute gärtnerisch genutzt. Prinzipiell ist der Unterschied vernachlässigbar, ob im Sommer der Rasen im Garten oder im Hausgarten gemäht wird. Das Gleiche gilt auch für Gartenparties.

Die Bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die geplante Bebauung werden innerhalb des Plangebietes angelegt.

Erhebliche Parkplatzprobleme, hervorgerufen durch die neuen Bewohner des Plangebietes können daher nicht gesehen werden.

Parkplatzprobleme durch Besucher sind nicht speziell dem neuen Wohngebiet zuzuordnen, sie würden sich ohnehin zumindest auf den Lönsweg und die Fritz–Reuter–Straße verteilen, sondern können sich auch durch Besucher der bestehenden Wohnbebauung ergeben.

Der Erholungs– und Freizeitwert ergibt sich nicht ausschließlich durch die Lage an in fremdem Eigentum stehenden Grünflächen.

Es ist unstreitig, dass sich durch die geplante Nutzungsänderung der bestehenden Grünflächen, oder was davon noch vorhanden ist, eine Veränderung des Wohnumfeldes für die bestehende Bebauung ergeben wird. In verdichteten Lagen bzw. in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen muss immer mit dem Heranrücken weiterer Bebauung an das eigene Grundstück / die eigene Wohnung gerechnet werden.

Inwiefern sich dadurch der Erholungs– und Freizeitwert für den Einzelnen vermindert kann nur individuell und nicht in einem Bebauungsplanverfahren beurteilt werden.

Einen „Ursprungs-Grünzug“ gibt es hier nicht. Die vorhandenen Gärten sind entstanden als Zwischennutzung seit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01/62 (037) –Verkehrsfläche der verlängerten Alexanderstraße–, der seit 1971 und bis heute rechtswirksam ist.

Der Grünzug selbst stellt sich momentan im südlichen Bereich als nahezu ausgeräumtes und aufgerissenes Gartenland mit wenig Bewuchs, im nördlichen Bereich als Ansammlung von Kleingärten mit einem Bewuchs aus Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen dar.

Um die Belange der Tierwelt in diesem noch bewachsenen Teil des Grünzuges zu berücksichtigen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Diese hat keine der Bebauung entgegenstehenden Belange ergeben.

Da auch Hausgärten im Allgemeinen intensiv begrünt werden, kann von einer Wegnahme der Vegetation nicht gesprochen werden.

Eine aus der geplanten Baumaßnahme resultierende Wertminderung der angrenzenden Immobilien kann aus diesem von der Gemeinde gesehenen Erfordernis einer Nachverdichtung der Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zur besseren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur nicht abgeleitet werden.

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

Bedenken und Anregungen der Frau ■
vertreten durch SPIEKER & JAEGER; Rechtsanwälte | Partnergesellschaft | Notare
Schreiben vom 11.02.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erschließung des Neubaubereiches ist als gesichert anzusehen.
Ein Wegerecht und ein Leitungsrecht wurden vertraglich gesichert. Die Lage der Erschließungsfläche mit diesem Wege- und Leitungsrecht wird durch die Festsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mittels Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eindeutig definiert (Der "Korridor" für die Leitungsmedien ebenso wie der des Erschließungsweges ist eindeutig durch die im Bebauungsplan eingetragenen Belastungsflächen festgesetzt.).

Die angesprochene ausschließliche Anbindung von vier Baugrundstücken über einen Stichweg an den Lönsweg verletzt das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme nicht erheblich. Der Hofbereich ist durch die Zufahrt zu den hinter dem Haus Lönsweg 4a liegenden Stellplätze und die Stellplätze selbst vorbelastet.

Die zitierten Urteile haben zu dem laufenden Planungsverfahren bzw. zu den Planungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans keinen direkten Bezug.

- Urteil des BVerwG 4. Senat, IV C 66.67 vom 16.04.1971

Das Urteil bezieht sich auf eine vorbeugende Unterlassungsklage gegen erwartete Baugenehmigungen zugunsten von Nachbarn

- Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht vergleichbar.
Die geplante Hinterbebauung Lönsweg liegt nicht im Außenbereich
Das Urteil ermöglicht eventuelle Klagen nach der eingetretenen Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

- Urteil des BVerwG 4. Senat, IV C 53.76 vom 28.04.1978

Das Urteil bezieht sich auf die Privilegierung eines privaten Schießplatzes im Außenbereich. U. a. wird auf die zusätzliche Lärmbelästigung im Zusammenwirken mit bereits vorhandenem Flug- und Autobahnlärm Bezug genommen.

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen; ebenso gebotene Rücksichtnahme.

- Der Fall ist mit dem Bauvorhaben nicht vergleichbar.

Das Ruhebedürfnis der Mandantin wird durch die Erschließung der beschriebenen Baukörper, die vom Lönsweg aus erschlossen werden nicht berührt, da diese Erschließungsanlagen gar nicht in die Nähe ihres Grundstücks reichen.

Die angegebene Anzahl von 18 Pkw – Bewegungen pro Tag bedeutet keinen ständigen und dauernden Lärm. Auf die Spitzenstunde der Verkehrsbelastung (10% der Tagesbelastung in einer Stunde) bezogen bedeutet dies max. 2 Pkw – Bewegungen in einer Stunde.

Diese Belastung schränkt die Nutzung der rückwärtigen Ruhezonen nicht ein.

Das Ruhebedürfnis der Nachbarn ist nicht Gegenstand der rechtsanwaltlichen Vollmacht.

Die dauernden LKW-Bewegungen während der Bauzeit sind eine übertriebene Darstellung einer Baustellenanlieferung. Es wird pro Tag evtl. mehrere LKW – Bewegungen geben, die dann aber als normale Belästigung während der Bauphase hinzunehmen sind.

Sicht und Schallschutzmaßnahmen

In verdichteten Lagen bzw. in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen muss immer mit dem Heranrücken weiterer Bebauung an das eigene Grundstück / die eigene Wohnung gerechnet werden.

Nachbarschaftlicher Sichtkontakt ist bei im Zusammenhang bebauten Ortslagen normal. Die Erstellung individuell gewünschten Sichtschutzes ist die Aufgabe des Schutzsuchenden.

Bei einer maximal anzunehmenden Verkehrsbelastung von ca. 2 Pkw / h (s.o.) wäre die Festsetzung von "erheblichen Sicht- und Schallschutzmaßnahmen" im Bebauungsplan eine völlig unverhältnismäßige evtl. eine verunstaltende Maßnahme.

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

Einspruch gegen Rückbebauung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7/09 (612) zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße mit ca. 10 zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

Eigentümer / Anwohner des o.g. Bauvorhabens
(Schreiben vom 11.02.2011 mit einer Liste von 70 Unterschriften)

Zur besseren Übersicht erhalten die einzelnen Punkte in der Abwägung eine Nummerierung.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1.

Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Bau von 7 – 10 Einfamilienhäusern geplant.

Diese werden von insgesamt drei Zufahrten in Form von privaten Anliegerwegen (Breite 3,00 m (Einfahrtsbereich) bis 4.25 m) erschlossen, von denen zwei an den Lönsweg, eine an die Fritz-Reuter-Straße angebunden sind.

Es gibt keine durchgängige Straßenverbindung von der Fritz-Reuter-Straße zum Lönsweg

Eine anzunehmende Anzahl von ca. 20 – 40 Pkw – Bewegungen pro Tag im Bereich der Erschließungen vom Lönsweg aus bedeutet keinen ständigen und dauernden Lärm. Auf die Spitzenstunde der Verkehrsbelastung (10% der Tagesbelastung in einer Stunde) bezogen bedeutet dies max. 2 – 4 Pkw – Bewegungen in einer Stunde. Diese Belastung kann nicht als erhebliches Verkehrsaufkommen angesehen werden. Im Bereich der Fritz –Reuter-Straße liegt die Belastung durch die neu geplanten Häuser noch darunter.

Sollte von den Einsprechern eine Betätigung um die im Rahmen des Vorhabens zu errichtenden Häusern gemeint sein, so wäre eine normale Nutzung eines Wohnhauses bzw. dessen Außenbereiches durch seine Eigentümer / Nutzer von den Einsprechern hinzunehmen.

Der angesprochen Bereich wird schon heute gärtnerisch genutzt. Prinzipiell ist der Unterschied vernachlässigbar, ob im Sommer der Rasen im Garten oder im Hausgarten gemäht wird. Das Gleiche gilt auch für Gartenparties.

zu 2.

Die geplanten Verkehrsflächen bleiben Privatstraße und sind so dimensioniert, dass auch Besucher halten können.

Im Bereich der Zufahrt zwischen Lönsweg und der Erschließung der Bebauung gewährleistet die Wegebreite von nur 3 m dass die Bewohner der anliegenden Gebäude von parkendem Besucherverkehr nicht belästigt werden.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Neubebauung werden auf den Grundstücken der neu errichteten Häuser erstellt.

Parkplatzprobleme im Bereich der Straße "Lönsweg" fallen in die normale Schwankungsbreite des üblichen Parksuch- und Besucherverkehrs zu den anliegenden Grundstücken und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

zu 3.

Der Erholungs- und Freizeitwert ergibt sich nicht ausschließlich durch die Lage an in fremden Eigentum stehenden Grünflächen.

Es ist unstreitig, dass sich durch die geplante Nutzungsänderung der bestehenden Grünflächen, oder was davon noch vorhanden ist, eine Veränderung des Wohnumfeldes für die bestehende Bebauung ergeben wird. In verstädterten Lagen bzw. in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen muss immer mit dem Heranrücken weiterer Bebauung an das eigene Grundstück / die eigene Wohnung gerechnet werden.

Inwiefern sich dadurch der Erholungs- und Freizeitwert für den Einzelnen vermindert kann nur individuell und nicht in einem Bebauungsplanverfahren beurteilt werden.

zu 4.

Einen „Ursprungs-Grünzug“ gibt es hier nicht. Der Grünzug selbst stellt sich momentan keinesfalls als ein Ursprungs-Grünzug, was auch immer darunter verstanden werden soll, sondern, im südlichen Bereich als nahezu ausgeräumtes und aufgerissenes Gartenland mit wenig Bewuchs, im nördlichen Bereich als Ansammlung von Kleingärten mit einem Bewuchs aus Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen dar.

Um die Belange der Tierwelt in diesem noch bewachsenen Teil des Grünzuges zu berücksichtigen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Diese hat keine der Bebauung entgegenstehenden Belange ergeben.

Da auch Hausgärten im Allgemeinen intensiv begrünt werden, kann von einer Wegnahme der Tierwelt und der Vegetation nicht gesprochen werden.

zu 5.

Eine Wertminderung der bestehenden, angrenzenden Immobilien durch die gezielte Nachverdichtung unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Vorschriften auf Grundstücken, die gegenüber den heutigen Immobilienbesitzern ohnehin in Fremdbesitz sind, kann, da keine über bereits grundbuchlich gesicherte Rechte hinausgehende Beeinträchtigungen der bestehenden Immobilien zu erwarten ist, nicht gesehen werden.

Eine aus der geplanten Baumaßnahme resultierende Wertminderung der angrenzenden Immobilien kann aus diesem von der Gemeinde gesehenen Erfordernis einer Nachverdichtung der Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang

bebauten Ortsteils zur besseren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur daher nicht abgeleitet werden.

zu 6.

Das "direkt angrenzende Biotop", wenn damit der Bereich gemeint sein sollte, in dem der Lönsbach aus seiner Verrohrung tritt, stellt sich heute als Teil eines Hausgartens dar und wird auch weiterhin in dieser Form existieren. Durch die Planungen mit der Festsetzung "private Grünfläche" ist es prinzipiell besser geschützt als dies heute der Fall ist.

Eine erhebliche Störung von Flora und Fauna in diesem Bereich durch die heranrückende, planungsrechtlich gesicherte Bebauung kann hier nicht gesehen werden.

zu 7.

Die Nachverdichtung geschieht nicht auf Kosten der angrenzenden Eigentümer /Anwohner. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger bzw. können diese mittels Vollmacht über diese Flächen verfügen.

Die Zuwegungen zum geplanten Baugebiet bzw. dessen Erschließungswegen sind vertraglich bzw. über Wege- und Leitungsrechte, die teilweise schon seit Jahren bestehen, gesichert.

zu 8.

Die Wegerechte der Zuwegung sind nicht gefährdet.

Die Zuwegungen zum geplanten Baugebiet bzw. dessen Erschließungswegen sind vertraglich bzw. über Wege- und Leitungsrechte, die teilweise schon seit Jahren bestehen, grundbuchlich gesichert.

Im Zusammenhang mit der Begründung des Wegerechtes haben die Wegerechtsgeber u. a. einer Bebauung, wie sie jetzt durch die Vorhabenträger angestrebt wird, unwiderruflich zugestimmt. Diese Zustimmung beinhaltet auch die Eintragung von Leitungsrechten.

zu 9.

Durch das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für eine Nachverdichtung der Wohnbebauung im Bereich zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße geschaffen werden. Dies ist erklärter Wille der Politik im Hagener Stadtbezirk Nord und der gesamten Stadtpolitik und durch die entsprechenden Beschlüsse der politischen/parlamentarischen Gremien dokumentiert. Diese Beschlüsse orientieren sich an den gesehenen Erfordernissen der Stadtentwicklung und nicht an der "Bauwut" der Architekten.

zu 10.

Das "100 Einfamilienhausgrundstücke" – Programm der Stadt Hagen sollte und soll die kurzfristige Bebauung von 100 städtischen Grundstücken mit Einfamilienhäusern ohne Bauträger ermöglichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7/09 (612) –Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz–Reuter–Straße soll Planungsrecht für ein definiertes Vorhaben durch die Vorhaben– / Bauträger schaffen.

Das Programm der Stadt Hagen und das geplante Vorhaben sind daher nicht als Konkurrenz sondern als Alternativen zu sehen.

zu 11.

Die von den Anwohnern im Zusammenhang mit der Herstellung der Straße Lönsweg zu zahlenden Erschließungskosten stehen in keinem Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme und dem Anschluss der Ver– und Entsorgungsleitungen.

Der Aufbruch des Lönsweges zur Verlegung bzw. dem Anschluss der Ver– und Entsorgungsleitungen an das in der Straße vorhandene Netz ist keine Beschädigung des Lönsweges, da die Straße im Bereich der Anschlussarbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik wiederhergestellt und nicht geflickt wird. Die Kosten hierfür trägt der Veranlasser.

Eine fachgerecht wiederhergestellte Straße ist für die Anwohner hinnehmbar.

zu 12.

Die für eine Bebauung gesetzlich festgelegten Abstände / Abstandsflächen zu der bestehenden Bebauung werden bei der Neubebauung des Planbereiches eingehalten. Temporäre Abschattungen durch Baukörper sind in dichter bebauten Gebieten als ortsüblich anzusehen.

Der vorgesehene Mindestabstand der Neubebauung von ca. 12 bis 16 Metern, die Gliederung der Bauflächen und die Höhenlage der Sockelzone des Gebäudes Lönsweg 4 bis 8 gewährleisten auch künftig eine gute Besonnung.

Von einem deutlich verringerten Erholungswert kann nicht gesprochen werden.

zu 13.

Bautätigkeiten (Neubauten, Umbauten, etc.) sind in bebauten Ortslagen durchaus übliche Aktivitäten. Sie sind unter Einhaltung gesetzlicher Vorgaben (Beachtung von Ruhezeiten etc.) durchzuführen und von Nachbarn zu dulden. Inwieweit normale Bautätigkeiten als "enorme Lärmbelästigung" angesehen werden ist individuell unterschiedlich und, da nur die Umsetzung des Planungsrechtes betreffend, nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

zu 14.

Die Ausnutzung vorhandener Infrastruktur und Schaffung von Bauland ohne Inanspruchnahme von außerhalb der bebauten Ortsteile liegenden Ackerflächen

stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung und, da die zu bebauenden Flächen sich im Eigentum der Vorhabenträger befinden, also kein Fremdeigentum überplant wird, und einer nach Wohnraum suchenden Personengruppe angeboten wird auch eine sozial gerechte Bodennutzung dar.

zu 15.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des gesamten Projektes "Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße" verteilt sich auf die Straßen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße.

Eine anzunehmende Anzahl von ca. 20 – 40 Pkw – Bewegungen pro Tag im Bereich der Erschließungen vom Lönsweg aus bedeutet auf die Spitzenstunde der Verkehrsbelastung (10% der Tagesbelastung in einer Stunde) bezogen max. 2 – 4 Pkw – Bewegungen in einer Stunde.

Mengen in dieser Größenordnung bedeuten keine signifikante Erhöhung/Steigerung des Verkehrsaufkommens bzw. gehen in der üblichen Schwankungsbreite des Verkehrsaufkommens unter.

zu 16.

In verdichteten Lagen bzw. in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen muss immer mit dem Heranrücken weiterer Bebauung an das eigene Grundstück / die eigene Wohnung gerechnet werden.

Nachbarschaftlicher Sichtkontakt ist bei im Zusammenhang bebauten Ortslagen normal. Die Erstellung individuell gewünschten Sichtschutzes ist die Aufgabe des Schutzsuchenden.

zu 17.

Wenn "seltene bereits gesichtete und auch sicherlich bedrohte Tierarten" in dem Grünstreifen ihren Lebensraum gefunden haben, müssten die Einsprecher diese Tierarten eindeutig benennen. Da dies nicht erfolgt ist, ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser Einlassung um eine unbewiesene bzw. unbeweisbare Feststellung handelt. Eine im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung hat diesbezüglich keine Arten ergeben, die eine Durchführung des Vorhabens verhindern oder unmöglich machen könnten.

zu 18.

Die Aussage / Feststellung "Das gesamte Wohnbild des mittlerweile gewachsenen festen Wohnkerns von Boelerheide wird nachhaltig gestört" entbehrt jeder Grundlage.

Der gewachsene feste Wohnkern Boelerheides liegt mit Sicherheit nicht in dem kurzen, verbliebenen Grünstreifen zwischen der Straßenrandbebauung am Lönsweg und der Straßenrandbebauung an der Fritz-Reuter-Straße.

Zum gesamten "Wohnbild des mittlerweile gewachsenen festen Wohnkerns von Boelerheide" gehören in vielen Bereichen ähnlich dichte Wohnbebauungen, wie sie im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans errichtet werden sollen.

Gerade durch diese Verdichtungen ist es möglich, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

zu 19.

Eine Abwägung zu diesem Punkt ist unter rationalen Gesichtspunkten nicht möglich. Einer großen Anzahl irrationaler "Argumente" gegen eine Bebauung steht eine mindestens genauso große Anzahl rationaler als auch irrationaler "Argumente" für eine Bebauung entgegen.

In der Beratungsrunde der politischen Gremien zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war auch der Umweltausschuss der Stadt Hagen beteiligt. Er hat den Beschluss zur Offenlage am 09.12.2010 mit Mehrheit beschlossen / mitgetragen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind die Umweltschutzorganisationen beteiligt worden. Es sind keine Stellungnahmen von diesen Organisationen eingegangen.

Die Politik hat der Verwaltung mit der Zustimmung zum Antrag der Vorhabenträger den Auftrag erteilt, das Bebauungsplanverfahren gemäß den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen. Die Bezirksvertretung Hagen – Nord hat am 02.09.2009 einstimmig die Einleitung des Verfahrens und am 03.11.2010 einstimmig die öffentliche Auslegung beschlossen. Eine Unterredung / ein Schriftwechsel mit dem Bezirksbürgermeister ist daher nicht zu führen.

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

Anhang 2

**Stellungnahmen der Verwaltung zu den eingegangenen
Anregungen und Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange**

Umweltamt als gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen

Schreiben vom 01.02.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen durch Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Kleingarten- / Grabelandnutzung vorbelasteten "Innenbereich".

Die Wohngebäude am Lönsweg sind bebauungsplanmäßig als "WA" (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Der Innenbereich wird durch die Bebauung gegenüber dem Lärm vom Lönsweg in gewisser Weise abgeschirmt.

Wegen des Innenbereiches ist die Festsetzung "WR" (reines Wohngebiet) gerechtfertigt, da dadurch der Schutz des rückwärtigen Ruhebereiches aller Anwohner gewährleistet ist.

Den nach der Rechtsprechung strengsten Nachbarschutz im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gewährleisten die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung durch Baugebietsausweisungen.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer Beschränkung nur auf die Wohnnutzung zur Erreichung höherer Lärmimmissionsrichtwerte in diesem Bereich wäre mit dem Gebietscharakter "WA" nicht vereinbar, da der durch die Beschränkungen dann vorgegebene Gebietscharakter eindeutig dem reinen Wohngebiet (WR) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht.

Der Hinweis zum Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum im reinen Wohngebiet unterstreicht daher die Intention dieser Festsetzung.

Ein Beschluss zur Stellungnahme ist nicht notwendig.



SEH

Stadtentwässerung Hagen

Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Hagen

Schreiben vom 07.02.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Textbaustein für die Begründung ersetzt in der geänderten Begründung den bisherigen Text.

Der im Textbaustein der SEH enthaltene Satz

"Die Installierung von privaten Regenwasserrückhalteanlagen zur Abflusssdämpfung wird im B-plan festgesetzt"

wird nicht übernommen.

Eine Festsetzung dieser Art ist im Bebauungsplan nicht möglich.

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und die Installierung privater Regenwasserrückhalteanlagen im Durchführungsvertrag festgelegt.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt

Amt für Brand und Katastrophenschutz
–Vorbeugender baulicher Brandschutz–

Schreiben vom: 13.02.2011
in Verbindung mit e-mail vom 11.05.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1.

Die Erweiterung des Rohrnetzes der öffentlichen Trinkwasserversorgung sowie die Lage der Hydranten ist eine vom Versorgungsträger im Zuge der Bauausführung zu lösende Frage und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

zu 2.

Aufgrund des Erschließungskonzepts über private Erschließungswege ohne Wendeanlage, bei einer gegebenen Erschließungslänge/Erschließungsentfernung von ca. 70 m, fordert die Feuerwehr eine Bewegungsfläche in einer Lage, die es ermöglicht, die es in diesem Fall ermöglicht, die erforderliche Erschließungslänge von maximal 50 m einzuhalten.

Es handelt sich dabei um spezifische Anforderungen der Feuerwehr gem. der BauO NRW bzw. der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW

Die Fläche wird gem. der mit der Feuerwehr abgestimmten Planung in den Plan eingetragen und als "Fläche besonderen Nutzungszwecks" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt.

Es wird eine entsprechende textliche Festsetzung auf die Größe und Nutzung dieser Fläche in den Bebauungsplan eingefügt.

zu 3.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich, da diese Aufstellflächen sich aus der Gestaltung des Gebäudes (Bauausführung) ergeben würden.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich um ein Einfamilienhaus zwangsläufig Aufstellflächen für die tragbaren Leitern der Feuerwehr durch z.B. Eingangsbereiche, Terrassen etc. ergeben.

Die Stellungnahme der Feuerwehr wird teilweise berücksichtigt.

Umweltamt der Stadt Hagen
–Untere Landschaftsbehörde–

Schreiben vom 22.02.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Planungsrechtlich verbindliche Festsetzungen zur Sicherung von Flächen im Bereich des "Entwicklungsraums 1.2.10 "Grünfläche Hamecke" enthält im Bereich des Vorhabens lediglich der Bebauungsplan 1/62 (037) –Verkehrsfläche der verlängerten Alexanderstraße–.

Dieser setzt im Bereich der geplanten Bebauung größtenteils "Straßenverkehrsfläche" sowie teilweise "WA (allgemeines Wohngebiet)", hier jedoch als "nicht überbaubare Grundstücksfläche" fest.

Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich.

Die Durchsetzung des Ziels "Straßen – Verkehrsfläche" wurde durch die Stadt Hagen aufgegeben.

Die Planungen eines durchgehenden Grünzugs in diesem Bereich durch den 1987 eingeleiteten Bebauungsplan 10/87 (440) –Grünzug Boelerheide–, das Planungsziel "Grünfläche" war die beabsichtigte Verbindung der Grün- und Erholungsbereiche "Hamecke" und "Malmke" größtenteils entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen, wurden wegen fehlender Erfolgsaussichten bereits 2009 eingestellt.

Die Trittsteinfunktion für tierische Lebewesen bleibt in der heutigen Form, wenn auch eingeschränkt, erhalten, da die geplanten Wohnhäuser über Gartenflächen verfügen werden, die von den Tieren dann so wie die heutigen Kleingartenflächen genutzt werden können.

Damit verschwindet "diese letzte Grünverbindung" nicht ersatzlos, sie wird in einer, zugegebenermaßen reduzierten, Form erhalten bleiben.

Die bislang außerhalb des Plangebietes bestehenden rudimentären Reste der angesprochenen Grünverbindung weisen eine ähnliche Ausgestaltung wie der geplante Bereich auf.

Die Darstellung des FNP "Grünfläche" wird im Zuge der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in "Wohnbaufläche" angepasst.

Die Aussagen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung lassen sich lt. Anmerkung des Gutachters in der "Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bauvorhaben "Lönsweg" –ergänzende Stellungnahme zum aufgeweiteten B-Plan" vom 25. Mai 2011" auch auf den Erweiterungsbereich beziehen.

Zitat:

"Anmerkung 2011: Der Erweiterungsbereich entspricht funktional den zuvor beschriebenen Beschreibungen der teilverwilderten Gartenbereiche. Die Gehölz bestandene nordwestliche Parzelle ist flächendeckend mit Weiden und anderen Gehölzen bestockt, bietet aber aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und der isolierten Lage vermutlich nur dem gleichen unempfindlichen, wie zuvor beschriebenen Artenspektrum einen geeigneten Lebensraum. Das Vorkommen anderer planungsrelevanten Arten ist nicht zu erwarten, die 2009 grundsätzlich getroffenen Aussagen sind aufrechtzuerhalten. Zudem bleibt die Gehölz bestandene Parzelle unverändert erhalten und wird nicht überbaut."

Die festgesetzte private Grünfläche soll der Nutzung durch die direkten Anwohner (Eigentümern des entsprechenden Grundstücks) zu Verfügung stehen. Die Nutzung dieser Grünfläche bzw. die Gestaltung soll von den Notwendigkeiten Regenwassereinleitung in den Lönsbach und Erholung im Wohnumfeld geprägt sein. Eine Vorgabe / Festsetzung von Bepflanzungen wird auf einem Privatgrundstück in dieser Lage, auch unter dem Gesichtspunkt einer stetigen "Überprüfbarkeit" als nicht sinnvoll angesehen. Die Grünfläche dient auch nicht der Erfüllung einer wie auch immer gearteten Ausgleichsverpflichtung. (Vermögensnachteile entstehen dem Eigentümer der Fläche nicht (eine Übernahme durch die Stadt kann daher nicht verlangt werden), da die Grünfläche hier den aus der Verrohrung heraustretenden Lönsbach begleitet und ohnehin nicht bebaut werden könnte. Eine Nutzung als Erholung- / Hausgarten und als Einleitungsbereich des dem Lönsbach gedrosselt zuzuführendem Niederschlags- / Oberflächenwassers ist mit dieser Festsetzung allerdings jederzeit möglich.

Die Festsetzung wird nicht geändert.

Die vom Gutachter in der "Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bauvorhaben "Lönsweg" gemachten Vorschläge betreffend die konfliktmindernden Maßnahmen bzgl. evtl. betroffener Fledermäuse und die vorsorgliche Kompensation bzgl. der evtl. nicht auszuschließenden Präsenz eines Gartenrotschwanzes im Plangebiet werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und werden Gegenstand des Durchführungsvertrags.

Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.

Umweltamt der Stadt Hagen
–Untere Bodenschutzbehörde–

Schreiben eingegangen am 25.02.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ergänzung der textlichen Hinweise erfolgt gemäß den Vorgaben der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB).

Die Stellungnahme wird berücksichtigt

Umweltamt der Stadt Hagen
–Untere Wasserbehörde–

Schreiben (ohne Datum), eingegangen am 01.03.2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit e-mail vom 24.05.2011 hat die Untere Wasserbehörde bestätigt, dass die Antragsunterlagen gem. § 8 WHG für die Einleitung des im B-Plangebiet Lönsweg anfallenden Niederschlagswassers seit Freitag, den 20.05.2011, vorliegen und sich seit Montag, dem 23.05.2011, im Beteiligungsverfahren befinden, welches im Schnitt mindestens vier Wochen dauert, bevor eine Erlaubnis erwogen werden kann.

Eine Vorabstimmung in Bezug auf die Hydraulik des Gewässers und der Einleitungsmenge hat mit der SEH bereits stattgefunden und stellt kein Problem dar. Im Bereich der Einleitungsstelle selbst werden wahrscheinlich Auflagen durch die ULB gemacht, da sich hier schon eine Art "Biotop" gebildet haben könnte.

Es kann eine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden, die jedoch mit Auflagen versehen werden wird. Somit wäre die entwässerungstechnische Erschließung in Bezug auf das anfallende Niederschlagswasser des betroffenen Bereiches gesichert.

Die am 01.03.2011 eingegangene Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde kann damit als gegenstandslos angesehen werden.

Ein Beschluss zur Stellungnahme ist nicht notwendig.



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

69 Umweltamt

Gegenzeichnen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

